

Ontwerp-bestemmingsplan Assen Oud Zuid ter inzage

Burgemeester en wethouders maken bekend dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het ontwerp- bestemmingsplan Assen Oud Zuid, ter inzage ligt bij de afdeling Bouwen en Wonen van de dienst Ontwikkeling en bij de informatiebalie van het stadhuis, Noordersingel 33.

Het bestemmingsplan Assen Oud Zuid omvat de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen welke tot het gebied Oud Zuid kunnen worden geregeld. Het plangebied wordt aan de westzijde globaal begrensd door de Beilerstraat/Asserbos, aan de oostzijde door de spoorlijn, aan de noordzijde door de Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Port Natalweg. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de beschermde status van het plangebied en wonen heeft de belangrijkste prioriteit.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Assen Oud Zuid heeft vanaf 3 december 1998 gedurende een termijn van vier weken ter inzage gelegen. Tevens heeft een informatieavond plaatsgevonden op maandag 7 december 1998. Op basis van de inspraakreacties en het artikel 10 overleg is een aantal wijzigingen in het voorontwerp bestemmingsplan doorgevoerd.

Gedurende een termijn van vier weken, van 14 oktober tot en met 11 november 1999, wordt een ieder de mogelijkheid geboden, schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De zienswijze dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 860, 9400 AW Assen.

De gemeenteraad stelt degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.

Bestemmingsplan Assen Oud Zuid

Burgemeester en wethouders maken bekend dat op de afdeling Bouwen en Wonen, cluster ROYEB van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, met ingang van donderdag 8 juni 2000, gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter inzage ligt het bij raadsbesluit van 18 mei 2000 (nummer 5) gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Assen Oud Zuid, met bijbehorende voorschriften, plankaart en toelichting.

7-6-'00

Het bestemmingsplan omvat de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen welke tot het gebied Assen Oud Zuid kunnen worden gerekend. Het plangebied wordt aan de westzijde globaal begrensd door de Beilerstraat/Asserbos, aan de oostzijde door de spoorlijn, aan de noordzijde door de Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Port Natalweg. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de beschermde status van het plangebied en wonen heeft de belangrijkste prioriteit.

Degenen die tijdig zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, evenals belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn gebleken binnen de termijn te reageren alsmede zij die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht, kunnen in de periode van 8 juni tot 6 juli 2000, schriftelijk bedenkingen inbrengen bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ Assen.

Bestemmingsplan Assen Oud-Zuid

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat op de afdeling Bouwen en Wonen, sectie Ruimtelijke Ordening, van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, met ingang van **21 december 2000** gedurende een termijn van **zes weken**, voor eenieder ter inzage ligt, het besluit van Gedeputeerde Staten van 21 november 2000, kenmerk 6.2/2000006637 omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan Assen Oud-Zuid, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Assen bij besluit van 18 mei 2000.

20-12-00

Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten omtrent goedkeuring kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door degene die zich tijdig tot Gedeputeerde Staten heeft gewend, alsmede door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tot Gedeputeerde Staten te wenden.

Het besluit omtrent goedkeuring treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bestemmingsplannen 29-8-01

Bestemmingsplan Assen Oud-Zuid

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bekend, dat het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 21 november 2000, inhoudende de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Assen Oud-Zuid' onherroepelijk is geworden. Met ingang van **30 augustus 2001** ligt het bestemmingsplan voor eenieder ter inzage bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen.

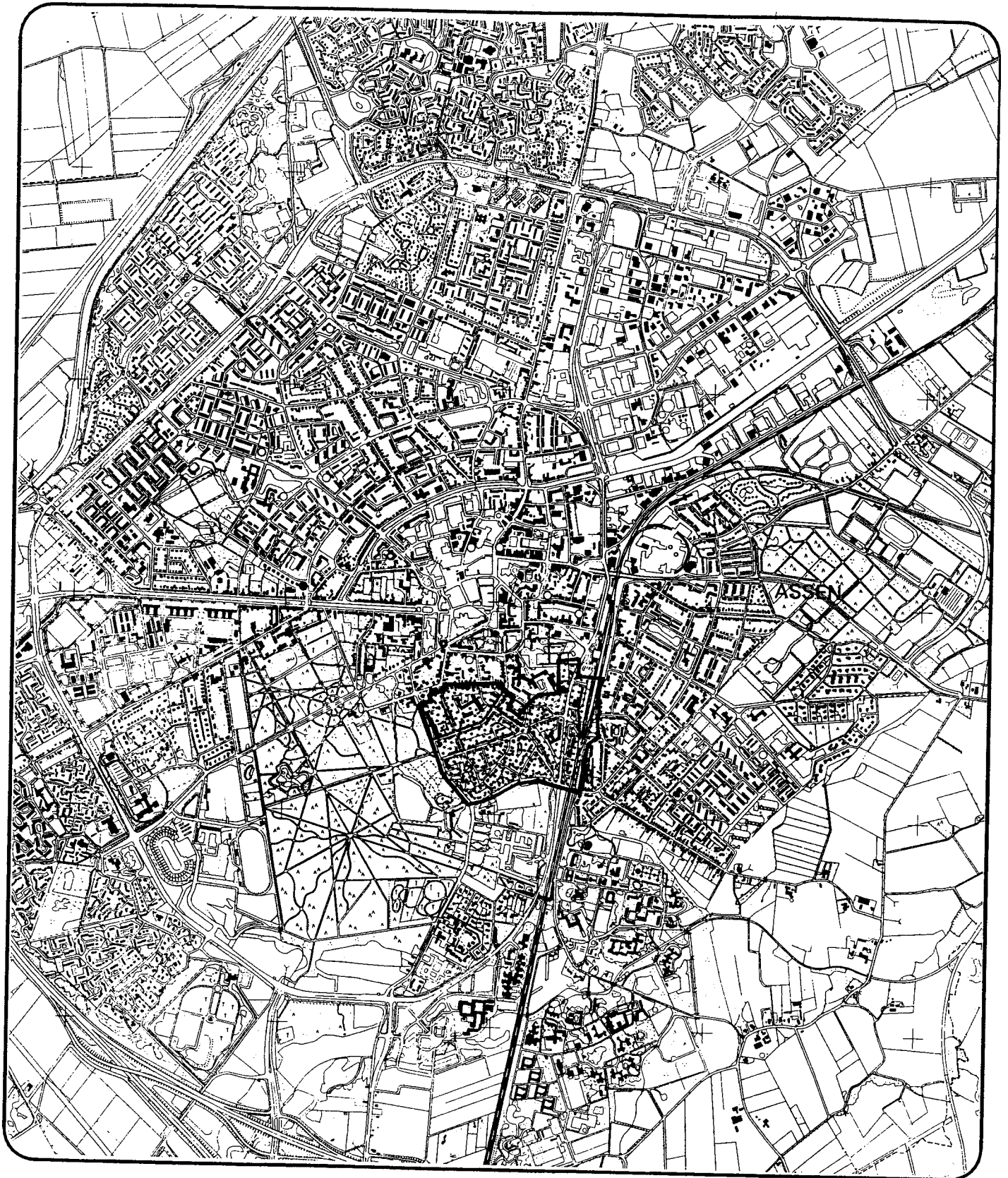


GEMEENTE ASSEN

bestemmingsplan Assen Oud Zuid

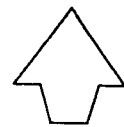
Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Juridische status.....	1
1.3. De bij het plan behorende stukken.....	2
2. Cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied	3
3. Kenschets van het plangebied	6
3.1. Functies in het plangebied	6
3.2. Stedebouwkundige kwaliteit	6
3.3. Beschermd Stadsgezicht.....	8
3.4. Waardevol Gebied.....	9
3.5. Beschermd natuurmonument.....	9
3.6. Monumenten op basis van de Monumentenwet	10
3.7. Verkeerssituatie	10
3.8. Milieuhygiënische aspecten	12
3.9. Relatie bestemmingsplan-wijkanalyse	16
4. Planbeschrijving	18
4.1. Beschermd Stadsgezicht.....	18
4.2. Waardevol Gebied.....	18
4.3. Vrijkomende gebieden.....	20
4.4. Woonfunctie handhaven, c.q. versterken.....	20
4.5. Overig gebied	21
4.6. Locatiebeleid	21
5. Toelichting op de voorschriften	22
6. Economische uitvoerbaarheid	27
7. Inspraak en overleg	28
7.1. Procedure	28
7.2. Inspraakreacties	28
7.3. Reacties artikel 10 partners.....	36



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 25000

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Assen Oud Zuid" omvat de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen welke tot het gebied Oud Zuid kunnen worden gerekend. Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van het centrum en wordt globaal als volgt begrensd: aan de westzijde door de Beilerstraat/het Asserbos, aan de noordzijde door de Wilhelminastraat, het woonpark Zuidhaege en het landgoed Overcingel, aan de oostzijde door de spoorlijn en aan de zuidzijde door de Port Natalweg (zie ook afbeelding 1). Daarbij is het van belang er op te wijzen, dat een deel van het plangebied (langs de Beilerstraat, alsmede het landgoed Overcingel) deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht.

Basis voor dit plan is de wens de bestaande karakteristiek van dit gebied, zoals die blijkt uit het stratenpatroon en de bebouwing, te behouden en te beschermen.

De indeling van deze toelichting is als volgt. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de huidige juridische status van de in het plan betrokken gronden en een overzicht van de bij het plan behorende stukken.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een kenschets gegeven van het plangebied, waarbij tevens ingegaan wordt op de stedenbouwkundige kwaliteit.

In hoofdstuk 4 ("planbeschrijving") wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de verschillende functies in het plan zijn opgenomen. In dat hoofdstuk wordt ook ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied.

In hoofdstuk 5 zal nadere aandacht worden besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regelgeving.

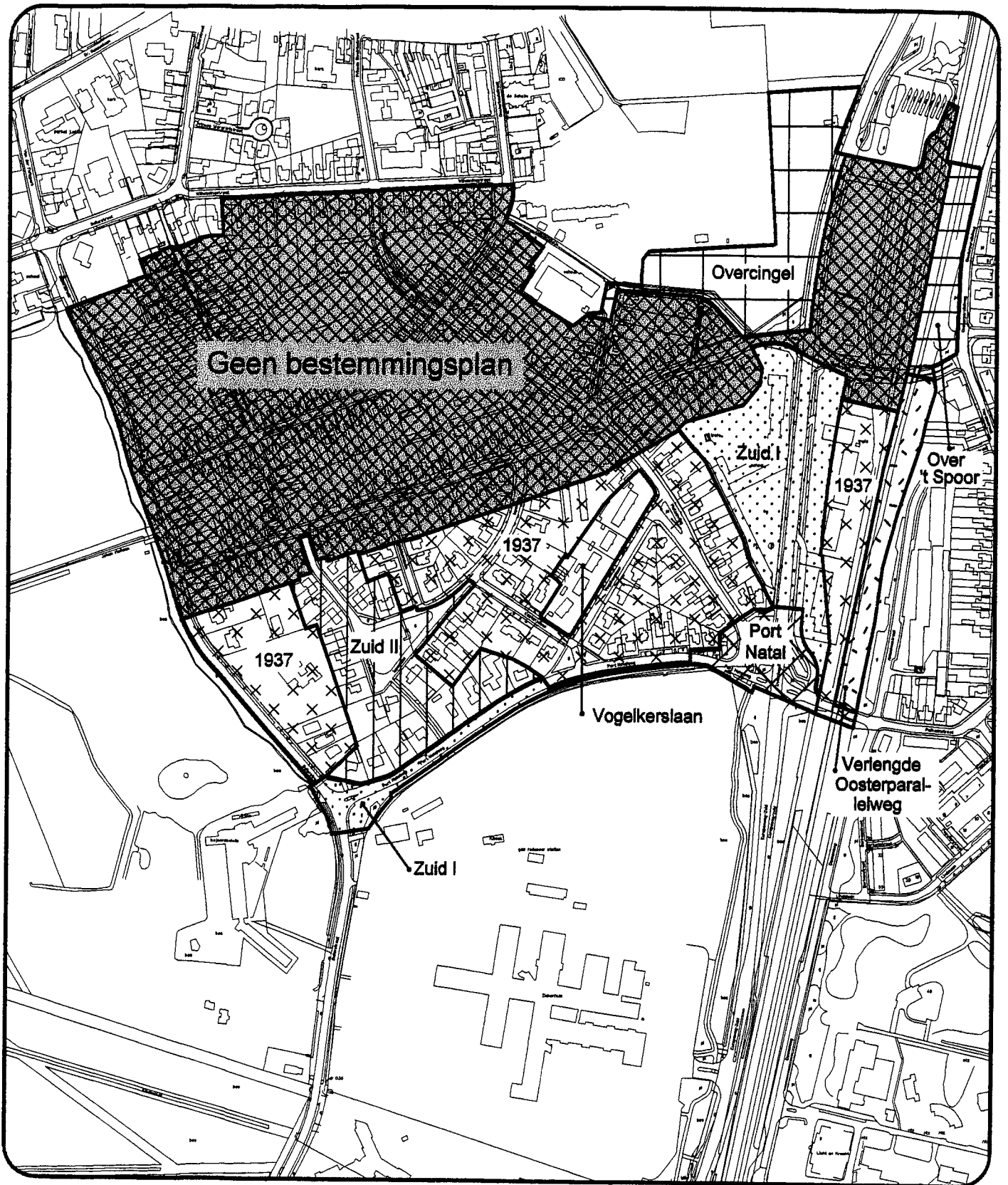
Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en van het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7 sluiten deze toelichting af.

1.2. Juridische status

Voor een relatief groot gedeelte van het plangebied is op dit moment geen bestemmingsplan vigerend (zie ook afbeelding 2). Het betreft hier het noordelijke deel van het plangebied, gesitueerd tussen de Wilhelminastraat en de bebouwing aan de zuidzijde van de Bosstraat en de Burg. Jollesstraat. Ook voor een deel van de gronden nabij de spoorlijn is op dit moment geen bestemmingsplan vigerend.

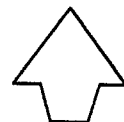
Voorts is het opvallend, dat de juridische regeling voor het resterende deel van het plangebied niet alleen tamelijk verbrokkeld is, maar ook behoorlijk verouderd (voor sommige delen vigeert nog een bestemmingsplan, dat reeds 60 jaar oud is!). Actualisering van de plannen is derhalve geboden. Op afbeelding 2 is bovendien te zien, dat er maar liefst een achttal bestemmingsplannen vigerend is voor delen van het plangebied. Het verbrokkelde beeld, dat door de verschillende juridische regelingen wordt opgeroepen doet geen recht aan het feit, dat Oud Zuid qua karakteristiek als een eenheid beschouwd wordt.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden, dat het de hoogste tijd is om voor het gehele plangebied een actueel juridisch kader op te stellen in de vorm van een bestemmingsplan, welke geen optelsom is van de verschillende onderdelen van het plangebied, maar juist uitgaat van het plangebied als totaal!



afbeelding 2

JURIDISCHE STATUS PLANGEBIED



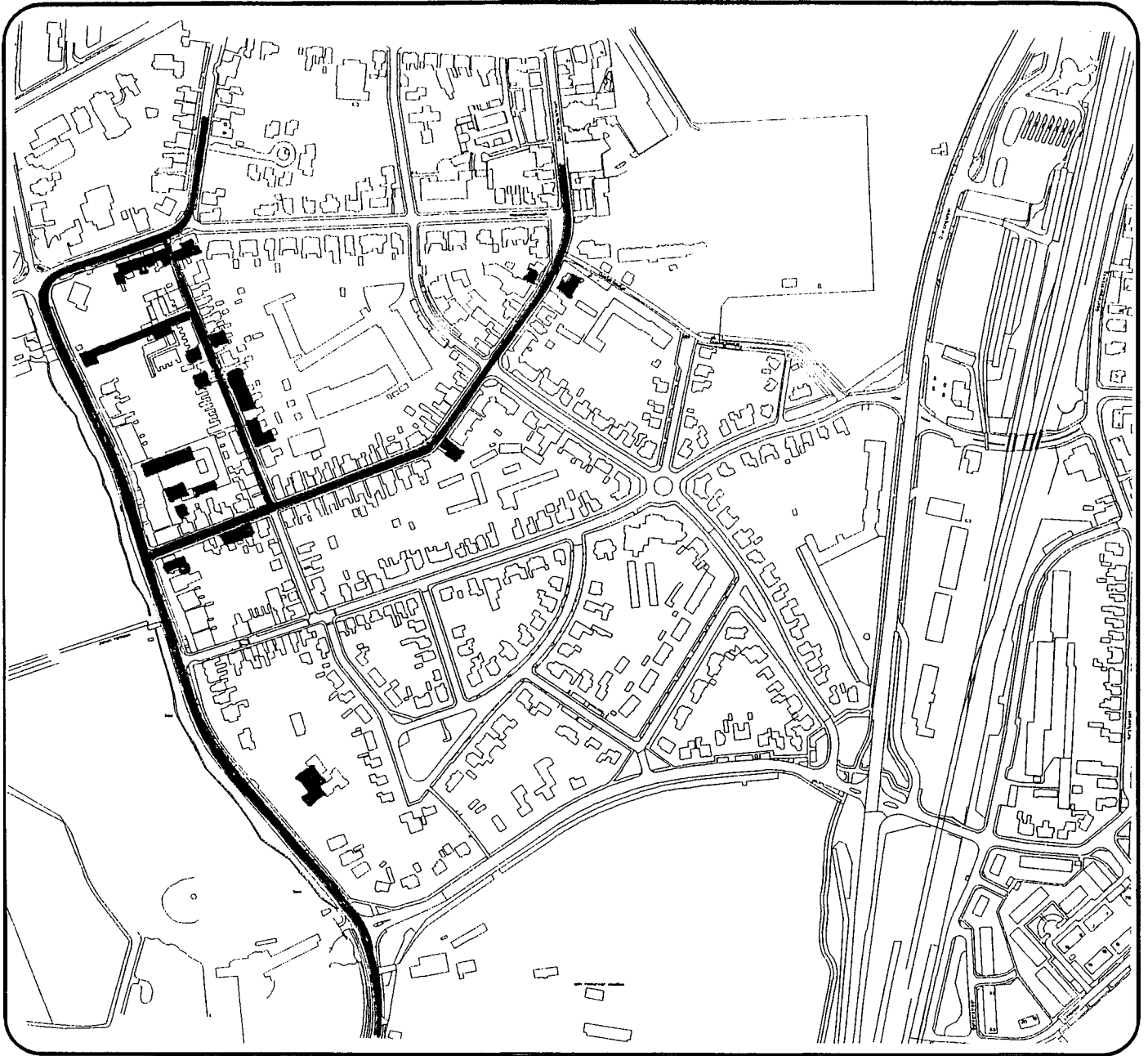
1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Assen Oud Zuid" is vervat in de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no Asn-23);*
- *voorschriften.*

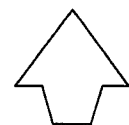
Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de voorschriften zijn regels gesteld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin - zoals hiervoor reeds is vermeld - de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld. Tevens wordt hierin verslag gedaan van de inspraak en het gevoerde overleg ex artikel 10 Bro '85.



afbeelding 3

SITUATIE ROND 1900
NOG VRIJWEL ONBEBOUWD

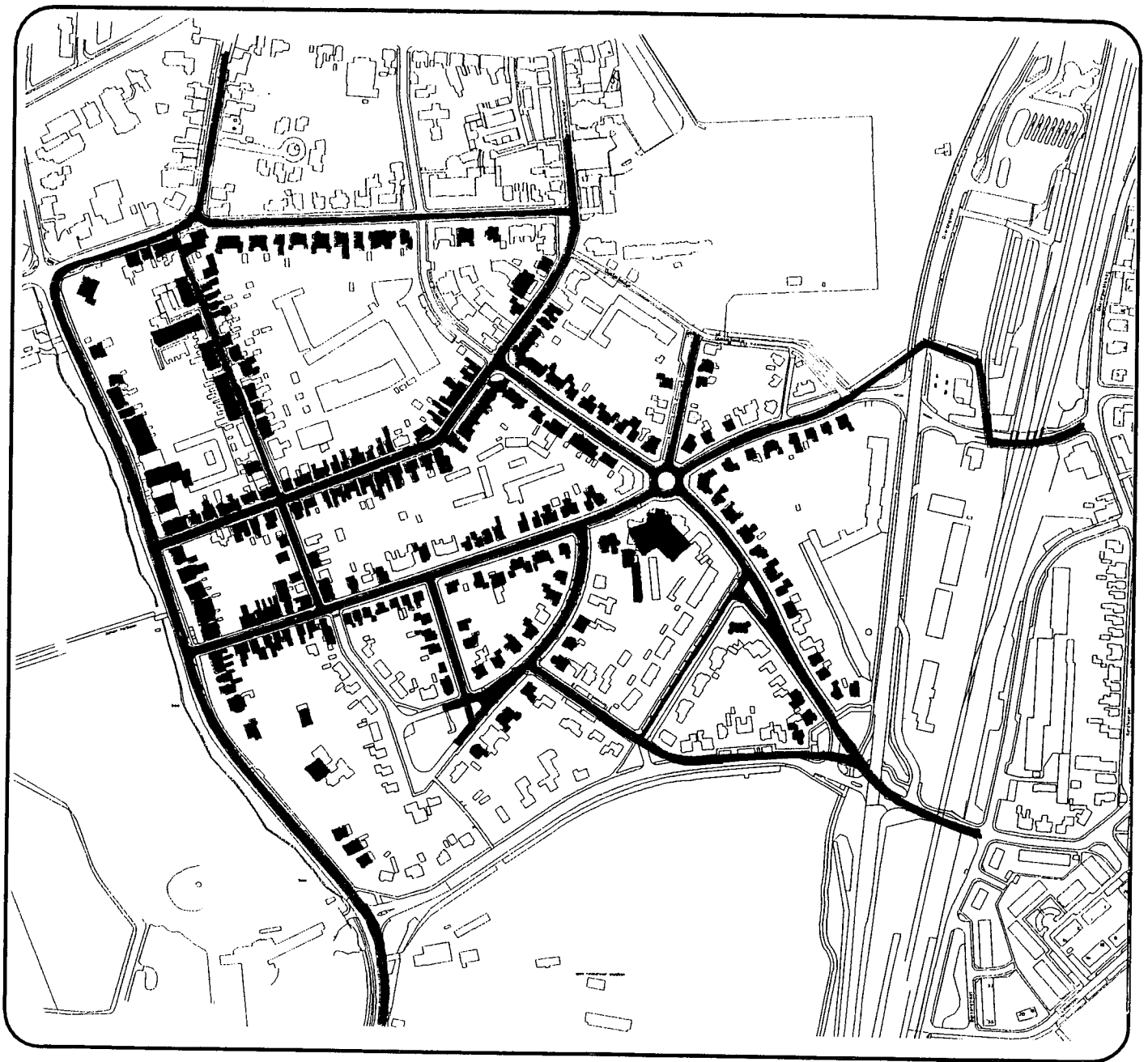


dat een externe deskundige inhuurde, namelijk architect Huurman uit Groningen. Deze presenteerde in 1913 een planmatige uitleg voor geheel Assen, waarbij geen rekening was gehouden met eigendomsgrenzen en waarbij esthetische overwegingen nadrukkelijk een rol speelden. Voor het gebied ten zuiden van Assen werd vooral gedacht aan een villawijk. Opvallend daarbij was een zekere mate van symmetrie en het veelvuldig gebruik van gebogen straatwanden. In de jaren na de vaststelling van het plan Huurman (1915) zijn er nog diverse wijzigingen aangebracht in het plan. Hoewel er in geheel Assen uiteindelijk geen enkele straat is aangelegd op basis van het oorspronkelijke plan, kan het plan wel beschouwd worden als een omslagpunt in het denken over de verdere uitbreiding van Assen. De aanleg van de Parkstraat in 1917 tussen de Oosterhoutstraat en de inmiddels gerealiseerde Bosstraat kan wat dat betreft als een "incident" beschouwd worden, omdat het tracé van deze weg enkel en alleen gebaseerd was op eigendomsgrenzen.

De basis voor de uiteindelijke ontwikkeling van Assen-Zuid werd in 1922 gelegd in het "Plan tot wijziging van een gedeelte van het uitbreidingsplan". Deze wijziging had betrekking op het gebied Assen-Zuid en borduurde voort op de ontwikkelingen, die tot op dat moment middels diverse wijzigingen van het plan Huurman hadden plaatsgevonden. Een zeer belangrijk element in het plan van 1922 betrof een pleintje op de plaats, waar de Parkstraat en de Bosstraat elkaar ontmoeten. Aan de zuidzijde van dit punt was in 1918 reeds het Parkhotel geopend (op de plaats waar nu een appartementengebouw gesitueerd is). De projectie van een pleinvormige ruimte zorgde er niet alleen voor, dat het Parkhotel op een vooraanstaande locatie kwam te staan, maar bood tevens uitstekende mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van het gebied Assen-Zuid. In het plan wordt voorgesteld een aantal nieuwe wegen aan te leggen, welke allemaal uitmonden op deze pleinvormige ruimte. Uiteindelijk is op basis van deze gedachte de Burgemeester Gratamastraat, de Burgemeester Jollesstraat en de Plataanweg aangelegd. Ook legde dit plan reeds de basis voor de aanleg van de Vogelkerslaan, de Kastanjelaan, de Iepenlaan, de Meidoornlaan en een deel van de Port Natalweg. Hierbij dient aangetekend te worden, dat het plan oorspronkelijk uitging van het doortrekken van de Iepenlaan naar de Beilerstraat, maar dat idee heeft men na de oorlog laten varen.

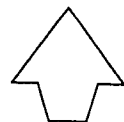
Na de vaststelling van het eerder genoemde plan uit 1922 is het hard gegaan. Anno 1925 waren er in Assen-Zuid nog geen nieuwe straten aangelegd op basis van dit plan, maar 10 jaar later (1935) kan geconstateerd worden, dat men niet stilgezeten heeft. Er bestaat een luchtfoto uit dit jaar, waarop goed te zien is, dat de pleinvormige ruimte nabij het Parkhotel toen al als knooppunt van Assen-Zuid fungeerde. Behalve de Bosstraat en de Parkstraat sloten ook de Burgemeester Gratamastraat, de Burgemeester Jollesstraat en de Plataanweg op dit plein aan. Ook de Vogelkerslaan, de Kastanjelaan, de Meidoornlaan en de Iepenlaan (tot aan de Meidoornlaan) was anno 1935 reeds gerealiseerd. De Port Natalweg was op dat moment nog niet doorgetrokken tot de Beilerstraat. Wel was een deel van de huidige Port Natalweg aanwezig, te weten het gedeelte tussen de Plataanweg en de Kastanjelaan. In feite liep de Port Natalweg in die jaren vloeiend over in de Kastanjelaan.

Samenvattend kan gesteld worden, dat anno 1935 het huidige stratenpatroon in Assen-Zuid vrijwel compleet aanwezig was. Alleen de Beatrixstraat, de Port Natalweg (tussen de Beilerstraat en de Kastanjelaan), de Gouverneur Hofstedelaan en de pleinvormige ruimte op het eind van de Iepenlaan ontbraken nog.



afbeelding 5

SITUATIE ROND 1935
STRATENPATROON BIJNA COMPLEET



2. Cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied

Voor een goed begrip van hetgeen we nu aantreffen in het plangebied is het van belang eerst in te gaan op de historische ontwikkeling van Oud Zuid. Vanuit het verleden kan het heden vervolgens beter "gelezen" worden, waardoor verbanden duidelijker aan het licht komen.

Voor de beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling van Oud Zuid is dankbaar gebruik gemaakt van het boek "Assen, architectuur en stedenbouw 1850-1940", geschreven door ir. J.T. Battjes en drs. J.B.T. Kruijer. Dit boek is geschreven in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project en is van zeer recente datum (1996). In het boek wordt ingegaan op de ontwikkeling van Assen. Hoewel korthedshalve verwezen zou kunnen worden naar de inhoud van dit boek, is het van belang in deze toelichting in het kort in te gaan op de cultuurhistorische ontwikkeling. Daarbij worden op enkele plaatsen delen van het boek vrijwel letterlijk geciteerd.

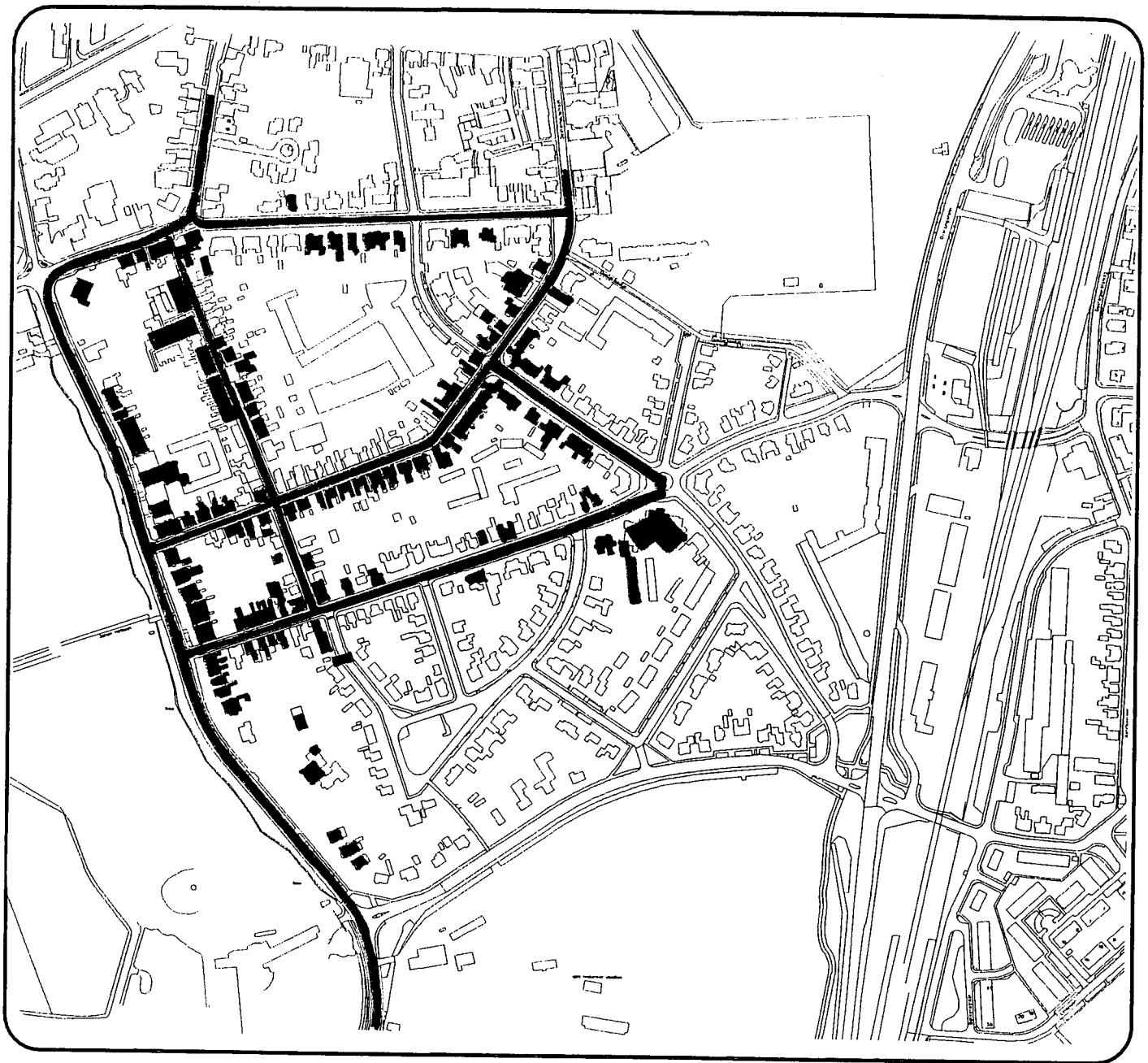
Hoewel de naam "Oud Zuid" doet vermoeden, dat dit gedeelte van Assen van oudsher een verstedelijkt gebied vormt, is de werkelijkheid geheel anders. Tot ver in de vorige eeuw kenmerkte dit gebied zich door een "groene" uitstraling. Weliswaar was de Beilerstraat (in versmalde vorm) reeds aanwezig met hier en daar enige bebouwing aan de oostzijde van deze straat, maar verder bestond het gebied uit uitgestrekte landerijen, moestuinen en bos. Gesteld kan worden, dat het Asserbos tezamen met het landgoed Port Natal jarenlang de ruimtelijke begrenzing van Assen aan de zuidzijde hebben gevormd. Deze groene indruk werd nog versterkt door de aanwezigheid van het landgoed Overcingel aan de noordoostzijde van het plangebied.

Nog rond 1880 was Assen-Zuid vrijwel onbebouwd. De aanleg van de Esstraat (toen nog Eschstraat geheten) en een stukje van de Oosterhoutstraat (vanaf de Beilerstraat tot aan de Esstraat) betekende een bescheiden begin van ontwikkeling van Assen-Zuid. Langs deze straten werd een aarzelend begin gemaakt met bebouwing. De omvang was echter nog dermate bescheiden, dat dit nauwelijks afbreuk deed aan het groene karakter van Assen-Zuid. Het lommerrijke karakter werd in die tijd nog versterkt door de aanwezigheid van villa Boschlust midden in het bos, op enige afstand van de Beilerstraat.

De Oosterhoutstraat werd in 1887 doorgetrokken naar de Zuidersingel, maar het duurde tot het begin van de 20^e eeuw, voordat er langs deze weg echt bebouwing gerealiseerd werd. Dit aarzelende begin van de ontwikkeling leidde er toe, dat Assen-Zuid rond 1900 nog vrijwel onbebouwd was. Hierbij kan opgemerkt worden, dat er van een planmatige aanpak geen sprake was. In de 19^e eeuw waren eigendomsgrenzen bepalend voor de aanleg van straten. Dit verklaart de schijnbaar willekeurige tracering van enkele straten in Assen-Zuid.

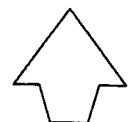
De inwerkingtreding van de Woningwet (1901) verplichtte de gemeente om een uitbreidingsplan op te stellen. Dit plan (dat voornamelijk een aantal wegen bevatte ten zuidoosten en ten noordwesten van de binnenstad) werd pas in 1910 vastgesteld, waarbij de gemeente in feite op de oude voet doorging: hier en daar werd een straat toegevoegd, waarbij eigendomsgrenzen de verkaveling bepaalden. Omdat er bij dit plan geen rekening werd gehouden met esthetische eisen en men niet had ingespeeld op het bestaande natuurschoon keurden Gedeputeerde Staten dit plan niet goed.

Deze stellingname van Gedeputeerde Staten sluit goed aan bij de ontwikkelingen in de vakwereld: In het begin van deze eeuw kwam er verzet vanuit de "architectstedenbouwers" tegen de wijze, waarop uitbreidingen gepleegd werden. Zij pleitten voor een benadering, waarbij de beleevingswaarde een veel grotere rol speelt. Dit geluid werd opgepikt door het gemeentebestuur,



afbeelding 4

SITUATIE ROND 1925



Op dezelfde luchtfoto is ook te zien, dat het landgoed Overcingel en het Asserbos nog redelijk ongeschonden waren. Het is verheugend om dit te mogen constateren, aangezien er in 1925 nog plannen waren om het landgoed Overcingel te verkavelen en diverse wegen door het oude gedeelte van het Asserbos aan te leggen.

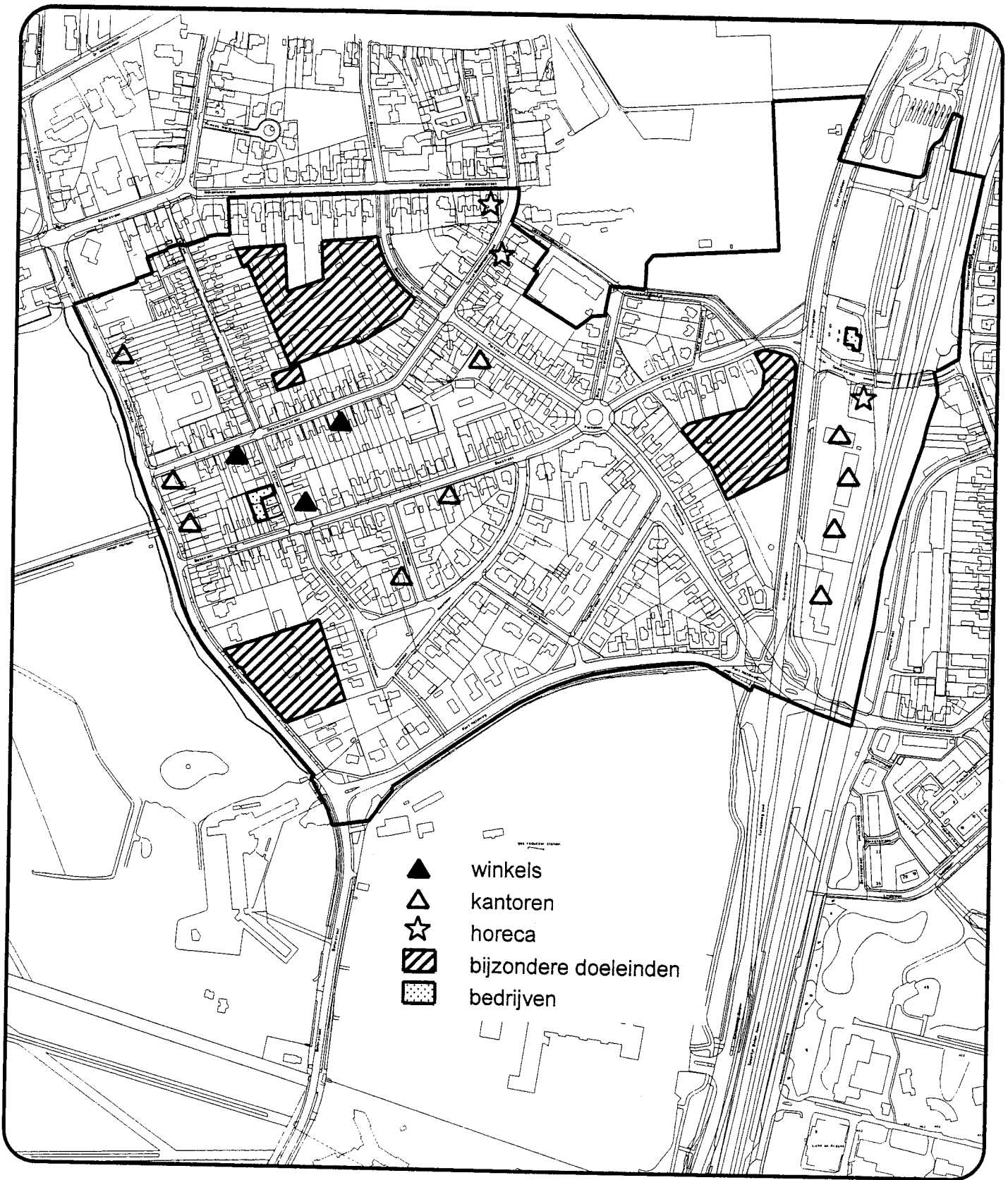
Juist de aanwezigheid van het landgoed Overcingel in combinatie met het landgoed De Eerste Steen/Port Natal heeft er voor gezorgd, dat Assen-Zuid jarenlang aan de zuidzijde en de oostzijde door "groen" begrensd werd. Een echt harde begrenzing vormde in oostelijke richting de spoorlijn met het spoorwegemplacement. Door de aanleg van de tramlijn naar Coevorden in 1918 werd deze harde begrenzing iets in westelijke richting opgeschoven. Hoewel deze tramlijn nog geen 30 jaar dienst gedaan heeft (tot 1947) is het tracé nog vandaag de dag zichtbaar: op het oude tracé werd namelijk de Overcingellaan aangelegd, waardoor Assen-Zuid plotseling aan de oostzijde voorzien werd van een randweg. Hierdoor werd het mogelijk aan de westzijde van deze weg een scholencomplex te realiseren in de driehoek, gevormd door de Plataanweg, de Burg. Jollesstraat en de Overcingellaan. Tevens ontstonden hierdoor gunstige omstandigheden om de ruimte tussen de Overcingellaan en de spoorlijn te benutten voor niet-geluidsgevoelige bebouwing.

In tegenstelling tot de situatie op het eind van de 19^e eeuw, waarbij eerst wegen aangelegd werden en pas veel later de bebouwing werd gerealiseerd, gaat men in de 20^e eeuw voortvander te werk. De verschillende kavels aan weerszijden van de aangelegde straten werden in relatief hoog tempo bebouwd.

Zoals gezegd vond de ontwikkeling plaats op basis van het wijzigingsplan uit 1922, maar de daadwerkelijke realisatie vond toch duidelijk plaats in de geest van het plan Huurman uit 1913. Zijn voorstel om Assen-Zuid te ontwikkelen tot een villawijk vond navolging, hetgeen tot uitdrukking kwam door het volgende:

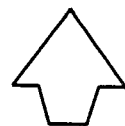
- *De aangelegde straten werden nu plotseling vrijwel allemaal "lanen" genoemd, waarbij het laankarakter onderstreept werd door de aanplant van bomen aan weerszijden van de rijbaan (platanen in de Plataanweg, Kastanjes in de Kastanjelaan, enz.).*
- *In tegenstelling tot de Esstraat, de Oosterhoutstraat en een groot gedeelte van de Bosstraat worden aanzienlijk bredere straatprofielen toegepast, waardoor er niet alleen ruimte ontstaat voor de zojuist genoemde laanbeplanting, maar ook voor behoorlijke voortuinen. Met andere woorden: het profiel wordt opgerekt tot een maat, waarbij ruime mogelijkheden ontstaan tot het aanbrengen van groen, zowel in de openbare als de privé-sfeer.*
- *Er worden villa's gebouwd langs de diverse straten. Omdat daarbij een grote verscheidenheid van bouwvormen toegepast wordt ontstaat een zeer gevarieerd beeld.*

Op de grote verscheidenheid aan bouwvormen zal in het volgende hoofdstuk nog nader ingegaan worden.



afbeelding 6

FUNCTIES



3.

Kenschets van het plangebied

In dit hoofdstuk zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek naar de gegevens van het plangebied. Deze resultaten kunnen tezamen beschouwd worden als een kenschets van het plangebied.

Allereerst zal ingegaan worden op de aanwezige functies in het plangebied. Vervolgens zal aandacht besteed worden aan de stedenbouwkundige kwaliteit en de wijze, waarop deze stedenbouwkundige kwaliteit tot op heden gewaardeerd is.

Tenslotte zal in dit hoofdstuk nader ingegaan worden op de verkeerssituatie en enkele milieuaspecten.

3.1. Functies in het plangebied

Tijdens de inventarisatie is duidelijk naar voren gekomen, dat Oud Zuid beschouwd kan worden als een rustige woonbuurt. Op de afbeelding hiernaast is te zien, dat er langs de randen van de buurt nog enkele niet-woonfuncties voorkomen (grootschalige kantoren, een (binnenkort vrijkomend) scholencomplex, een horecagelegenheid en een benzineverkoopspunt langs de Overcingellaan en een beperkt aantal wat kleinere kantoren langs de Beilerstraat).

In het woongebied zelf treffen we nog enkele horecagelegenheden, enkele winkeltjes, een paar kantoren, een (eveneens binnenkort vrijkomende) school, een gebouw, dat gebruikt wordt door vrijmetselaars (nabij de school aan de Esstraat) en een garagebedrijf(je) (aan de Bosstraat) aan.

Het wonen overheerst echter in het gehele plangebied, met uitzondering van het gebied aan weerszijden van de Overcingellaan. Dit laatste is op basis van de geschetste cultuurhistorische ontwikkeling goed verklaarbaar.

Tenslotte mag niet onvermeld blijven, dat een deel van het landgoed Overcingel gesitueerd is binnen de begrenzing van het plangebied.

Juist door de aanwezigheid van het landgoed en het scholencomplex aan de Overcingellaan wordt het kleinschalige rustige woongebied min of meer gescheiden van het grootschalige, drukke gebied in de omgeving van de Overcingellaan en de spoorlijn.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het Asserbos, hetgeen voor de bewoners van Oud Zuid een uniek uitloopgebied vormt.

3.2. Stedenbouwkundige kwaliteit

Na de beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling in het vorige hoofdstuk zal het geen verbazing wekken, dat Oud Zuid door de bewoners zeer gewaardeerd wordt als woonwijk. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de wijk bijzonder interessant, omdat deze wijk zich zo goed laat "lezen" en de oorspronkelijke kenmerken van de wijk nog zeer nadrukkelijk aanwezig zijn.

Het belang van het plan Huurman kan daarbij niet vaak genoeg genoemd worden. Door zijn inbreng is men anders gaan denken over de ruimtelijke verschijningsvorm van nieuwe uitbreidingen. We hebben het dan ook vooral aan hem te danken, dat Oud Zuid thans zo'n aantrekkelijke woonwijk vormt, ook al is er geen enkele straat aangelegd op basis van zijn plan uit 1913. Zonder het plan Huurman zou Assen-Zuid wellicht verkaveld zijn op de gangbare 19^e eeuwse wijze, waarbij eigendomsverhoudingen bepalend zijn voor de verkaveling en esthetische vormgeving en respect voor aanwezige landschapswaarden duidelijk ondergeschikt waren.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied ziet er aantrekkelijk uit. Hier begeleiden vrijstaande en/of dubbele woningen straten, die "rust" uitstralen. De vraag luidt waarom deze straten nu



Plataanweg

Lanen met afwisselende bebouwing



Burgemeester Jollesstraat



Plataanweg

zo aantrekkelijk zijn. Gesteld kan worden, dat dit komt door de aangename combinatie van een relatief breed wegprofiel, pleinvormige ruimten, begeleidend bebouwing en groen. Het wegprofiel is zeer eenvoudig (rijbaan met aan weerszijden bomen en een voetpad). Juist het licht gebogen tracé van de wegen zorgt er voor, dat men nieuwsgierig is naar het verloop en telkens een nieuw gedeelte van de straatwand in ogenschouw neemt. Deze straatwanden zijn opgebouwd uit woningen, die onderling grote verschillen vertonen in goothoogte en kapvorm, maar die tezamen zorgdragen voor een aangenaam wisselend beeld. Het feit, dat de woningen aan de voorzijde voorzien zijn van groene voortuinen, zonder al te veel verharding, draagt in belangrijke mate bij aan de uitstraling van deze woonstraten. Het is ook te zien, wat er gebeurt, wanneer de woonfunctie in dit deel van het plangebied plaats maakt voor een kantoor. De groene voortuin staat in dat geval onder grote druk en wordt vaak verhard ten behoeve van het parkeren. Dit komt het beeld van de straat niet ten goede. Juist de combinatie van een woonstraat, waar gewoon "langs de stoepwand" geparkeerd wordt met woningen, die voorzien zijn van een "groene deurmat", draagt bij aan de karakteristiek.

In het westelijke deel van het gebied is te zien, dat het beeld verschaalt, indien er in het straatprofiel geen plaats meer is voor bomen en de woningen zo dicht op het voetpad staan, dat er voor een tuin geen ruimte meer is. Vooral de Esstraat is hier een sprekend voorbeeld van. Eigenlijk doet zich in Oud Zuid een bijzondere situatie voor: de oudste uitleg van Oud Zuid (de Esstraat) kan thans vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet als "waardevol" aangemerkt worden, hoewel deze straat nog wel de karakteristieken van de oorspronkelijke aanleg in zich draagt. Wat dat betreft zijn we eigenlijk verwend door hetgeen nadien tot stand is gebracht. Niet ontkend kan immers worden, dat de Esstraat door zijn nauwe straatprofiel, zonder bomen en zonder bebouwing met een aansprekende architectuur aanzienlijk minder uitstraling heeft dan de andere straten in het plangebied.

Daarnaast kunnen ook vraagtekens gezet worden bij de architectonische kwaliteit van de bebouwing langs de Gouverneur Hofstedelaan en een klein deel van de Iepenlaan. Hoewel de stedenbouwkundige kwaliteit hier wel degelijk aanwezig is (vooral tot uitdrukking komend door het weidse profiel van de pleinvormige ruimte), kan aan de bebouwing geen architectonische kwaliteiten toegedicht worden.

Het plangebied heeft als geheel echter een hoge stedenbouwkundige kwaliteit, hetgeen vooral veroorzaakt wordt door:

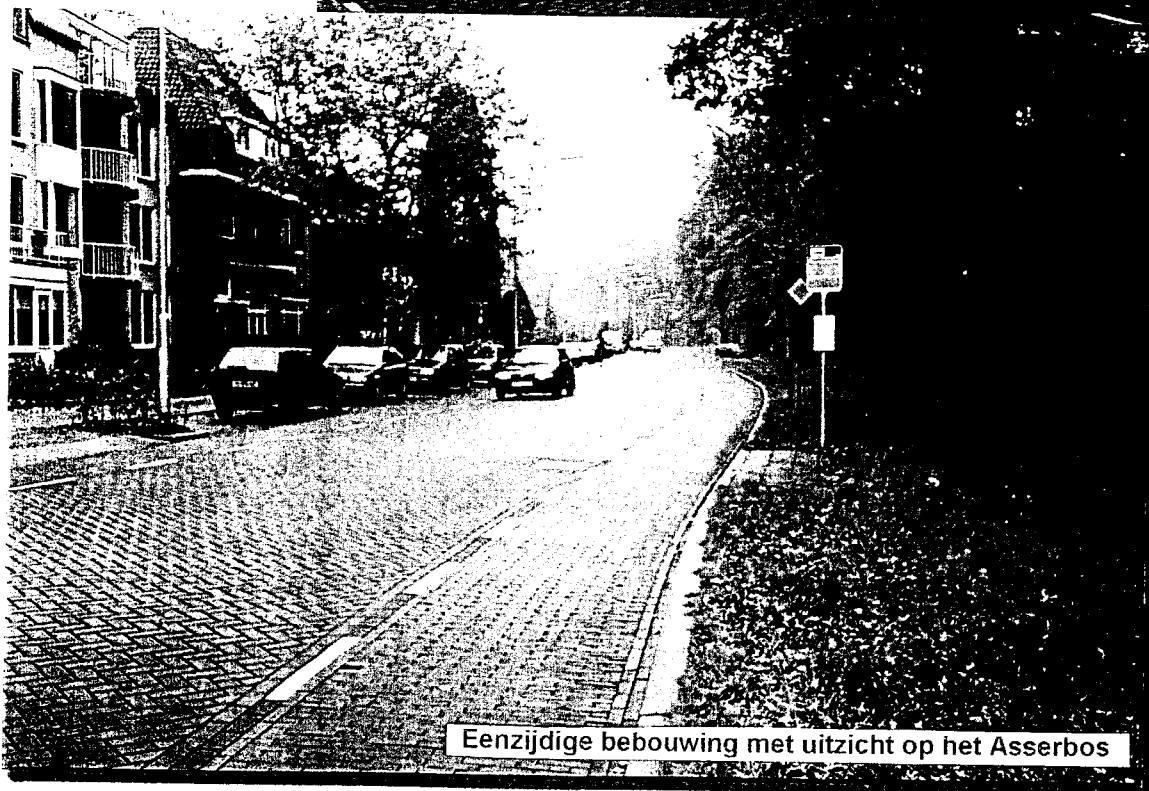
De aanwezigheid van een stratenpatroon, dat als "oorspronkelijk" kan worden gekenschetst, dat wil zeggen zonder noemenswaardige wijzigingen sinds de totstandkoming er van.

De aanwezigheid van veel straten met een aangenaam "laan"-profiel, dat wil zeggen met bomen aan weerszijden, begeleid door afwisselende bebouwing met ruime voortuinen.

De fraaie wijze, waarop het plangebied omzoomd wordt door "groen". Niet alleen het Asserbos zorgt voor een groene begrenzing van het plangebied, maar ook het onbebouwde gebied ten zuiden van de Port Natalweg, alsmede het landgoed Overcingel dragen bij aan de groene omlijsting van het plangebied.



Monumentale panden langs de Beilerstraat



Eenzijdige bebouwing met uitzicht op het Asserbos

3.3. Beschermd Stadsgezicht

In 1991 werd op grond van de monumentenwet het beschermde stadsgezicht Assen aangewezen. Deze aanwijzing had vooral tot doel om samenhang te brengen tussen de toen reeds beschermde gebieden "Brink" en "Markt". Aan deze gebieden werd, vanwege de historisch-ruimtelijke samenhang het Asserbos toegevoegd. De genoemde aanwijzing is grotendeels gebaseerd op waardevolle structuren, die voor 1850 zijn ontstaan.

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn ten aanzien van de periode 1850-1940 vier bijzondere gebieden naar voren gekomen, waaronder het gebied Assen-Zuid.

De specifieke waarden in dit gebied zijn vervolgens vastgesteld aan de hand van selectiecriteria, welke opgenomen zijn in de Handleiding Selectie en registratie Jongere Stedenbouw. Deze selectiecriteria zijn:

- I. De cultuurhistorische waarden;
- II. De historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden;
- III. De situationele waarden (vooral de relatie met de omgeving);
- IV. De gaafheid/herkenbaarheid;
- V. De zeldzaamheid.

Op basis van deze toetsing is geconcludeerd, dat het gebied Assen Oud Zuid in het kader van de jongere bouwkunst weliswaar een belangrijk gebied is, maar de zeldzaamheidswaarde is niet erg hoog. Ook door het beperkt voorkomen van individuele hoogwaardige architectuur/bouwkunst is een kwalificatie als Beschermd Stadsgezicht in het kader van de Monumentenwet 1988 niet gerechtvaardigd voor het gehele gebied. Vanwege de aanwezigheid van hoogwaardige architectuur en vanwege de relatie met het Asserbos komt een zone langs de Beilerstraat, één van de oude uitvalswegen, echter wel in aanmerking voor de status Beschermd Stadsgezicht.

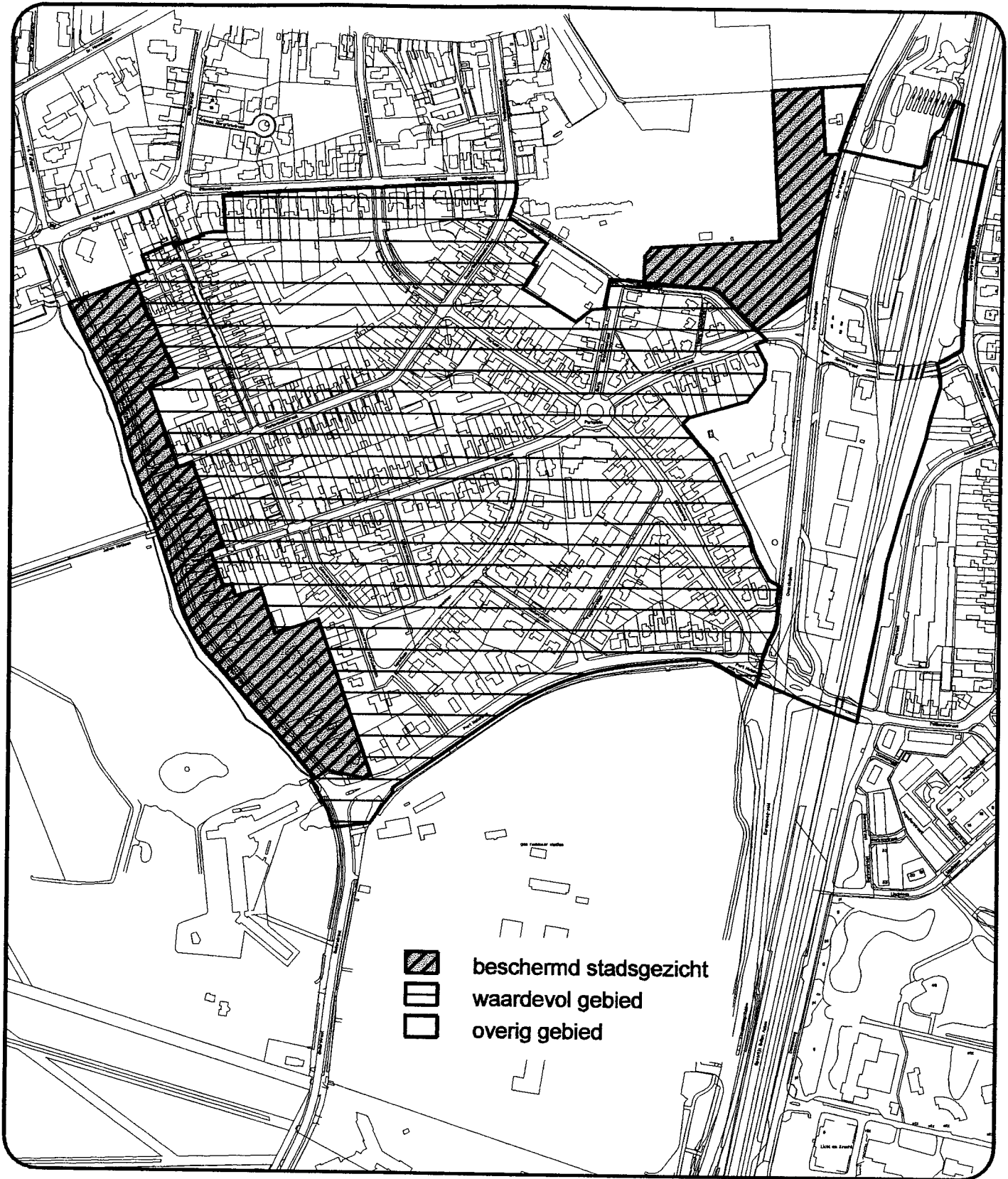
In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het Beschermd Stadsgezicht "Assen, verdere uitbreiding" is de volgende redengevende omschrijving opgenomen:

"De uitvalsweg naar Beilen, de Beilerstraat, had in 1868 volgens de kaart van Kuyper nog nauwelijks enige bebouwing. Alleen de Rijks Hogere Burgerschool staat aangegeven. In de daarop volgende decennia kwamen er vooral woonhuizen bij. Aanvankelijk bleef het beperkt tot een deel tussen het Kerkplein en de Rijks Hogere Burgerschool. Vooral na de eeuwwisseling werd in meer zuidelijke richting ook aan de oostkant van de Beilerstraat woningbouw gerealiseerd. Door deze eenzijdige bebouwing is het Asserbos ongeschonden gebleven".

"De zuidelijke uitvalsweg Beilerstraat verkreeg een royaal bebouwingsbeeld. Voor wat betreft het gedeelte tegenover het Asserbos verloopt dat van een gesloten gevelwand naar een vrijstaande bebouwing met tuin. De bouwhoogte van de historisch waardevolle bebouwing bedraagt overwegend twee tot drie bouwlagen".

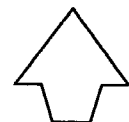
Meer specifiek is in de toelichting op de aanwijzing ten aanzien van de bebouwing aan de oostzijde van de Beilerstraat nog het volgende opgenomen:

"Ten oosten van het Asserbos is aan één zijde een bebouwingszone langs de Beilerstraat ontstaan, die gekarakteriseerd wordt door een geleidelijke overgang van een gesloten vroeg-twintigste eeuwse gevelwand naar een vrijstaande bebouwing met een



afbeelding 7

INDELING PLANGEBIED OP BASIS VAN NOTA MONUMENTENZORG



enigszins verspringende rooilijn. De bebouwing is overwegend in baksteen opgetrokken en bevat twee tot drie bouwlagen en een afgeknot schilddak".

Op 3 juni 1997 is deze "uitbreiding beschermd stadsgezicht Assen" door de Ministers van VROM en OC en W aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing verplicht de gemeente, conform artikel 36, eerste lid van de Monumentenwet 1988, binnen 5 jaren een bestemmingsplan vast te stellen voor het betreffende gebied, welke in voldoende mate op de bescherming van de historisch-ruimtelijke waarden is toegesneden.

3.4. Waardevol Gebied

In de vorige paragraaf is reeds melding gemaakt van het feit, dat slechts een relatief klein gedeelte van Assen Oud Zuid de status van Beschermd Stadsgezicht heeft gehaald. Dat betekent echter niet, dat het resterende deel van Assen Oud Zuid niet waardevol zou zijn. In de gemeentelijke Nota Monumentenzorg (vastgesteld in november 1992) wordt over dit deel van Assen Oud Zuid het volgende opgemerkt:

"Hoewel niet van nationaal belang, rechtvaardigen de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische waarden in het resterende deel van Assen Oud Zuid voor dit de status van Waardevol Gebied".

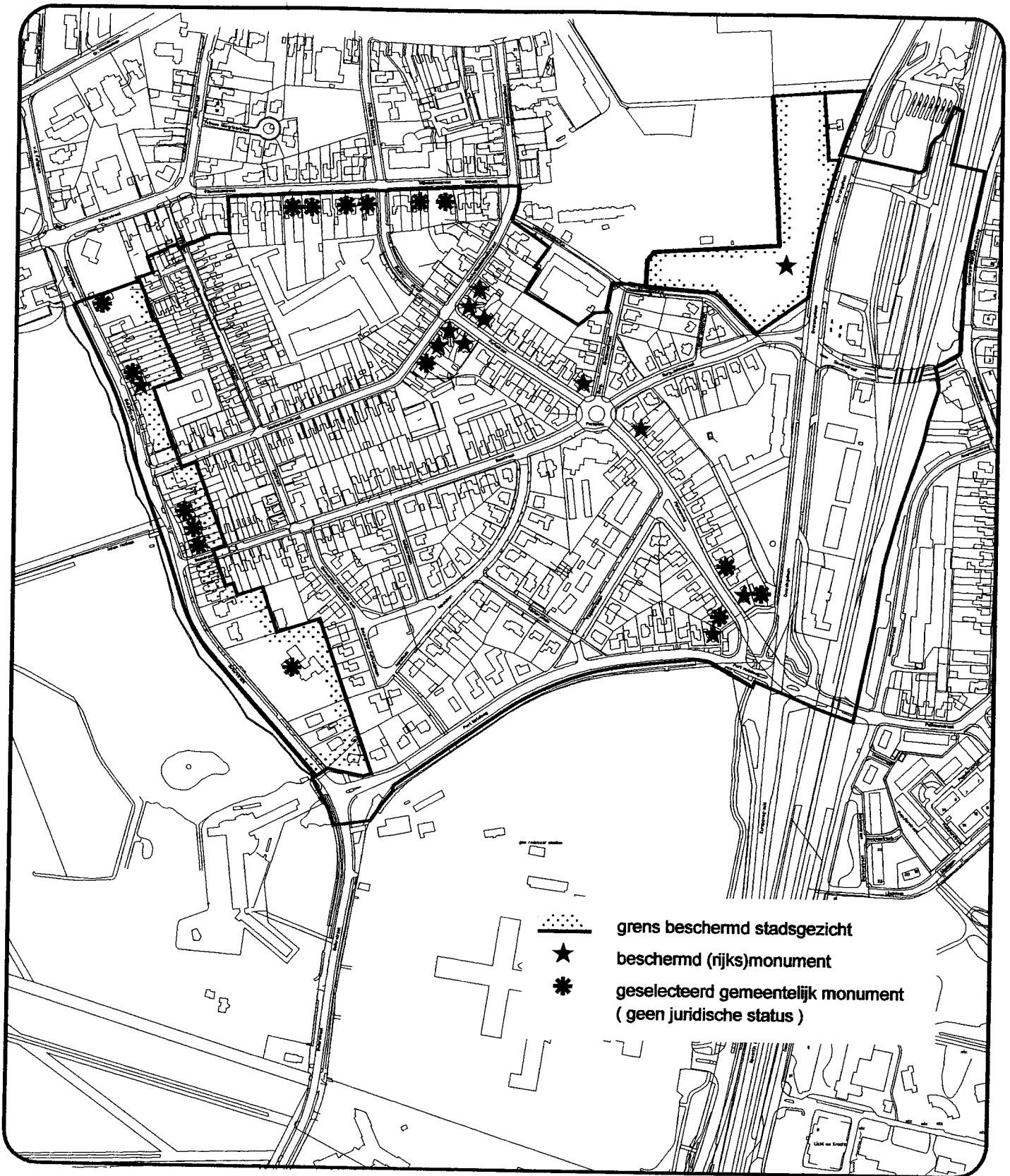
Deze aanwijzing heeft - op basis van de Nota Monumentenzorg - tot gevolg, dat ook voor dit deel van Oud Zuid een beschermend bestemmingsplan opgesteld dient te worden, zij het, dat de regeling in dit bestemmingsplan minder stringent hoeft te zijn dan de regeling voor het Beschermd Stadsgezicht.

Voor de goede orde dient opgemerkt te worden, dat de begrenzing van dit "Waardevolle Gebied" niet samenvalt met de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan "Assen Oud Zuid". Het oostelijke gedeelte van het plangebied (globaal het gebied tussen de Overcingellaan en de oostelijke plangrens) behoort niet tot het "Waardevolle Gebied". In de Nota Monumentenzorg is aangegeven, dat de gebieden, welke niet gerekend kunnen worden tot het Beschermd Stadsgezicht of het Waardevol Gebied door het leven zullen gaan als "Overig Gebied", waarvoor geen bijzondere planologische regeling opgenomen hoeft te worden.

3.5. Beschermd natuurmonument

Het landgoed Overcingel heeft een bijzondere status: dit landgoed is niet alleen aangewezen als Rijksmonument op basis van de Monumentenwet, maar sinds 22 januari 1991 ook als beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet. Daarbij zijn de volgende overwegingen van belang geweest:

- *Het natuurmonument bestaat deels uit een oud loofbos van het type Beuken-Eikenbos en van het Elzen-Vogelkersverbond met een rijke natuurlijke begroeiing, bestaande uit een goed ontwikkelde boom-, struik- en kruidlaag.*
- *Voor het overige bestaat het natuurmonument uit een parktuin, die één geheel vormt met voornoemd loofbos en van grote cultuurhistorische betekenis is vanwege het voorkomen van oude bijzondere boomsoorten, lanen, houtwallen, een waterpartij, grasveld en een plaatselijk zeer rijke bodemvegetatie met een bijzondere soorten-samenstelling (stinsenflora).*
- *Het natuurmonument vervult een belangrijke natuurfunctie in de overigens stedelijke*



afbeelding 8

MONUMENTEN



-
- omgeving en is mede in relatie tot de nabij gelegen bosgebieden Asserbos en Amelterbos van belang als rustpunt voor met name de avifauna en vleermuizen.*
- *Het natuurmonument is uit een oogpunt van natuurschoon van groot belang door zijn gaafheid en afwisseling van vegetatietypen.*

Van belang is nog er op te wijzen, dat de begrenzing is gekozen op grond van natuurwetenschappelijke betekenis en het natuurschoon, zodanig dat het landgoed als geheel is aangewezen, uitgezonderd Huize Overcingel, het tuinmanshuis (aan de Overcingellaan) en de bijbehorende bijgebouwen met tuinen in de directe nabijheid van en grenzend aan deze gebouwen.

3.6. Monumenten op basis van de Monumentenwet

In het plangebied is een aantal Rijksmonumenten aanwezig. Het betreft hier zonder uitzondering monumenten van Jongere Bouwkunst uit de periode 1850-1940. Dit is op zich logisch, aangezien er geen bebouwing in het plangebied aanwezig is van vroeger datum. Ook het Landgoed Overcingel is zoals gezegd aangewezen als Rijksmonument. De consequentie van deze aanwijzing is, dat er voor wijzigingen aan een Rijksmonument niet alleen een bouwvergunning vereist is, maar ook een monumentenvergunning op basis van de Monumentenwet. Daarnaast is op basis van het Monumenten inventarisatie Project een aantal panden geselecteerd, welke in aanmerking komen voor de status "gemeentelijk monument". Zowel de Rijksmonumenten als de gemeentelijke monumenten zijn op de afbeelding aangegeven. Daarbij kan opgemerkt worden, dat de geselecteerde gemeentelijke monumenten nog geen juridische status hebben.

3.7. Verkeerssituatie

De Overcingellaan is verreweg de belangrijkste weg in het plangebied. Door de groei van het verkeer wordt de aanwezigheid van deze weg steeds meer als "storend" ervaren. Sinds jaren wordt er al gesproken over een drastische oplossing, waarbij velerlei varianten de revue gepasseerd zijn (van nieuwe rondweg tot een "Luikse variant" (deels tunnelbak). Zolang de problematiek niet echt opgelost is, dient uitgegaan te worden van de bestaande situatie. De verkeersintensiteit op de Overcingellaan is hoog (16.500 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) op basis van tellingen in 1996). Juist door deze hoge verkeersintensiteit is het oversteken op kruispunten op de Overcingellaan steeds moeilijker geworden. Door het ontbreken van verkeersregelinstanties krijgt het kruisende verkeer slechts weinig gelegenheden om over te steken, c.q. in te voegen. Dit lange wachten leidt er toe, dat verkeersdeelnemers vanaf zijwegen grote risico's nemen. In de praktijk heeft dit geleid tot hoge ongevallencijfers, waarbij met name slachtoffers vallen onder het langzame verkeer (vooral (brom)fietsers). In het plangebied zijn twee kruispunten van de Overcingellaan met zijwegen aanwezig. Het betreffen hier de kruispunten van de Overcingellaan met de Spoorstraat/Burgemeester Jollesstraat en die met de Pelikaanstraat/Port Natalweg. Helaas zijn beide kruispunten berucht om het relatief hoge aantal ongevallen, waarbij (brom)fietsers betrokken zijn.

In het voorjaar van 1997 zijn de eerste ideeën ter verbetering van de verkeersveiligheid op deze kruispunten op een informatieavond aan belangstellenden gepresenteerd. Vervolgens zijn deze ideeën verder uitgewerkt in concrete plannen.

De oplossing wordt gezocht in een betere oversteekbaarheid van de Overcingellaan voor het langzame verkeer. Dit kan bewerkstelligd worden door het aanbrengen van een middengeleider in de Overcingellaan ter hoogte van deze kruispunten. Fietsers, bromfietzers en voetgangers kunnen dan in twee fasen oversteken, waarbij zij telkens maar op het verkeer uit één rijrichting hoeven te letten.

Daarnaast is op het kruispunt met de Spoorstraat de aansluiting van de Burgemeester Jollesstraat voor het gemotoriseerde verkeer afgesloten, zodat er sprake is van een T-aansluiting, hetgeen de overzichtelijkheid en de veiligheid ten goede komt.

Deze concrete plannen zijn in de zomer van 1997 in de inspraak gebracht. Er werd met name gereageerd door bewoners van de Plataanweg, die vrezen dat de verkeersdrukke en daarmee de verkeersonveiligheid in hun woonstraat aanzienlijk zal toenemen. Uit tellingen op het kruispunt van de Overcingellaan met de Spoorstraat/Burgemeester Jollesstraat kan echter worden afgeleid, dat deze vrees gelukkig niet gegrond is. De afsluiting van de Burgemeester Jollesstraat zal geen overmatig gebruik van de Plataanweg tot gevolg hebben. Op grond van de inrichting van het achterliggende gebied mag namelijk verwacht worden, dat het sluipverkeer, dat door de Burgemeester Jollesstraat reed, een andere route zal kiezen dan de Plataanweg. De groei van het autoverkeer in de Plataanweg zal dan zeer beperkt zijn. Desondanks zullen er in de Plataanweg verkeersremmende maatregelen getroffen worden teneinde het verkeer zoveel mogelijk te ontmoedigen deze route te nemen en het verkeer dat toch deze route neemt tot matiging van de snelheid te dwingen.

Concreet betekent het afsluiten van de Burgemeester Jollesstraat op de Overcingellaan, dat Oud Zuid voor het gemotoriseerde verkeer uitsluitend vanaf de Overcingellaan bereikbaar zal zijn via de Port Natalweg. De verkeersintensiteit op de Port Natalweg bedroeg voor de afsluiting van de Jollesstraat circa 1.900 mvt/etm. Wanneer het verkeer, dat gebruik maakte van de Burgemeester Jollesstraat (circa 1.000 mvt/etm) in het vervolg deels de Port Natalweg zal kiezen, dan zal dit naar verwachting slechts een beperkte verhoging van de verkeersintensiteit tot gevolg hebben, aangezien het huidige verkeer zich dan zal verspreiden over meerdere straten.

De woonstraten in Oud Zuid zijn thans uitsluitend vanaf de Beilerstraat en de Port Natalweg toegankelijk. Deze eenvoudige verkeerssituatie maakt het mogelijk serieus na te denken over het invoeren van een 30 km-gebied voor geheel Oud Zuid. In vrijwel het gehele woongebied is de verkeersintensiteit laag (volgens schattingen nergens meer dan 1.000 mvt/etm), hetgeen al aangeeft, dat we hier te maken hebben met een rustig woongebied. Een inrichting als 30 km-gebied past uitstekend in het landelijke beleid ten aanzien van "duurzaam veilig". Dit wordt ook uitgesproken in de gemeentelijke nota "Duurzaam veilig en (voorlopige) categorisering" uit november 1998. In deze nota wordt voorgesteld in het plangebied uitsluitend de Overcingellaan nog als "gebiedsontsluitingsweg" aan te merken. Alle overige wegen vallen in die gedachte binnen het potentiële verblijfsgebied. Dit houdt in, dat er uit oogpunt van categorisering geen behoefte bestaat om de Port Natalweg en/of de Beilerstraat een aparte status te geven. Uit oogpunt van ruimtelijke ordening kan echter niet ontkend worden, dat de functie van deze beide wegen toch anders is dan de functie van de overige wegen in het plangebied zelf. Daarom rechtvaardigt dit ook een onderscheid in bestemmingen.

Ten aanzien van het parkeren kan nog opgemerkt worden, dat de situatie in het zuidelijke deel van het plangebied aanzienlijk beter is dan de situatie in het noordelijke deel van het plange-

bied. Dat heeft natuurlijk te maken met het feit, dat in het zuidelijke deel van het plangebied veel vrijstaande woningen aanwezig zijn met de mogelijkheid om op eigen erf te parkeren. Bovendien is het profiel van de wegen hier breder. Dit tezamen leidt er toe, dat er in het zuidelijke deel van het plangebied geen parkeerproblemen aanwezig zijn.

In het noordelijke deel van het plangebied ligt de situatie anders. Hier zijn weinig mogelijkheden om op eigen erf te parkeren. In de praktijk weerhoudt dit de mensen er niet van om via allerlei smalle doorgangen tussen woningen in toch nog achter op het perceel te parkeren. De overige auto's moeten op straat geparkeerd worden, hetgeen leidt tot situaties, waarin de geparkeerde auto's het straatbeeld erg bepalen.

3.8. Milieuhygiënische aspecten

In het kader van het bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan diverse aspecten, die betrekking hebben op het milieu. Het betreft vooral aspecten met een relatie naar de Wet milieubeheer dan wel de direct in de Wet op de Ruimtelijke Ordening neergelegde verplichting om in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan aandacht te schenken aan relevante bepalingen van de Wet geluidhinder.

Bedrijvigheid in en rond het plangebied

In het plangebied zelf bevinden zich slechts twee bedrijven. Het betreft hier het garagebedrijf aan de Bosstraat en het ESSO-station (zonder LPG) aan de Overcingellaan. Hoewel het garagebedrijf wel een invloed uitoefent op de directe omgeving, kan niet gesteld worden, dat dit bedrijf overlast veroorzaakt. De ligging van het ESSO-station (ten opzichte van het woongebied Oud Zuid aan de "overzijde" van de Overcingellaan) zorgt er voor, dat de invloed van dit bedrijf in de praktijk niet als hinderlijk beschouwd wordt.

Buiten het plangebied bevond zich tot voor kort een discotheek aan de Beilerstraat, welke wel als hinderlijk ervaren werd ("Parkzicht"). Deze discotheek is inmiddels gesloten. Verder bevindt zich buiten het plangebied nog een tweetal "bedrijven", te weten de werkplaats van Landschapsbeheer Drenthe aan de Beilerstraat en de verhuur van een noodstroomgenerator aan de EDON op het terrein van het Wilhelmina ziekenhuis. Beide laatstgenoemde activiteiten vinden plaats op basis van een verleende milieuvergunning, waarin bepalingen zijn opgenomen, welke bedoeld zijn om overlast voor omwonenden te voorkomen.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot de Wet geluidhinder kan worden opgemerkt dat deze wet tot doel heeft de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Een dergelijk onderzoek is vereist indien in het ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden geboden en bij aanleg tandwiel reconstructie van (nieuwe) wegen. In de vorige paragraaf is al geconcludeerd, dat Oud Zuid een rustige woonbuurt is. Bovendien is de verkeersintensiteit op de wegen in de woonbuurt zelf zodanig gering, dat deze wijk zich bij

uitstek leent voor de inrichting als 30 km-gebied. Dit heeft ook gevolgen voor de onderzoeksverplichting op basis van de wet Geluidhinder. Wanneer woonerven of "30 km-gebieden" worden gerealiseerd hoeven namelijk geen akoestische berekeningen te worden uitgevoerd. Dat betekent echter niet, dat er "overal" in het plangebied nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd zouden kunnen worden. Er dient namelijk nog wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de Overcingellaan. Langs deze weg bevindt zich op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder een zone, die aan weerszijden van de weg 200 meter draagt. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan (bijvoorbeeld woningbouw) dan dient onderzocht te worden, welke geluidsbelasting te verwachten is en welke maatregelen er getroffen moeten worden om de geluidsbelasting binnen de perken te houden. Aangezien er op basis van het bestemmingsplan echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden in deze zone, behoeft er aan dit aspect verder geen aandacht geschonken te worden.

Railverkeer

Ten aanzien van spoorweglawaai kan worden opgemerkt dat de in de Wet genoemde onderzoekszone langs de spoorlijn 300 meter bedraagt. Evenals bij wegverkeerslawaai geldt dat er op bestemmingsplanniveau slechts dan beperkingen kunnen optreden indien er binnen die zone sprake is van mogelijkheden voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Omdat het bestemmingsplan deze mogelijkheid niet biedt, behoeft er geen aandacht geschonken te worden aan railverkeerslawaai.

Bodem

In de loop der jaren zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, die betrekking hebben op percelen, die gelegen zijn in het plangebied. Omtrent de bodem zijn dus relatief veel gegevens bekend met betrekking tot mogelijke verontreiniging(en).

Er bestaat een aantal gesaneerde locaties en er zijn nog zeker drie significant verontreinigde locaties aanwezig. Daarnaast is er de gebruikelijke diffuse verontreiniging aanwezig, hetgeen overigens normaal is voor meer verstedelijkt gebied, waarbij het handelt om PAK, lood, zink, koper, chroom, minerale olie en aromaten (een en ander kan overigens sterk per locatie verschillen).

Onderstaand is een overzicht opgenomen, verdeeld in drie categorieën:

A. Gesaneerde terreinen

1. Beilerstraat 67-135, voormalig De Waag-terrein, ten behoeve van woningbouw;
2. Esstraat, voormalige vestiging drukkerij Born, ten behoeve van woningbouw;
3. Pr. Beatrixstraat, tegenover Drenthe-college;
4. Overcingellaan 13, 15 en 17 (voormalig DVM-terrein) waar nu kantoren zijn gevestigd.

B. Nog niet gesaneerd, maar nog wel nodig te saneren

1. Bosstraat 18, voormalig taxi Lesschen;
2. Overcingellaan 9, ESSO-station;

-
3. De aan de hiervoor onder 2 vermelde locatie grenzende locatie, het voormalige goederenoverslagterrein van de NS, tot de nieuwe ABN-AMRO locatie.

C. Bodemonderzoeken ten behoeve van diverse activiteiten, maar sanering niet nodig

1. Beilerstraat, nummers 149, 165, 173, 177 en Beilerstraat t.b.v. rioolrenovatie;
2. Esstraat 1 (voormalig Hendo-terrein);
3. Iepenlaan/Kastanjelaan t.b.v. rioolrenovatie;
4. Tuinonderzoek i.v.m. aanwezigheid van PAK, adressen Beilerstraat 19, Bosstraat 46 en 51, Iepenlaan 7 en 8, Oosterhoutstraat 65 en 102.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat er weliswaar binnen het plangebied op een aantal plaatsen verontreinigingen aanwezig zijn, maar dat deze niet dermate gecompliceerd zijn en niet zo veelvuldig voorkomen dat zij een verdere uitwerking van het bestemmingsplan in de weg staan.

Lucht

In de besluiten Luchtkwaliteit koolstofmonoxide en lood (Staatsblad 1987, nr. 34), stikstofdioxide (Staatsblad 1987, nr. 33) en benzeen (Staatsblad 1993, nr. 35) zijn onder meer regels opgenomen betreffende inventarisatie en vaststelling van de luchtkwaliteit voor deze stoffen.

Jaarlijks dienen gemeenten te rapporteren over overschrijdingen in verkeerssituaties van de in deze besluiten genoemde kwaliteitseisen en over maatregelen die een einde maken aan deze overschrijdingen. In 1992 heeft een evaluatie van de uitvoering van de besluiten luchtkwaliteit plaatsgevonden. Naar aanleiding van de resultaten daarvan hebben rijk, provincie, gemeenten en milieu-inspectie in 1993 afspraken gemaakt om de uitvoering van de besluiten te verbeteren. In 1993 is de gemeente Assen hierover geïnformeerd door de Directeur Lucht en Energie van het ministerie van VROM. Er zijn onder meer wijzigingen aangebracht in het systeem van de controle van de luchtkwaliteit in verkeerssituaties.

Controle van de luchtkwaliteit (inventarisatie van plaatsen waar verwacht wordt dat de kwaliteitseisen worden benaderd of overschreden en het vaststellen van de concentraties op die plaatsen) zou eenmaal per vier jaar moeten gebeuren, waarbij 1994 als aanvangsjaar is genoemd.

Tot op heden heeft in de gemeente Assen nog geen inventarisatie van de luchtkwaliteit plaatsgevonden. Het feit, dat zich binnen Assen op dit vlak nog geen knelpunten hebben voorgedaan is hier mede debet aan. Er valt overigens iets voor te zeggen te wachten met het inventariseren van de kwaliteit van de lucht tot definitief inzicht is verkregen in de verkeersstructuur in Assen.

Geur

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen bronnen die geurhinder veroorzaken.

Water

Huidige situatie:

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit stelsel is in verband met de bergingsbehoefte opgedeeld in twee stuwgebieden (AG-CA):

- ♦ Het noordelijke gedeelte, ten noorden van de Bosstraat (AG), loost onder vrij verval op de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI);
- ♦ Het zuidelijke gedeelte (CA) loost door middel van een pompgemaal in het benedenstrooms stuwgebied (AG).

Het regenwaterstelsel bestaat in hoofdzaak uit twee watergangen:

- ♦ De eerste ligt langs de Port Natalweg aan de zuidzijde van het plangebied en dient als transportleiding voor de regenwaterafvoer van onder andere het Asserbos. Tevens is de wegverharding van de Port Natalweg hierop aangesloten. Daarnaast loost de Kastanjelaan en de Iepenlaan (via de Kastanjelaan) op voornoemde watergang. Deze watergang loost uiteindelijk op de Nijlandslloop;
- ♦ De tweede watergang loopt parallel aan de Plataanweg en maakt onderdeel uit van een regenwaterverbinding tussen de vijver(s) aan de Zuidsingel naar de Nijlandslloop. Deze watergang dient met name als transportleiding van het hemelwater afkomstig van de Torrenlaan, Goeverneurstuin en de parkeerplaatsen aan de Zuidersingel. Tevens lozen het slotenstelsel van het landgoed Overcingel, Zuidhage en gedeeltelijk de verharding van het Oosterhoutje, de Burgemeester Jollesstraat en de Burgemeester Gratama op deze watergang.

De bebouwing ten oosten van de Overcingellaan loost indirect op de Nijlandslloop. De verharding van de Overcingellaan loost op het gemengde stelsel. Het terrein tussen de Plataanweg en de Overcingellaan loost geheel gescheiden op de watergang parallel aan de Plataanweg. Het spoorwegemplacement tenslotte watert af op de aanwezige watergangen/riolen op dit terrein en loost tevens indirect op de Nijlandslloop.

De Nijlandslloop loost uiteindelijk op de Drentse Aa. Beide watergangen liggen binnen het ROM/WCL-projectgebied Drentse Aa. De Drentse Aa heeft een natuurfunctie op hoog niveau en er wordt drinkwater uit gewonnen.

Van grondwaterstanden en aanwezige (particuliere) drainagestelsels zijn bij de gemeente geen gegevens bekend, zij het dat wel meldingen van hoge grondwaterstanden bekend zijn. Met uitzondering van het gegeven, dat in de Plataanweg in 1998 een drainagestelsel is aangebracht ten behoeve van de uitvoering in dat natte jaar. Dit stelsel loost op de eerder genoemde watergang parallel aan de Plataanweg.

De overige in het plan aanwezige watergangen lozen op het gemengde stelsel.

Toekomstige situatie:

In het kader van het ROM/WCL-project Drentse Aa vindt er een verbetering plaats van het rioolstelsel van Assen. De overstorten van Assen-Zuid worden in dit kader gesaneerd. Ten behoeve

van deze sanering wordt het hoofdriool van Assen vervangen. Tevens zal het worden vergroot en verdiept aangelegd.

Als onderdeel van deze maatregelen zal het riool in de Port Natalweg worden vervangen en het opvoergemaal van het stuwgebied CA komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zal ter hoogte van de wegaansluiting Port Natalweg op de Beilerstraat een gestuurde schuif met interne overschot worden geplaatst. In de werkvoorbereiding van deze werkzaamheden zal aandacht worden geschonken aan mogelijke aan te leggen regenwater- en drainageafvoeren.

De toekomstige bebouwing aan de Overcingellaan zal gescheiden lozen. Droogweerafvoer (DWA) op het gemengde riool en regenwater (RWA) op de aanwezige watergangen.

Gezien de landelijke ontwikkelingen met betrekking tot integraal waterbeheer (onder andere 4^e Nota Waterhuishouding, POP en conceptbeleidsplan Zuiveringsschap Drenthe) dient er echter nader onderzoek door de gemeente plaats te vinden. Dit nader onderzoek zal zich moeten richten op onder andere de mogelijkheden van het afkoppelen van verharde oppervlakten en het grondwaterbeheer. Gespecificeerd: onderzoek naar de mogelijkheden van lozen op oppervlaktewater en infiltratie in de bodem. Onderzoek naar de huidige grondwaterstanden en de gewenste grondwaterstanden respectievelijk in verband met overlast c.q. verdroging.

Gezien de aard en het gebruik van de infrastructuur van het plangebied Oud-Zuid lenen de verharde oppervlakten zich voor het afkoppelen. Tevens kan worden onderzocht in hoeverre de daken van de woningen afgekoppeld kunnen worden.

Geconcludeerd kan worden, dat er op dit moment onvoldoende inzicht bestaat in bovenstaande problematiek. De gemeente zou het onderwerp integraal waterbeheer en de benodigde onderzoeken c.q. monitoring (onder andere kosten) opnemen in het in 1999 te actualiseren Gemeentelijk Rioleringsplan 1996 - 2000. Hierover dient echter eerst besluitvorming plaats te vinden.

Gezien de aanzienlijke kosten, die met deze maatregelen zijn gemoeid, dient er eerst een ander onderzoek plaats te vinden naar de mogelijkheden en vervolgens een inschatting gemaakt te worden welke kosten er mee gemoeid zijn. Pas nadat het gemeentebestuur akkoord is gegaan met bovengenoemd beleid en kostendekking, kan tot uitvoering worden overgegaan.

3.9. Relatie bestemmingsplan-wijkanalyse

Een onderdeel van het Asser wijkbeleid is het uitvoeren van wijkanalyses om inzicht te krijgen in de wijken. Uit de wijkanalyses komen de sterke en zwakke punten van de wijk helder naar voren, zowel ten aanzien van de kwaliteit van de "sociale omgeving" als de kwaliteit van de fysieke woonomgeving. Mede op basis van een wijkanalyse zal per wijk "beleid" geformuleerd worden. Dit wijkbeleid kan bestaan uit een pakket maatregelen, waaraan door de gemeente, instellingen en bewoners gewerkt zal worden in de komende jaren. Dit pakket maatregelen zal zowel betrekking hebben op sociale aspecten, als aspecten, die te maken hebben met de fysieke omgeving.

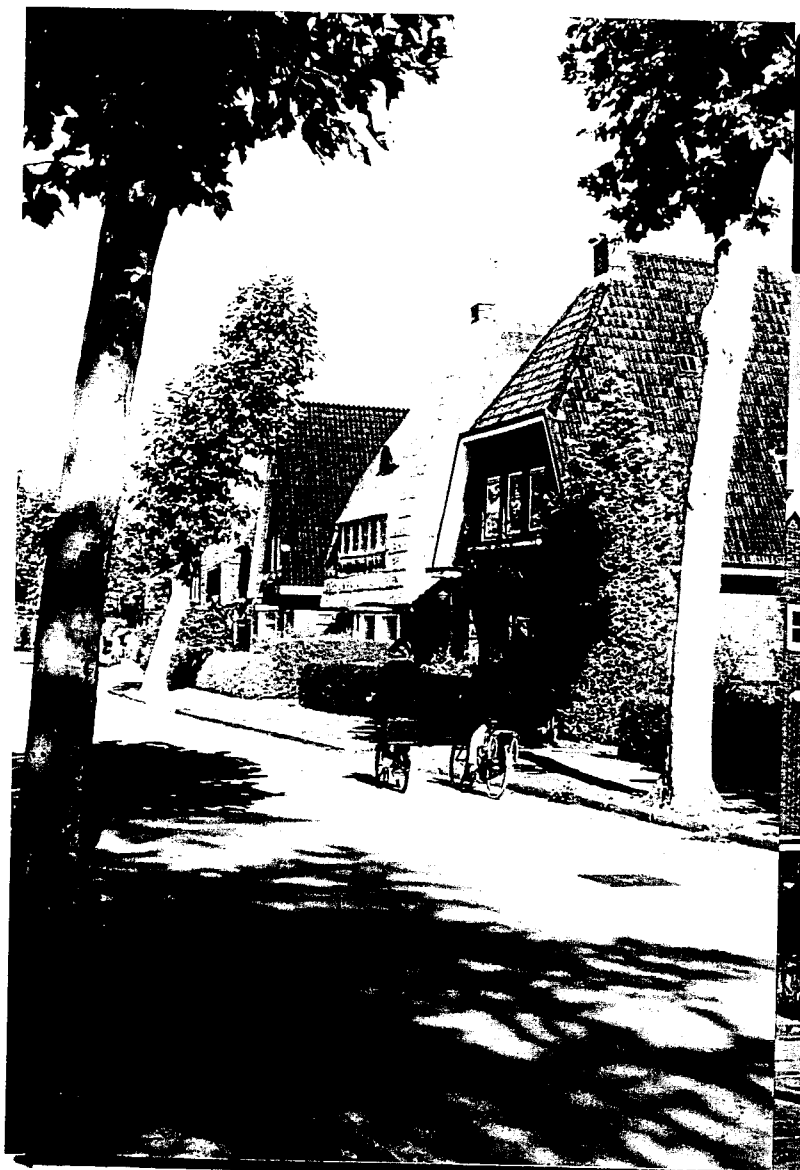
Benadrukt moet worden, dat het bestemmingsplan een ruimtelijke invalshoek heeft. Dit betekent, dat vooral aspecten als ruimtelijke (her-)inrichting van de woonomgeving of uitbreiding/sloop van woningen in het bestemmingsplan aan bod moeten komen. In de praktijk is gebleken, dat een aantal gewenste maatregelen betrekking heeft op het niveau, waarover het be-

stemmingsplan zich niet uitspreekt. Op dit "uitvoeringsniveau" liggen bijvoorbeeld maatregelen ter bestrijding van graffiti, vandalisme, sociaal onveilig groen, losliggende stoeptegels en dergelijke.

Hoewel deze maatregelen op zich noodzakelijk kunnen zijn om verbeteringen in de wijk aan te brengen, behoeven deze maatregelen niet ondersteund te worden in het op te stellen bestemmingsplan. De doorwerking van het wijkbeleid in het bestemmingsplan zou daarom in de praktijk wel eens beperkt kunnen zijn.

Inmiddels is er ook voor Oud Zuid een wijkanalyse opgesteld (als onderdeel van het Centrum). Uit deze analyse is naar voren gekomen, dat de bewoners zeer tevreden zijn over de buurt (96% voelt zich er thuis). Dat betekent niet, dat er geen problemen zouden zijn. Die zijn er wel degelijk, maar deze hebben betrekking op het uitvoeringsniveau.

Een ander onderwerp, dat de bewoners bezighoudt (de vrees voor het te vol bouwen van Oud Zuid) heeft wel een directe relatie met het bestemmingsplan. Omdat het onderhavige bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is, spitst deze zaak zich toe op de gronden, die wellicht vrijkomen na het vertrek van de scholen. Omdat de ingebruikname van een deel van deze gronden gebonden is aan een wijzigingsprocedure (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening), zullen de bewoners "automatisch" betrokken worden bij de invulling van deze locaties.



Zeer gevarieerde bebouwing



Op basis van de kenschets van het plangebied kan een aantal uitgangspunten geformuleerd worden, dat bepalend is voor de wijze, waarop het plan uiteindelijk vormgegeven dient te worden:

1. *Allereerst dient er voor gezorgd te worden, dat het bestemmingsplan zorgdraagt voor een adequate bescherming van het gebied langs de Beilerstraat, dat gesitueerd is binnen de begrenzing van het Beschermd Stadsgezicht;*
2. *Vervolgens dienen ook die delen van het plangebied "beschermd" te worden, welke weliswaar gesitueerd zijn buiten het Beschermd Stadsgezicht, maar waar toch een hoge stedenbouwkundige kwaliteit aan toegekend kan worden (het "Waardevol Gebied");*
3. *Voorts dient het bestemmingsplan zich uit te spreken over een passende functie voor die gebieden, welke vrijkomen na sloop van de aanwezige scholen;*
4. *Tenslotte dient het bestemmingsplan er voor te zorgen, dat de woonfunctie in het plangebied gehandhaafd wordt en zo mogelijk zelfs versterkt wordt.*

4.1. Beschermd Stadsgezicht

Er zal zo veel mogelijk aangesloten worden bij de regeling van het vigerende bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen c.a." Dat betekent niet, dat de regeling letterlijk overgenomen wordt, maar die zaken, welke in dat bestemmingsplan "beschermd" worden, dienen ook in het onderhavige bestemmingsplan beschermd te worden. Uitgangspunt daarbij is het vastleggen van de hoofdvorm van de bebouwing, aangezien hierdoor vooral het waardevol geachte "beeld" bepaald wordt. Dat betekent concreet, dat de bebouwingslijnen vrij strak om de bestaande hoofdvorm gelegd dienen te worden, dat de huidige (goot)hoogte vastgelegd dient te worden, alsmede de bestaande kapvorm. Omdat de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen reeds tot taak heeft toe te zien op een verantwoorde toepassing van materiaalgebruik in het Beschermd stadsgezicht, is het niet nodig dit in het bestemmingsplan te regelen.

Het "vastleggen" van de huidige hoofdvorm van de bebouwing houdt overigens niet in, dat de bestaande situatie "op slot gezet wordt". Geringe wijzigingen van de hoofdvorm zullen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt moeten worden, aangezien er redenen aanwezig kunnen zijn, die een dergelijke aanpassing verantwoorden. Voor grotere wijzigingen van de hoofdvorm (bij voorbeeld het verhogen van de goothoogte met 1 meter) is een vrijstelling opgenomen, waarbij de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen ingeschakeld wordt om toe te zien of de gewenste wijziging niet in strijd is met het te beschermen beeld. Overigens fungeert de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen ook als welstandscommissie voor het Beschermd Stadsgezicht, waardoor alle bouwaanvragen "automatisch" getoetst worden door deze begeleidingscommissie

Voorts wordt uitgegaan van de huidige functies in dit deel van het plangebied. Daarbij wordt het wel toelaatbaar geacht om het gebruik van een pand te wijzigen van kantoor naar woning, maar andersom is dit uitsluitend toelaatbaar, indien dit niet ten koste gaat van de groene voortuinen (dus geen overmaat aan verharding ten behoeve van parkeren in de "tuinen").

4.2. Waardevol Gebied

Bij de inventarisatie is gebleken, dat er aan delen van het plangebied een hoge stedenbouwkundige kwaliteit toegekend kan worden. Gesteld is, dat juist de combinatie van een eenvoudig wegprofiel met afwisselende bebouwing aan weerszijden de ingrediënten vormen, die bepalend

zijn voor de karakteristiek. Dit betekent, dat het gewenst is enerzijds aandacht te schenken aan de openbare ruimte en anderzijds aan de "wanden", die deze openbare ruimte omsluiten. Het lijkt aantrekkelijk om de openbare ruimte vast te leggen, zodanig, dat er niets gewijzigd kan worden. Weliswaar kan hierdoor het "wegprofiel" gehandhaafd worden, maar een dergelijke wijze van bestemmen sluit drempels, bloembakken en andere obstakels niet uit. Bovendien wordt het bij een dergelijke wijze van bestemmen erg omslachtig om wijzigingen in het wegprofiel aan te brengen, welke door iedereen als "logisch" beschouwd worden (bij voorbeeld een vernauwing van het straatprofiel teneinde de "entree" vanaf omringende (drukkere) wegen te benadrukken). Om enerzijds de aanwezige waarden te beschermen, maar anderzijds toch flexibel te blijven, kan de openbare ruimte als volgt bestemd worden:

1. *De groenvoorzieningen, welke structuurbepalend zijn, worden als zodanig bestemd;*
2. *De overige groenvoorzieningen (kleine plantvakken voor bomen bij voorbeeld) worden opgenomen in een ruimere bestemming voor het betreffende wegvak;*
3. *Afhankelijk van de functie van het betreffende wegvak wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de bestemming "Verkeersdoeleinden" (Overcingellaan; Gebiedsontsluitingsfunctie), "Verkeersgebied" (Beilerstraat en Port Natalweg; "wijkontsluitingsfunctie" binnen een verblijfsgebied) of "Openbaar erf" (de eigenlijke verblijfsgebieden in het plangebied).*

De openbare ruimten worden begrensd door de aanwezige bebouwing. Deze bebouwing is zodanig waardevol, dat ook hier als uitgangspunt geldt: handhaving van de hoofdvorm. Dat betekent concreet, dat ook in deze gebieden uitgegaan wordt van de huidige bebouwingsmassa van de hoofdbebouwing. In de voorschriften zullen hiervoor de nodige bepalingen opgenomen worden. Geconstateerd is, dat de Esstraat, de Gouverneur Hofstedelaan alsmede een klein deel van de Iepenlaan niet gerekend kunnen worden tot het gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Daarom ligt het niet voor de hand ook voor deze straten uit te gaan van de huidige bebouwingsmassa van de hoofdbebouwing. In plaats daarvan zal binnen de woonbestemming aangegeven moeten worden, welke bouwmassa ter plaatse toelaatbaar wordt geacht. Dit kan door middel van het aangeven van een maximale goothoogte, alsmede het maximaal aaneen te bouwen woningen.

Evenals in het Beschermd Stadsgezicht, zal ook in het Waardevol Gebied de nodige flexibiliteit in acht genomen moeten worden ten aanzien van geringe aanpassingen van de hoofdvorm van de bebouwing. Omdat het Waardevol Gebied niet de status heeft van een Beschermd Stadsgezicht, kan hier wat soepeler te werk gegaan worden bij het opnemen van vrijstellingen. Dit kan tot uitdrukking gebracht worden, door in het Waardevol Gebied met vrijstelling een verhoging van de goothoogte met maximaal 2-meter toe te staan, uiteraard uitsluitend wanneer dit niet ten koste gaat van de cultuurhistorische waarde. Hierbij dient de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen ingeschakeld te worden om toe te zien of de gewenste wijziging niet in strijd is met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Overigens geldt ook voor het Waardevol gebied, dat de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen betrokken is bij alle bouwaanvragen voor dit gebied in haar hoedanigheid als welstandscommissie.

4.3. Vrijkomende gebieden

Het Drenthe College heeft haar 4 schoolgebouwen, waaronder het pand aan de Prinses Beatrixstraat, verkocht. Zo lang er nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over deze school en de andere school aan de Overcingellaan (wel of niet slopen en zo ja, wat mag er dan voor in de plaats komen?) lijkt het bestemmen van de huidige situatie het meest voor de hand liggend. Dat betekent concreet het toekennen van de bestemming "bijzondere doeleinden". Hieraan kan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld worden, welke het mogelijk maakt de bestemming van de gronden aan de Prinses Beatrixstraat te wijzigen in een passende bestemming, wanneer de gronden inderdaad vrijkomen. Daarbij kan in de eerste plaats gedacht worden aan een woonbestemming. Langs de Overcingellaan ligt een dergelijke bestemmingswijziging minder voor de hand gezien het feit, dat hier problemen te verwachten zijn in het kader van de geluidhinder (zowel wegverkeerslawaaï als railverkeerslawaaï). Een combinatie van een bestemming "bijzondere doeleinden" met een kantoorbestemming lijkt voor deze locatie meer passend.

4.4. Woonfunctie handhaven, c.q. versterken

Teneinde de woonfunctie te handhaven, c.q. te versterken kunnen de volgende maatregelen getroffen worden:

Allereerst worden alle woningen in het gebied als zodanig bestemd. Ook de panden, welke deels in gebruik zijn als kantoor, winkel of horecagelegenheid worden in eerste instantie bestemd tot woning, waarbij op de plankaart specifiek aangegeven wordt voor welke andere doeleinden het betreffende pand tevens benut mag worden. Een dergelijke wijze van bestemmen biedt de mogelijkheid het pand in ieder geval weer als woning te gaan gebruiken, indien het gebruik als kantoor, winkel of horecagelegenheid om welke reden dan ook beëindigd wordt.

Bij het toekennen van bestemmingen wordt de voorkeur gegeven aan een specifieke bestemming voor de in het plangebied aanwezige appartementen. Theoretisch zou deze vorm van "wonen" ook als recht toegelaten kunnen worden binnen een gewone "woonbestemming", maar de ingebruikname van een pand ten behoeve van appartementen kan gepaard gaan met een toename van de parkeerdruk ter plaatse, welke bij voorbeeld alleen oplosbaar is door het voorterrein van het pand te verharderen. Hieraan kleven zodanige ruimtelijke bezwaren, dat het gewenst is de situering van appartementen te beperken tot die locaties, die op dit moment als zodanig in het plangebied aanwezig zijn.

Naast huisarts, tandarts en andere beoefenaren van medische, sociaal-medische en paramedische beroepen en -voorzieningen komen er binnen het plangebied geen gebouwde voorzieningen voor die specifiek zijn gericht op de medische en sociaal-medische verzorging.

Gelet op het feit dat het merendeel van de hier bedoelde beroepen "aan huis" wordt uitgeoefend en uitbreiding van activiteiten in deze sector, die ruimtelijke consequenties met zich brengen, niet worden verwacht, kunnen ook de panden, waarin deze activiteiten uitgeoefend worden, gewoon als woning bestemd worden.

Tenslotte kan de woonfunctie verder versterkt worden indien het terrein aan de Beatrixstraat, waar nu nog het Drenthe-college gesitueerd is, vrijkomt en in gebruik genomen kan worden voor woondoeleinden.

4.5. Overig gebied

Ten aanzien van het overige gebied, globaal gelegen tussen de oostgrens van het woongebied Oud Zuid en de oostelijke begrenzing van het plangebied kan opgemerkt worden, dat de huidige functies uitgangspunt zijn bij het toekennen van de bestemmingen, zij het, dat er in dit gebied nog wel de nodige ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Voor het scholencomplex aan de Overcingellaan is een mogelijkheid opgenomen een deel van de gronden tevens te benutten ten behoeve van kantoren, indien het gebruik als school beëindigd wordt. Door een gerichte bestemming te geven aan het overige deel van deze gronden kan het groene karakter hier gewaarborgd worden. Dit betekent concreet, dat er een groenzone van minimaal 15 meter breedte in acht genomen wordt aan de westzijde van het schoolgebouw. Voor een goede ontsluiting van de gronden is het gewenst de ontsluiting aan de zijde van de Burgemeester Jollesstraat te laten plaatsvinden. Op de plankaart is om deze reden de aanduiding "hoofdontsluiting" in het groen aangegeven.

In de nabijheid van het station is het regiokantoor van de ABN-AMRO gerealiseerd. Voor het gebied ten zuiden daarvan is gekozen voor een tamelijk ruime opzet, waarbij in ieder geval de mogelijkheid geboden wordt om door middel van nieuwe kantoorbebouwing aan weerszijden van de Spoorstraat als het ware een "toegangspoort" te realiseren naar het gebied aan de oostzijde van de spoorlijn. Om deze toegangspoort zelfs letterlijk gestalte te kunnen geven, is de mogelijkheid opgenomen om de Spoorstraat plaatselijk te overbouwen, zodat het verkeer onder een poort door het gebied aan de oostzijde van de spoorlijn kan bereiken. De toelaatbare hoogte van de kantoren in dit gebied is op 15 meter bepaald, waarbij via vrijstelling de mogelijkheid bestaat om tot 20 meter hoog te bouwen.

4.6. Locatiebeleid

Tenslotte dient opgemerkt te worden, dat op basis van het Verkeersstructuurplan (gedeeltelijk vastgesteld bij raadsbesluit van 15 februari 1995) bij de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties rekening gehouden dient te worden met het locatiebeleid als belangrijk instrument voor een mobiliteitsbeperkend beleid. Concreet betekent dit, dat bij locaties, welke gunstig gesitueerd zijn ten opzichte van knooppunten van openbaar vervoer beperkingen gelden ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen, dat gerealiseerd mag worden. Er dient dus afstemming plaats te vinden tussen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de te vestigen bedrijven (hoge arbeids- en/of bezoekersintensiteit, zeer geringe autoafhankelijkheid en weinig goederentransport). Zowel de locatie in de omgeving van het NS-station als de schoollocatie aan de Overcingellaan, waar tevens kantoren zijn toegestaan, zijn onderhevig aan dit parkeerbeleid.

Voor de openbaar vervoer locaties wordt de rijksnorm (van 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers, of 1 parkeerplaats per 125 m²) aangevuld met een surplus gehanteerd. Dat betekent dat 40 parkeerplaatsen per 100 werknemers toegestaan wordt, waarvan 20 op eigen terrein en 20 op openbaar terrein. Het feit, dat Assen vanuit omringende dorpen onvoldoende met het openbaar vervoer te bereiken is, er sprake is van een groot aantal forensen en de werkgelegenheid toeneemt, geven tezamen de noodzaak voor het surplus aan.

5.

Toelichting op de voorschriften

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.

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 flexibilitateits- c.q. 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 op een later tijdstip verder kunnen worden gewijzigd. Het voordeel van een dergelijke regeling is dat tot kort voor de realisering - binnen de opgenomen marges - ruimte kan worden geboden aan gewijzigde inzichten.

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.

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

Begripsbepalingen (artikel 1)

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.

Woonhuizen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de voorkomende vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen. Omdat de meeste woningen beschouwd worden als cultuurhistorisch waardevol, geldt als hoofdregel dat de hoofdvorm gehandhaafd dient te worden. Van deze hoofdvorm is binnen het beschermd stadsgezicht een afwijking van 5% bij recht mogelijk; voor de overige woningen, voor zover gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied, is bij recht een afwijking van 10% mogelijk. Voor een aantal nader op de kaart aangeduide woningen geldt een soepeler regeling; voor deze woningen geldt dat uitsluitend de aanwijzingen op de plankaart in acht moeten worden genomen. Concreet betekent dit dat voor deze woningen een maximale goothoogte, een maximaal aantal aaneen te bouwen en een minimale respectievelijk maximale dakhelling zijn opgenomen.

Verder is bepaald dat de woonhuizen binnen de bebouwingsvlakken dienen te worden gebouwd.

In een aantal, op de plankaart aangegeven gevallen, zijn kantoren, winkels en/of horeca toegestaan. Dit betreft bestaande functies. Deze functies zijn ter plekke alleen toegestaan in combinatie met de woonfunctie, waarbij aanvullend geldt dat de winkel- en horecafunctie alleen op de begane grond is toegestaan. Daarnaast kent het plan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van deze functies, waarin vergelijkbare voorwaarden zijn opgenomen.

Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat bij ieder woonhuis, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen mogen worden gebouwd. De oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak is gelimiteerd. Binnen het bebouwingsvlak geplaatste bijgebouwen tellen niet mee in de oppervlakteberekening.

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd.

Teneinde misverstanden over de in acht te nemen afstanden van een bijgebouw tot de perceelgrens te voorkomen moet de aandacht worden gevestigd op de in artikel 1 opgenomen definitie van bijgebouw. In die definitie is bepaald dat het bijgebouw in bouwkundig opzicht ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. Zodra een bijgebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van de totale bouwmassa kan het bedoelde onderscheid niet worden gemaakt. Dit betekent dan dat de totale bouwmassa dient te worden beschouwd als hoofdgebouw en dat de daarbij behorende maatgeving op het geheel van toepassing is.

Gelet op de gedeeltelijke ligging in het beschermd stadsgezicht enerzijds en de bijzondere waarden van een groot deel van de overige bebouwing anderzijds kent de regeling een systeem van nadere eisen en een aanlegvergunningstelsel. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden hiermee zoveel mogelijk gewaarborgd.

Tot slot kan worden gewezen op de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Het plan heeft allereerst een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van kantoor-, winkel- en/of horecafuncties. Ten aanzien van deze bevoegdheid gelden voorwaarden die vergelijkbaar zijn met de voorwaarden zoals die gelden voor de reeds bestaande kantoren, winkels en/of horecavoorzieningen binnen de woonbestemming. Daarnaast bestaat voor een klein, nu onbebouwd gedeelte de mogelijkheid om na wijzigingsbevoegdheid over te gaan tot woningbouw. Dit geldt alleen voor de met "gebied wijzigingsbevoegdheid" aangeduide gronden. Ten aanzien van het bepaalde rond het maximale aantal woningen kan worden opgemerkt, dat dit geldt voor het gehele met "wijzi-

gingsbevoegdheid" aangeduide gebied. Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden voorziet het voorschrift in lid E onder 4 in een zogenaamde "binnenplanse anticipatie" mogelijkheid. Hierdoor kan onder strikte voorwaarden bouwvergunning worden verleend vooruitlopend op de daadwerkelijke, formele vaststelling van het wijzigingsplan.

Meergezinshuizen (artikel 4)

Op een aantal plaatsen komen gestapelde woningen voor. Hieraan is de bestemming "meergezinshuizen" toegekend. Ten aanzien van de binnen het beschermd stadsgezicht gesitueerde gronden zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van de verschijningsvorm.

Tuinen (artikel 5)

In dit artikel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor zover de tuinen zijn gesitueerd binnen het beschermd stadsgezicht. Dit ter voorkoming van ongewenste verhardingen.

Bijzondere doeleinden (artikel 6)

Dit artikel kent een wijzigingsbevoegdheid: Voor een nader aangewezen gebied bestaat de mogelijkheid om het plan te wijzigen in de bestemming "woonhuizen", "tuinen", "openbaar erf" en/of "groenvoorzieningen". Daarbij dient onder meer te worden aangetoond dat het aspect "parkeren" niet problematisch is. Ook hier is de mogelijkheid van binnenplanse anticipatie opgenomen (zie ook de toelichting bij artikel 3 "woonhuizen").

Bedrijven (artikel 8)

Binnen het plangebied komt één bedrijf voor dat is gericht op de verkoop en het onderhoud van motorvoertuigen. Deze activiteit moet op deze locatie volledig aanvaardbaar worden genoemd. Mocht de bedrijfsvoering worden beëindigd, dan is ter plekke ofwel wederom een garagebedrijf toegestaan, ofwel een bedrijf uit de categorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven¹ die als bijlage is toegevoegd. De laatste optie betekent een "stap-vooruit" ten opzichte van de bestaande situatie en wordt als zodanig acceptabel geacht.

Voor zover het daarbij gaat om bedrijven, die niet op de lijst voorkomen doch daarmee wel vergelijkbaar zijn en bedrijven uit een hogere categorie, die vanwege bijvoorbeeld de productiewijze vergelijkbaar zijn met een toelaatbaar te achten milieucategorie, mag deze activiteit toelaatbaar worden geacht.

Zoals eerder is vermeld wordt het thans ter plaatse bestaande bedrijf geaccepteerd; verandering van de inrichting zal het belang van het woonmilieu vooral gewogen worden in het kader van de milieuvergunning. Indien er sprake is van een vervangend bedrijf dan mag dat bedrijf in ieder geval geen grotere hinder voor het milieu betekenen dan binnen de toegelaten categorieën als aanvaardbaar is aangenomen.

¹ Geheel herziene uitgave, VNG 's-Gravenhage, 1999.

Na een eventuele bedrijfsbeëindiging kan het plan gewijzigd worden ten behoeve van een woon- c.q. tuinbestemming. Wederom wordt voorzien in de mogelijkheid van binnenplanse anticipatie.

Verkeersdoeleinden, verkeersgebied, openbaar erf (artikelen 11, 12 en 13)

Deze bestemmingen hebben betrekking op de binnen het plangebied voorkomende c.q. de daarbinnen aangewezen verkeersvoorzieningen. De binnen het plangebied voorkomende wegen kunnen in drie categorieën worden ingedeeld namelijk wegen met een interlokale ontsluitingsfunctie, wegen met een gecombineerde buurt- en erfontsluitingsfunctie en wegen met een overwegende erfontsluitingsfunctie. Vandaar het onderscheid in de bestemmingen.

De bestemming "verkeersgebieden" bevat voor nader aangeduide gronden de mogelijkheid voor een overbouwning ten behoeve van kantoren. Ter plekke dient een vrije doorgangshoogte van minimaal 5 meter in acht te worden genomen ten behoeve van de verkeersfunctie.

Voor zover gronden zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, geldt voor de bestemmingen "verkeersgebied" en "openbaar erf" een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Landgoed (artikel 16)

Het in het plangebied gesitueerde landgoed is als zodanig bestemd. De bestemming betreft zowel het landgoed alsook het bijbehorende landhuis. In verband met de aanwijzing als onderdeel van het beschermd stadsgezicht, alsmede gelet op de status van natuurmonument, kent het artikel een aanlegvergunningstelsel. Diverse activiteiten worden aan een nadere afweging gekoppeld, om zodoende een onaanvaardbare aantasting van de bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden te voorkomen.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 17)

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 (maximaal 10%) 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 behoeft 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 bestemmingscategorieën 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. Genoemd alarmeringsnet strekt ter vervanging van de oorspronkelijke B(escherming) B(evolking)-sirenenet.

Daar waar de gronden zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht kan de vrijstelling pas worden verleend nadat de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen hieromtrent om advies is gevraagd.

Dubbeltelbepaling (artikel 18)

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.

Gebruiksbeepaling (artikel 19)

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 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. Het bepaalde in lid D ("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.

Overgangsbepalingen (artikel 20)

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, dan wel krachtens een melding ex artikel 42 Woningwet mag worden gebouwd, 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 (artikel 21)

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeepaling dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

6.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het hier voornamelijk een bestaande situatie betreft waaraan een planologische regeling is toegekend. Aan de realisatie van deze regeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Ten aanzien van de gebieden, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, kan het volgende opgemerkt worden:

Op het moment, dat gebruik gemaakt zal worden van de wijzigingsbevoegdheden, zal alsnog de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden.

7.1. Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan Assen Oud Zuid heeft voor de bevolking vier weken erinza-ge gelegen van 3 december tot en met 31 december 1998. Een ieder kon in deze periode schriftelijk inspreken op het voorontwerp. Ook heeft in deze periode overleg plaats gevonden met artikel 10 partners. Om het plan nader toe te lichten is op 7 december een informatieavond georganiseerd in het gemeentehuis.

7.2. Inspraakreacties

1. Mevrouw S. Bandringa, Oosterhoutstraat 39, 9401 NB Assen

- a. De grenzen van de wijk Oud Zuid (tot aan de Zuidersingel) worden gevoelsmatig niet hetzelfde geacht als die van het bestemmingsplan.
- Reactie gemeente
- De huidige grenzen van het plangebied zijn tot stand gekomen na inventarisatie van de bestemmingsplannen in dit deel van de stad. Aangezien voor een relatief groot gedeelte van het huidige plangebied geen bestemmingsplan vigerend is en voor het overige deel de juridische regeling verbrokkeld en verouderd is, is het gehele gebied aangewezen als plangebied voor een nieuw bestemmingsplan. Aangezien voor aangrenzende delen (nieuwe) bestemmingsplannen gelden, is het niet zinvol deze te betrekken bij het huidige plangebied voor Assen Oud Zuid. Bijvoorbeeld het deel ten noorden van de Wilhelminastraat valt binnen het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht uit 1991 (Kroonuitspraak).*
- b. Inspreker spreekt angst uit over toenemende nieuwbouw in de historische wijk Oud Zuid met tot gevolg verandering van de sfeer van de wijk.
- Reactie gemeente
- Uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn het zorg dragen voor bescherming van het grootste deel van het plangebied, namelijk dat deel dat binnen het beschermd stadsgezicht valt en daarnaast het waardevolle gebied. Ondanks dat het niet binnen het beschermd stadsgezicht valt, kan aan het waardevolle gebied een hoge stedenbouwkundige kwaliteit toegekend worden. Het bestemmingsplan Assen Oud Zuid is een conserverend bestemmingsplan wat wil zeggen dat de bestaande situatie uitgangspunt is. Wonen heeft de belangrijkste prioriteit, de andere functies kunnen alleen onder bepaalde voorwaarden. Er zijn slechts drie locaties waar nog ontwikkelingen mogelijk zijn, namelijk de scholenlocaties en tussen het spoor en de Overcingellaan. De Begeleidingscommissie Binnenstad Assen weegt in geval van een wijzigingsprocedure af of de plannen passen in de omgeving.*
- c. Inspreker heeft weinig vertrouwen in de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen.
- Reactie gemeente
- De Begeleidingscommissie Binnenstad Assen is geformeerd uit de voltallige welstandscommissie (vijf door het College van burgemeester en wethouders benoemde onafhankelijke deskundige personen) waaraan een onafhankelijke stedenbouwkundige, deskundig op het gebied van monumenten, en een onafhankelijk persoon, deskundig op het gebied van plaatselijke cultuur en historie, zijn toegevoegd. Ook deze mensen zijn door het College van burgemeester en wethouders benoemd. Deze commissie beoordeelt bouwplannen in delen van Assen die door de rijksoverheid zijn aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het doel*

van deze commissie is ervoor zorg te dragen dat de esthetische en cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de openbare ruimte worden gewaarborgd. Te allen tijde wordt het algemeen belang afgewogen tegen individuele belangen, wat tot gevolg kan hebben dat niet een ieder altijd "tevreden" is met het door de commissie afgegeven advies en het daarop volgende collegebesluit.

2. L. Oostra en E.J. Brink, namens 43 bewoners van de Burgemeester Jollesstraat en de Plataanweg, p.a. Plataanweg 13, 9401 LK Assen en Burgemeester Jollesstraat 7, 9401 LD Assen

- a. De insprekers zien het Overcingelschoolterrein als een essentieel onderdeel van het bestemmingsplan Assen Oud Zuid en verwachten dat de beschermde status en historische waarde van het plangebied bevestigd wordt door middel een harmonische, esthetische, groene en vooral veilige invulling. De insprekers achten een koppeling van de wijzigingsbevoegdheid kantoren aan de huidige bestemming bijzondere doeleinden met betrekking tot het Overcingelschoolterrein niet acceptabel omdat zij verkeers- en parkeeroverlast verwachten in de woonwijk.

Reactie gemeente

Aan de wijzigingsbevoegdheid kantoren zijn voorwaarden verbonden. Eén daarvan is dat voorzien dient te worden in een voldoende aantal parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden (zie de voorschriften artikel 6 lid C sub1 onder b4). In het kader van de gemeentelijke nota locatiebeleid uit 1996, die in overeenstemming wordt gebracht met recent rijksbeleid, zal de parkeernorm meegenomen worden.

De ontsluiting van het terrein wordt meegenomen in het onderzoek naar de noord-zuidtraverse, voorafgaand aan het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). Het GVVP is vermoedelijk volgend jaar gereed. De afsluiting van de Burgemeester Jollesstraat is een tijdelijke oplossing.

- b. Het samenvoegen van de groenvoorziening aan de Overcingellaan en het schoolterrein achten de insprekers niet acceptabel vanwege de beeld- en structuurbepalende functie van de groene driehoek. Zij zien het terrein van de Overcingelschool en de aangrenzende groenstrook als een bufferzone tussen Oud Zuid, afgebakend door de Overcingellaan, en de tegenoverliggende bebouwing langs het spoor en achten het zeer belangrijk dat deze schakel in de "groene grens" aan de oostzijde van het plangebied gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

Het nu groene gebied kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 50% bebouwd worden. In het kader van het locatiebeleid is dit een goede locatie voor kantoren aansluitend bij het terrein van de school aan de Overcingellaan. Het Overcingelschoolterrein is een gebied met een wijzigingsbevoegdheid en in het kader daarvan wordt de invulling nader bezien.

- c. Met betrekking tot eventuele nieuwbouw na sloop van de school hebben de insprekers de volgende opmerkingen:

- Vanaf de Overcingellaan (maximaal 11 meter hoog) moet de bebouwingshoogte aflopen richting woningen aan de Plataanweg en Burgemeester Jollesstraat. Een duidelijk gemarkeerd bebouwingsterrein en bebouwingsprofiel moet in het plan worden opgenomen;
- het karakter van de nieuwbouw moet passen bij die van de huidige bouwwijze;
- de huidige bouwmassa dient als maximum bij eventuele vervangende bouw te worden aangehouden;
- een groenstrook van minimaal 25 meter tot aan de grenzen van de naburige tuinen is gewenst en de bestaande houtwal moet behouden blijven en aangevuld worden met groenblijvende bomen;
- op- en afrit naar de bebouwing dient via een ontsluiting vanaf de Overcingellaan te geschieden;
- de bouwmassa dient te worden afgestemd op de hoeveelheid beschikbare parkeerruimte (onderzoek naar ondergrondse inpandige parkeergarage).

Reactie gemeente

Bij het benutten van het terrein, dat vrij komt na de sloop van de school aan de Overcingellaan dient het gehele terrein in beschouwing genomen te worden, dat wil zeggen, inclusief de "groene driehoek". Voor de invulling van het terrein zijn legio mogelijkheden aanwezig. Zo werd tijdens de informatieavond van 7 december 1998 bijvoorbeeld gesuggereerd om ter plaatse "kantoorvilla's" te situeren, bestaande uit zelfstandige bouwmassa's in een groene ruimte. Deze gedachte van kantoorvilla's wordt meegenomen bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. De praktijk leert echter, dat het moeilijk is om nu al de mogelijke nieuwbouw op deze locatie vast te leggen. De uiteindelijke vormgeving komt tot stand in nauw overleg met een initiatiefnemer. Om deze reden is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke het mogelijk maakt het gebied onder stringente voorwaarden voor andere doeleinden te gaan benutten. De daarbij aangegeven voorschriften ten aanzien van het bouwen zorgen ervoor, dat op deze locatie nieuwe bebouwing gerealiseerd kan worden, welke passend is in de omgeving en voldoende afstand in acht neemt tot de achtergrenzen van de woonpercelen aan de Plataanweg en de Burgemeester Jollesstraat. Een verdere aanscherping van de regels wordt niet nodig geacht. Bovendien dient bij toepassing van de wijzigingsprocedure een procedure doorlopen te worden, welke ruime mogelijkheden biedt aan belanghebbenden om te reageren.

3. J. Haks en T. van der Veen, Oosterhoutstraat 66, 9401 NH Assen

- a. De insprekers zien de wijzigingsbevoegdheid zoals neergelegd in artikel 6 lid C van de voorschriften graag vervallen gezien de vele onzekerheden met betrekking tot het vertrek van de scholen. Wanneer deze wijzigingsbevoegdheid wel wordt toegepast, zien de insprekers graag dat meer rekening wordt gehouden met de status van waardevol gebied. De aanwezigheid van de school aan de Beatrixstraat garandeert een zeer grote mate van privacy.

Reactie gemeente

Inmiddels heeft het Drenthe College haar vier schoolgebouwen verkocht, waaronder het pand aan de Prinses Beatrixstraat. De huidige bestemming "Bijzondere doeleinden" blijft voorlopig bestaan voor deze terreinen in het plangebied. Het is echter goed mogelijk dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid die voor dit schoolterrein geldt. Wan-

neer hieraan geen wijzigingsbevoegdheid gekoppeld wordt, is het plan vrij star omdat dan ontwikkelingen onmogelijk gemaakt worden.

De wijzigingsbevoegdheid houdt rekening met de status waardevol gebied in die zin dat bij het bepalen van de bouwhoogte is gekeken naar de omgeving om de mogelijke nieuwe bebouwing wat betreft afmetingen hierbij aan te laten sluiten. Volgens het bestemmingsplan past een maximale bouwhoogte van 10 meter in de omgeving (de bebouwing aan de Beatrixstraat is 12 meter), het kan ook lager. In artikel 3 lid E sub 2 staan belangen die afgewogen worden ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid horen burgemeester en wethouders de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen tegen het wijzigingsplan schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken (artikel 3 lid E sub 3).

- b. Met de voorschriften van het terrein van het Drenthe College, namelijk maximaal 25 woningen met een hoogte van 10 meter, hebben de insprekers problemen. Dit past volgens hen niet bij de bebouwing aan de Oosterhoutstraat en de Esstraat (één laag met een kap). Insprekers stellen voor instructies op te nemen over de beeldkwaliteit en over de vorm van de bebouwing. Tot slot stellen zij voor de achtergevelrooilijn van de bebouwing op minimaal 15 meter uit de perceelsgrens te leggen.

Reactie gemeente

De bebouwing aan de Oosterhoutstraat en de Esstraat is inderdaad bescheiden wat de hoogte betreft, maar is wel voorzien van een diepe achtertuin (overwegend circa 30 meter), waardoor het terrein van het Drenthe College reeds op een behoorlijke afstand gesitueerd is. Gezien de diepte van de bestaande achtertuinen zijn er geen redenen aanwezig om de nieuwbouw op minimaal 15 meter uit deze perceelsgrenzen te situeren. Er hoeft immers niet gevreesd te worden voor enige aantasting van privacy of een beperkte toetreding van licht en lucht, indien er op het terrein van het Drenthe College nieuwbouw gepleegd zou worden. Ter illustratie kan vermeld worden, dat in nieuwbouwwijken veelal uitgegaan wordt van een minimale afstand tussen de achtergevels van twee woningen van 20 á 22 meter. Het behoeft geen betoog, dat deze minimale afstand bij bebouwing op het terrein van het Drenthe College makkelijk gehaald kan worden.

Dit rechtvaardigt nieuwbouw op het terrein van het Drenthe College met een maximale hoogte van 10 meter, overeenkomstig met twee bouwlagen, voorzien van een kap. Een dergelijke hoogte komt overeen, of is zelfs lager dan de bestaande bebouwing aan de Wilhelminastraat, waardoor in ieder geval een goede aansluiting met die bebouwing bewerkstelligd kan worden. Er zal geen beeldkwaliteitsplan voor het gebied gemaakt worden.

- c. Om te voorkomen dat de mogelijke toekomstige bebouwing op het terrein van het Drenthe College als een "schiereiland" aan de Beatrixstraat wordt gebouwd, adviseren de insprekers binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid een voetgangersverbinding naar de Esstraat op te nemen langs het gebouw van de Vrijmetselaars.

Reactie gemeente

Ten tijde van het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk in overleg te treden met de Vrijmetselaars, teneinde te kijken naar de mogelijkheid om via hun terrein de Esstraat te bereiken.

Het is overigens heel goed mogelijk om het terrein zodanig te bebouwen, dat een duidelijke gerichtheid van de nieuwe woningen ontstaat op de Beatrixstraat, waardoor er weinig behoefte aanwezig is aan een verbinding met de Esstraat.

4. M.G. Doornbos, Iepenlaan 23, 9401 LS Assen

- a. In de beschrijving komt het waardevolle karakter van bomen naar voren. Deze bomen zouden ook apart in het witte en het blauwe gedeelte genoemd moeten worden. De bomen moeten dan ook op de plankaart ingetekend worden. Aangezien in vrijwel alle straten laanbomen voorkomen, zou voor een betere aansluiting bij de wijk ook de Prinses Beatrixstraat van laanbomen voorzien kunnen worden.

Reactie gemeente

Bomen zijn niet als zodanig bestemd, maar maken onderdeel uit van het openbaar groen. Hiervoor is gekozen om enerzijds de aanwezige waarden te beschermen, maar anderzijds toch flexibel te blijven. De flexibiliteit uit zich onder andere in de mogelijkheid bij een eventuele herinrichting te bezien wat het beste past bij het gebied en hoe het verblijfskarakter vergroot kan worden. Dit is niet mogelijk wanneer bomen als zodanig bestemd zouden zijn. Uit artikel 13 lid A blijkt dat de gronden aangewezen voor "Openbaar erf" zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, alsmede voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, met daarbij behorende andere bouwwerken. Laanbomen in de Prinses Beatrixstraat passen binnen de voorgestelde bestemming.

- b. Vanaf het zuiden en oosten komt men door een soort "groene poort" de wijk in bij 1) Port Natalweg/Beilerstraat, 2) Port Natalweg/Kastanjelaan, 3) Port Natalweg/Plataanweg, 4) Overcingellaan/Burgemeester Jollesstraat en 5) Oosterhoutje/Burgemeester Gratamastraat. Dit zou, aanvullend bij de bomen, nader beschreven moeten worden en aan beide zijden ingetekend moeten worden op de kaart.

Reactie gemeente

De groenvoorzieningen staan als zodanig aangegeven op de kaart en zijn bestemd voor bermen, groenstroken, plantsoenen en speelvoorzieningen, met daarbij behorende (voet)paden, uitritten en andere bouwwerken. Slechts dat deel van de groenvoorziening dat valt binnen het plangebied is aangegeven op de kaart. Wat betreft 4) het volgende: het Overcingelschoolterrein is een gebied met een wijzigingsbevoegdheid en in het kader daarvan wordt de invulling nader bezien.

- c. Vergelijkbaar met de groenstrook in de Burgemeester Jollesstraat voor de huizen 4 en 6, getekend als structureel groen, behoort een soortgelijke groenstrook aan de Port Natalweg voor de huizen 6 tot en met 12 ook als structureel groen te worden ingetekend. Deze groenstrook bepaalt mede met de situering van de huizen ten opzichte van de straat een markant straatbeeld.

Reactie gemeente

*De groenstrook voor de woningen aan de Burgemeester Jollesstraat nummers 4 en 6 is van een geheel andere allure dan de groenstrook aan de Port Natalweg voor de huizen nummers 6 tot en met 12. In de Burgemeester Jollesstraat is sprake van **structureel** groen, terwijl bij de Port Natalweg eigenlijk uitsluitend sprake is van een brede berm met bomen. Dit rechtvaardigt op zich geen echte groenbestemming. Wel dienen de voorschriften zoda-*

nig aangepast te worden, dat binnen de bestemming "Verkeersgebied" tevens "groenvoorzieningen" toegelaten zijn.

- d. Het groen aan de Overcingellaan achter de huizen van de Plataanweg dient in stand gehouden te worden en voor 90% vanuit het zuiden gerekend onbebouwd te blijven. Hooguit zouden bij de bouw van kantoorvilla's de laatste vanuit het noorden gerekend nog enigszins op dit stuk gebouwd kunnen worden.

Reactie gemeente

Zie hetgeen over dit terrein is opgemerkt bij ad 2c. Voorts kan opgemerkt worden, dat bij het eventueel benutten van dit terrein voor nieuwe bebouwing uiteraard zoveel mogelijk uitgegaan zal worden van het handhaven van opgaande beplanting, aangezien dit van meet af aan bijzonder kan bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

- e. Mochten de garageboxen achter de Bosstraat op een gegeven moment toch weggaan, dan dient nu reeds aangegeven te worden dat dit terrein niet meer bebouwd mag worden, maar deels wordt opgesplitst in vergroting van de aangrenzende tuinen en deels als park wordt aangelegd.

Reactie gemeente

Wat betreft de garageboxen zijn geen veranderingen te verwachten, omdat ze in een behoefte voorzien.

5. De bewoners van Port Natalweg 2 tot en met 16, 9401 PJ Assen

- a. De bestaande groenstrook voor de percelen Port Natalweg nummers 2 tot en met 16 is niet opgenomen onder "groenvoorzieningen", maar onder "verkeersgebied". Insprekers zien graag dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft en als definitieve groenvoorziening wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De betreffende groenstrook draagt namelijk bij aan de uitstraling van de Port Natalweg, vormt een buffer tegen de toenemende verkeersintensiteit en is een passende omlijsting van het Rijksmonument Port Natalweg 2.

Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 4c.

6. H. van der Wetering, Port Natalweg 24, 9401 PX Assen

- a. Inspreker spreekt waardering uit over het bestemmingsplan Oud Zuid, maar ziet graag op p.11 onder "Bedrijvigheid in en rond het plangebied" de aanwezigheid van twee andere bronnen van hinder genoemd. Het betreft de activiteiten van Landschapsbeheer Drenthe met de dreiging van een houtzagerij annex timmerfabriek en de commerciële/industriële activiteiten van het Wilhelmina ziekenhuis met betrekking tot het verhuren van een noodstroomgenerator aan de EDON.

Reactie gemeente

Deze activiteiten worden in het bestemmingsplan genoemd. Echter, bij het beoordelen van de invloed van bedrijvigheid rond het plangebied wordt uitsluitend gekeken naar activiteiten, welke op basis van verleende milieuvergunningen mogen plaatsvinden. Wanneer deze vergunningen in ogenschouw genomen worden, dan kan geconcludeerd worden, dat voornoemde bedrijvigheid geen overlast veroorzaakt in het woongebied. Aangezien elke uitbrei-

ding van activiteiten automatisch gebonden is aan een nieuwe milieuvergunning, behoeft ook niet gevreesd te worden voor overlast in de toekomst.

7. Vereniging van Eigenaren Prinses Beatrixstraat 61 tot en met 75, p.a. Prinses Beatrixstraat 71, 9401 NX Assen

- a. De insprekers zien graag een verandering op p.7 van de voorschriften in de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied wijzigingsbevoegdheid A. In plaats van een hoogte van 10 meter zien zij graag een hoogte van 7 meter. Het College van burgemeester en wethouders heeft namelijk de bevoegdheid om de goothoogte in het waardevol gebied met ten minste 2 meter te verhogen. Bovendien is een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 10% toegestaan. Een hoogte van 7 meter met bijbehorende bouwvoorschriften en vrijstellingen is meer in overeenstemming met de omliggende straten en met het gestelde op p.17 van de toelichting "dat het gewenst is de situering van appartementen te beperken tot die locaties die op dit moment als zodanig in het plangebied aanwezig zijn" dan een hoogte van 10 meter.

Reactie gemeente

De toegestane afwijking van 10% én de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de goothoogte in het waardevol gebied met ten minste 2 meter te verhogen gelden slechts voor de bestaande bebouwing. Voor de toekomstige bebouwing op het schoolterrein gelden de maximale bouwhoogte van 10 meter en het maximale aantal woningen van 25 zoals beschreven in artikel 6 lid C sub a. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft de maxima aan, in het uiteindelijke wijzigingsplan is het mogelijk dat de bouwhoogte lager is dan 10 meter en het aantal woningen kleiner is dan 25. Voor afwijkingen van datgene dat omschreven staat in artikel 6 lid C sub a gelden de aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 17 lid 1 sub b onder Algemene bepalingen). Voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing geldt dat de afwijkingen niet meer dan 15% mogen zijn. Voor de bouwhoogte betekent dat dat de gebouwen maximaal 11,5 meter kunnen worden.

- b. Voor de duidelijkheid zien insprekers graag het woord "woningen" op p.7 onder E1 sub b onder 1 en p.11 artikel 6 lid C sub 1a onder 1 vervangen door "woonhuizen", zodat vastligt dat er niet meer dan 25 woonhuizen komen in het gebied wijzigingsbevoegdheid A.

Reactie gemeente

Indien het woord "woningen" vervangen zou worden door "woonhuizen", bestaat er geen mogelijkheid meer om in het gebied op beperkte schaal appartementen te realiseren. Een woonhuis omvat namelijk slechts één woning, terwijl een woning opgenomen kan zijn in een gebouw, dat bestaat uit meerdere woningen. Hoewel er op dit moment helemaal niet gedacht wordt aan appartementen op het terrein van het Drenthe College, gaat het te ver om deze vorm van wonen nu al uit te sluiten. De redactie wordt dan ook gehandhaafd.

8. J.C. van Driel namens Van Driel & Nienhuis advocaten en belastingadviseurs en Verkruisen Letselschade- en gezondheidsrecht advocaten, Beilerstraat 147-149, 9401 PJ Assen

- a. De inspreker kan zich niet verenigen met de beperkingen aan het gebruik van de gebouwen aan de Beilerstraat 145-155. Nummer 147-149 worden thans gebruikt als kantoorruimte,

wat zonder voorbehoud in het plan dient te worden opgenomen, met als omschrijving "kantoren en/of wonen". Een beperking tot uitsluitend woonfunctie van de aangrenzende panden zou een toekomstige uitbreiding en levensvatbaarheid van het bedrijf op termijn beperken. Bovendien is het onderhoud van deze panden zo kostbaar dat het expliciet toestaan van een kantoorfunctie van belang is voor het kwalitatief op hoog niveau in stand houden van deze panden.

Reactie gemeente

Aangezien één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is de handhaving en zo mogelijk de versterking van de woonfunctie zijn ook de panden in de Beilerstraat bestemd als woning en niet als kantoor. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid en onder bepaalde voorwaarden kunnen woningen de bestemming kantoren krijgen. Panden die nu al een kantoorfunctie hebben, hebben daarnaast de aanduiding "kantoren toegestaan". Omdat naast Beilerstraat 149 ook nummer 147 momenteel in gebruik is als kantoor zal op de kaart ook Beilerstraat 147 de bestemming "woonhuizen" met de aanvulling "kantoren toegestaan" krijgen.

9. A.J. Poelman, namens de Vereniging Centrum Zuid, p.a. Oosterhoutstraat 17, 9401 NA Assen

- a. De hoogte van de potentiële bebouwing op het terrein wijzigingsbevoegdheid A, namelijk hoogte van 10 meter met vrijstelling van 2 meter en daarnaast een afwijking van 10%, baart de inspreker zorgen. De inspreker stelt een lager maximum, bijvoorbeeld van 7 meter voor, evenals de Vereniging van Eigenaren, Prinses Beatrixstraat 61-75.

Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 7a.

- b. Aangezien speelvoorzieningen al lang gemist worden in Oud Zuid zouden daar, wanneer het terrein van het Drenthe College vrijkomt, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Deze wens sluit aan bij de wijkanalyse.

Reactie gemeente

De school is verkocht en niet in eigendom van de gemeente. Het bestemmingsplan laat de bouw van maximaal 25 woningen toe. In het wijzigingsplan, dat in een later stadium gemaakt wordt, zal nadere invulling aan dit terrein gegeven worden.

- c. Enige jaren geleden is het Drenthe College uitgebreid. Op deze plek stonden eerder bomen en struiken en lag een gazon. Bij vertrek van de school zou voor dit gedeelte weer de oude functie van groenvoorziening hersteld kunnen worden. Dit sluit ook aan bij de doelstelling van het bestemmingsplan, namelijk behoud en herstel en versterking van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

Reactie gemeente

De school is verkocht en niet in eigendom van de gemeente. De bestemming kan gewijzigd worden in de bestemming "woonhuizen" en/of "tuinen". Hieraan zijn bepaalde voorwaarden verbonden, zoals het bebouwingspercentage, die in de voorschriften staan. Het is niet waarschijnlijk dat precies op de locatie, zoals door de inspreker genoemd wordt, weer de oude functie van groenvoorziening hersteld wordt. Het bestemmingsplan geeft alleen randvoorwaarden.

- d. De inspreker verneemt graag de samenstelling van de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen.

Reactie gemeente

Zoals al eerder genoemd (punt 1) bestaat de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen uit de voltallige welstandscommissie aangevuld met een onafhankelijke stedenbouwkundige, deskundig op het gebied van monumenten en een onafhankelijk persoon, deskundig op het gebied van plaatselijke cultuur en historie. De welstandscommissie bestaat uit 1 voorzitter en 4 leden. Elk jaar vertrekt 1 lid en komt er een nieuwe voor in de plaats.

10. G.J. Rietveld, Beilerstraat 145, 9401 PJ Assen

- a. Inspreker verzoekt om de woonbestemming van Beilerstraat 145 te veranderen in "woonbestemming inclusief kantoor" aangezien het pand geschikt wordt geacht voor een kantoorfunctie.

Reactie gemeente

Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is de handhaving en zo mogelijk de versterking van de woonfunctie. In dit deel van het plangebied wordt uitgegaan van de huidige functies. Het pand Beilerstraat 145 heeft op dit moment een woonfunctie en is als zodanig bestemd. Panden die momenteel een kantoorfunctie hebben, hebben ook de bestemming "woonhuizen" met de aanduiding "kantoren toegestaan". Als te zijner tijd de vraag zich voordoet een woning te veranderen in een kantoor kan dit opnieuw afgewogen worden en door middel van een wijzigingsbevoegdheid eventueel worden gerealiseerd.

7.3. Reacties artikel 10 partners

De volgende artikel 10 partners hebben niet gereageerd op het bestemmingsplan Assen Oud Zuid:

- ♦ *het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;*
- ♦ *de Directie van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;*
- ♦ *de Directie van Edon-West;*
- ♦ *de Directie van KPN Telecom;*
- ♦ *de Directie van De N.V. Spoorwegen;*
- ♦ *de Directie van VEONN.*

De volgende artikel 10 partners hebben geen opmerkingen over het bestemmingsplan Assen Oud Zuid:

- ♦ *Milieufederatie Drenthe;*
- ♦ *SWA;*
- ♦ *Ministerie van Economische Zaken;*
- ♦ *N.V. Nederlandse Gasunie;*
- ♦ *N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe;*
- ♦ *het bestuur van het Waterschap Hunze en Aa;*
- ♦ *de Directeur -Generaal van Energie.*

11. Provincie Drenthe, Productgroep Ruimte en Water, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP)

- a. Een deel van het plangebied, namelijk Overcingellaan met aangrenzende gronden, maakt deel uit van het Stationsgebied, genoemd in de startnotitie Stationsgebied. De ontwikkelingen van dit gebied zullen in samenhang met het totaal van het stationsgebied beoordeeld moeten worden. De Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen pleit ervoor dat voor het stationsgebied een actueel ontwikkelingskader wordt opgesteld en dat afstemming met dit deel van de Overcingellaan en omgeving inzichtelijk wordt gemaakt. Dit is van belang voor het gebied waar de Overcingelschool is gevestigd waar de wijzigingsbevoegdheid kantoren geldt met een bouwhoogte van 15 meter.

Reactie gemeente

Er wordt overwogen de visie over het stationsgebied af te maken wanneer het onderzoek naar de noord-zuidtraverse is afgerond.

- b. In de voorschriften is aan een Begeleidingscommissie Binnenstad Assen een speciale rol toebedacht wanneer toepassing gegeven wordt aan de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden in het Beschermd Stadsgezicht. Volgens de Commissie kan de rol van de Begeleidingscommissie uitgebreid worden tot het hele stadsdeel Oud Zuid gezien de stedenbouwkundige en belevingswaarde van dit gebied.

Reactie gemeente

Deze suggestie wordt overgenomen. Naast het Beschermd Stadsgezicht zal de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen ook ingeschakeld worden in het Waardevol gebied. Om voldoende bescherming te kunnen bieden wordt het plan dusdanig aangepast dat het advies van de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen niet slechts bij vrijstellingen gevraagd wordt, maar bij elke bouwvergunning. Dit geldt zowel voor het Beschermd Stadsgezicht als voor het Waardevol gebied.

Het verschil tussen Beschermd Stadsgezicht en Waardevol gebied bestaat daaruit dat de vrijstellingen in het Waardevol gebied ruimer zijn dan in het Beschermd Stadsgezicht. Daarnaast geldt in laatstgenoemde een aanlegvergunningstelsel.

- c. In de vrijstellingsbevoegdheden die vallen onder de bestemming woonhuizen (artikel 3) is de mogelijkheid opgenomen de goothoogte van de bijgebouwen te verhogen tot maximaal 5 meter. De commissie ziet de noodzaak van deze verruiming niet in omdat bijgebouwen ondergeschikt dienen te blijven aan het hoofdgebouw. Bij een dergelijke hoogte kan het bijgebouw meer massa krijgen dan het hoofdgebouw en zelfs tot op de perceelsgrens worden gebouwd, hetgeen de commissie niet in overeenstemming acht met het bebouwingskarakter van dit stadsdeel.

Reactie gemeente

Een dergelijke verhoging kan uitsluitend in bijzondere gevallen worden toegestaan. Daarbij zal altijd gekeken worden naar een goede verhouding tussen hoofdgebouw en bijgebouw, juist om te voorkomen, dat het bijgebouw meer massa krijgt dan het hoofdgebouw. Alvorens vrijstelling verleend kan worden, horen burgemeester en wethouders de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen. Hierdoor kan bewerkstelligd worden, dat de gewenste verhoging van de goothoogte op een deskundige wijze beoordeeld wordt ten opzichte van de bestaande bebouwing en de directe omgeving.



12. Ministerie van VROM, Inspecteur Ruimtelijke Ordening Noord Nederland mede namens de Directeur van Rijkswaterstaat Noord Nederland en de Inspecteurs van Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu en Volkshuisvesting Noord Nederland

- a. De parkeernorm van één parkeerplaats per 60 m² bruto vloeroppervlak (met vrijstellingsbevoegdheid naar één per 40 m²) is niet in overeenstemming met het Rijksbeleid inzake parkeren op een A-locatie. Onder een aantal voorwaarden kan een surplus van parkeerplaatsen worden toegestaan.

Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 2a.

- b. De inspecteurs bevelen aan om in de toelichting een passage op te nemen dat afstemming dient plaats te vinden tussen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de te vestigen bedrijven. Met andere woorden aangeven dat zich hier te vestigen kantoren moeten voldoen aan de voorwaarden behorende een A-locatie.

Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 2a.

- c. Geadviseerd wordt om de kansen voor vervoermanagement na te gaan ter ondersteuning van het locatiebeleid.

Reactie gemeente

Assen gaat samenwerken met het Vervoerscoördinatiecentrum Noord Nederland. Dit is een overkoepelend orgaan dat voor bedrijven een vervoersplan opstelt, waarin de mogelijkheden voor andere vormen van vervoer bekeken worden.

- d. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 3 lid E sub 1) wordt zeer vrijblijvend geacht met name ten aanzien van de omvang van het gebied en de toelaatbaarheid van detailhandel en horeca.

Reactie gemeente

Naar verwachting zal slechts in zeer beperkte mate gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het bestemmingsplan enige flexibiliteit te geven en het niet onmogelijk te maken enkele winkeltjes en horecagelegenheden toe te staan in de wijk. Zonder deze wijzigingsbevoegdheid biedt het bestemmingsplan voor het grootste deel geen mogelijkheden voor een andere bestemming dan wonen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zitten wel voorwaarden.

13. Ministerie van Economische Zaken, Hoofd Regio Noord

- a. Het hoofd van het Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord is positief over de verder gaande kantoorontwikkeling in het stationsgebied die past binnen het locatiebeleid. De gehanteerde parkeernormen worden acceptabel geacht. Ook wordt geadviseerd aandacht te besteden aan de instandhouding van een goede park en ride voorziening rond het station.

Reactie gemeente

Achter de kantoorgebouwen blijft een park en ride voorziening.

14. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Hoofd van de regio Groningen, Friesland en Drenthe

- a. Het hoofd van de regio Groningen, Friesland en Drenthe van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is positief over de bescherming van de cultuurhistorie in zowel het deel van het plangebied dat binnen het beschermd stadsgezicht valt als het deel dat vanwege het tuindorpkarakter als waardevol is gekenmerkt.

Er wordt gemeend dat met het plan een zorgvuldige instandhouding van de wijk is gewaarborgd, waarbij ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn zonder dat een negatieve invloed op de beleving van de wijk te verwachten is als gevolg van te forse bouwvolumes in geval van nieuwbouw.

Gevreesd wordt echter dat de voorschriften voor de bestemming "openbaar erf" te summier zijn om woonerfachtige ontwikkelingen, die ongewenst zijn in het waardevol gebied, tegen te kunnen gaan en Rijksdienst voor de Monumentenzorg ziet graag dat het plan hierin meer richtinggevend is.

Reactie gemeente

Om dergelijke ontwikkelingen tegen te gaan worden zowel aan artikel 13 "Openbaar erf" als aan artikel 12 "Verkeersgebied" aanlegvoorschriften toegevoegd.

- b. Ook de voorschriften voor de verkeersmaatregelen in de gebieden aangeduid als verkeersdoeleinden en verkeersgebied worden te summier geacht. Ook hier zou de vormgeving van de openbare ruimte nadrukkelijker door het plan kunnen worden aangegeven.

Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 14a.

15. Zuiveringsschap Drenthe

- a. Het Zuiveringsschap Drenthe heeft geen bezwaren tegen het bestemmingsplan. Over de afvoer van regenwater en vuil water van de te realiseren kantoren langs de Overcingellaan zijn recent afspraken gemaakt op ambtelijk niveau.

Reactie gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

- b. Verzoek om bij reconstructie, ver- of nieuwbouw na te gaan in hoeverre mogelijkheden aanwezig zijn voor een duurzame oplossing voor grondwater, oppervlaktewater en regenwater en het verzoek om, in overleg met waterschap, Zuiveringsschap en gemeente, een "natte paragraaf" aan het definitieve bestemmingsplan toe te voegen.

Reactie gemeente

Aan dit verzoek is voldaan door de opname van een "natte paragraaf".

16. Provinciale Commissie Drenthe van de Bond Heemschut

- a. Provinciale Commissie Drenthe van de Bond Heemschut spreekt waardering uit over de doelstelling tot handhaving van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Reactie gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

17. NS Railinfrabeheer, afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken

- a. Deze afdeling van NS Railinfrabeheer verzoekt om de kruisingsvlakken van wegen met spoorlijnen binnen het plangebied, nu bestemming "verkeersgebied", te veranderen in de bestemming "spoorwegdoeleinden" en deze onder artikel 14 van de voorschriften te laten vallen.

Reactie gemeente

Op de plankaart is precies aangegeven, binnen welke begrenzingen een spoorwegovergang gerealiseerd mag worden, danwel aanwezig mag zijn. Hiermee is de bestaande spoorwegovergang in de Spoorstraat adequaat geregeld. In de voorschriften is de spoorwegovergang inderdaad ten onrechte opgenomen binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden". De voorschriften zullen zodanig aangepast worden, dat de spoorwegovergang geregeld wordt binnen de bestemming "Verkeersgebied".

- b. Het is onjuist dat de aanduiding "spoorwegovergang" is opgenomen onder artikel 11 (verkeersdoeleinden) van de voorschriften terwijl dit volgens de arcering op de kaart zou moeten vallen onder artikel 12 (verkeersgebied).

Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 17a

- c. NS Railinfrabeheer vestigt aandacht op de Spoorwegwet aangaande de invulling van bestemmingen in de nabijheid van de spoorlijn. Binnen bepaalde afstanden van het spoor mogen geen uitzichtbelemmerende objecten aangebracht dan wel uitgravingen verricht worden. Met name met betrekking tot groenvoorzieningen wordt verzocht hiermee rekening te houden.

Reactie gemeente

De voorschriften ten aanzien van het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van een spoorlijn zijn bekend en zullen nageleefd worden.

- d. NS Railinfrabeheer wijst op ontheffingsplicht dan wel vergunningsplicht (Spoorwegenwet) voor werkzaamheden of activiteiten nabij de spoorlijn.

Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 17c.

- e. Er wordt verzocht om nadere informatie over de mogelijke consequenties van extra kantoren voor de verkeersintensiteiten op spoorwegovergangen in het plangebied.

Reactie gemeente

Er wordt niet verwacht dat, als gevolg van extra kantoren in het stationsgebied, de verkeersintensiteit op de spoorwegovergangen in het plangebied zal toenemen. Het zal slechts om woon-werkverkeer van en naar Assen Oost gaan. In het kader van duurzaam veilig zal heel Assen Oost een 30 kilometerzone worden, wat betekent dat er minder sluiproutes door Assen Oost zullen gaan.

18. NS Vastgoed

- a. De NS is in gesprek met Takuta Vastgoed BV en de gemeente Assen (de heer Huurman) over de stedenbouwkundige invulling van het stationsgebied. De realisatie van een kantoorgebouw achter ESSO en tussen spoor is nu niet mogelijk omdat dit terrein de bestemming "spoorwegdoeleinden" heeft. Verzoek om aanpassing.

Reactie gemeente

Bij het bepalen van de begrenzing tussen de bestemming "Kantoren" en "Spoorwegdoeleinden" is terdege gekeken naar de gewenste afstand, welke in acht genomen dient te worden tussen een kantoorgebouw en spoorlijnen. Dit laat onverlet, dat binnen de bestemming "Spoorwegdoeleinden" wel parkeerterreinen aangelegd mogen worden, welke (deels) benut worden ten dienste van de naastgelegen kantoren. Het terrein met de bestemming "Spoorwegdoeleinden" is om deze reden gemaximaliseerd, zonder dat dit grote consequenties heeft voor de bouw van kantoren.

januari 1998,

gew.: februari 1998,

maart 1998,

april 1998,

augustus 1998,

september 1998,

juli 1999,

augustus 1999,

mei 2000.

Bijlagen

Bij de voorschriften

1.

Lijst van horecabedrijven

CATEGORIE I :

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie en crêperie;

mogelijke effecten, parkeerdruk.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra.

mogelijke effecten, parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.

mogelijke effecten, parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, chinese restaurants.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE V:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE VI:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

mogelijke effecten met terras idem en geluidsoverlast van terras.

CATEGORIE VII:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m²;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

2.

Procedurebepalingen

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijziging van het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpbesluit tot wijziging van het plan ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
2. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
3. De bekendmaking houdt mededeling van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder 1** genoemde termijn.
4. Reclamanten worden in staat gesteld hun bedenkingen mondeling nader toe te lichten.
5. Indien tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
6. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bedenkingen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
7. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden. Indien tegen het ontwerpbesluit één of meer bedenkingen zijn ingekomen, worden deze bedenkingen gelijktijdig overlegd.
8. Burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

VNG-uitgeverij, Den Haag 1999

Deze lijst van bedrijven is overgenomen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Daarbinnen heeft stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners een nadere selectie uitgevoerd met betrekking tot op een bedrijfsterrein niet gewenste inrichtingen c.q. instellingen. Niet opgenomen zijn bijvoorbeeld horecabedrijven, onderwijsinstellingen en sport- en recreatievoorzieningen.

Verklaring

Verklaring

... : niet van toepassing of niet relevant
< : kleiner dan
>= : groter dan of gelijk aan
cat. : categorie
e.d. : en dergelijke

kl. : Klasse
n.e.g. : niet elders genoemd
o.c. : opslagcapaciteit
p.c. : productiecapaciteit
p.o. : productieoppervlakte

v.c. : verwerkingscapaciteit
u : uur
d : dag
w : week
j : jaar

B : bodemverontreiniging
C : continue
D : divers
L : luchtverontreiniging
Z : zonering

Categorale bedrijvenlijst

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN			INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL			
	OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN									
	butaan, propaan, LPC:									
	- bovengronds, < 2 m3	-	-	-	30	-	-	30	-	
	- bovengronds, 2 - 8 m3	-	-	-	50	-	-	50	-	
	- bovengronds, 8 - 80 m3	-	-	-	100	-	2	100	-	
	- bovengr., 80 - 250 m3	-	-	-	300	-	3	300	-	
	- ondergronds, < 80 m3	-	-	-	50	-	-	50	-	
	- ondergr., 80 - 250 m3	-	-	-	200	-	-	200	-	
	niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-	50	-	2	50	-	
	gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):									
	- < 10.000 l	-	-	-	30	-	-	30	-	D
	- 10.000 - 50.000 l	-	-	-	100	-	-	100	-	
	- >= 50.000 l	-	-	-	200	-	-	200	-	
	brandbare vloeistoffen:									
	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	-	-	10	-	B
	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	10	-	-	50	-	-	50	-	B
	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	30	-	-	100	-	3	100	-	B
	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	10	-	-	30	-	-	30	-	B
	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	30	-	-	50	-	3	50	-	B
	munitie:									
	- < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-	10	-	-	10	-	
	- >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	-	-	-	30	-	-	30	-	
	vuurwerk < 1000 kg	-	-	-	10	-	-	10	-	
	bestrijdingsmiddelen:									
	- < 10.000 kg	-	-	-	10	-	-	10	-	B
	- >= 10.000 kg	-	-	-	30	-	-	30	-	B
	kunstmest, niet explosief	-	50	-	30	-	-	50	-	D
	kulivoer	50	10	-	0	-	1	50	-	D

SBI

OMSCHRIJVING

	AFSTANDEN				INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
gier / drijfmest (gesloten opslag):										
- oppervlakte < 350 m2	50	-	-	-	-	-	50	-	B	
- oppervlakte 350 - 750 m2	100	-	-	-	-	-	100	-	B	
- oppervlakte >= 750 m2	200	-	-	-	-	-	200	-	B	
INSTALLATIES										
gasflesseninstallaties (buitaan, propaan)	10	0	30	100	2	1	100	-	-	
laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	100	10	1	1	30	-	-	
laboratoria:										
- chemisch / biochemisch	30	0	30	50	1	1	50	-	D	
- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	30	1	1	30	-	-	
- lager en middelbaar onderwijs	10	0	10	10	1	1	10	-	-	
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	C	0	1	10	-	-	
keukeninrichtingen	30	0	10	C	0	1	30	-	-	
koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	C	0	1	50	-	-	
koelinstallaties ammoniak ca. 300 kW	0	0	50	C	50	1	50	-	-	
total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	C	10	1	50	-	-	
afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	C	30	1	100	-	D L	
rioolgemalen	30	0	10	C	0	1	30	-	-	
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30	10	1	1	30	-	-	
verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50	50	1	1	50	-	D	
vortheffruks met verbrandingsmotor	10	10	50	0	1	1	50	-	L	
vortheffruks, elektrisch	0	10	30	0	1	1	30	-	-	
gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	0	0	10	C	10	1	10	-	-	
transformatoren < 1 MVA	0	0	10	C	10	1	10	-	-	
vatenspoelinstallaties	50	10	50	30	1	1	50	-	B	
hydrofoorinstallaties	0	0	30	C	0	1	30	-	-	
windmolens:										
- wiel diameter 20 m	0	0	100	C	30	1	100	-	-	
- wiel diameter 30 m	0	0	200	C	50	1	200	-	-	
- wiel diameter 50 m	0	0	300	C	50	1	300	-	-	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
	stookinstallaties:										
	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	C	10	1	1	30	-	-
	- gas, 2,5 - 50 MW	30	0	50	C	50	1	1	50	-	-
	- gas, >= 50 MW	30	0	200	C Z	50	1	2	200	-	-
	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	C	10	1	1	30	-	-
	- olie, 2,5 - 50 MW	30	10	50	C	30	1	1	50	-	-
	- olie, >= 50 MW	50	30	200	C Z	50	1	2	200	-	B L
	- kolen, 2,5 - 50 MW	30	100	100	C	30	1	1	100	-	L
	- kolen, >= 50 MW	50	300	300	C Z	50	2	2	300	-	L
	stoomwerktuigen	0	0	50		30	1	1	50	-	D
	luchtcompressoren	10	10	30		10	1	1	30	-	D
	liftinstallaties	0	0	10	C	10	1	1	10	-	-
	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30		30	2	1	30	-	B
	afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 l.e.	200	10	100	C	10	1	1	200	-	D
	zendinstallaties:										
	-LG en MG, zendvermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek)	0	0	0	C	50	1	3	50	-	-
	-FM en TV, hoogte >100m	0	0	0	C	10	1	3	10	-	-
	-GSM-steunzenders	0	0	0	C	10	0	1	10	-	-
	radarinstallaties	0	0	0	C	1500	1	3	1500	-	D
	hoogspanningsleidingen	0	0	0	C	50	1	2	50	-	-
0501.1	Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C	50	2	2	100	3	3
0501.2	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C	30	1	1	50	3	3
14	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E. D.										
1421	Steen-, grit- en krijtmaterijen (open lucht):										
	- algemeen	10	100	200		10	2	1	200	4	D
	- steenbrekerijen	10	200	700	Z	10	2	2	700	5	5
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	30	2	1	100	3	D
	- veldmelterijen	700	0	100	C	30	2	2	700	5	5

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN						INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	VERKEER	VISUEEL	GROOTSTE AFSTAND			
		0	100	C	30	2	2						
151	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval - vleeswaren- en vleesconservefabrieken - loonslachterijen	300	0	100	C	30	2	2	2	300	4		
152	Visverwerkingsbedrijven: - drogen - conserveren - roken - verwerken anderszins	100	0	100	C	50	2	2	2	100	3		
		50	0	50		10	1	1	1	50	3		
1531	Aardappelprodukten fabrieken	700	100	200	C	30	2	2	2	700	5		
1532, 1533	Groente- en fruitconservefabrieken: - jam - groente algemeen - mel koolsoorten - mel drogerijen - met uienconservering (zoutinleggerij)	200	0	100	C	30	2	2	2	200	4		
		300	0	50	C	0	1	1	2	300	4		
		300	10	50	C	30	2	2	2	300	4	D	
		300	30	200	C	50	2	2	2	300	4		
1541	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten: - p.c. < 250.000 l/j - p.c. >= 250.000 l/j	50	10	100	C	10	1	1	1	100	3		
		100	10	100	C	10	2	2	2	100	3		
		200	10	100	C	10	2	2	2	200	4		
		300	10	200	C	30	2	2	2	300	4		
		300	10	100	C	10	2	2	2	300	4		
1542	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten: - p.c. < 250.000 l/j - p.c. >= 250.000 l/j	200	30	100	C	30	3	3	2	200	4	B	
		300	50	300	C Z	50	3	3	3	300	4	B	
1543	Margarinefabrieken: - p.c. < 250.000 l/j - p.c. >= 250.000 l/j	200	10	100	C	100	3	3	2	200	4	B	
		300	10	300	C Z	200	3	3	3	300	4	B	
1551	Zuivelprodukten fabrieken: - gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 l/u - geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >= - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 l/j - melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 l/j - overige zuivelprodukten fabrieken	100	10	200	C	30	3	3	2	200	4		
		300	10	300	C Z	50	3	3	3	300	4	B	
		200	100	500	C Z	50	3	3	2	500	5		
		200	30	500	C Z	50	3	3	2	500	5		
		50	0	100	C	30	2	2	1	100	3		
		100	0	300	C Z	50	3	3	2	300	4		
		50	50	300	C	50	3	3	2	300	4		

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN						INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	WISJUEEL	VERKEER	WISJUEEL	CAT			
		0	100	C	50	2	2						
1552	Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	C	50	2	2	2	100	3		
1561	Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C	50	2	2	2	200	4	D	
	Meelfabrieken:												
	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C	50	2	2	2	200	4		
	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C Z	100	2	2	2	300	4		
1562	Zetmeelfabrieken:												
	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C	30	1	2	2	200	4		
	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C Z	50	2	3	3	300	4		
1571	Veevoerbakkerijen:												
	- destructiebedrijven	700	30	200	C	50	3	3	3	700	5	D	
	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C	30	3	3	3	700	5	D	
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed	300	100	200	C	30	2	2	2	300	4		
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed	700	200	300	C Z	50	3	3	3	700	5		
	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C	30	3	3	3	200	4		
	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C Z	50	3	3	3	300	4		
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C	30	2	2	2	200	4		
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C	10	1	1	1	30	2		
	- Brood- en beschuifabrieken	100	30	100	C	30	2	2	2	100	3		
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	2	2	2	100	3		
1583	Suikerfabrieken:												
	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C	100	2	2	2	500	5	B	
	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C Z	200	3	3	3	1000	5	B	
1584	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
	- Cacao- en chocoladefabrieken	500	50	100	50	50	2	3	3	500	5		
	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50	30	30	2	2	2	100	3		
	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30	30	2	2	2	300	4		
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	10	2	2	2	50	3		
1586	Koffiebranderijen en theebranderijen:												
	- koffiebranderijen	500	30	200	C	10	2	1	1	500	5	D	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN						INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	VERKEER	VISUEEL	GROOTSTE AFSTAND			
		100	10	30	10	2	1						
1586	- theepakkerijen	100	10	30	10	2	1	100	3				
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	2	1	200	4				
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	2	2	200	4				
1589.1	Bakkerijgrondstoffefabrieken	200	50	50	50	2	2	200	4			D	
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	2	2	200	4				
	Soep- en soepermafabrieken:												
	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	2	2	100	3				
	- met poederdrogen	300	50	50	50	2	2	300	4				
1591	Destilleerderijen en likaurslokerijen	300	30	200	30	2	2	300	4				
1592	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	30	1	2	200	4				
	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	50	2	3	300	4			B	
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	1	1	30	2				
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	50	2	2	300	4				
1597	Mouten	300	50	100	30	2	2	300	4				
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	10	3	2	100	3				
16	VERWERKING VAN TABAK												
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	30	2	1	200	4				
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	2	1	100	3				
172	Weven van textiel:												
	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	2	1	100	3				
	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	50	3	2	300	4				
173	Textielverdelingsbedrijven	50	0	50	10	2	2	50	3			B	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	100	30	200	10	2	2	200	4				
1751	Tapjef-, kokos- en vloermattenfabrieken	0	10	50	10	1	1	50	3				
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	1	2	50	3				
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	1	1	50	3				
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	2	2	30	2				

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	1	30	2	B D	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1		
23	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
231	Cokesfabrieken	1000	700	1000	C Z	100	3	1000	5	B L	
2320.2	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30	2	2	100	3	B L	
	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50	2	2	300	4	B L	
	Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200	50	2	2	300	4	B D L	
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	Vervaardiging van industriële gassen:										
	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 l/d lucht	10	0	700	C Z	50	3	700	5		
	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C	50	3	500	5	L	
	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C	300	3	500	5	L	
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C	200	3	200	4	B D L	
2413	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C	300	2	300	4	B D L	
	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C	700	3	700	5	B D L	
2414.1	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C	300	2	300	4	B D L	
	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C	700	2	1000	5	B D L	
	Methanolfabrieken:										
	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C	100	2	200	4	B	
	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C Z	200	3	300	4	B	
2414.2	Verzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C	100	2	300	4	B L	
	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C Z	200	3	500	5	B L	
2415	Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C	500	3	500	5	B L	
2416	Kunstharsfabrieken e.d.	700	30	300	C	500	3	700	5	B L	
242	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
	- fabricage	300	50	100	C	1000	3	1000	5	B L	
	- formulering en aanvullen	100	10	30	C	500	2	500	5	B D	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN						INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	3	1	2			
		300	30	200	C	300	2						
243	Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C	300	3	2	300	4	B D L		
2441	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:									..			
	- p.c. < 1.000 l/j	200	10	200	C	300	1	2	300	4	B L		
	- p.c. >= 1.000 l/j	300	10	300	C	500	2	2	500	5	B L		
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:									..			
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	2	1	50	3	B L		
	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	10	2	1	30	2			
2451	Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C	100	3	2	300	4	B		
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C	50	2	2	300	4			
2461	Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	500	500	1	2	500	5	B		
2462	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:									..			
	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	50	3	2	100	3	B L		
	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	50	3	2	500	5	B		
2464	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50	50	3	2	100	3	B L		
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	50	3	2	50	3	B		
	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C	200	2	2	200	4	B D L		
247	Kunstmatige synthetische garens- en vezelfabrieken	300	30	300	C	200	3	3	300	4	B L		
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF									..			
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C	100	2	2	300	4	B		
2512	Loopvlakvernieuingsbedrijven:									..			
	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	30	1	1	50	3			
	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50	50	2	2	200	4	B		
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	50	1	2	100	3	D		
252	Kunststofverwerkende bedrijven:									..			
	- zonder fenolharsen	200	50	100	100	100	2	2	200	4			
	- met fenolharsen	300	50	100	200	200	2	2	300	4	B L		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN									..			
261	Glasfabrieken:									..			
	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 l/j	30	30	100	30	30	1	1	100	3	L		
	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 l/j	30	100	300	C Z	50	2	2	300	4	L		

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
261	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 Vj - glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 Vj	300	100	100	30	1	1	300	4	L	
2615	Glasbewerkingbedrijven	500	200	300	C Z	2	2	500	5	L	
262, 263	Aardewerfabrieken: - vermogen elektrischeovens totaal < 40 kW - vermogen elektrischeovens totaal >= 40 kW	10	50	30	10	1	1	50	3	L	
264	Baksteen en baksteenelementfabrieken	30	100	100	30	2	2	100	3	L	
2651	Dakpannenfabrieken Cementfabrieken: - p.c. < 100.000 Vj - p.c. >= 100.000 Vj	30	200	200	30	2	2	200	4	L	
2652	Kalkfabrieken: - p.c. < 100.000 Vj - p.c. >= 100.000 Vj	50	200	200	30	2	2	200	4	L	
2653	Gipsfabrieken: - p.c. < 100.000 Vj - p.c. >= 100.000 Vj	30	500	1000	C Z	3	3	1000	5	B	
2661.1	Betonwarenfabrieken: - zonder persen, trillafels en bekistingtrill - met persen, trillafels of bekistingtrillers, - met persen, trillafels of bekistingtrillers, Kalkzandsteefabrieken: - p.c. < 100.000 Vj - p.c. >= 100.000 Vj	30	200	200	30	2	2	200	4	L	
2661.2	Betonwarenfabrieken: - zonder persen, trillafels en bekistingtrill - met persen, trillafels of bekistingtrillers, - met persen, trillafels of bekistingtrillers, Kalkzandsteefabrieken: - p.c. < 100.000 Vj - p.c. >= 100.000 Vj	50	500	300	Z	3	3	500	5	B	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	10	100	200	30	2	2	200	4	B	
2663, 2664	Betonmortelcentrales: - p.c. < 100 Vj/u - p.c. >= 100 Vj/u	10	100	300	30	2	2	300	4	B	
2665, 2666	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cementl en gips: - p.c. < 100 Vj/d	30	200	300	Z	3	3	300	4	B	
		10	100	100	100	2	2	100	3	L	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN										INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR		STOF		GELUID		GEVAAR		VERKEER		VTSUEEL					
		30	200	300	Z	200	300	Z	200	3	2	3	2				
2665, 2666	- p.c. >= 100 Vd	30	200	300	Z	200								300	4	B	
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven: - zonder breken, zeven en drogen - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 Vj - met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 Vj	0	30	100		0				1	2			100	3	D	
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	30	200	700	Z	10				2	3			700	5		
2682	Bitumineuze materialenfabrieken: - p.c. < 100 V/u - p.c. >= 100 V/u	10	50	50		10				1	2			50	3	D	
	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol): - steenwol, p.c. >= 5.000 Vj - overige isolatiematerialen	300	100	100		30				3	2			300	4	B L	
	Minerale produktenfabrieken n.e.g. Asfaltcentrales	500	200	200	Z	50				3	3			500	5	B L	
27	VERVAARDIGING VAN METALEN	100	200	300	C Z	30				2	2			300	4		
271	Ruwijzer- en staalfabrieken: - p.c. < 1.000 Vj	200	100	100	C	50				2	2			200	4		
272	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2	50	100	100	Z	50				2	2			500	5	B	
273	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2	700	500	700		200				2	2			700	5	B	
274	Non-ferro-metalefabrieken: - p.c. < 1.000 Vj - p.c. >= 1.000 Vj	30	30	500		30				2	2			500	5	B	
	Non-ferro-metalewalsen, -trekkerijen e.d.: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2	50	50	700	Z	50				3	3			700	5	B	
2751, 2752	Ijzer- en staalgietijen/-smelterijen: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2	100	100	300		30				1	2			300	4	B	
		200	300	700	Z	50				2	3			700	5	B	
		50	50	500		50				2	2			500	5	B	
		200	100	1000	Z	100				3	3			1000	5	B	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN						INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	VERKEER	VISUEEL	VERKEER			
2751, 2752	- p.c. < 4.000 vj	100	50	300	C	30	30	1	2	300	4	B	
	- p.c. >= 4.000 vj	200	100	500	C Z	50	50	2	3	500	5	B L	
2753, 2754	Non-ferro-metaalgietijen/ -smelterijen:												
	- p.c. < 4.000 vj	100	50	300	C	30	30	1	2	300	4	B	
	- p.c. >= 4.000 vj	200	100	500	C Z	50	50	2	3	500	5	B L	
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	Constructiewerkplaatsen:												
	- gesloten gebouw	30	30	100		30	30	2	2	100	3	B	
	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	30	2	2	200	4	B	
	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	30	3	3	300	4	B	
2821	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300		30	30	2	2	300	4	B	
	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500	Z	30	30	3	3	500	5	B	
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30	30	2	2	200	4	B	
284	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30	30	1	2	200	4	B	
	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30	30	2	2	100	3	B D	
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
	- algemeen	50	50	100		50	50	2	2	50	3	B L	
	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100		30	30	2	2	50	3	B D L	
	- thermisch verzinken	100	50	100		50	50	2	2	100	3	B L	
	- thermisch vertinnen	100	50	100		50	50	2	2	100	3	B L	
	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100		30	30	2	2	50	3	B	
	- anodiseren, eloxeren	50	10	100		30	30	2	2	100	3	B	
	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100		30	30	2	2	100	3	B	
	- emailleren	100	50	100		50	50	1	1	100	3	B L	
	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen etc)	30	30	100		50	50	2	2	30	2	B	
	- stralen	30	200	200		30	30	2	2	200	4	B D L	
	- metaalharderen	30	50	100		50	50	1	2	100	3	B D	
	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50	50	2	2	100	3	B D L	
2852	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100		30	30	1	2	100	3	B D	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VERKEER	VISUEEL				
287	Grofmederlijen, anker- en kettingfabrieken: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2 Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	50	200	30	2	2	2	200	4	B	
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN Machine- en apparatenfabrieken: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	30	30	100	30	2	1	100	3	B	D	
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	1	1	50	3	B	D	
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	200	30	30	50	1	2	200	4	B	L	
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	10	30	50	1	2	200	4	B	L	
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	100	10	200	50	2	2	200	4	D	L	
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	30	100	50	2	2	100	3	B	L	
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	200	30	30	300	2	2	300	4	B	L	
315	Lampenfabrieken	30	10	50	30	1	1	50	3			
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	0	50	30	2	1	50	3	B	D	
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	50	10	50	30	1	2	50	3	B		
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	2	1	50	3	B	D	
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	30	0	30	0	1	1	30	2			
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	1	1	30	2			
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	100	10	200	30	3	2	200	4	B	D	
341	Autofabrieken en assemblagebedrijven - p.o. < 10.000 m2 - p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	50	3	2	300	4	B	L	
3420.1	Carrosseriefabrieken	100	10	200	30	2	2	200	4	B		
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	2	2	200	4	B		
343	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30	2	2	100	3			

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2	B	
5020.4	Autoplaatwerkertijen	10	30	100	10	1	1	100	3		
	Autobekledertijen	10	10	10	10	1	1	10	1		
	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	1	1	50	3	B L	
5020.5	Autowasserertijen	10	0	30	0	2	1	30	2		
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	1	1	30	2		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	30	30	2	2	30	2		
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	1	30	2		
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	C	2	1	100	3		
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	2	1	50	3		
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	2	1	30	2		
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoiën	10	0	30	30	2	1	30	2		
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	2	1	30	2		
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	2	1	30	2		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	1	30	2		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specertijen	30	10	30	0	2	1	30	2		
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	2	1	30	2		
514	Grth in overige consumententartikelen	10	10	30	10	2	1	30	2		
5151.1	Grth in vaste brandstoffen:										
	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50	30	2	2	100	3		
	- kolenterminal, opslag opp. >= 2,000 m2	50	500	500	Z	3	3	500	5	B	
5151.2	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200	2	2	200	4	B D L	
	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500	2	2	500	5	B D L	
	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	2	2	300	4	D	
5151.3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	2	2	100	3	B	
5152.1	Grth in metaalertsen:										
	- opslag opp. < 2,000 m2	30	300	300	10	3	3	300	4	B	
	- opslag opp. >= 2,000 m2	50	500	700	Z	3	3	700	5	B	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL				
6311.2	- containers	0	10	300	50	2	2	300	4		
	- stukgoederen	0	10	100	50	2	2	100	3	B D	
	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	30	200	300	30	2	2	300	4	B	
	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000	50	500	700	Z	3	3	700	5	B	
	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 l/u	50	300	200	50	2	2	300	4		
	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 l/u	100	500	300	Z	3	3	500	5		
	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	2	2	300	4	B	
	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500	Z	3	3	500	5	B	
	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700	2	3	700	5	B L	
	- tankercleaning	300	10	100	200	1	2	300	4	B	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C	2	2	50	3	D	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	1	30	2	L	
64	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	30	2		
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	10	1		
	TV- en radiozenders	0	0	0	C	30	1	30	2	D	
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	2	1	50	3	D	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	2	1	50	3	B D	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2	30	2	D	
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	1	1	30	2		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1	D	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	50	1	1	50	3	B D	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	2	1	30	2	B	
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C	10	3	200	4		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1		

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN						INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL									
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN															
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	C	0	0	1	1	1	50	3				
90	MILIEUDIENSTVERLENING															
9000.1	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinklanks:															
	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	10	2	1	200	4					
	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C Z	10	10	2	1	300	4					
	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C Z	10	10	3	2	500	5					
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	10	2	1	50	3					
	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50		10	10	2	1	50	3	B				
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:															
	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C	10	10	3	3	500	5					
	- kabelbranderijen	100	50	30		10	10	1	1	100	3	B	L			
	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	10	1	2	50	3	L				
	- oplosmiddelerugwinning	100	0	10		30	30	1	2	100	3	B	D	L		
	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C Z	50	50	3	3	300	4	B	D	L		
	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		10	10	1	1	30	2	B	L			
	Vuilstorplaatsen	300	300	300		10	10	3	3	300	4	B				
	Vuiloverslagstations	200	300	300		30	30	3	3	300	4	B				
	Composteerbedrijven:															
	- open	700	300	200		50	50	3	2	700	5	B				
	- gesloten	100	50	100		50	50	3	1	100	3	B				
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	30	2	1	30	2					
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	30	2	1	50	3					
	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	30	2	1	50	3	L				
9301.2	Chemische wasserijen en verversen	30	0	30		30	30	2	1	30	2	B	L			
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	0	1	1	30	2					

0320/Bu1

3A

RAADSVOORSTEL

raadsvergadering van: 18 mei 2000

agenda nr.: 5



Vaststellen bestemmingsplan
Assen Oud Zuid.



ASSEN, 10 mei 2000.

VOORSTEL.

Overeenkomstig de voorgestelde wijzigingen het ontwerpbestemmingsplan Assen Oud Zuid vaststellen.

TOELICHTING.

I. SAMENVATTING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPAN ASSEN OUD ZUID.

Aanleiding.

Aangezien voor een groot deel van het plangebied Assen Oud Zuid geen bestemmingsplan geldt en andere delen sterk verouderde bestemmingsplannen hebben, is besloten om voor het hele plangebied een nieuw plan te maken.

Plangebied.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Beilerstraat/Asserbos, aan de oostzijde door de spoorlijn, aan de noordzijde door de Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Port Natalweg.

Beschrijving Assen Oud Zuid.

Oud Zuid is een prettig woongebied met veel straten met een "laanprofiel", dat wil zeggen met bomen aan weerszijden en een verscheidenheid aan woningen met ruime voortuinen die toch voor eenheid zorgen. Het deel langs de Beilerstraat heeft de status van "Beschermd Stadsgezicht" omdat het specifieke cultuurhistorische waarden heeft en daardoor extra bescherming verdient. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Er zijn slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het overgrote deel van de rest van het plangebied is "waardevol gebied", wat betekent dat het plan ook voor dit deel beschermend is. Ook hier is de bestaande situatie uitgangspunt, maar er zijn iets ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Slechts een klein deel, beide zijden van de Overcingellaan, de Gouverneur Hofstedelaan en de Esstraat, zijn cultuurhistorisch minder waardevol en hier zijn meer mogelijkheden. De regeling voor bijgebouwen geldt overigens voor het gehele plangebied.

Uitgangspunten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- rekeninghouden met de beschermde status van het plangebied;
- wonen heeft de belangrijkste prioriteit, de andere functies kunnen alleen onder bepaalde voorwaarden.

Naast woningen hebben ook kantoren, winkels en horeca een woonbestemming gekregen zodat deze panden bij vrijkomen heel eenvoudig weer in een woning kunnen veranderen. Andersom geldt, dat voor het hele plangebied is geregeld, dat alleen door middel van een wijzigingsbevoegdheid een woonhuis (deels) kan veranderen in een kantoor, een winkel of een horecabedrijf. In navolging van de kantoren die er al zijn tussen de spoorlijn en de Overcingellaan zijn daar mogelijkheden voor nieuwe kantoren.

Er zijn drie delen waar nog ontwikkelingen mogelijk zijn:

- Drenthe College (Pr. Beatrixstraat):
in het bestemmingsplan is uitgegaan van handhaving (bestemming "bijzondere doeleinden"). Door middel van gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in wonen;
- School aan de Overcingellaan (Spectrum):
ook hier is de bestaande situatie uitgangspunt. Er is geen wijzigingsbevoegdheid wonen in verband met verkeerslawaaï. Voor dit gebied en het groene deel ten zuiden hiervan is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor kantoren opgenomen;
- tussen Overcingellaan en spoorlijn:
hier geldt de bestemming kantoren.

II. JURIDISCHE PROCEDURE.

Het voorontwerpbestemmingsplan Assen Oud Zuid heeft, met ingang van 3 december 1998, vier weken ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode schriftelijk inspreken op het voorontwerp. Daarnaast heeft een groot aantal overlegpartners ons geadviseerd over het plan. Mede om het plan nader toe te lichten is op 7 december 1998 een inspraakavond georganiseerd in het Stadhuis.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 10 inspraakreacties gekomen en 8 reacties van overlegpartners. De reacties hebben aanleiding gegeven enkele wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard.

Een samenvatting van de reacties, alsmede het commentaar daarop is opgenomen in hoofdstuk 7 (Inspraak en overleg) van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Assen Oud Zuid heeft, overeenkomstig artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), 4 weken ter inzage gelegen, ingaande op 14 oktober 1999 en eindigend op 11 november 1999. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad zijn/haar zienswijze kenbaar te maken.

III. SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZEN EN COMMENTAAR.

Er zijn negen zienswijzen binnengekomen. Het gaat om de volgende reclamanten:

- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening van de provincies Drenthe, Friesland en Groningen mede namens de Hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat Noord-Nederland, Postbus 964, 9700 AZ Groningen;
- Vereniging Assen Centrum Zuid, p.a. Beilerstraat 59, 9401 PD Assen;
- J. Haks en T. van der Veen, Oosterhoutstraat 66, 9401 NH Assen;
- Bewoners van de Burgemeester Jollesstraat en Plataanweg, p.a. L. Oostra, Plataanweg 13, 9401 LK Assen en E.J. Brink, Burgemeester Jollesstraat 7, 9401 LD Assen;

- H.J. van Lier Lels, Oostersingel 27, 9401 JZ Assen;
- Gezamenlijke bewoners van de Port Natalweg 2 tot en met 16 (alle adressen);
- H. van der Wetering (2 zienswijzen), Port Natalweg 24, 9401 PX Assen;
- Vereniging Van Eigenaren Prinses Beatrixstraat 61 tot en met 75, p.a. Prinses Beatrixstraat 71, 9401 NX Assen.

Er is uit oogpunt van overzichtelijkheid gekozen voor een behandeling van de zienswijzen per thema, zonder daarbij aan te geven welke zienswijze door welke reclamant is ingebracht. Een groot aantal zienswijzen is identiek of vertoont raakvlakken met elkaar. Het merendeel van de zienswijzen heeft betrekking op de beide schoolgebouwen, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De verschillende thema's zijn met letters aangeduid. De betreffende reclamanten worden erbij genoemd.

A. Wijzigingsbevoegdheid B.

Met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid (zie plankaart) hebben de bewoners van de Burgemeester Jollesstraat en Plataanweg en de heer Van Lier Lels een zienswijze ingediend.

1. Een koppeling van de "wijzigingsbevoegdheid kantoren" aan de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" m.b.t. het "gebied wijzigingsbevoegdheid B" wordt in deze vorm niet acceptabel geacht:

- * de mogelijke bouwmassa is, bij het eventueel toepassen van de wijzigingsbevoegdheid buitenproportioneel gelet op de specifieke plaats die het terrein inneemt in de oostelijke groene grens van het plangebied en de rol die het speelt als overgangsgebied tussen de hoogbouw langs het spoor en de laagbouw aan de Burgemeester Jollesstraat en de Plataanweg, onderdeel uitmakend van het "waardevolle gebied";
- * met betrekking tot het diverse malen geciteerde begrip "kantorenvilla's", wordt niets teruggevonden over voorwaarden en restricties;
- * de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" moet gehandhaafd blijven. Het gebied is als schoolterrein geschikt in de omgeving van het station, indien Assen zich in de toekomst richt op het starten van nieuwe/hogere opleidingen die een regionale functie hebben;
- * de mogelijkheden tot ontsluiting van het gebied vanaf de Overcingellaan zijn beperkt;
- * de verkeersoverlast en -onveiligheid zal in de aangrenzende woonwijk toenemen.

N.B. De op de plankaart aangegeven plattegrond van de Overcingelschool is niet correct.

2. Het samenvoegen van de groenvoorziening ten zuiden van het Overcingelschoolterrein en het Overcingelschoolterrein tot één gebied wordt niet acceptabel geacht. De groenvoorziening dient in zijn huidige karakter behouden te blijven, als structuurbepalend in het bestemmingsplan te worden opgenomen en buiten het op de plankaart aangegeven gebied met de hoofdletter "B" voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden gelaten. Voorts dient in verband hiermee de in artikel 15 opgenomen wijzigingsbevoegdheid te vervallen. Het parkachtige karakter van het terrein moet onderstreept worden. Voorgesteld wordt de bestaande bomenranden door te trekken zodat een "groene lijst" om het Overcingelterrein gelegd wordt. De afstand van eventuele nieuwbouw tot aan de huidige percelen moet 25 meter zijn.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden de belangen, zoals omschreven in artikel 6-C-2, van de bewoners van de Burgemeester Jollesstraat en de Plataanweg geschaad, doordat:

- * het groene karakter van de woonbuurt wordt aangetast;

- * onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige karakter van de woonbuurt;
- * het gevoel van privacy wordt ontnomen;
- * de zichthinder toeneemt;
- * de verkeershinder en -onveiligheid toeneemt.

Dit zal rechtstreekse gevolgen hebben voor het "leefplezier" c.q. woonmilieu en de waarde en verkoopbaarheid van de aangrenzende percelen.

Tot slot wordt een pakket van eisen meegegeven voor het terrein van de Overcingelschool.

3. De besluitvorming met betrekking tot de tijdelijkheid van de afsluiting van de Burgemeester Jollesstraat is tegenstrijdig tenzij het college terug wil naar de oude onveilige situatie. Enerzijds wordt gesproken over een tijdelijke afsluiting, anderzijds is destijds voor deze oplossing gekozen omdat er veel levensgevaarlijke verkeerssituaties ontstonden.
4. De relatie van het bos van Overcingel met de omgevende bebouwing wordt gemist. In plaats van "inweving" is er meer sprake van isolatie zodat Overcingel een eiland wordt te midden van de bebouwing. Wanneer de gehele westzijde van de Overcingellaan tot aan de Port Natalweg wordt volgebouwd en daarmee de groenstrook langs de Overcingellaan verdwijnt, wordt voorbijgegaan aan het belang van een ecologische verbinding tussen Overcingel en het Port Natalbos. Gevreesd wordt dat op de lange duur het behoud van de natuurwaarden op Overcingel wordt bedreigd. Het zou wenselijk zijn een deskundige op biologisch gebied te laten bekijken wat de verhouding steen versus groen moet zijn om dit vervolgens vast te leggen in het bestemmingsplan.

Ad 1, 2 en 4.

Om aan de zienswijzen van de reclamanten met betrekking tot de bouwmassa, de samenvoeging van de groenvoorziening ten zuiden van het Overcingelschoolterrein en het Overcingelschoolterrein, en het handhaven van de bestemming "bijzondere doeleinden", tegemoet te komen én de mogelijkheid van kantoren in de toekomst niet onmogelijk te maken, wordt voorgesteld wijzigingsbevoegdheid B te laten vervallen. Voorgesteld wordt dat de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" blijft en aan de bestaande bebouwing de aanduiding "kantoren toegestaan" wordt toegevoegd. Om ecologische verbindingen in stand te houden, krijgt ten eerste de entree van de school vanaf Burgemeester Jollesstraat 1 tot aan de Overcingellaan de bestemming "groenvoorziening". In dit gebied moet wel de ontsluiting van het complex plaatsvinden. Ten tweede wordt aan de westzijde van de school een zone van minimaal 15 meter vanaf de oostelijke oever van de aanwezige beek als "groenvoorziening" bestemd. Om het bouwoppervlak van de bestemming "bijzondere doeleinden" minstens te handhaven, wordt voorgesteld de westelijke bebouwingsgrens 20 meter en de oostelijke bebouwingsgrens 40 meter in zuidelijke richting te verlengen. De wijzigingen worden op de plankaart aangegeven. Tevens is gebleken dat het bestaande schoolgebouw onjuist op de plankaart is aangegeven. Het complex is veel groter. Dit zal worden gecorrigeerd. De huidige bouwhoogte van 12 meter wordt op de bestemmingsplankaart aangegeven evenals het bebouwingspercentage van 80. Het complex kan dus worden gehandhaafd als school (al dan niet door middel van nieuwbouw) maar kan ook (deels) een kantoorfunctie krijgen, eveneens eventueel via nieuwbouw. Ook andere functies binnen de bestemming "bijzondere doeleinden" zijn mogelijk. Bij nieuwbouw geldt dat dit binnen de gecorrigeerde bebouwingsgrens moet plaatsvinden. De "groene punt" ten zuiden van het Overcingelschoolterrein blijft voor een groot deel gehandhaafd; met name veel bestaande bomen kunnen worden gespaard.

Het inschakelen van een deskundige op biologisch gebied, in verband met de verhouding steen versus groen, is niet meer noodzakelijk aangezien de huidige bouwmassa, de opgaande beplanting en de "groene punt" ten zuiden van het Overcingelschoolterrein gehandhaafd blijven.

Een kaartfragment waarin het vorenstaande is verwerkt, ligt ter inzage in de commissiekamer.

Wij erkennen dat de mogelijkheden tot ontsluiting van het gebied beperkt zijn. Bij een eventuele verandering van functie wordt nader gekeken naar de meest optimale ontsluiting van het terrein waarbij de toename van parkeer- en verkeersoverlast in de wijk zoveel mogelijk beperkt wordt.

Ad 3.

De afsluiting van de Burgemeester Jollesstraat is geen tijdelijk oplossing. De situatie blijft gehandhaafd.

B. Wijzigingsbevoegdheid A.

Aangezien wijzigingsbevoegdheid B in het bestemmingsplan vervalt en alleen het "gebied wijzigingsbevoegdheid A" blijft bestaan, wordt de benaming hiervan vervangen door het "gebied wijzigingsbevoegdheid".

Met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid hebben de Vereniging van Eigenaren Prinses Beatrixstraat 61 tot en met 75, Haks en Van der Veen en de Vereniging Assen Centrum Zuid een zienswijze ingediend.

1. Reclamanten zien graag dat de mogelijkheden die er zijn voor de bebouwing in de huidige situatie en de bebouwing na gebruikmaking van de op dit terrein liggende wijzigingsbevoegdheid aan beperkingen gebonden wordt, passend bij waardevol gebied. Op p. 17 van het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het gewenst is de situering van appartementen te beperken tot die locaties die op dit moment als zodanig in het plangebied aanwezig zijn. Reclamanten zien daarom graag het woord "woningen" op p. 7 onder E1, sub b, onder 1, en p. 11 artikel 6, lid C, sub 1a, onder 1, vervangen door "woonhuizen", zodat vastligt dat er niet meer dan 25 woonhuizen komen in het gebied wijzigingsbevoegdheid A.
2. Er wordt voorgesteld in de wijzigingsbevoegdheid instructies op te nemen voor de *beeldkwaliteit*. Dit kan door onderscheid te maken tussen het deel grenzend aan de Wilhelminastraat met een maximale bouwmogelijkheid van twee lagen met kap en voor het deel grenzend aan de Esstraat en de Oosterhoutstraat een bouwmogelijkheid van één laag met kap op te nemen. Daarnaast worden instructies met betrekking tot de vorm van de bebouwing in relatie tot de verschijningsvorm van de achter- en naastgelegen bebouwing van belang geacht.

Anderen zien graag dat de maximale bouwhoogte van het gebied met wijzigingsbevoegdheid A, inclusief de afwijkingsmogelijkheid, 10 meter wordt aangezien dit het beste past in de bestaande situatie. De Vereniging Assen Centrum Zuid noemt een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

Zij geeft aan dat bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid met vrijstellingsmogelijkheid dan nog altijd een hoogte van ruim 10 meter mogelijk is (dit klopt niet want art. 17, Algemene bepalingen, geeft een afwijking van 15% dus dat zou betekenen 9,8 meter). Bovendien wordt dit percentage teruggebracht naar 10%. Deze afspraak is met de provincie Drenthe gemaakt en geldt voor alle bestemmingsplannen.

3. De bebouwingsgrens (rooilijn) moet bebouwing voor het bestaande schoolgebouw aan de Prinses Beatrixstraat uitsluiten, waardoor groenstrook en beplanting mogelijk wordt.
4. De achtergevelrooilijn van de bebouwing in het gebied wijzigingsbevoegdheid A moet op minimaal 15 meter uit de perceelsgrens worden gelegd in verband met privacy.
5. Voorgesteld wordt in de wijzigingsbevoegdheid ook de bestemming groenvoorzieningen op te nemen. Op deze wijze wordt de realisatie van een speelvoorziening mogelijk gemaakt. Dit geldt tevens voor de realisatie van een groenstrook langs de Beatrixstraat. Deze groenstrook maakt een betere inpassing van de bebouwing in de omgeving mogelijk.

Ad 1.

De essentie van de zienswijze met betrekking tot de wens het woord "woningen" te vervangen door "woonhuizen" zit in het feit dat reclamanten zekerheid willen over het uitblijven van de bouw van appartementen. Om duidelijker aan te geven wat voorgesteld wordt bij deze wijzigingsbevoegdheid dient in de voorschriften in artikel 3, lid E, sub b, te worden toegevoegd dat "gestreefd wordt naar woningen van twee lagen met kap met een hellingshoek van 40 tot 60% met dien verstande dat incidenteel, namelijk voor maximaal 20% van het aantal woningen, een vrijstelling verleend kan worden voor drie bouwlagen zonder kap". Het woord "woningen" wordt niet vervangen door "woonhuizen". Essentie is dat er maximaal 25 wooneenheden komen in een verschillende verschijningsvorm. Met toevoeging van deze passage is ons inziens aangegeven dat de bebouwing, die mogelijk wordt door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, past in het waardevol gebied.

Ad 2.

Onder ad 1 is aangegeven welk beeld wordt nagestreefd in dit gebied.

De wijzigingsbevoegdheid wordt gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan. Dat wil zeggen dat aan het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsplan verbonden wordt. Hierin worden extra eisen gesteld aan de verschijningsvorm.

De bouwhoogte van 10 meter blijft gehandhaafd. Het is een gebruikelijke maat en het past in de omgeving. Er wordt geen verschil in maximale hoogte gemaakt tussen het deel aan de Essstraat/Oosterhoutstraat en de Wilhelminastraat vanwege de diepe achtertuinen en een afstand vanaf de perceelsgrens van 12 meter (zie ad 3/4). Bovendien is in de voorschriften, paragraaf III. Algemene bepalingen, artikel 17, lid 1, sub b, het percentage van 15 voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing teruggebracht naar 10 (zie tevens ambtshalve wijzigingen). Dit wil zeggen dat de bebouwing na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 11 meter hoog kan worden. Het is niet mogelijk in 11 meter meer dan drie bouwlagen te realiseren.

Ad 3/4.

Voorgesteld wordt in artikel 3, lid E, sub b, op te nemen dat de hoofdbebouwing 12 meter uit de grens van de wijzigingsbevoegdheid (stippellijn) dient te blijven. Bijgebouwen zijn wel mogelijk in deze strook mits voldaan wordt aan de voorschriften uit artikel 3, lid B, sub 2.

Dit biedt aan de zijde van de Prinses Beatrixstraat de mogelijkheid voor een groenstrook en beplanting.

Ad 5.

Voorgesteld wordt de artikelen 6, lid C, sub 1, onder a, en artikel 3, lid E, sub b, te veranderen met dien verstande dat naast woonhuizen en/of tuinen tevens openbaar erf en groenvoorzieningen mogelijk zijn.

De groenstrook aan de Beatrixstraat valt in de strook van 12 meter die de hoofdbebouwing in acht dient te nemen van de grens van de wijzigingsbevoegdheid (stippellijn) (ad 3/4).

C. Locatiebeleid.

Met betrekking tot het locatiebeleid heeft de Inspecteur RO Noord-Nederland, mede namens de hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat Noord-Nederland, een zienswijze ingediend.

1. De parkeernormering die de gemeente Assen in het bestemmingsplan Assen Oud Zuid wenst te hanteren is niet in overeenstemming met het rijksbeleid inzake parkeren. De in de planvoorschriften aangegeven norm van 1 parkeerplaats per 60m² bruto vloeroppervlak met vrijstelling voor verruiming naar 1 parkeerplaats per 40m² is vanuit rijksoptiek te ruim. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen van Assen als onderdeel van het stadsgewest Groningen-Assen is er alle reden om het rijksbeleid nauwgezet in acht te nemen. Dit betekent voor de gemeente Assen concreet:
 - * de SVV-parkeernormen, zoals die landelijk voor A- en B-locaties gelden, ongedifferentieerd worden gehandhaafd op eigen terrein van bedrijven en voorzieningen. Voor A-locaties buiten de Randstad is de norm 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers (1 parkeerplaats per 125m²);
 - * een surplus boven de SVV-normen -indien nodig- is toegestaan, mits aangelegd op openbaar terrein en zo mogelijk onder het regime van betaald parkeren;
 - * De noodzaak en de omvang van een surplus moeten worden onderbouwd;
 - * De verantwoordelijkheid van de provincie is om in overleg met de gemeente nadere regels te stellen aan het surplus in het provinciaal beleidsplan verkeer en vervoer.
2. In de toelichting dient een passage opgenomen te worden dat er afstemming dient plaats te vinden tussen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de te vestigen bedrijven (hoge arbeids- en/of bezoekersintensiteit, zeer geringe auto-afhankelijkheid en weinig goederentransport).

Ad 1.

Met betrekking tot de parkeernormering wordt de rijksnorm (van 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers) aangevuld met een surplus gehanteerd. Dat betekent dat 40 parkeerplaatsen per 100 werknemers toegestaan wordt, waarvan 20 op eigen terrein en 20 op openbaar terrein. Het feit dat Assen vanuit omringende dorpen onvoldoende met het openbaar vervoer te bereiken is, er sprake is van een groot aantal forensen en de werkgelegenheid toeneemt, geven tezamen de noodzaak voor het surplus aan. De passages in de toelichting met betrekking tot locatiebeleid, pagina 21, zullen aangepast worden. Dit geldt tevens voor artikel 7 van de voorschriften.

Ad 2.

In de toelichting wordt een passage opgenomen over de afstemming tussen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de te vestigen bedrijven.

D. Structureel groen.

Met betrekking tot structureel groen hebben de gezamenlijke bewoners van de Port Natalweg 2 t/m 16 een zienswijze ingediend.

1. De bestaande groenstrook voor de percelen Port Natalweg nrs. 2 t/m 16 is niet opgenomen onder "groenvoorzieningen", maar onder "verkeersgebied". De reclamanten zien graag dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft en de groenstrook voor de betreffende woningen daarom als definitieve groenvoorzieningen wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De betreffende groenstrook draagt namelijk bij aan de uitstraling van de Port Natalweg, vormt een buffer tegen de toenemende verkeersintensiteit en is een passende omlijsting van het Rijksmonument Port Natalweg 2. De aanpassing van de voorschriften op die wijze dat binnen de bestemming "verkeersgebied" tevens groenvoorzieningen toegelaten zijn, vinden de reclamanten onvoldoende en te vrijblijvend. Bovendien vragen zij zich af wat de structurele verschillen zijn tussen de groenstrook voor de woningen 2 tot en met 10 aan de Port Natalweg en het structurele groen voor de woningen 4 en 6 aan de Burgemeester Jollesstraat. Omdat de groene strook langs de Port Natalweg al meer dan 30 jaar tot de huidige bebouwingsstructuur behoort, is dit naar de mening van de reclamanten zonder enige twijfel structureel groen.

Ad 1.

De groenstrook voor de woningen aan de Burgemeester Jollesstraat nrs. 4 en 6 krijgt de bestemming "Groenvoorzieningen".

E. Overlast van bedrijven buiten het plangebied.

Met betrekking tot overlast van bedrijven buiten het plangebied heeft H. van de Wetering twee zienswijzen ingediend.

1. Reclamant ondervindt overlast van een ventilator op het dak van het Wilhelmina ziekenhuis en van Landschapsbeheer Drenthe en vindt dat beide vormen van overlast aanleiding geven de huidige situatie te toetsen aan de indertijd verleende vergunningen. Reclamant wil graag inzage in de aan Landschapsbeheer verleende vergunning en de daarbij horende milieuvoorwaarden.
2. Reclamant geeft in een tweede brief nogmaals aan dat de overlast van Landschapsbeheer Drenthe en het Wilhelmina ziekenhuis in de tijd zijn toegenomen. Reclamant denkt dat de in het verleden verleende milieuvergunningen niet meer in overeenstemming zijn met de huidige werkzaamheden. Hij/zij vreest voor nog meer overlast in de toekomst aangezien nu reeds ongemerkt en ongestraft de milieuversturende activiteiten zijn toegenomen.

Ad 1/2.

Zowel het Wilhelminaziekenhuis als Landschapsbeheer Drenthe vallen buiten het plangebied van Assen Oud Zuid en daarmee buiten deze bestemmingsplanprocedure. Hiervoor gelden andere procedures in het kader van de milieuwetgeving.

IV. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.

Bij nader inzien is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken;

- overeenkomstig de afspraak met de provincie Drenthe wordt in de voorschriften, paragraaf III. Algemene bepalingen, artikel 17, lid 1, sub b, het percentage van 15 voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing teruggebracht naar 10. Deze afspraak geldt voor alle bestemmingsplannen;
- de op de plankaart aangegeven plattegrond van de Overcingelschool is verouderd en wordt geactualiseerd;
- vanwege het waardevolle karakter van de bebouwing wordt de, in artikel 3, lid B, sub 2, onder d, genoemde, afstand, van tenminste 3 meter, van een bijgebouw tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gewijzigd in tenminste 5 meter;
- uit het oogpunt van handhaafbaarheid moet de mogelijkheid van wonen in een vrijstaand bijgebouw voorkomen worden. Dat impliceert dat aan de definitie van "bijgebouw" in artikel 1 wordt toegevoegd: " ... "tenzij het bijgebouw vrijstaand is";
- op de plankaart zal het kaartbeeld op de hoek Port Natalweg/Plataanweg worden aangepast aan de feitelijke situatie;
- aan de doeleindenomschrijving van de bestemming Groenvoorzieningen zal "waterlopen" worden toegevoegd.

V. OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN.

- **Wijzigingsbevoegdheid B:**
 - * de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen;
 - * de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" blijft gehandhaafd. Aan de huidige bebouwing wordt "kantoren toegestaan" toegevoegd;
 - * om ecologische verbindingen te handhaven wordt de bebouwingsgrens van het huidige schoolgebouw gewijzigd. Ten behoeve van een groenzone van minimaal 15 meter aan de westzijde van het schoolgebouw en behoud van de bouwoppervlakte (minimaal) verschuift de westelijke bebouwingsgrens oostwaarts en de zuidelijke bebouwingsgrens zuidwaarts;
 - * de entree van de school vanaf Burgemeester Jollesstraat 1 tot aan de Overcingellaan krijgt de bestemming "groenvoorziening". In dit gebied moet wel de ontsluiting van het complex plaatsvinden;
 - * de goothoogte wordt vervangen door bouwhoogte (12 m);
 - * het bebouwingspercentage wordt gesteld op 80.

Dit is een wijziging naar aanleiding van de zienswijzen van de bewoners van de Burgemeester Jollesstraat/Plataanweg en de heer Van Lier Lels. Deze zienswijzen zijn derhalve gegrond.

Wijzigingsbevoegdheid A:

- de naam wordt veranderd in "gebied wijzigingsbevoegdheid" aangezien dit, door het vervallen van wijzigingsbevoegdheid B, enige resterende "gebied wijzigingsbevoegdheid" is;

- * in artikel 3, lid E, sub b, wordt toegevoegd dat "gestreefd wordt naar woningen van twee lagen met kap met een hellingshoek van 40 tot 60% met dien verstande dat incidenteel, namelijk voor maximaal 20% van het aantal woningen, een vrijstelling verleend kan worden voor drie bouwlagen zonder kap (hellingshoek van 0%)";
- * de wijzigingsbevoegdheid wordt gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan;
- * in artikel 3, lid E, sub b, dient opgenomen te worden dat de hoofdbebouwing 12 meter uit de grens van de wijzigingsbevoegdheid dient te blijven. Bijgebouwen zijn wel mogelijk in deze strook mits voldaan wordt aan de voorschriften uit artikel 3, lid B, sub 2;
- * artikel 6, lid C, sub 1, onder a, en artikel 3, lid E, sub b, worden veranderd met dien verstande dat naast woonhuizen en/of tuinen tevens openbaar erf en groenvoorzieningen mogelijk zijn.

Dit zijn wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen van de Vereniging van Eigenaren Prinses Beatrixstraat 61 tot en met 75, Haks en Van der Veen, de Vereniging Assen Centrum Zuid. Deze zienswijzen zijn derhalve deels gegrond.

– **Locatiebeleid:**

- * in de toelichting dienen de parkeernormen gewijzigd te worden volgens de rijksnorm, aangevuld met een surplus;
- * Artikel 7 van de voorschriften dient aan de rijksnorm aangepast te worden;
- * in de toelichting wordt een passage opgenomen over de afstemming tussen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de te vestigen bedrijven.

Dit zijn wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze van de Inspecteur RO Noord-Nederland, mede namens de hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat Noord-Nederland. Deze zienswijze is derhalve gegrond.

– **Structureel groen:**

- * de groenstrook voor de woningen aan de Burgemeester Jollesstraat nrs. 4 en 6 krijgt de bestemming "Groenvoorzieningen".

Dit zijn wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze van de gezamenlijke bewoners van de Port natalweg 2 tot en met 16. Deze zienswijze is derhalve gegrond.

VI. CONCLUSIE EN ADVISERING.

Gelet op vorenstaande overwegingen achten wij de ingebrachte zienswijzen van de bewoners van de Burgemeester Jollesstraat/Plataanweg, de heer Van Lier Lels, de Vereniging van Eigenaren Prinses Beatrixstraat 61 tot en met 75, Haks en Van der Veen, de Vereniging Assen Centrum Zuid, de gezamenlijke bewoners van de Port Natalweg 2 tot en met 16 en de Inspecteur RO Noord-Nederland, mede namens de hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat Noord-Nederland, (deels) gegrond. De overige zienswijzen achten wij niet gegrond. Voorts stellen wij voor een aantal wijzigingen ambtshalve door te voeren. Wij adviseren uw raad dan ook het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarna deze wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

VERVOLGBLAD

agenda nr.:5

bladnr.: 11



De commissie ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische zaken is gehoord; de fracties van PvdA, PLOP, VVD, CDA, GroenLinks en SP zijn akkoord met aanvulling, zie verslag en de fractie van GPV/RPF maakt een voorbehoud ten aanzien van het voorstel.

Het college van burgemeester en
wethouders van Assen,

de burgemeester,
D. van As-Kleijwegt.

de secretaris,
J.B. Mencke.

RAADSBSLUIT

raadsvergadering van: 18 mei 2000

agenda nr.: 5



De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 mei 2000;

gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, de Algemene wet bestuursrecht, alsmede de gemeentelijke Inspraakverordening;

besluit:

met overneming van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:

- I. de zienswijzen van de heer of mevrouw H. van de Wetering voor kennisgeving aan te nemen aangezien het om bedrijven buiten het plangebied gaat;
- II. de zienswijze van de gezamenlijke bewoners van de Port Natalweg 2 tot en met 16 gegrond te verklaren door op de bestemmingsplankaart de groenstrook voor de woningen aan de Burgemeester Jollesstraat nrs. 4 en 6 te bestemmen als "groenvoorzieningen";
- III. in artikel 17, lid 1, sub b, van de voorschriften het percentage van 15 voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing terug te brengen naar 10 overeenkomstig de afspraak met de provincie Drenthe;
- IV. de zienswijzen van de bewoners van de Burgemeester Jollesstraat en Plataanweg en de heer Van Lier Lels gegrond te verklaren door:
 - het "gebied wijzigingsbevoegdheid B" te laten vervallen en de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" met bijbehorende bouwhoogte van 12 meter te handhaven, aangevuld met de aanduiding "kantoren toegestaan" en een bebouwingspercentage van 80;
 - de westelijke bebouwingsgrens van het huidige schoolgebouw oostwaarts en de zuidelijke bebouwingsgrens zuidwaarts te verschuiven om én ecologische verbindingen én de bebouwingsoppervlakte van de bestemming "bijzondere doeleinden" minimaal te handhaven (hierdoor wordt aan de westzijde van het schoolgebouw een zone van minimaal 15 meter vanaf de oostelijke oever van de aanwezige beek als "groenvoorziening" bestemd);
 - de entree van de school vanaf Burgemeester Jollesstraat 1 tot aan de Overcingellaan de bestemming "groenvoorzieningen" te geven, onder de voorwaarde dat hierin de ontsluiting van het complex plaatsvindt;
- V. de zienswijzen van de Vereniging van Eigenaren Prinses Beatrixstraat 61 tot en met 75, Haks en Van der Veen en de Vereniging Assen Centrum Zuid gedeeltelijk gegrond te verklaren door:
 - in artikel 3, lid E, sub b, van de voorschriften toe te voegen dat "gestreefd wordt naar woningen van twee lagen met kap met een hellingshoek van 40 tot 60% met dien verstande dat incidenteel, namelijk voor maximaal 20% van het aantal woningen, een vrijstelling verleend kan worden voor drie bouwlagen zonder kap";
 - de wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan een beeldkwaliteitsplan;
 - in artikel 3, lid E, sub b, op te nemen dat de hoofdbebouwing 12 meter uit de grens van de wijzigingsbevoegdheid dient te blijven en bijgebouwen wel mogelijk zijn in deze strook mits voldaan wordt aan de voorschriften uit artikel 3, lid B, sub 2;

VERVOLGBLAD

agenda nr.: 5

bladnr.: 2



- artikel 6, lid C, sub 1, onder a, en artikel 3, lid E, sub b, van de voorschriften te veranderen met dien verstande dat naast woonhuizen en/of tuinen tevens openbaar erf en groenvoorzieningen mogelijk zijn;
- VI. de zienswijzen van de Inspecteur Ruimtelijke Ordening Noord-Nederland, mede namens de hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat Noord-Nederland, gegrond te verklaren door in de toelichting en artikel 7 van de voorschriften de parkeernormen te wijzigen volgens de rijksnorm, aangevuld met een surplus en in de toelichting een passage op te nemen over de afstemming tussen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de te vestigen bedrijven;
- VII. vanwege het waardevolle karakter van de bebouwing de in artikel 3, lid B, sub 2, onder d, genoemde afstand van tenminste 3 meter, van een bijgebouw tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan ambtshalve te wijzigen in tenminste 5 meter;
- VIII. ambtshalve aan de definitie van "bijgebouw" in artikel 1 toe te voegen:... "tenzij het bijgebouw vrijstaand is" om de mogelijkheid van wonen in een vrijstaand bijgebouw te voorkomen;
- IX. ambtshalve de naam "gebied wijzigingsbevoegdheid A" te veranderen in "gebied wijzigingsbevoegdheid" aangezien dit, door het vervallen van "gebied wijzigingsbevoegdheid B", het enige resterende "gebied wijzigingsbevoegdheid" is;
- X. ambtshalve het kaartbeeld op de hoek Port Natalweg/Plataanweg aanpassen aan de feitelijke situatie;
- XI. ambtshalve aan de doeleindenomschrijving van groenvoorzieningen (artikel 15) "waterlopen" toevoegen;
- XII. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Assen Oud Zuid;
- XIII. het bestemmingsplan ter goedkeuring voor te dragen aan het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 mei 2000.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, secretaris