

GEMEENTE ASSEN

bestemmingsplan

Assen Oost

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. Ligging.....	1
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4. Een actueel plan	1
1.5. Standaardisering en digitalisering	3
1.6. De bij het plan behorende stukken	3
1.7. Opzet van de toelichting	4
2. Beleid	5
2.1. Algemeen.....	5
2.2. Gemeentelijk beleid	5
2.3. Provinciaal beleid.....	12
2.4. Rijksbeleid.....	13
3. Onderzoek	15
3.1. Algemeen.....	15
3.2. Historische ontwikkeling.....	15
3.3. Beschrijving van de huidige situatie.....	15
3.3.1. Algemeen.....	15
3.3.2. Verkeersstructuur.....	17
3.3.3. Groenstructuur	17
3.3.4. Wijkanalyse	19
3.3.5. Bewoners	19
3.3.6. Beschrijving van de buurten.....	19
3.4. Milieuhygiënische aspecten.....	23
3.5. Bodem.....	27
3.6. Cultuurhistorie	27
3.7. Archeologie	29
3.8. Externe veiligheid.....	31
3.9. Luchtkwaliteit	33
3.10. Watersystemen en waterbeheer	34
3.11. Duurzaamheidsaspecten	35
3.12. Ecologie	35
4. Planbeschrijving	39
4.1. Algemeen.....	39
4.2. Wonen.....	39
4.3. Maatschappelijke doeleinden.....	41
4.4. Centrumdoeleinden.....	41
4.5. Kantoren.....	41
4.6. Cultuurhistorische waarden	41
4.7. Overige aspecten.....	41
4.8. Ontwikkelingsgebieden	42

5. Toelichting op de voorschriften	49
5.1. Inleiding	49
5.2. Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen	49
5.3. Opzet voorschriften	50
5.4. Nadere toelichting op de voorschriften	50
6. Uitvoerbaarheid	57
7. Inspraak en overleg	59
7.1. Inspraak	59
7.2. Overleg	69

Bijlage

- 1.** Water in het plangebied

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Assen Oost" heeft betrekking op de gronden behorend tot de wijk Assen Oost. Gelet op de sterke veroudering van de bestaande plannen is een actualisering van het juridisch-planologische kader gewenst. In dit hoofdstuk wordt eerst nader ingegaan op de ligging en de begrenzing van het plangebied. Vervolgens wordt de noodzaak tot actualisatie, standaardisering en digitalisering beschreven. Tot slot komen de bij het plan behorende stukken en de opzet van de toelichting aan bod.

1.2. Ligging

Het bestemmingsplan "Assen Oost" regelt het gebruik van gronden en gebouwen die tot de woonwijk Assen Oost kunnen worden gerekend. Deze wijk ligt ten oosten van de spoorlijn Groningen-Assen-Zwolle. De plangrens is grotendeels afgestemd op het (in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Assen. Ter verduidelijking is op afbeelding 1 de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel geldt voor het gehele plangebied een groot aantal regelingen. Deze zullen door onderhavig bestemmingsplan vervangen worden. In onderstaande opsomming worden de belangrijkste vigerende regelingen genoemd, alsmede de vaststellingsdatum door de gemeenteraad en de datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

<i>naam bestemmingsplan</i>	<i>vastgesteld</i>	<i>goedgekeurd</i>
Vreebergen	16-02-1989	02-05-1989
Buitengebied	18-02-1971	16-05-1972
Oost I	15-04-1971	13-06-1972
Assen Oost II	28-01-1993	31-08-1993
Houtlaan	19-11-1998	02-02-1999
Houtlaan plan van uitwerking fase 3	26-09-2000	gedereguleerd
Valkenstijn	22-11-1975	24-05-1976

Naast deze plannen zijn er bovendien meerdere herzieningen geweest van de geldende regelingen via een artikel 19 WRO-procedure. Het bestemmingsplan "Assen Oost" vervangt deze en de hierboven genoemde plannen.

1.4. Een actueel plan

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

afbeelding 1

Met de actualisatie van de in de vorige paragraaf genoemde plannen worden de volgende doelen nagestreefd:

- een vermindering van het aantal bestemmingsplannen;
- het afstemmen van bestemmingsplannen op herkenbare stadsdelen;
- het bieden van een duidelijk (raadpleegbaar) en eenduidig kader;
- de plannen moeten toekomstgericht zijn en moeten voldoende flexibiliteit bieden (rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen).

De actualisering van bestemmingsplannen heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie, waarbij ook eventueel niet geregelde delen zullen worden betrokken. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders. Bij de planopzet is aangesloten bij de regeling van recent opgestelde bestemmingsplannen, welke zijn afgestemd op het handboek van de gemeente.

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat het in beginsel is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van (rechts-)kracht worden van de diverse plannen. Daarnaast is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met een aantal nieuwe ontwikkelingen voor de toekomst. Ontwikkelingen binnen de betreffende gebieden is mogelijk via een procedure ex artikel 11 WRO.

1.5. Standaardisering en digitalisering

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

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

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

1.6. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Assen Oost" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:2.000 bestaande uit 2 kaartbladen en een losbladig renvooi (tek. no. AS0016AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, waarin het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd. Het plan gaat vergezeld van onderhavige toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld. Te zijner tijd worden de resultaten van de inspraak ex artikel 6a van de WRO en van het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 10 Bro '85 opgenomen.

1.7. Opzet van de toelichting

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

2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en de provincie Drenthe. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan.

2.2. Gemeentelijk beleid

Assen Koerst, toekomstvisie voor 2020

"Assen Koerst" is de titel van de toekomstvisie van de gemeente Assen voor 2020 die het product vormt van een intensief ontwikkelingstraject met een actieve inbreng van de Asser bevolking. In de toekomstvisie wordt ingegaan op de ambities, de richting en de hoofdlijnen van keuzes. Kortom, de visie vormt het uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid. In de visie wordt Assen omschreven als "een sociaal betrokken, sfeervol en leefbaar dorp in het groen met de economische en culturele levendigheid en variatie van een stad". Mede door de aanleg van brinken met een hedendaagse verschijningsvorm en functie, maar ook door het bewaken van rooilijnen en de aanleg van groen heeft Assen een eigen identiteit. Assen is zowel stad als dorp. Ook kent Assen een grote verscheidenheid aan woonvormen. Dit wordt positief beoordeeld. In Assen Koerst wordt ook een grote waarde toegekend aan geïntegreerde wijkvoorzieningen, die ontmoetingspunten vormen binnen de wijk en belangrijk zijn voor de samenhang in de wijk. In en rond deze wijkcentra is het gewenst om gevarieerde huisvestingsmogelijkheden voor ouderen te realiseren.

Gemeentelijk woonplan

In het gemeentelijk woonplan wordt ingegaan op de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het wonen. Het woonplan "Groeien met kwaliteit" is op 16 september 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de hand van een analyse van de sterke en zwakke punten is een visie opgesteld. Voor zover mogelijk is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de resultaten van dit woonplan met name de ruimtelijk relevante aspecten. Een van de thema's in de nota is de behoefte aan levensloop bestendige woningen. Daarnaast is de transformatieopgave van belang en het aspect duurzaamheid.

Welstandsnota

Per 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. Op grond van deze wet mag het welstandsbeleid alleen worden uitgevoerd aan de hand van door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Deze criteria worden in een welstandsnota opgenomen. Deze nota is in juni 2004 vastgesteld. Hierin worden naast algemene criteria, gebiedsgerichte criteria opgenomen.

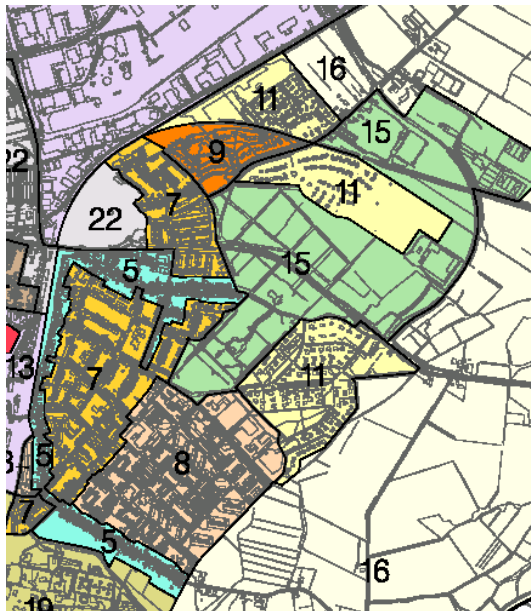
Bij deze laatste criteria zijn aan de hand van een beschrijving en waardering van de verschillende gebieden de criteria vastgelegd. De gebiedsindeling is afhankelijk van de ruimtelijke karakteristiek en typologie van de bebouwing. Zo kunnen er in de stad gebieden voorkomen met gelijksoortige ruimtelijke kenmerken waaraan dezelfde welstandscriteria worden gekoppeld. Verder zijn in de nota sneltoetscriteria opgenomen voor kleine bouwplannen (aan- en bijgebou-

wen, dakkapellen en dergelijke). Het bestemmingsplan en de welstandsnota zijn de instrumenten die een belangrijke rol kunnen spelen om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst.

Assen Oost is opgedeeld in verschillende deelgebieden waarvoor een verschillende welstandsambitie geldt. Hiernaast worden de verschillende deelgebieden weergegeven.

Gebied 5. Historische lintbebouwing

Dit deelgebied kenmerkt zich door lintbebouwing, die gedurende een vrij lange periode is gerealiseerd, namelijk vanaf het eind van de 19^e eeuw tot en met het Interbellum. Er zijn dan ook grote verschillen in architectonische verschijning van de gebouwen. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn deze historische linten duidelijk te herkennen aan hun lineaire karakter en architectuur, die duidelijk afwijkt van de omgeving. De bebouwing is kleinschalig met veelal een lage gootlijn. De percelen zijn erg smal, waardoor de ruimte tussen de woningen erg gering is. Dit deelgebied behoort tot de bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.



Gebied 7. Wederopbouwperiode

De gebieden uit de wederopbouwperiode, tussen 1945 en 1960, zijn te beschouwen als de eerste grotere, planmatig opgezette uitbreidingen van de stad. In een overwegend orthogonale structuur staat de bebouwing op de openbare ruimte georiënteerd. Op bepaalde plekken komt de typische strookverkaveling voor. Er is sprake van een duidelijke rooilijn. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de wegas. De bijgebouwen bevinden zich meestal achter de achtergevelrooilijn. De variëteit en kwaliteit van de architectuur is vrij groot. In dit deelgebied is een reguliere welstandsambitie toereikend. Wel wordt gewezen op de kwaliteit van sommige jaren vijftig architectuur.

Gebied 8. Bouwstroomperiode

In dit deelgebied gaat het om overwegend seriematige woningbouw, gerealiseerd in een hoog bouwtempo (te vinden in plan Vredeveld). De stedenbouwkundige opzet, gebaseerd op een orthogonale structuur, geeft veelal een herhaling te zien van kleinere verkavelingseenheden. Dit zijn de zogeheten "stempelplannen". In deze gebieden bevinden zich concentraties van winkels en voorzieningen, meestal centraal gelegen en veelal met woningen in een middelhoge of hoge dichtheid. Met name de plannen die in de jaren zestig zijn gerealiseerd kenmerken zich door ruim bemeten profielen en veel openbaar groen, in een soms parkachtige uitvoering. De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit rijen eengezinswoningen en gestapelde woningen. De beeldbepalende flats aan de Speenkruidstraat in Assen Oost vormen de sterkste representanten van de opvattingen over stedenbouw en architectuur in die tijd. Ondergeschikt aan het

overheersende beeld komen, in clusters, vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen voor. Het beleid is, behoudens incidentele wijzigingen, in beginsel gericht op de instandhouding van het bestaande beeld. Op een aantal plaatsen zijn herontwikkelingen te verwachten. Een regulier welstandsbeleid is hier toereikend.

Gebied 9. Woonerfachtige verkavelingen

De buurt Amelterhout (1970-1973) wordt onder de woonerfachtige verkavelingen geschaard. Dit deelgebied heeft betrekking op woongebieden met een planmatige opzet en met een hiërarchische wegenstructuur, zoals die typerend is voor uitbreidingswijken van de jaren zeventig. De straten kennen geen of zeer korte rechtstanden en in de verkaveling overheerst een woonerfachtige opzet. Als woningtype overheersen rijenwoningen en geschakelde woningen of een tussenvorm daarvan. Vanwege de grillige wegenstructuur en de verspringende bouwblokken is er nauwelijks sprake van een duidelijke rooilijn. De woningen zijn georiënteerd op de woonstraten en op de erven. De nok ligt bijna altijd in de langsrichting. Naast het hoofdgebouw, dat in volume dominant is, zijn ook de geschakelde of losstaande bijgebouwen in het straatbeeld duidelijk aanwezig. Vaak zijn ze in dezelfde stijl gebouwd als de woning. In dit deelgebied worden geen ingrijpende wijzigingen verwacht. Het beleid is gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen van bebouwing. Een regulier welstandsbeleid is hier toereikend.

Gebied 11. Vrijstaande bebouwing

Het deelgebied kenmerkt zich door vrijstaande en deels halfvrijstaande woonbebouwing met een overwegend individuele uitstraling (niet seriematig), op veelal ruime kavels in een groene omgeving. Representanten hiervan zijn de buurten Sluisdennen, Vreebergen en Houtlaan. Bij vrijstaande woningen is er niet overal sprake van een strak rooilijn regime, dit in tegenstelling tot de halfvrijstaande woningen. Weliswaar zijn de meeste woningen voor op de kavel gesitueerd, maar er komen ook situaties voor waarbij de bebouwing zich achter op de kavel bevindt. De nokoriëntatie is gevarieerd. Wel is hier veelal sprake van samenhang per cluster. De bijgebouwen bevinden zich duidelijk achter de voorgevelrooilijn van de woningen. Ter plaatse van de zijgevels zijn de bijgebouwen veelal aangebouwd, de vrijstaande bijgebouwen bevinden zich meestal op het achtererf. Over het algemeen kennen deze gebieden geen bijzondere waardering voor wat betreft de bebouwing. Wel is de ruime opzet van de buurten, met soms grote groenstructuren, sterk bepalend voor de kwaliteit. Grote ontwikkelingen zijn in deze gebieden niet te verwachten. Een regulier welstandsbeleid is hier toereikend.

Gebied 15. Groen binnenstedelijk gebied

In Assen liggen binnen het stedelijk gebied enkele gebieden met een groene uitstraling. Hiertoe behoren ook de voormalige landgoederen Valkenstijn. De geschiedenis van het landgoed Valkenstijn, voorheen bekend als Vredeveld, gaat terug tot de eerste helft van de 17de eeuw. De bebouwing in de groengebieden heeft meestal een ondergeschikte positie ten opzichte van de omgeving. Het beleid is gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten. Dit betekent dat het groene karakter van de betreffende gebieden beeldbepalend moet blijven. Een regulier welstandsbeleid is hier toereikend.

Visie hogere bouw "Op en top Assen"

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

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

De visie geeft met betrekking tot het plangebied aan dat een nieuw accent ter plaatse van het winkelcentrum Vredeveld, op het kruispunt van de twee belangrijke doorgaande wijkontsluitingswegen, het hart van de wijk kan markeren.

Nota hoofdwegenstructuur

In de Nota hoofdwegenstructuur (d.d. 23 februari 2000) staan belangrijke voorstellen ten aanzien van het hoofdwegennet van Assen in de periode tot 2010. De nota heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats geeft de nota een visie op de vraag welke wegen in Assen tot het toekomstige hoofdwegennet gerekend moeten worden. In de tweede plaats geeft de nota belangrijke aanwijzingen voor de feitelijke inrichting van het hoofdwegennet.

Er worden twee functies aan openbare ruimtes toegekend, namelijk een verkeersfunctie en een verblijfsfunctie. De wegen met een verkeersfunctie hebben primair tot doel het gemotoriseerde verkeer vlot en veilig af te wikkelen. In de verblijfsgebieden staat de verblijfsfunctie voor bewoners en bezoekers centraal, hierbij speelt het gemotoriseerde verkeer een ondergeschikte rol.

Als algemene visie op de hoofdwegenstructuur geldt dat er sprake moet zijn van een duurzaam veilige inrichting. De lokale hoofdwegenstructuur in Assen bestaat uit gebiedsontsluitingswegen, die primair een verkeersfunctie hebben. Alle belangrijke woonwijken en centra van werkgelegenheid zijn vanaf deze wegen bereikbaar. De weg in het plangebied voor Assen Oost die hier toe behoort, is de Rolderhoofdweg. Alle overige wegen in het plangebied worden benaderd als een (verkeers- en) verblijfsgebied.

GVVP

De raad heeft 27 januari 2005 de strategienota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. In de strategienota worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid en de verkeersstructuren voor de komende tien jaar vastgelegd. Daarna worden de verschillende onderdelen in deel- en uitvoeringsnota's uitgewerkt. De Nota Hoofdwegenstructuur wordt hiermee ook onderdeel van het totale gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid.

De gemeente heeft in 2000 deelgenomen aan het project Fietsbalans van de Fietzersbond. De gemeente scoort op een flink aantal punten goed, maar in verhouding met andere vergelijkbare gemeenten schieten met name de veiligheid en het comfort (verharding en de staat van onderhoud daarvan) tekort. De inzet zal de komende jaren gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de fietsvoorzieningen. Hierbij moet optimaal worden aangesloten op projecten zoals herinrichting, groot onderhoud of vervanging riolering. Een voorbeeld hiervan is de Roldertunnel.

In de wijk Assen-Oost is het vervoerspotentieel gering en zal de nadruk liggen op het gebruik van de fiets. Toch is het te rechtvaardigen ook hier een ontsluiting per lokaal openbaar vervoer te handhaven dan wel te realiseren. In de praktijk maken hier vooral ouderen gebruik van het openbaar vervoer. De gemeente wil hierbij rekening houden met meer flexibele vormen van openbaar vervoer, die meer inspelen op de vraag vanuit de reiziger. De servicebus in Assen Oost is hiervan een goed voorbeeld.

Zowel ten noorden, ten zuiden als ten oosten van het NS station bevinden zich P+R-terreinen. In de toekomst zal de capaciteit naar circa 350 (betaalde) parkeerplaatsen uitgebreid worden. Dat is meer dan in de huidige situatie (ruim 240 plaatsen). Belangrijke verandering hierbij is de realisatie van een parkeergelegenheid voor circa 300 auto's aan de zuidzijde van het station. Voorkomen moet worden dat er een parkeerdruk ontstaat door langparkeerders op de directe (woon-)omgeving van het station, zowel ten westen als ten oosten van de spoorlijn.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en de bescherming van het milieu. Het is voor de gemeente van belang een goede integrale beleidsafweging te kunnen maken op het terrein van bodem- en waterkwaliteit, gemeentelijke infrastructuur en rioleringszorg. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In dit gemeentelijk rioleringsplan (GRP) staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is een strategisch plan en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

Het gemeentelijk rioleringsplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor andere waterbeheerders. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het te voeren rioleringsbeleid van de gemeente. De invloed die de riolering en het beheer ervan heeft op het milieu en de waterkwaliteit in het bijzonder is hier van belang. Overleg met onder andere de waterschappen (waterkwaliteits-/kwantiteitsbeheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Het GRP is een langetermijnplan met een geldigheidsduur van 4 jaar. Het huidige plan zal aan eventueel veranderende omstandigheden worden getoetst (gewijzigd beleid, integraal waterbeheer, nieuwe inspectieresultaten, veranderende uitgangspunten zoals percentages voor rente en inflatie, et cetera). Voor het kostendekkingsplan, een integraal onderdeel van het GRP, is de

beschouwde termijn 60 jaar. Deze periode is zo gekozen, omdat daarin tenminste eenmaal in de vervanging van alle onderdelen wordt voorzien. Uit de uitgangspunten en de randvoorwaarden die in de volgende hoofdstukken/ alinea's aan de orde komen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate rekening houdt met de in het GRP geformuleerde beleidsdoelstellingen.

Waterplan

De gemeente is voornemens om samen met het waterschap Hunze en Aa's een Waterplan op te stellen. Dit plan zal een strategische visie geven over het gemeentelijk beleid omtrent het aspect water. In dit plan zullen beleidskaders aangegeven worden waarbinnen bijvoorbeeld het GRP, baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen en herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt.

Voor een groot deel is het niet bekend van welke ontwerpnormen en uitgangspunten bij de realisatie van het oppervlaktewater van het betreffende gebied is uitgegaan. Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van "Waterbeheer 21^e eeuw" onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het waterhuishoudingsstelsel op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. Voor stedelijk gebied is in het kader van "Waterbeheer 21^e eeuw" sprake van een ontwerpnorm met een inundatierisico van 1 maal in de 100 jaar. Derhalve ligt het in de verwachting dat in de toekomst bij revitaliseringsplannen het aanwezige regenwaterstelsel moet worden vergroot in transport en bergingscapaciteit ("veerkrachtig systeem"). Derhalve wordt als beleidsuitgangspunt genomen voor de gehele gemeente Assen dat in ieder geval het huidige oppervlaktewatersysteem gehandhaafd dient te blijven (Stand-still beginsel).

In het huidige GRP is opgenomen dat in de bijbehorende planperiode het regenwaterstelsel van de gemeente Assen wordt geïnteriseerd en vervolgens op basis van, met het Waterschap overeen te komen, ontwerpgrondslagen zal worden doorgerekend. Op basis van deze berekeningen en bijbehorende monitoring wordt inzichtelijk waar de knelpunten zich bevinden. In overleg met het waterschap worden vervolgens gezamenlijk maatregelen voor deze knelpunten uitgewerkt.

Ontwerpgrondslagen nieuwe ontwikkelingen

Eventueel nieuw aan te leggen of te vervangen vuilwaterriool wordt gedimensioneerd op basis van een aanname van de droogwaterafvoer van de aangesloten percelen en stroomgebieden en zal onder vrij verval worden geloosd op het bestaande gemengd/dwa- rioolstelsel. Uitgegaan wordt van een droogwaterafvoer van 12 l/h/ie, in een periode van 10 uur, voor huishoudelijk afvalwater en 0.25 l/s/ha voor de afvalwaterstroom bedrijventerreinen.

Bij het afkoppelen van verharde oppervlakken dient op basis van het huidige landelijk beleid (de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren - niet afwentelen) de bergingscapaciteit binnen het stedelijk gebied te worden gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen binnen een intensief bebouwd, verhard stedelijk gebied en het is derhalve ruimtelijk/economisch gezien en zonder buitensporig grote inspanningen niet mogelijk

een door het waterschap gewenste open waterberging te realiseren. Derhalve zal er naar gestreefd worden om het regenwaterstelsel op basis van de volgende grondslagen te ontwerpen.

De in het GRP 2001-2004 vastgestelde ontwerpbui met een maximale capaciteit van 80 l/sec/ha (bui Eelde T=2, Basisrioleringsplan Assen, 1995); Een na te streven bergingscriteria van minimaal 45 mm/m² afvoerend verhard oppervlak; Een waking van circa 50 cm; Een in normale situatie geldende afvoer van 1.2 l/sec/ha (bruto plan oppervlak). Eventuele ondergrondse berging zal mogelijk onder parkeervoorzieningen ingericht worden.

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

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

Water en waterkansenkaart

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

2.3. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevings Plan (POP)

Het provinciaal ruimtelijk beleid is voor een groot deel neergelegd in het tweede Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (hierna POP II), zoals dat op 7 juli 2004 is vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe. Dit plan vervangt het POP zoals vastgesteld in 1998. Het beleid voor Assen blijft ten opzichte van het voorgaande POP ongewijzigd. In het POP hebben de wettelijke verankering en een gedeelte van de uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen (2030) plaatsgevonden.

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

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

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

Beleidsnota wonen

De Beleidsnota wonen Drenthe is op 16 oktober 2001 vastgesteld en bevat een actualisatie van het Provinciaal Omgevingsplan. In de nota wordt aandacht besteed aan het oplossen van knelpunten met betrekking tot woningbouwmogelijkheden in de periode 2002-2004 en wordt tevens een doorkijk gegeven naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode tot 2010 en tot 2015. Gelet op de demografische ontwikkelingen en een gelijkblijvende vraag naar zelfstandig wonen zal de vraag naar woningen blijven toenemen in de periode tot 2010 en ook in de periode daarna. Op dit moment is de Drentse woningmarkt ontspannen. Wel zijn er duidelijke regionale verschillen: In de steden en de hoofdkernen doet zich een tekort voor aan koopwoningen en appartementen. Ook is er een tekort aan sociale huurwoningen vanwege de grote vraag. In kwalitatief opzicht doet zich een tekort voor aan groene woonmilieus. De opgave om aan de vraag naar kwaliteit in wonen te voldoen ligt de komende jaren vooral in de centrumgebieden van de steden en de grotere kernen.

In de nota wordt de extra benodigde aandacht voor bijzondere woonvormen aan de orde gesteld. Onder bijzondere woonvormen wordt verstaan: woningen zonder trappen en drempels, aangepast voor ouderen, woningen met uiteenlopende zorgarrangementen, woningen geschikt voor gehandicapten of voor jongeren.

Verder ziet de provincie voordelen in de bouw van levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn of eenvoudig en goedkoop geschikt zijn te maken. Om te kunnen voorzien in de vraag zal bij het bouwen van levensloopbestendige woningen een bepaalde variatie van typen woningen nodig zijn.

2.4. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In deze Nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

"Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het Rijk focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. De afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid zijn samengevoegd tot één nota Ruimte.

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

Met de Nota Ruimte komt het accent te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de restricties. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie.

Fundamentele herziening WRO

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is geregeld hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. De huidige WRO stamt uit 1965. In de loop der jaren onderging de wet tal van wijzigingen, waardoor de regelgeving onoverzichtelijk en inge-

wikkeld was geworden en de besluitvormingsprocedures van grote projecten lang duurden. De Tweede Kamer besloot daarom de wet in zijn geheel te herzien.

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (WRO) wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nieuwe WRO draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroepsprocedures. Het wetsvoorstel bevat een coördinatieregeling voor Rijk, provincie en gemeente voor bestemmingswijziging, vergunningen, en dergelijke. Hierdoor vindt er een efficiënte projectbesluitvorming plaats: door de gelijktijdige voorbereiding en bekendmaking van besluiten, door bundeling van rechtsbescherming (besluiten worden bij beroep als één besluit aangemerkt) en door beroep in één instantie. Ook zal er scherpere handhaving zijn door betere toezicht- en handhavingsmogelijkheden, uitbreiding van het instrumentarium, koppeling aan het strafrecht en door de mogelijkheid tot ingrijpen als gemeenten hun taak onvoldoende uitoefenen.

In mei 2003 is het wetsvoorstel voor een nieuwe Wet ruimtelijke ordening bij de Tweede Kamer ingediend. Op 23 februari 2006 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel met ruime meerderheid aangenomen. Momenteel is het wetsvoorstel in behandeling bij de Eerste Kamer. De wet treedt naar verwachting in begin 2008 in werking.

3.1. Algemeen

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

Zoals in de inleiding reeds vermeld, betreft het onderhavige plan voornamelijk een aanpassing aan de huidige regelgeving en opvattingen aangaande de ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan wordt gekenmerkt door het regelen en vastleggen van de bestaande functies en structuren. Als algemeen uitgangspunt geldt, dat ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen, als een gegeven worden geaccepteerd. Op een aantal locaties zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Hier wordt in hoofdstuk 4 nader op ingegaan.

Het onderzoek spitst zich toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna aandacht worden besteed aan de historische ontwikkeling en de huidige situatie van het plangebied, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en diverse beleidsaspecten waaronder bijvoorbeeld archeologie, externe veiligheid en water.

3.2. Historische ontwikkeling

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

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

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

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

3.3. Beschrijving van de huidige situatie

3.3.1. Algemeen

In deze paragraaf zal de huidige situatie van het gebied worden beschreven. Hiervoor wordt tevens verwezen naar het vorige hoofdstuk, waar onder het kopje welstandsnota tevens de karakteristieken aan bod komen.

afbeelding 2

Op afbeelding 2 zijn de verschillende te onderscheiden buurten weergegeven:

- ♦ Bloemenbuurt-west (De Dorpen).
- ♦ Bloemenbuurt-oost (Vredeveld).
- ♦ Vogelbuurt west.
- ♦ Vogelbuurt-oost.
- ♦ Sluisdennen.
- ♦ Schildersbuurt.
- ♦ Amelterhout.
- ♦ Vreebergen.
- ♦ Houtlaan.

Deze buurten vormen door een duidelijke hoofdwegenstructuur en een duidelijke begrenzing van het geheel samen de wijk Assen Oost.

3.3.2. Verkeersstructuur

De historische ontwikkeling van Assen Oost is in het huidige beeld duidelijk herkenbaar. De aanwezige historische bebouwingslinten zijn wellicht het meest herkenbaar. Het betreft de Anreperstraat en de Steendijk (welke in het buitengebied doorlopen). Beide wegen worden als belangrijke verzamel en verdeelweg in het verblijfsgebied aangemerkt (zie afbeelding 3).

Wat de externe ontsluiting betreft is de woonwijk voornamelijk georiënteerd op de Overcingellaan en de Rolderhoofdweg. Ook de Anreperstraat heeft een externe functie. De spoorlijn, welke de westelijke grens vormt van het plangebied, is een barrière tussen de woonwijk Assen Oost en het centrum van de stad. Het aantal externe aansluitingen is hier beperkt. Er is een gelijkvloerse spoorovergang bij de Spoorstraat en de Pelikaanstraat en een ongelijkvloerse kruising ter hoogte van de Rolderhoofdweg en ten noorden van het plangebied bij de Europaweg.

Een belangrijke fietsroute vanuit het centrum is er langs de Vredeveldseweg, via het Vredeveldsepad naar de Rolderhoofdweg. Een andere hoofd fietsroute is de Rolderhoofdweg-Lonerstraat. In de interne ontsluiting fungeren thans vooral de Pelikaanstraat-Lonerstraat en de Vredeveldseweg als verzamel- en verdeelwegen. Daarnaast spelen de Steendijk, de Platolaan-Brunelstraat en de Anreperstraat een rol welke die van woonstraat te boven gaan.

Afbeelding 3 geeft een beeld van de belangrijkste routes en de hierna beschreven groenstructuur.

3.3.3. Groenstructuur

Het bestemmingsplan grenst voor een groot deel aan het Amelterbos en het buitengebied van Assen. Langs de noordzijde is een groene buffer tussen de spoorlijn en de woningen. Een belangrijk groen element in de woonwijk is het landgoed Valkenstijn. Een andere groenvoorziening is het Oosterpark met vijver en de dierenweide ten zuiden van Valkenstijn. In de buurt Sluisdennen is een bos. Voor het overige is het groen in de wijk kleinschaliger zoals de groene ruimtes bij de flatgebouwen in de buurt Vredeveld of in de vorm van speelvoorzieningen. Verder zijn er verschillende vormen van straatbeplanting. Wegen met een breed groen profiel zijn de Vredeveldseweg, de Violenstraat, de Pelikaanstraat en de Brunelstraat.

afbeelding 3

In de nieuwe woonbuurt Houtlaan is ook een duidelijke groenstructuur aangebracht; zowel langs de wegen als centraal in het buurtje.

3.3.4. Wijkanalyse

Een onderdeel van het Asser wijkbeleid is het opstellen 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 is per wijk "beleid" geformuleerd en vertaald in de zogenaamde wijkperspectieven. 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 bestemmingsplan 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 is daarom in de praktijk beperkt.

3.3.5. Bewoners

Het inwonertal van Assen-Oost neemt de laatste jaren weer toe. Dit is te danken aan nieuwbouw aan de Houtlaan en kleinschalige woningbouwprojecten van Stichting Woningbeheer Assen (SWA) op verschillende inbreidingslocaties in Assen-Oost. Ten opzichte van geheel Assen is de vergrijzing groter in Assen-Oost. Vooral de groep tussen de 40 en de 64 ligt ver boven het gemiddelde. Dit betekent dat de komende jaren de 65 plussers in de wijk sterk zullen toenemen.

Met betrekking tot de sociaal economische positie van de bewoner is op basis van cijfers van 2001 te vermelden dat 50% van de bewoners een laag inkomen heeft. 13% heeft een hoog inkomen en 36% was niet actief (waaronder 22% ouderen). Uit cijfers rondom bijstandverlening blijkt dat Assen-Oost de wijk is met het hoogste aantal bijstandsgerechtigden (312 in november 2003).

3.3.6. Beschrijving van de buurten

Op afbeelding 4 zijn de verschillende in het plangebied aanwezige functies weergegeven. In het plangebied overheerst de woonfunctie, maar er komen ook diverse andere functies voor.

Afbeelding 4

Een belangrijk deel van de (wijkgebonden) voorzieningen is geconcentreerd in en nabij het centrum van de wijk, in winkelcentrum Vredeveld.

Bloemenbuurt-west (De Dorpen)

De bloemenbuurt-west betreft een in het begin van de 20^e eeuw gerealiseerd woongebied (het zogenaamde rode en blauwe dorp), waar nog niet zo heel lang geleden stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden. De buurt heeft een besloten karakter vanwege de nauwe straatprofielen en de besloten pleintjes. De kleinschalige bebouwing bestaat voornamelijk uit rijenwoningen met lage gootlijn. De oorspronkelijke structuur is hier gehandhaafd. In het meest zuidwestelijke woonbuurtje van Assen Oost (het witte dorp) is de oorspronkelijke structuur niet gehandhaafd. De eigentijdse opzet bestaat uit smalle straten en een centraal pleintje. Ten oosten van de Lindelaan zijn meergezinswoningen gerealiseerd. Aan de Anemoonstraat is een serviceflat voor ouderen in bouwhoogte variërend van 4 tot 8 bouwlagen. De parkeervoorzieningen zijn hier voornamelijk aan de achterzijde van het pand. Verspreid in de wijk zijn enkele winkeltjes en bedrijven gevestigd. Bij de spoorwegovergang is een kantoorgebouw. In de voormalige school aan de Rodestraat is Stichting Landschapsbeheer Drenthe gevestigd. Langs de Pelikaanstraat is een speeltuin, een verenigingsgebouw en een cafetaria gevestigd.

Bloemenbuurt-oost (Vredeveld)

Deze in de jaren '60 en '70 ontwikkelde woonbuurt "Vredeveld" is opgebouwd uit een aantal specifieke onderdelen die onderling een eenheid vormen. Veel woningen zijn gebouwd in middelhoge of hoge dichtheid. In dit gebied is ook het winkelcentrum Vredeveld gelegen, waar men terecht kan voor vrijwel alle behoeften voor de dagelijkse levensbehoefte. De bevoorradingsvondt aan de buitenzijde plaats, waardoor het complex van buitenaf een weinig aantrekkelijke indruk geeft. Het parkeerterrein ligt aan de zijde van de Vredeveldseweg.

Zowel langs de Dotterbloemstraat als langs de Zilver schoonstraat staan vier flats in een afwijkende (diagonale) richting ten opzichte van de weg. Het gebied tussen deze flats heeft een strakke, geometrische opzet en bestaat uit rijenwoningen (strokenverkaveling). Centraal is hier een speelterrein aanwezig. Langs de Speenkruidstraat wordt het beeld aan de westzijde bepaald door lange rijen autoboxen en aan de oostzijde langs de rand van het plangebied de drie hoge flats van 12 bouwlagen. Het woongebied langs de Zevensterstraat en Zonnedouwstraat bestaat uit traditionele rijenwoningen. Helemaal oostelijk is een cluster van halfvrijstaande woningen. Aan de Bremstraat hebben enkele woonwagens een plek. Tussen de Bremstraat en de Vredeveldseweg is een woonbuurtje met halfvrijstaande- en rijenwoningen, waarbij de woningen voor een deel zijn gesitueerd aan smalle, doodlopende straatjes. Het gebied tussen de Pelikaanstraat en de Brunelstraat bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, gesitueerd aan groene hoven. Aan de Anreperstraat hebben de woningen aan de zuidzijde diepe achtertuinen.

In het gebied zijn er naast het winkelcentrum Vredeveld veel maatschappelijke voorzieningen, waaronder enkele scholen: openbare basisschool "Valkenhorst", basisschool "de Regenboog". De "Vrije school", voorheen gevestigd in Vogelbuurt-west, heeft een plek gekregen op de hoek Tuinstraat-Vredeveldseweg. Verder is er een provinciale en een openbare bibliotheek, een kerk ("de Open Hof"), een apotheek aan de Vredeveldseweg, speeltuinvereniging "De Zonnereep",

een gymzaal, een gezondheidscentrum en een politiebureau. Aan de Anreperstraat is nog een aannemingsbedrijf gevestigd.

Vogelbuurt-west (Oosterpark)

De bebouwing in het Vogelbuurt-west dateert van kort na de tweede wereldoorlog, uitgezonderd enkele panden aan de Vredeveldseweg. De buurt is ruim opgezet met brede straatprofielen en diepe achtertuinen. De woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit halfvrijstaande woningen en rijenwoningen met hoge gootlijn. In afwijking hiervan komen aan het Oosterpark woongebouwen in twee en drie bouwlagen voor, gesitueerd rondom een royale vijverpartij. De bebouwing langs de zuidzijde van de Vredeveldseweg wordt gekenmerkt door een menging van vrijstaande en halfgesloten bebouwing, waarbij de nadruk ligt op lage gootlijnen. In het gebied tussen de Rolderhoofdweg en de Steendijk is er hoogbouw bestaande uit wooneenheden in hoogte variërend van 2 tot 7 bouwlagen. Langs de Wethouder Buningstraat is een karakteristiek buurtje met gesloten woonbebouwing met een lage goot. Dit gebiedje ligt geïsoleerd van de omliggende woonbebouwing. Voorzieningen in dit gebied zijn de "Vermeerschool", het buurthuis "De Enk", wijkcentrum "de Schulp", en een biljartschool. Op de hoek Pelikaanstraat - Rolderhoofdweg staat het kantoorgebouw van Reclassering Nederland.

Vogelbuurt-oost

Het woonbuurtje Vogelbuurt-oost is gelegen aan de westelijke rand van Valkenstijn. Het is ruim opgezet en bestaat uit voornamelijk rijenwoningen en een aantal dubbele woningen. Een groot deel van de woningen bestaat uit zogenaamde duplexwoningen.

Schildersbuurt

Met uitzondering van de Ruijsdaelstraat zijn er in deze buurt uitsluitend rijenwoningen. De Lonerstraat is een belangrijke ontsluitingsweg. In deze buurt zijn geen andere dan woonfuncties aanwezig. De buurt grenst aan het voormalige bedrijventerrein, waar de Coveco-fabriek stond. Dit terrein wordt heringericht met hoofdzakelijk woningbouw. Dit gebied valt overigens buiten de plangrens.

Amelterhout

De wijk is door middel van een ringvormige ontsluitingsweg aangesloten op de Lonerstraat. De woningen zijn halfvrijstaand, soms in geschakelde vorm en hebben een traditionele verschijningsvorm. De woonblokken verspringen ten opzichte van elkaar doordat zij met het verloop van de wegen meelopen. Opvallend is dat de bijgebouwen zich veelal aan de straatzijde van de woningen bevinden. Het fiets-/voetpaden verloop, waarin ook de waterpartij en het speelveld zijn opgenomen, is zodanig opgezet dat het interne fiets- en voetgangersverkeer zich ongestoord door de wijk kan verplaatsen.

Sluisdennen

Sluisdennen is één van de drie woongebieden in het plangebied welke uitsluitend uit vrijstaande bebouwing bestaat met ruime kavels in een groene omgeving. De andere twee gebieden zijn Vreebergen en het nieuwe woongebied Houtlaan. De woningen in Sluisdennen zijn bungalows met een individuele uitstraling. Ten zuiden van het woongebied is de sporthal "De Spreng" en het bejaardencentrum "De Vijverhof" gelegen. In deze buurt is een nieuw schoolgebouw voor het Terracollege gerealiseerd.

Vreebergen

Dit gebied met hoofdzakelijk vrijstaande woningen ligt ten noorden van de buurt Amelterhout. In het middelste gebied zijn geschakelde woningen gerealiseerd. Het wordt aan de zuidzijde begrensd door een groengordel gelegen langs het tracé van de voormalige spoorlijn naar stadskanaal.

Houtlaan

Het nieuwe, deels nog in aanbouw zijnde woongebied bevindt zich in een groene, bosrijke omgeving. Belangrijk uitgangspunt is geweest dat er een hoogwaardig woongebied moest ontstaan, voorzienend in de behoefte aan woningen aan de top van de markt. De nieuwe woonbuurt maakt deel uit van het overgangsgebied tussen weiland en bos. Er is veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gevormd door een vloeiend vormgegeven, lusvormige ontsluiting, twee aansluitingen op de Lonerstraat, een noord-zuid lopende groenzone en een oost-west lopende groenzone.

3.4. Milieuhygiënische aspecten

Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren. Gelet echter op het feit, dat het voorliggende plan grotendeels niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven.

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. In het plangebied bevinden zich geen milieuhinderlijke bedrijven welke van ongewenste invloed zijn op de woonbebouwing. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het gebied en in de directe omgeving bevindt zich geen zware bedrijvigheid. De juridische regeling is zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen.

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Industrieterrein

Rond het industrieterrein van Assen (Stadsbedrijvenpark) geldt een zone in het kader van de Wet geluidhinder vanwege de geluidsbelasting van dat terrein in verband met de aanwezigheid van grote lawaaimakers. Deze zone rondom het bedrijventerrein ligt ook deels over het noordelijke deel van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

afbeelding 5

Het doel van de zonering is enerzijds het vastleggen van een ruimtelijke reservering voor het geluid dat door de bedrijven op dat terrein mag worden geproduceerd en anderzijds een bescherming te bieden voor zogenaamde geluidsgevoelige functies in en buiten de zone. In principe mogen de bedrijven op het gezondeerde bedrijventerrein gezamenlijk geen hogere geluidbelasting buiten de zone veroorzaken dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit bepaalt ruwweg ook de ligging van de zonegrens. De vergunde 50 dB(A)-contour wordt bepaald door het cumulatieve geluidsniveau dat de bedrijven gezamenlijk veroorzaken op basis van wat in hun milieuvergunning is toegestaan. De zone is op afbeelding 5 en op de plankaart weergegeven.

Wegverkeer

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijkgestelde objecten. Deze verplichting geldt echter niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, terwijl op dat tijdstip de wegen reeds aanwezig zijn of in aanleg zijn (Wgh artikel 76 lid 4). Vorenstaande betekent in principe dat, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, er geen rekening behoeft te worden gehouden met het gestelde in de Wet geluidhinder.

In nieuwe situaties geldt dat langs wegen van rechtswege een geluidzone geldt, met dien verstande dat 30 km/uur-gebieden en woonerven hiervan zijn uitgezonderd. Voor een weg bestaande uit een of twee rijstroken in een binnenstedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidzone 200 meter. Binnen deze zone dient bij de aanwezigheid van geluidsgevoelige bestemmingen een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, tenzij voor de betreffende weg zonevrijstelling is verleend. Zonevrijstelling wordt verkregen voor wegen waarvan (op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart) vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Aangezien Assen niet over een geluidsniveaukaart beschikt, dient in nieuwe situaties onderzocht te worden of zonevrijstelling aan de orde is. Is dit niet het geval dan dient akoestisch onderzoek plaats te vinden zoals is bepaald in de Wet geluidhinder.

In Assen Oost worden bouw mogelijkheden geboden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. In de voorschriften is geregeld dat indien functie verandering in de sfeer van wonen optreedt, het noodzakelijk is dat een nader onderzoek wordt gedaan (milieutechnische uitvoerbaarheid). Dit onderzoek zal onder andere moeten bestaan uit geluidsberekeningen waaruit zal moeten blijken dat de geluidbelasting niet boven de toegestane waarde uitkomt.

Er is een onderzoek ingesteld teneinde de akoestische inpasbaarheid van de wijzigingsgebieden en de rechtstreeks in het plan opgenomen ontwikkelingen te beoordelen.

De Pelikaanstraat en Vredeveldseweg zijn wegen waarvoor een maximale snelheid van 30 km/uur geldt. Ook voor deze wegen is de geluidbelasting berekend. Conform de Wet geluidhinder hebben 30 km/uur wegen geen wettelijk zone. Echter voor een goed ruimtelijk beleid is het noodzakelijk om de geluidbelasting van alle belangrijke ontsluitingswegen inzichtelijk te hebben.

De geluidsbelasting op de locaties I ("De Schulp en oude gebouw Vrije School") en IX ("Stationsgebied") bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar minder dan de grenswaarde van 65 dB(A) ten gevolge van de zoneringsplichtige wegen (Overcingellaan en Rolderhoofdweg). Voor deze locaties kan gemotiveerd een hogere waarde procedure gevolgd worden.

Met de op 1 januari 2007 ingegane wijziging van de Wet geluidhinder is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Dit scheelt proceduretijd en brengt de besluitvorming op het juiste uitvoeringsniveau. Als een gemeente een hogere waarde verleent bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Het blijven wel twee aparte procedures.

In het kader van de plannen voor de Platolaan en winkelcentrum Vredeveld zijn reeds hogere grenswaarden verleend.

Spoorweg

Langs elke spoorweg bevindt zich een geluidszone. De geluidszone is in feite een (geluids)onderzoeksgebied aan weerskanten van de spoorweg. Als een bestemmingsplan moet worden vastgesteld of herzien en dat plan heeft betrekking op gronden binnen de geluidszone, dan moeten de waarden van het Besluit geluidhinder spoorwegen in acht worden genomen. Om nieuwe woningbouw te ontwikkelen in de zone van een spoorlijn moet er gehouden worden aan de onderstaande normen.

Voorkeursgrenswaarde	57 dB(A)
Maximale ontheffing	70 dB(A)
Binnenwaarde (ingeval van ontheffing)	37 dB(A)

De contour van railverkeerslawaai ligt ver over de wijk. Voor zover het bestemmingsplan consoliderend van aard is hoeft er geen nadere aandacht aan dit aspect te worden besteed.

Voor de in het plan opgenomen wijzigingsgebieden (afbeelding 8) heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Daarbij is de geluidsbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de plangebieden berekend.

De geluidsbelasting op alle locaties, met uitzondering van de locaties I ("De Schulp en oude gebouw Vrije School") en IX ("Stationsgebied") bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). De geluidsbelasting op de gebieden I en IX bedraagt ruimschoots meer dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) en op enkele locaties van het "Stationsgebied" zelfs meer dan 70 dB(A). Voor deze locaties kan gemotiveerd een hogere waarde procedure gevolgd worden.

3.5. Bodem

In het kader van het landsdekkend beeld is de werkvoorraad van de gemeente Assen bepaald ten aanzien van locaties die historisch verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Hieruit zijn 2626 locaties naar voren gekomen waarvan er 98 binnen het plangebied "Assen-Oost" vallen. Deze locaties zullen in de periode 2005-2030 in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing nader worden onderzocht en zonodig gesaneerd.

Binnen het plangebied is tussen de Vredeveldseweg, Pelikaanstraat, Flamingolaan en Ade-laarsweg een oude stortplaats aanwezig. De stortplaats Vredeveldseweg (DR/010/004) valt onder het NAVOS-programma (Nazorg Voormalige Stortplaatsen) van de provincie Drenthe. Begin jaren 50 is op deze locatie een vijver tot 2,50 meter minus maaiveld gedempt met huisvuil en groenafval en afgedekt met 15 tot 20 cm grond. De oppervlakte van de NAVOS-locatie is circa 4.500 m². De stortplaats wordt periodiek onderzocht in opdracht van de provincie Drenthe. Bij de laatste monitoring in 2002 zijn slechts licht verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. Op dit moment is de locatie in gebruik als plantsoen. Indien de functie van de locatie wijzigt dan dient de locatie nader onderzocht te worden.

In het plangebied is in de loop der jaren een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Het beeld dat uit deze onderzoeken naar voren komt is dat in het overgrote deel van het plangebied hooguit licht verhoogde (achtergrond)gehalten in grond of grondwater worden aangetroffen. Binnen het plangebied zijn daarnaast verspreid locaties gelegen die in meer of mindere mate verontreinigd zijn. Deze locaties dienen bij bijvoorbeeld ontwikkelingen of functiewijziging nader onderzocht en zonodig gesaneerd te worden.

In het plangebied Assen-Oost is van een viertal watergangen/vijvers de waterbodemkwaliteit bekend. De waterbodem in de vijver ter plaatse van de Oosterpark is in 1999 onderzocht en blijkt na toetsing aan de normen uit de Vierde Nota waterhuishouding aangemerkt te worden als productklasse 3. De waterbodem ter plaatse van de overige watergangen valt na toetsing aan de normen uit de Vierde Nota waterhuishouding in de productklassen 0 tot en met 2. De overige watergangen binnen het plangebied zijn voor zover bekend niet onderzocht.

De resultaten van het onderzoek voor de in het plan opgenomen ontwikkelingen zal te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

3.6. Cultuurhistorie

Assen Oost is niet erg rijk aan monumenten. Er zijn maar 3 officiële gemeentelijke monumenten in de wijk aanwezig, die zijn opgenomen in de monumentenlijst.

Amelte 1	woonhuis	circa 1860
Amelte ongenummerd (Valkenstijn)	restant landgoed Vredeveld met graftombe "Valkenstijn" met aanleg en toegangshek	Havezathe eind 16e eeuw, graftombe 1871, in 1882 gietijzeren opbouw
Steendijk 144-146	dubbel woonhuis met klinkeren erfscheiding	1927

In navolging van de Nota Belvedere houdt de gemeente Assen steeds meer rekening met cultuurhistorische waarden bij de ruimtelijke inrichting van Assen.

afbeelding 6

Hierdoor staan er meer gebouwen op de nominatielijst. De Ericaschool aan de Rodeweg 25 en de Vermeerschool aan de Pelikaanstraat 2a staan op de nominatielijst om een monument te worden. Daarnaast is er ook een aantal karakteristieke gebouwen gelegen aan de uitvalswegen van Assen-Oost. Op afbeelding 6 zijn uitsluitend de hierboven genoemde monumenten afgebeeld. Op de plankaart zijn deze aangeduid als "gemeentelijk monument".

3.7. Archeologie

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

De uitgangspunten van het verdrag van Malta krijgen hun beslag in de op handen zijnde wijziging van de Monumentenwet. Op 21 oktober heeft de regering een wetsvoorstel voor invoering van het Europese Verdrag van Malta ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 februari 2005 werd het wetsvoorstel in de Tweede Kamer behandeld. Naar aanleiding van het ingediende wetsvoorstel werd een aantal amendementen ingediend. Rond 1 juli 2005 kan een brief van de staatssecretaris worden verwacht. In het kader van de nieuwe wetgeving komen er nieuwe verantwoordelijkheden en taken op provincies en gemeenten af. De nieuwe Monumentenwet sluit nauw aan bij het bestaande ruimtelijke instrumentarium. De provincie Drenthe krijgt de taak om archeologische attentiegebieden aan te wijzen, alwaar een archeologische vergunningplicht zal gelden (tot het moment van aanpassing van vigerende bestemmingsplannen). De aanwijzing zal mede geschieden op basis het POP II (kaart 8) en de kaart met gebieden met hoge archeologische waarden uit de Nota Belvédère (1999). Tevens wordt de provincie verantwoordelijk voor een Malta-conforme afhandeling van vergunningaanvragen in het kader van de Ontgrondingenwet. Om een zorgvuldige omgang met het kwetsbare Drentse bodemarchief te bevorderen, handelt de provincie nu al in de geest van de nieuwe wet.

Uitgangspunt voor het beleid is het archeologisch erfgoed op de vindplaats zelf te behouden. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden, waarvoor een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde aangeeft, dient de verstoorder, door middel van een vooronderzoek, na te gaan of en waar zich archeologische waarden in de bodem bevinden. Bij gebieden met een lage verwachtingswaarde dient nagegaan te worden of er (potentieel) belangrijke vondsten bekend zijn (in ARCHIS, de archeologische database van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek).

Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De *bekende* waarden zijn aangegeven op de archeologische monumenten kaart (AMK). Er is sprake van vier niveaus: terreinen "van zeer hoge archeologische waarde" (al dan niet wettelijk beschermd), "van hoge archeologische waarde", "van waarde" en tenslotte de terreinen "van archeologische betekenis". De twee hoogste niveaus worden gekarakteriseerd als "behoudenswaardig". Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen bekende waarden aanwezig (zie afbeelding 7).

afbeelding 7

De *te verwachten* waarden zijn aangegeven op de indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW). Deze kaart geeft een globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden. De IKAW geeft een drietal niveaus aan: gebieden met een hoge, middelhoge en een lage verwachting. Een lage trefkans betekent overigens niet dat het gebied archeologisch "leeg" is. Bepaalde typen vindplaatsen kunnen juist in deze gebieden voorkomen. Op afbeelding 7 is te zien dat het grootste deel van het plangebied niet gekarteerd gebied is (grijs). Het woongebied Vreebergen heeft een hoge verwachtingswaarde. Landgoed Valkenstijn heeft een middelhoge verwachtingswaarde. De aan het plangebied grenzende gronden, waaronder het Amelterbos hebben veelal een hoge verwachtingswaarde.

Resultaten onderzoek Platolaan

Gelet op de voorgestane ontwikkelingen op de locatie Platolaan is s door ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in de rapportage van juni 2005. In dit gebied geldt een middelhoge tot hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten in de ondergrond. Bij het booronderzoek bleek de bovengrond in grote mate verstoord te zijn tot op een diepte variërend van 30 tot 200 cm. Er zijn bij het booronderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat verder archeologisch onderzoek niet nodig is. Geadviseerd wordt het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

3.8. Externe veiligheid

De ministerraad heeft op voorstel van staatssecretaris Van Geel van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ingestemd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Het Besluit stelt grenzen aan het risico dat bedrijven mogen veroorzaken voor hun omgeving.

Bij aanwezigheid van gevaarlijke activiteiten moet rekening worden gehouden met bepaalde afstanden tot andere functies. Het externe veiligheidsbeleid betreft de beheersing van risico's en richt zich onder meer op:

- ♦ het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen;
- ♦ het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

In het besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Deze normen hebben de status van grenswaarde in de zin van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast wordt de motiveringsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege inrichtingen wettelijk geregeld.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen twee begrippen, namelijk:

- ♦ het plaatsgebonden risico (voorheen het Individueel Risico genoemd);
- ♦ het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar op een bepaalde plaats dat een continu daar aanwezig persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met de activiteit. Voor bestaande situaties geldt dat die kans maximaal 10^{-5} per jaar mag zijn, ofwel 1 op 100.000. Voor nieuwe situaties is de maximaal toelaatbare kans 10^{-6} per jaar, of wel 1 op 1.000.000. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op een jaar en wordt weergegeven in de vorm van risicocontouren. De norm voor het plaatsgebonden risico heeft de status van "grenswaarde". De grenswaarde mag niet overschreden worden.

Het groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn normen voor het groepsrisico vastgesteld. Deze normen hebben betrekking op een traject van 1 kilometer lengte: De maximaal toelaatbare kans op het gelijktijdig overlijden van een groep mensen van een bepaalde omvang is als volgt gedefinieerd:

- groep van 10 mensen: 10^{-4} per jaar;
- groep van 100 mensen: 10^{-6} per jaar;
- groep van 1000 mensen: 10^{-8} per jaar;
- et cetera.

In en nabij het plangebied is geen sprake van gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen. Hierna wordt dan ook uitsluitend ingegaan op transport van gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over spoorlijn Onnen-Meppel

Huidige situatie

Over het baanvak 89 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Volgens de Risicoatlas Spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, juni 2001) ligt de 10^{-6} /jr. contour (plaatsgebonden risico) op minder dan 10 meter vanaf het midden van het spoor. Voor de 10^{-7} /jr. contour en de 10^{-8} /jr. bedragen de afstanden respectievelijk 36 en 250 meter vanaf het midden van het spoor.

Voor het baanvak 89 bedraagt het hoogste groepsrisico 0,011 ten opzicht van de oriënterende waarde (aantal slachtoffers behorend bij dit GR-60).

Toekomstige situatie

Uit gegevens van ProRail (Railned NV) blijkt dat het aantal wagens met gevaarlijke stoffen op het traject in de toekomst waarschijnlijk zal toenemen. Dit zijn reserveringen voor de toekomst en er kunnen belangrijke verschillen voordoen tussen de op dit moment geformuleerde reserveringen en de te zijner tijd te realiseren vervoersomvang. De voorstellen ten aanzien van de reserveringen moeten nog met Verkeer en Waterstaat en VROM worden gecommuniceerd die de reserveringen formeel moet goedkeuren.

Conclusie

Op grond van de bekende gegevens met betrekking tot externe veiligheid kan geconcludeerd worden dat de normen voor het plaatsgebonden risico op de onderzochte locatie op dit moment niet overschreden worden. De toename van het transport van gevaarlijke stoffen over het traject zal waarschijnlijk niet leiden tot een overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat de eventuele toename van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zal leiden tot de verschuiving van de 10-6 contour van meer dan 60 meter.

Het groepsrisico overschrijdt op dit moment niet de oriënterende waarde. Het is mogelijk dat het groepsrisico ter plaatste zal toenemen als gevolg van de toename in het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Omdat de marge tussen huidige situatie en de norm zo groot is, is het zeer onwaarschijnlijk dat de oriënterende waarde overschreden zal worden. Mede omdat er een afname van het aantal inwoners in het betreffende gebied plaatsvindt, zal dit niet leiden tot een verhoging van het groepsrisico.

Het voorgaande geeft geen aanleiding om een groepsrisicoberekening te laten uitvoeren, ook omdat de reserveringen van het goederentransport met veel onzekerheden zijn omgeven en de juridische status van de toekomstige spoorreserveringen op dit moment onduidelijk is.

Gastransportleiding

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Binnen het voorliggende bestemmingsplan is een aardgastransportleiding gelegen waarmee rekening moet worden gehouden. Deze heeft een diameter van 150 mm (inwendig)/ 159 mm (uitwendig), een druk van 40 bar en ligt op een diepte van 800 mm.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is de richtlijn van het Ministerie van VROM en EZ, getiteld: "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984 van toepassing. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstand te realiseren. Deze bedraagt voor de betrokken leiding 20 meter. Hier mag van worden afgeweken indien technische, planologische en/of economische overwegingen hiertoe noodzakelijk zijn. Uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering is het oprichten van enig bouwwerk en/of het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting binnen een afstand van 4 meter gerekend uit het hart van de leiding niet toegestaan. Tevens is binnen deze strook het uitvoeren van werkzaamheden, die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen of gevaar voor personen en/of goederen kunnen opleveren niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder. De in het plangebied aanwezige hoofdaardgastransportleiding is op de plankaart aangeduid.

3.9. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een van de belangrijke pijlers voor een goede leefomgeving. In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese

luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in dochterrichtlijnen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen.

Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 welke het Besluit luchtkwaliteit 2001 in augustus 2005 heeft vervangen. Het doel van het besluit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

Bestemmingsplannen moeten voldoen aan het besluit luchtkwaliteit. Het besluit bevat normen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof / zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

De luchtkwaliteit wordt vooral beïnvloed door emissies van industrie en van auto- en vrachtverkeer. Het in acht nemen van de grenswaarden voor met name NO_2 en fijn stof (PM_{10}) houdt in dat bij het vormgeven van bestemmingsplannen die onder andere de bouw van nieuwe woningen en bedrijven of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken, getoetst worden aan de grenswaarden voor 2005 (PM_{10}) en 2010 (NO_2). Sinds de wijziging van het Besluit luchtkwaliteit per augustus 2005 hoeven de natuurlijk voorkomende achtergrondwaarden niet langer te worden meegenomen in de berekeningen, wat een gunstig effect heeft op de grenswaarden voor fijn stof.

Voor het gebied Assen Oost en (directe) omgeving is, met name in verband met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebieden en rechtstreeks in het plan opgenomen ontwikkelingen, een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De resultaten zijn neergelegd in de rapportage van de gemeente van november 2006.

De luchtkwaliteit is berekend voor de jaren 2004 en 2006 en er zijn prognoses gemaakt voor 2016 en 2020. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat voor geen van de zes stoffen in 2004, 2006, 2016 of 2020 de grenswaarden of plan- en alarmdrempel meer dan toegestaan worden overschreden.

3.10. Watersystemen en waterbeheer

Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen bestaat uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor het bestemmingsplan Assen Oost.

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

Het bestemmingsplan Assen Oost, is een conserverend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft slechts tot doel de bestaande planologische situatie actueel te bestemmen. Het betreft hier het bestaande stedelijke gebied, dat zich kenmerkt door reeds van oudsher aanwezige

functies. Bij nieuwe ontwikkelingen c.q. (her)ontwikkelingen dienen de uitgangspunten van het waterbeheer 21^e eeuw als randvoorwaarde te dienen.

Het waterschap heeft de zorg voor de waterhuishouding als taak, voor zover dit het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater en het met kwantiteitsbeheer samenhangende regeling van de freatische grondwaterstand betreft. Voor het wijzigen van de inrichting, vorm, afmeting, structuur of constructie van werken die vallen onder de keur van het waterschap is een ontheffing van de keur van het waterschap nodig. Daarnaast zijn bepaalde lozingen vergunningplichtig in het kader van de Wvo. Bij ontwikkelingen moeten bovendien de mogelijkheden voor vergroting van de berging nader worden onderzocht.

In bijlage 1 is het oppervlaktewatersysteem, geologie/geomorfologie, grondwater, riolering en eventueel te verwachten ontwikkelingen beschreven.

Bij brief van 20 juli 2005 heeft het Waterschap een positief wateradvies gegeven.

3.11. Duurzaamheidsaspecten

De gemeente Assen is medeondertekenaar van het Convenant Duurzaam Bouwen in Drenthe. Als uitvloeisel hiervan wordt voor eventueel nieuw op te richten bebouwing in het plangebied naar een lagere energieprestatiecoëfficiënt gestreefd dan landelijk wordt voorgeschreven. Op nieuwe woningen in het plangebied zullen de richtlijnen van het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen worden toegepast. Tevens moeten de woningen voldoen aan de eisen waarvoor het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt afgegeven. Dit keurmerk stelt niet alleen eisen aan de woningen zelf, maar ook aan de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het openbare gebied.

3.12. Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober 2005 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het plangebied is naast het als Natura 2000-gebied aangewezen Drentsche Aa gebied gelegen. Derhalve is bezien of de bestaande situatie en de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen mogelijkerwijze van invloed zijn op de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, waarvoor het gebied is aangewezen. Aangezien het Drentsche Aa gebied op aanzienlijke afstand is gelegen van het plangebied in combinatie met de te beschermen waarden waarvoor het Drentsche Aa gebied is aangewezen, is het uitgesloten dat de bestaande functies (hoofdzakelijk wonen) in het plangebied significant negatieve effecten in de zin van de

Natuurbeschermingswet genereren. Voor de wijzigingsgebieden is in de wijzigingsregels een toetsingseis opgenomen ten behoeve van de Flora en fauna en de Natuurbeschermingswet.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden uitsluitend verleend door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de dienst LASER van het Ministerie. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. In dat geval hoeft er in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal er - indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt - rekening worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

In het bestemmingsplan is voor de opgenomen wijzigingsgebieden een afstemmingregeling opgenomen. Deze houdt in dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(-en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw-)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. De procedure is in het kort als volgt: initiatiefnemer vraagt bij LASER een ontheffing aan (loket namens LNV), LASER vraagt de regiodirectie Noord van LNV om advies, ontheffing wordt al dan niet verleend.

Resultaten onderzoek Platolaan

In het kader van de bij recht geboden ontwikkelingsmogelijkheden aan de Platolaan is in het kader van de procedure onderzoek verricht.

Door ingenieursbedrijf Aveco de Bondt is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd aan de Platolaan. De resultaten zijn weergegeven in de rapportage van 25 juli 2005 (nr. 05.0865.05)

Op 23 juni 2005 is een locatiebezoek uitgevoerd ten behoeve van de quickscan. In het gebied komen enkele in de Flora- en faunawet beschermde broedvogelsoorten voor. In het broedseizoen zijn broedvogels (broedplaatsen) beschermd op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet.

De voorgenomen ruimtelijke ingrepen kunnen mogelijk nadelige gevolgen hebben inzake de in de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten. Ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen en het voorkomen van beschermde soorten zullen maatregelen noodzakelijk zijn. Deze maatregelen omvatten in de huidige situatie het vermijden van het broedseizoen (half maart tot half juli) en het behouden van de dode boomstronk met de nestholte. De meest gunstige periode voor de benodigde ingrepen betreft het najaar. Indien met de ruimtelijke ingrepen geen vogels gedood, verontrust of verstoord worden dan kan een aanvraag van een ontheffing achterwege blijven.

De locatie heeft verder slechts een beperkte betekenis voor een aantal algemene planten en boomsoorten. Ten aanzien van deze algemene soorten zullen geen beperkingen gelden ten aanzien van de voorgenomen ingreep. Wel is voor de kap van bomen mogelijk een kapvergunning noodzakelijk in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Assen.

4.1. Algemeen

Hiervoor is het algemene rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aangegeven. In het bestemmingsplan Assen Oost krijgt dit beleidskader een vertaling door de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden in het plan op te nemen. Het onderhavige bestemmingsplan consolideert voor het overgrote deel de bestaande situatie. Het plan maakt geen structurele wijzigingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie.

In de volgende paragraaf wordt een beschrijving van de planopzet gegeven. Deze beschrijving zal zoveel mogelijk per bestemming of functie geschieden. Daarbij wordt, aan de hand van het in hoofdstuk twee beschreven beleidskader en de in hoofdstuk drie beschreven bestaande situatie nagegaan welke ontwikkelingen binnen de beschreven bestemmingen worden voorgestaan dan wel toegelaten.

4.2. Wonen

Ten aanzien van de binnen het gebied aanwezige woonbebouwing is als uitgangspunt genomen dat op voorhand geen redenen aanwezig zijn om niet tot het toekennen van een (positieve) woonbestemming over te gaan. Derhalve is aan iedere woning binnen het plangebied een positieve bestemming toegekend. Te onderscheiden zijn vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen (dubbele woningen), rijenwoningen en gestapelde woningen. Met uitzondering van de laatste categorie is aan al deze typen de bestemming "woondoeleinden" toegekend, met uitzondering van de vrijstaande woningen op grote kavels waarvoor de bestemming "woondoeleinden open bebouwing" is toegekend. De gestapelde woningen zijn bestemd tot "woondoeleinden meergezinshuizen". Binnen de woonbestemmingen is met uitzondering van de gestapelde woningen de bestaande (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting als gegeven geaccepteerd, tenzij anders op de kaart is aangegeven.

In het algemeen is gestreefd naar een bouwstrookdiepte van 12 meter, tenzij de ruimtelijke situatie dit niet toelaat. Bij de woongebouwen is in plaats van de maximale goothoogte overgegaan tot het regelen van de maximale hoogte van de bebouwing. Dit in verband met de wisselende hoogtes van de bouwlagen. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn bij de woningen toegestaan ten behoeve van de hoofdfunctie wonen. Aan- en/of uitbouwen mogen wel worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. In totaal mag per woning niet meer dan 65 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Ten hoogste 50% van deze gronden mag worden bebouwd (danwel indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die bestaat ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan). Aangezien in sommige situaties aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van een woning zijn gebouwd is dit met een aanduiding geregeld.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van bepaalde beroepen aan huis een algemeen aanvaarde activiteit, zoals een huisarts, tandarts en andere beoefenaren van medische, sociaal-medische en paramedische beroepen en -voorzieningen. Het betreft beroepsuitoefeningen, die door hun aard en omvang aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat.

afbeelding 8

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.

Aan huis verbonden bedrijvigheid is echter niet rechtens mogelijk in het plangebied. Via vrijstelling is het mogelijk onder de nodige voorwaarden een binnen de woonfunctie passende bedrijvigheid te realiseren.

Op een aantal plaatsen komen bestaande activiteiten voor die (gezien de aard en/of omvang) niet als beroep aan huis zijn aan te merken. Deze bedrijven/beroepen zijn daarom binnen de woonbestemming specifiek aangeduid met "nevenactiviteit toegestaan".

4.3. Maatschappelijke doeleinden

Alle binnen het plangebied voorkomende educatieve, religieuze, sociaal-culturele en sociaal-medische functies zijn bestemd tot "maatschappelijke doeleinden". De bebouwingsvlakken zijn zodanig aangegeven dat, behalve de reeds bestaande bebouwing, ook enige uitbreiding hiervan mogelijk is. Uitgangspunt is dat in principe het gehele bebouwingsvlak kan worden aangewend voor bebouwing, tenzij in het desbetreffende bebouwingsvlak een ander bebouwingspercentage is aangegeven. Vanuit die achtergrond zijn de betreffende bebouwingslijnen afgestemd op de ruimtelijke situaties.

4.4. Centrumdoeleinden

De bestemming "centrumdoeleinden" is toegekend aan de bebouwing en gronden rond het in het plangebied voorkomende winkelcentrum Vredeveld. De aanduiding "parkeergarage" is opgenomen om het mogelijk te maken op die gronden buiten het bebouwingsvlak een parkeergarage te realiseren.

4.5. Kantoren

De in het plangebied aanwezige kantoorfuncties zijn als zodanig bestemd. Alle bestaande functies zijn bestemd. De bebouwingsgrenzen zijn op de bestaande situaties afgestemd en bieden waar het uit ruimtelijk oogpunt mogelijk is enige ruimte voor uitbreiding.

4.6. Cultuurhistorische waarden

De gemeentelijke monumenten zijn aangeduid met "gemeentelijk monument".

4.7. Overige aspecten

Overige bestemmingen zoals "bedrijfsdoeleinden", "opslagdoeleinden", "nutsdoeleinden" en "autoboxen" spreken voor zich. Binnen de bestemmingen "groenvoorzieningen", "bos", "water", "verkeersdoeleinden" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" is geen of zeer beperkt bebouwing toegestaan.

De gemeente is voornemens om alle wegen, welke geen doorstromingsfunctie hebben, aan te wijzen tot 30 km/uur-gebied.

Bomen vinden geen rechtstreekse bescherming in dit bestemmingsplan. Ze worden beschermd doordat voor het kappen van de bomen een kapvergunning noodzakelijk is. (Algemene Plaatselijke Verordening Assen 1993).

4.8. Ontwikkelingsgebieden

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is onderhavig bestemmingsplan consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat het in beginsel gericht is op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarnaast wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingsgebieden/veranderlocaties. Voor een elftal gebieden (zie afbeelding 8) is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen.

Opgemerkt wordt dat een wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast onder bepaalde voorwaarden. Zo moet rekening worden gehouden met de belangen van gebruikers/eigenaren van de gronden en de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond (bijvoorbeeld milieutechnisch, waterhuishoudkundig (watertoets), ecologisch (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), archeologisch (verdrag van Malta), stedenbouwkundig opzicht et cetera). Ook zijn in de voorschriften per wijzigingsgebied eisen gesteld ten aanzien van de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Indien nodig stelt de gemeente Assen zich op het standpunt om een beeldkwaliteitplan op te stellen voor een wijzigingsgebied.

In zijn algemeenheid kiest de gemeente Assen ervoor de bebouwing binnen het bestaand stedelijk gebied te intensiveren. Een aantal overwegingen is hierbij van belang:

- a. Het benutten van open ruimten of vrijkomende bebouwing voor de woonfunctie of bijvoorbeeld maatschappelijke functies vermindert de druk op het buitengebied. Er moet een goede balans zijn tussen stedelijke woonmilieus en groene woonmilieus in de uitleggebieden.
- b. Gezien de ontwikkeling in de bevolkingsamenstelling (vergrijzing) zal de vraag naar stedelijke woonmilieus in de nabijheid van (zorg-)voorzieningen toenemen.
- c. De functieverandering op vrijkomende locaties moet uitvoerbaar zijn. Dit stelt randvoorwaarden aan de exploitatie.

Op afbeelding 8 staan de gebieden aangegeven waar onderhavig bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt. Er kan onderscheid worden gemaakt in ontwikkelingen die rechtstreeks op basis van het plan mogelijk zijn (aangegeven met een letter) en ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid zijn te realiseren (aangegeven met een Romeins cijfer).

Op de locatie "winkelcentrum Vredeveld" (A), de locatie naast het nieuwe Terracollege (B) en de "locatie AOC Terra" (C) is op basis van dit plan rechtstreeks planontwikkeling mogelijk. Op dit moment is verder nog de nieuwbouw aan de Houtlaan in ontwikkeling. Realisatie hiervan was reeds mogelijk op basis van het bestemmingsplan "Houtlaan" en is om die reden niet op de afbeelding aangegeven.

A. Winkelcentrum Vredeveld

Bestemming:	centrumdoeleinden verruiming bouwmogelijkheden bouwhoogte: maximaal 40 meter
-------------	--

Ruimtelijke motivering

Het winkelcentrum wordt heringericht om aan de eisen van deze tijd te kunnen voldoen. Daarnaast wordt de woonfunctie versterkt in de vorm van gestapelde bouw. Op grond van de overwegingen die in de visie hogere bouw "Op en top Assen" zijn aangegeven kan in de woongebieden op een strategisch belangrijke locatie hogere bouw mogelijk worden gemaakt. In dit geval vormt het wijkcentrum het belangrijkste ontmoetingspunt in de wijk Assen Oost. Deze locatie kan daarom worden gemarkeerd met een bouwhoogte van 40 meter. Parkeervoorzieningen kunnen worden uitgebreid in een ondergrondse parkeergarage.

B. Locatie naast nieuwe Terra College

Bestemming:	woondoeleinden
-------------	----------------

Ruimtelijke motivering

Deze locatie is beschikbaar gekomen door verplaatsing van de Pabo naar Assen Noord. Het terrein biedt goede mogelijkheden voor woningbouw gericht op het aanwezige groen aan de Platolaan. De locatie ligt in de directe omgeving van voorzieningen.

C. Locatie AOC Terra

Bestemming:	Maatschappelijke doeleinden
-------------	-----------------------------

Ruimtelijke motivering

Wegens de toename van het aantal leerlingen is er in de bestaande school groot ruimtetekort ontstaan. Aangezien er op het terrein van de bestaande school geen uitbreiding meer te realiseren is, is in samenspraak met de gemeente Assen gekozen voor een oplossing op het terrein van sporthal de Spreng.

Ontsluiting van de uitbreiding geschiedt via het schoolplein aan de achterzijde van de bestaande school. Fietsenstalling en parkeervoorzieningen kunnen gehandhaafd worden, aangezien de capaciteit al is aangepast aan de huidige leerlingenaantallen vergroot met de te verwachten groei. De entree van de sporthal wordt verplaatst naar de zuidoostzijde van de aanbouw. De bestaande parkeerplaats van de sporthal kan inclusief toerit gehandhaafd blijven. De 84 bestaande fietsenrekken worden verplaatst naar de zuidwestgevel van de hal.

I. Wijkcentrum De Schulp en oude gebouw Vrije school

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 13 meter bebouwingspercentage: maximaal 80%

Ruimtelijke motivering

Door verplaatsing van een schoolgebouw komt deze locatie in aanmerking voor een andere functie. Gezien de ligging binnen de woonbebouwing en nabij de binnenstad en het station biedt deze locatie goede mogelijkheden voor woningbouw. De ruimtelijke mogelijkheden kunnen worden geoptimaliseerd wanneer naast de schoollocatie ook de bebouwing van het wijkgebouw De Schulp wordt betrokken. In verband met het spoor- en wegverkeerslawaai moet worden bepaald of ontheffing voor een hogere geluidwaarde nodig is. De bouwhoogte wordt bij wijziging afgestemd op de bouwhoogten in de omgeving namelijk 13 meter met een bebouwingsdichtheid van maximaal 80%. Dit houdt in dat een oplossing gevonden kan worden met gestapelde bouw.

II. Oude terrein Terra College

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 10 meter met hoogteaccent van maximaal 16 meter (30% van oppervlakte) bebouwingspercentage: maximaal 50%

Ruimtelijke motivering

Dit terrein is beschikbaar door verplaatsing van het Terra College naar de locatie aan de Vredesveldseweg naast de sprothal De Spreng. Het terrein heeft een gunstige ligging in de wijk en heeft een kenmerkende groenstructuur met waterpartijen. Dit terrein biedt goede mogelijkheden voor woningbouw met het bestaande groen als uitgangspunt. De bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving met een hoogteaccent in de richting van de aangrenzend plantsoen.

III. Locatie politie en Regenboog school

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 12 meter met hoogteaccent van maximaal 18 meter voor 30% van de oppervlakte. bebouwingspercentage: 60%

Ruimtelijke motivering

Door nieuwbouw van een politiekantoor komt op deze locatie ruimte vrij voor een nieuwe ontwikkeling. Dit kan in de vorm van nieuwe maatschappelijke voorzieningen, dan wel in de vorm van woningbouw. Ook is een combinatie van beide functies mogelijk. Het terrein is gunstig centraal in de wijk gelegen en biedt de mogelijkheid de ruimtelijke structuur in de wijk te versterken door goed in te spelen op de mogelijke combinatie van functies. Op deze locatie zal de hoogte beperkt worden tot 12 meter. Daarnaast kan een hoogteaccent wijzen op de aanwezigheid van centrale voorzieningen. Verder is de maximale bebouwingsdichtheid relatief laag zodat de locatie een groene uitstraling kan houden.

IV. Locatie gezondheidscentrum

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 13 meter bebouwingspercentage: 70%

Ruimtelijke motivering

Deze locatie komt mogelijk vrij door het verplaatsen van bestaande functies. Er kan behoefte bestaan aan aanpassing van de bouwmogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden. In geval van verplaatsing van de bestaande maatschappelijke functie biedt de locatie goede mogelijkheden voor woningbouw. Aantrekkelijke situering nabij groenvoorzieningen en het winkelcentrum. Bij ontwikkeling van het gebied is het belangrijk dat het groene karakter van Valkenstijn in dit gebied wordt doorgezet.

V. Locatie Bibliotheek Dotterbloemstraat

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden en groenvoorzieningen
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 10 meter bebouwingspercentage: 70%

Ruimtelijke motivering

Mogelijk verliest het gebouw haar functie en ontstaat de mogelijkheid deze locatie te wijzigen in een woonfunctie. De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen en kan op een beperkte wijze ruimtelijk worden benut. Vandaar dat de hoogte is afgestemd op de aangrenzende bebouwing.

VI. Locatie speeltuin de Poort

Huidige bestemming:	groenvoorzieningen
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden bouwhoogte: maximaal 10 meter bebouwingspercentage: 70%

Ruimtelijke motivering

Rondom de locatie is een aantal woningen gebouwd ten behoeve van senioren. Het tussenliggende gebied biedt de mogelijkheid dit complex ruimtelijk af te ronden door een gevelwand aan de Pelikaanstraat te situeren.

VII. Locatie De Ericaschool

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden (alleen eventuele wijziging functie, pand blijft behouden)

Ruimtelijke motivering

Dit voormalige schoolgebouw heeft een kenmerkende architectuur en moet vanwege de cultuurhistorische betekenis behouden blijven. De functie van het gebouw kan in de toekomst aan verandering onderhevig zijn. Bij eventuele uitbreiding zal de cultuurhistorische waarde van het gebouw gerespecteerd moeten worden.

VIII. Locatie Vredevelde school

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 13 meter bebouwingspercentage: 60%

Ruimtelijke motivering

Deze locatie kan vrijkomen door verplaatsing van de bestaande school. In dat geval biedt de locatie mogelijkheden voor woningbouw aansluitend aan de bestaande bebouwing.

IX. Stationsgebied

Huidige bestemming:	woondoeleinden
Bestemming na wijziging:	kantoren/woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 18 meter

Ruimtelijke motivering

In dit gebied wordt gestreefd naar intensivering van het grondgebruik voor woningen en kantoren. Nieuwbouw in maximaal 6 bouwlagen behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden. In de "visie hogere bouw" wordt beschreven dat het stationsgebied gelet op de centrale ligging en goede bereikbaarheid geschikt wordt bevonden voor verdichting.

Buurtcentrum De Enk

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 10 meter bebouwingspercentage: 80%

Ruimtelijke motivering

De bestaande maatschappelijke functie kan komen te vervallen. In dat geval kan op deze locatie zowel een maatschappelijke functie als een woonfunctie worden gerealiseerd.

X. Locatie scoutingvereniging

Huidige bestemming:	maatschappelijke doeleinden
Bestemming na wijziging:	woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden bouwhoogte: maximaal 10 meter bebouwingspercentage: 60%

Ruimtelijke motivering

Na beëindiging van de huidige functie kan het nieuwe woongebied Houtlaan worden uitgebreid met enkele woningen op deze locatie. Dit gebied sluit op logische wijze aan op het reeds gerealiseerde gebied.

5. Toelichting op de voorschriften

5.1. Inleiding

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

5.2. Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen

Ondanks deze beperking ten aanzien van de op te nemen regels kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen aanvaardbaar is. Hiertoe zijn enkele flexibiliteits- 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 voor een later tijdstip wijzigingen binnen het plangebied mogelijk maken. Het voordeel van een dergelijke regeling is dat tot kort voor de realisering - binnen de opgenomen marges - ruimte kan worden geboden aan gewijzigde inzichten.

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

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

- ♦ Milieusituatie

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

- ♦ Gebruiksmogelijkheden

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

5.3. Opzet voorschriften

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

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

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

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

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

5.4. Nadere toelichting op de voorschriften

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

Begripsbepalingen

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

Woondoeleinden en woondoeleinden open bebouwing

Deze bestemmingen hebben betrekking op de woningen - meergezinshuizen uitgezonderd - die zich in het plangebied bevinden. De bestemming "woondoeleinden open bebouwing" is toegerekend aan vrijstaande woningen op grote percelen. Bepaald is dat de hoofdgebouwen i.c. de woningen binnen de bebouwingsvlakken dienen te worden gebouwd. Bij ieder woonhuis mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd. Het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen voor de voorgevel is uitsluitend toegestaan als gronden zijn aangeduid met "aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan", waarbij geldt dat ten hoogste 50% van de aangeduide gronden mag worden bebouwd (dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals deze bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ont-

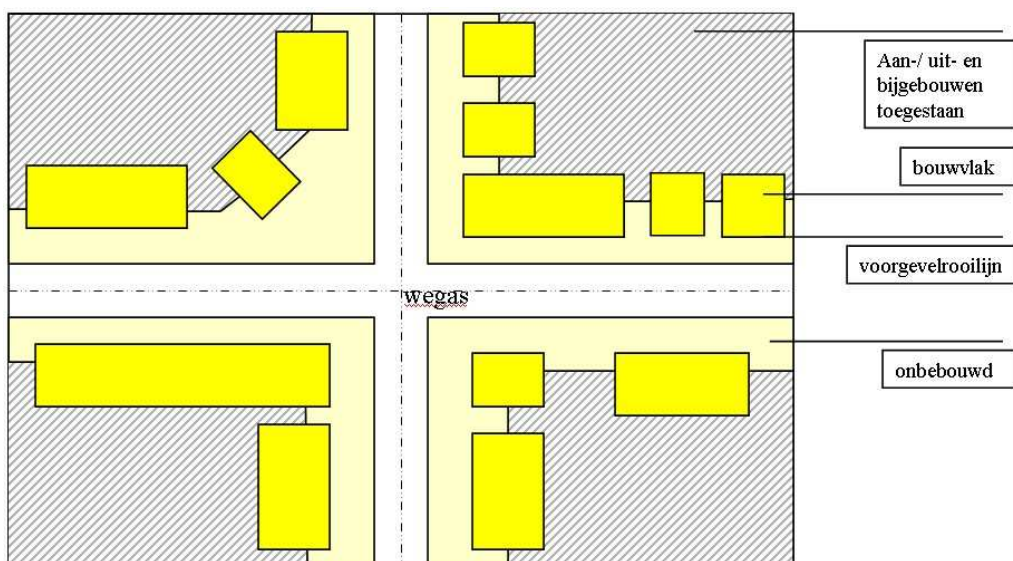
werp van onderhavig bestemmingsplan). De totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak bedraagt 65 m². De oppervlakte gelegen binnen het bebouwingsvlak achter het verlengde van de zijgevels wordt niet meegerekend bij deze oppervlakte aan bijgebouwen. Op basis hiervan is het bijvoorbeeld mogelijk een bijgebouwen (of aan- of uitbouw) aan de achterzijde van de woning te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van het aantal vierkante meter bijgebouw (zie ook onderstaande afbeelding).

In de voorschriften is de voorgevel gedefinieerd als de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s). De eerste zinsnede zal in veel voorkomende gevallen van toepassing zijn en geen discussie opleveren. De tweede zinsnede beoogt de eventueel onduidelijk situaties te ondervangen. In het geval van bijvoorbeeld een hoeksituatie kan het voorkomen dat een woning twee voorgevels heeft.



Voor de duidelijkheid is in de volgende afbeelding een beeld geschetst van de wijze waarop de plankaart dient te worden gelezen. De buitenste bebouwingsgrens (in veel gevallen tevens de voorgevelrooilijn) mag in principe niet door gebouwen worden overschreden, behoudens in de voorschriften anders is bepaald. De voorgevelrooilijn is in de lijn die is gelegen:

- langs de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen van de op de plankaart aangeduide bouwvlakken,
- zoveel mogelijk evenwijdig aan de as van de weg.



Ten aanzien van de situering van de aan-, uit- en bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning/hoofdgebouw en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Ten behoeve van het oprichten van carports is binnen het plan met een vrijstelling geregeld dat deze 1 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht.

Het vestigen van een praktijkruimte binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van een vrij beroep is krachtens jurisprudentie zonder meer mogelijk, mits dit de woonfunctie niet gaat overheersen. Dit is dan ook niet opgenomen in de voorschriften. Hiervoor geldt dat de praktijkruimte niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen mag bedragen (dus inclusief de vloeroppervlakte van de bijgebouwen). Ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf dient gebruik te worden gemaakt van de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid. Hierbij dient de in de bijlage bij de voorschriften opgenomen procedurebepalingen in acht te worden genomen. Bedrijven die reeds voorkomen in het plangebied, zoals bijvoorbeeld een bouwbedrijf, krijgen een aanduiding op de plankaart.

Ten aanzien van de situering van de aan-, uit- en bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning/hoofdgebouw en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Ten behoeve van het oprichten van carports is binnen het plan met een vrijstelling geregeld dat deze 1 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht.

Specifieke bedrijvigheid (zoals een klein kantoor, winkel en dergelijk) binnen de woonbestemming is op de kaart nader aangeduid.

Woondoeleinden meergezinshuizen

De gestapelde woningen, ook wel meergezinshuizen genoemd, zijn geregeld binnen de bestemming "woondoeleinden meergezinshuizen". Bepaald is, dat per wooneenheid ten hoogste 6 m² aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mogen worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak zijn zonder meer mogelijk. In het plangebied komen relatief veel aan-, uit- en bijgebouwen bij woongebouwen voor. Vandaar dat in dit plan ook bij woongebouwen de mogelijkheid wordt geboden om dergelijke gebouwen buiten het bebouwingsvlak te bouwen. Een ondergeschikte zorgfunctie (bijvoorbeeld een fysiotherapie) is mogelijk binnen deze bestemming.

Woondoeleinden woonwagencentrum

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het plangebied aanwezige woonwagenplaatsen. Per afzonderlijke woonwagenstandplaats is bepaald dat ten hoogste 65 m² oppervlakte is toegestaan voor ten hoogste 2 gebouwen.

Bedrijfsdoeleinden en opslagdoeleinden

De gronden behorend bij het aannemersbedrijf met productie van houten speelattributen (Steendijk - Pelikaanstraat) zijn aangewezen als "bedrijfsdoeleinden". Voor de op de plankaart als "bedrijfsdoeleinden" aangegeven vlakken geldt dat daar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 mogen worden uitgeoefend. Het hiervoor genoemde bedrijf valt echter binnen categorie 3 van de bedrijvenlijst. Er is dan ook een aanduiding op de plankaart opgenomen welke de aanwezige bedrijfsactiviteiten toestaat. Daarnaast is één locatie aangewezen als opslagdoeleinden. De opslag van gevaarlijke stoffen, zoals genoemd in artikel 34 lid 2 van de wet Milieugevaarlijke stoffen is niet toegestaan.

Sportdoeleinden

Sportvelden, sportterreinen en overige dagrecreatieve voorzieningen met een primaire sportfunctie zijn bestemd tot "sportdoeleinden".

Maatschappelijke doeleinden

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die een sociale, maatschappelijke, medische, educatieve, culturele, sportief-recreatieve en/of religieuze functie hebben c.q. mogen krijgen. Door de ruime doeleindenomschrijving bij deze bestemming is een onderlinge uitwisseling van de functies mogelijk. De hoogte van de gebouwen is op de kaart aangeduid.

Centrumdoeleinden

In dit artikel is de bestemmingsregeling op genomen voor die gebieden die als het centrum van een wijk kunnen worden aangemerkt. Uitgangspunt daarbij is geweest waarborgen te scheppen waarbinnen een goed functioneren van dit centrumgebied mogelijk is evenwel met behoud en waar mogelijk versterking van de waardevolle elementen. De regeling kent een grote mate van

flexibiliteit ten aanzien van de uitwisselbaarheid van functies. Op de verdiepingen zijn woningen en/of dienstwoningen toegestaan. Verder is het mogelijk om daar waar dat op de plankaart is aangegeven een parkeergarage buiten het bebouwingsvlak te realiseren.

Detailhandel

Winkels en overige detailhandelsbedrijven hebben de bestemming "detailhandelsdoeleinden" gekregen. De goothoogte en hoogte zijn op de plankaart aangegeven. Bij elk van de detailhandelsvestigingen is een bedrijfswoning aanwezig.

Kantoren en horecadoeleinden

Deze bestemmingen hebben betrekking op de kantoren en horecabedrijven. Goothoogte en hoogte zijn aangegeven op de plankaart. Ter plaatse van de aanduiding "boven bewoning toegestaan" zijn ook (dienst-)woningen toegestaan.

Agrarische doeleinden

Met dit artikel zijn de agrarische gronden bestemd. Gezien het feit dat de gronden zijn gelegen binnen de bebouwde kom, is gekozen voor de doeleindenomschrijving "het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen", zodat het gebruik van de gronden voor hobbymatige agrarische activiteiten is toegestaan.

Overige bestemmingen

De bestemmingen "autoboxen", "verkeersdoeleinden", "verkeers- en verblijfsdoeleinden", "bos", "groenvoorzieningen" en "water" zijn bestemmingen die grotendeels voor zichzelf spreken. Een aantal aanduidingen binnen de bestemming "groenvoorzieningen" hebben betrekking op de

"kinderboerderij" en de "volkstuinten". De aardgastransportleiding heeft een zone waarin gebouwd mag worden, nadat de leidingbeheerder kenbaar heeft gemaakt dat hiertegen geen bezwaar bestaat. Deze zone is bestemd als "zone aardgastransportleiding".

Wijzigingsbevoegdheden

In dit artikel wordt verwezen naar de op de kaart aangegeven wijzigingsgebieden. Het betreft hier vooral die gronden waar ontwikkelingen worden voorzien. Binnen de gebieden is het mogelijk de bestemmingen "van kleur te laten verschieten" met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 WRO). Ook kunnen de bouwmogelijkheden worden verruimd door aanpassing van het bebouwingsvlak en/ of de bouwhoogte. Diverse criteria zijn geformuleerd waaraan moet worden voldaan voordat toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieutechnische toelaatbaarheid, maar ook een toets aan de archeologische (verdrag van Malta), ecologische (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet) en verkeerstechnische inpasbaarheid.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

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

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

Dubbeltelbepaling

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

Gebruiksbeepaling

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

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

Afstemmingsbepaling Flora- en faunawet

In deze bepaling is de afstemming tussen de Flora- en faunawet en het bestemmingsplan geregeld. Bepaald is dat er geen activiteiten mogen worden ontplooid, dan wel bouwwerken worden

opgericht waardoor zodanige strijdigheden ontstaan met de bepalingen in de Flora- en faunawet dat hiervoor geen ontheffing verleend kan worden (zie ook paragraaf 3.11.).

Overgangsbepalingen

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

Strafbepaling

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

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening '85 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. De gebieden, waar ontwikkelingen plaatsvinden, zullen te zijner tijd worden getoetst op de economische uitvoerbaarheid.

7.

Inspraak en overleg

7.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Assen Oost heeft op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in combinatie met artikel 150 van de gemeentewet in de periode van 20 juni 2005 tot 18 juli 2005 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijke reacties bij Burgemeester en wethouders worden ingediend. Daarnaast is in diezelfde periode op 29 juni 2005 een informatie-/inspraakavond gehouden.

1. H. Alting, Oosterparallelweg 68, 9404 AZ.

Inspreker kan zich vinden in een eventuele wijziging van de bestemming maatschappelijke doeleinden ten behoeve van woningen, mits de voorziene bebouwing niet te dicht tot diens perceel nadert. Echter, de bebouwingshoogte van 13 meter en een bebouwingsdichtheid van 80% acht inspreker teveel en te hoog. Naast waardedaling van het perceel zal de privacy in de tuin aangetast worden.

Ad 1.

Het betreft de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid nummer I. Van de wijzigingsbevoegdheid zal gebruik gemaakt worden wanneer de oorspronkelijke functie komt te vervallen en de bebouwingsmogelijkheden moeten worden aangepast. De wijziging kan alleen worden toegepast wanneer aan een aantal criteria is voldaan. Deze zijn in het bestemmingsplan vastgelegd, zodat een evenredige belangenafweging plaats kan vinden. Hierbij worden ook de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden betrokken en onder andere de stedenbouwkundige inpasbaarheid moet worden aangetoond. In het geldende bestemmingsplan Oost II is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan bij recht, dus zonder gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het nieuwe bestemmingsplan Assen-Oost biedt door een andere systematiek in feite meer duidelijkheid omdat de bestaande bebouwing met een bouwvlak en bouwhoogten is aangegeven en wijziging alleen met een procedure mogelijk is. Voor deze locatie is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 13 meter en een bebouwingspercentage om voldoende ontwikkelingsruimte voor deze locatie te hebben. Het bebouwingspercentage van 80 % is in dat verband een maximum en geen doel. Overigens is een bebouwingspercentage van maximaal 80% in een woonomgeving niet onaanvaardbaar. Daarnaast stelt het huidige bestemmingsplan "Assen Oost II" het bebouwingspercentage op maximaal 75%. Gezien de ligging van de locatie sluit een bouwhoogte van 13 meter stedenbouwkundig goed aan bij de omliggende bebouwing.

2. H.D. Gordinou de GoubervilleBremstraat 255, 9404 GD.

- a. De fietstunnel bij het spoor is voor ouderen te steil. Voorgesteld wordt de opgang parallel aan het spoor te verbreden, zodat deze tevens voor fietsers gebruikt kan worden
- b. Er ontbreekt een trottoirverbinding tussen het winkelcentrum Vredeveld en de Platolaan.

Ad 2.

- a. *De fietstunnel is in het verleden door de Nederlandse Spoorwegen aangelegd. Vanaf de stationsstraat is er voldoende ruimte en is een fiets- en voetpad aangelegd. Aan de zijde van de Vredeveldseweg was er onvoldoende ruimte voor een voetpad. Om die reden is gekozen voor de bouw van een trap die aansluit op de kop van de Vredveldseweg. Ten behoeve van gehandicapten is er vanuit de fietstunnel een hellingbaan/voetpad aangelegd pa-*

rallel aan de Oosterparallelweg. Het ontbreekt aan ruimte om deze opgang te verbreden met een fietspad. Bovendien is het wegens de verkeersveiligheid niet acceptabel in de tunnel een aansluiting van twee fietspaden te creëren. De overzichtelijkheid ontbreekt geheel in een dergelijke situatie.

- b. De Platolaan maakt deel uit van de wijk Sluisdennen. Dit is een relatief rustige buurt, die ruim is opgezet waardoor er geen trottoirs zijn aangelegd. De wijzigingsbevoegdheid heeft naar verwachting weinig, althans niet onaanvaardbare invloed op de verkeersintensiteit en geeft daarom geen aanleiding de inrichting op dit punt te wijzigen.*

3. E. Rutgers, Brunelstraat 6, 9404 KD.

De reactie richt zich tegen de ontwikkelingen van het winkelcentrum aan de Bremstraat.

- a. De bouwhoogte van 40 meter past niet in de wijk. De plaatsing op enkele tientallen meters verwijderd van diens perceel, heeft een sterke afname van het uitzicht tot gevolg.*
- b. Ten aanzien van het parkeerbesluit parkeerterrein merkt inspreker op dat het aantal autobewegingen en parkeerbewegingen in de Brunelstraat onaanvaardbaar groot wordt. Dat terwijl het verkeer er momenteel al moeizaam verloopt. Samen met het verkeer van en naar de Aldi zal dit voor stagnatie op de Brunelstraat zorgen. Inspreker staat daarom een in en uitrit van het parkeerterrein voor aan de Bremstraat of Sleutelbloemstraat.*
- c. Het woongenot zal hierdoor afnemen, mede als gevolg van het veranderen van de voor het perceel liggende groenstrook in parkeervakken en het nabij gelegen kruispunt, dat veel verkeer te verwerken krijgt.*
- d. Hierdoor zal de geluidsdruk en de uitstoot aan uitlaatgassen toenemen. Houdt het verzoek hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï in dit kader ook rekening met bestaande woningen?*

Ad 3.

- a. Om de oriëntatie in de wijken te verbeteren kunnen, ter plaatse van de bestaande wijkcentra, herkenningpunten in de wijken toegevoegd worden. Hierbij kan gedacht worden aan volumes met winkels in de plint en daarboven appartementen als (hoogte)accent in de wijk. Aldus is deze visie verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota: "Op en top Assen, Visie hogere bouw in Assen". Het huidige winkelcentrum van Vredeveld ligt op een kruispunt van structuren in de wijk Assen Oost. Een nieuw accent markeert op het kruispunt van deze structuren het hart van de wijk en geeft Assen Oost meer identiteit. Het huidige bestemmingsplan kent geen maximale bouwhoogte, alleen een maximale goothoogte. Dit bestemmingsplan biedt aldus ook mogelijkheden voor (ver)bouw die het zicht op bomen voor reclamant wegneemt. De afstand van de woning van reclamant tot het deel van het appartementencomplex wat circa 40 meter hoog zal worden, bedraagt 73 meter. Ten aanzien van het overige deel van het complex geldt dat reeds in de huidige situatie woningen tegenover de woning van reclamant zijn gesitueerd. Daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat er sprake is van een binnenstedelijke situatie. Bewoners die wonen in een binnenstedelijke situatie, dienen rekening te houden met vermindering van het uitzicht.*
- b. De groei van de verkeersdruk is gering. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt aan de hand van landelijke kengetallen bepaald. In relatie tot het aantal parkeerplaatsen kan het aantal verkeersbewegingen bepaald worden. Daaruit blijkt dat de verkeerstoename beperkt is. Bovendien wordt in het kader van het bouwplan voldaan aan de parkeernorm van 1 par-*

keerplaats per 25 m² brutovloeroppervlak winkelruimte. Wat betreft de verkeersafwikkeling in de Brunelstraat is een onevenredige verkeersoverlast niet aan de orde. In het kader van het bouwplan zijn de verkeersimplicaties beoordeeld door verkeersdeskundigen. Bij de bouw van het winkelcentrum was destijds, uitgaande van de ontwikkeling van de woonwijk Schieven, gerekend op een verdubbeling van het autogebruik. De beoogde woonwijk Schieven is niet gerealiseerd, hierdoor is er voldoende capaciteit over. De verkeersintensiteit, zowel auto- als fietsverkeer, op het gedeelte ten zuiden van de Platolaan is gering. Hier zijn dan ook geen specifieke fietsvoorzieningen nodig. De Bremstraat blijft toegankelijk voor fietsers. Alleen het eerste deel vanaf de Brunelstraat richting Sleutelbloemstraat wordt afgesloten en ingericht als parkeerterrein. Het winkelcentrum blijft per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn gesprekken gaande omtrent een voorstel van de gemeente om de Bremstraat ter hoogte van de Valkenhorst eenrichtingsverkeer te maken. Onevenredige verkeersoverlast is dan ook niet aannemelijk. De suggestie van reclamant om de in-/uitgang van het parkeerterrein te situeren aan de Sleutelbloemstraat is geen alternatief. De Sleutelbloemstraat is een visueel smallere straat, doordat de woningen op de kant van de weg staan. Hiermee heeft deze straat een sterk karakter als woonstraat en leent zich daarom niet als in-/uitgang van het parkeerterrein.

- c. Gezien het voorgaande is er geen sprake van een onaanvaardbare afname van het woongenot.
- d. In het kader van de bouw aanvraag is de situatie akoestisch onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe gevel van het winkelcentrum aan de zijde van de Vredeveldseweg maximaal 58 dB(A) bedraagt. In kader van de Wet geluidhinder bestaat de mogelijkheid om ontheffing van deze grenswaarde aan te vragen tot maximaal 65 dB(A). Bij besluit van 4 oktober 2005 is de ontheffing hogere grenswaarden door de provincie verleend. De woning van reclamant betreft een bestaande woning waarbij mogelijke sanering alleen in aanmerking komt indien in het maatgevende jaar 1986 de gevelbelasting hoger uitviel dan 55 dB(A). Dat was destijds niet het geval. Een eventueel huidige hogere gevelbelasting wordt veroorzaakt door autonome groei van het wegverkeer waarvoor de Wet geluidhinder geen saneringsmaatregelen kent.

4. H. van Dijk, Vreebergen 38, 9403 ES.

Verbaast zich over de voorziene bouwhoogte van 40 meter.

Ad 4.

Assen behoort tot één van de vier streekcentra van Drenthe. Deze streekcentra vormen in de visie van de provincie het zwaartepunt bij de stedelijke ontwikkeling van Drenthe. De belangrijkste opdracht is dat elk streekcentrum voldoet aan de ruimtelijk-economische opgave die voor deze kernen wordt gesteld. Assen heeft zowel nationaal als regionaal een prioritaire positie in het ruimtelijke economisch beleid. Assen is al tien jaar de snelst groeiende gemeente van Drenthe. De groei van Assen wordt in de Regiovisie Groningen-Assen en in het Provinciaal Omgevingsplan van Drenthe (POP II) als een noodzakelijk en te bevorderen ontwikkeling gezien. Niet alleen voor de stad Assen, maar ook voor de regio is het van belang om een economisch goede positie te handhaven en te versterken. Verstedelijking van Assen is daarmee een logische consequentie. Tevens heeft de bevolking zich uitgesproken (Assen Koerst) voor hogere, compacte bouw zodat buitengebieden gespaard blijven. Het POP II pleit voor een verdere verstedelijking van de woon-, werk-, recreatie- en voorzieningenfunctie van de belangrijkste kernen die langs

de hoofdinfrastructuur liggen. Op deze wijze wordt bereikt dat verdere aantasting van het landschap voor verdergaande bebouwing wordt beperkt. Dit betekent dat ook hier intensief ruimtegebruik en verdichting van de stad een noodzakelijke opgave is. Hoogbouw kan niet in alle gevallen meer vermeden worden. In het kader van de stedelijke ontwikkeling en stedelijke uitstraling is het streekcentrum Assen geschikt voor hogere bouw. Het behoud van het omliggende open landschap wordt hiermee gewaarborgd. Juist het ontbreken van een richtlijn voor bouwhoogte voor de (sub)streekcentra in het POP II geeft aan dat de provincie zeker mogelijkheden ziet voor hoogbouw in deze kernen, in combinatie met de opgaaf die er ligt voor deze kernen. Om deze ontwikkeling in banen te leiden heeft de gemeenteraad in november 2005 de beleidsnota: "Op en top Assen, Visie hogere bouw in Assen" vastgesteld. Hierin wordt vermeld dat de oriëntatie in de wijken verbeterd kan worden. Ter plaatse van de bestaande wijkcentra kunnen herkenningspunten in de wijken toegevoegd worden. Hierbij kan gedacht worden aan volumes met winkels in de plint en daarboven appartementen als (hoogte)accent in de wijk. Het huidige winkelcentrum van Vredeveld ligt op een kruispunt van structuren in de wijk Assen Oost. Een nieuw accent markeert op het kruispunt van deze structuren het hart van de wijk en geeft Assen Oost meer identiteit.

5. J.W.M. Eckenhausn-Stienstra, Herodotuslaan 17, 9404 ES.

- a. Voelt zich overdonderd door de plannen rond Vredeveld en geeft aan niet op markante accenten te zitten wachten die van verre aangeven dat er een winkelcentrum is.
- b. Geeft aan dat door gebrek aan trottoirs ouderen door een 100% verkeerstoeiname niet veilig over straat kunnen.

Ad 5.

- a. Het is de normale procedure die gehanteerd wordt voor ontwikkelingen. De voorbereiding van de procedure is uitgebreid en zorgvuldig. Ten aanzien van hoogte accenten merken wij op dat Assen tot één van de vier streekcentra van Drenthe behoort. Deze streekcentra vormen in de visie van de provincie het zwaartepunt bij de stedelijke ontwikkeling van Drenthe. De belangrijkste opdracht is dat elk streekcentrum voldoet aan de ruimtelijk-economische opgave die voor deze kernen wordt gesteld. Assen heeft zowel nationaal als regionaal een prioritaire positie in het ruimtelijke economisch beleid. Assen is al tien jaar de snelst groeiende gemeente van Drenthe. De groei van Assen wordt in de Regiovisie Groningen-Assen en in het Provinciaal Omgevingsplan van Drenthe (POP II) als een noodzakelijk en te bevorderen ontwikkeling gezien. Niet alleen voor de stad Assen, maar ook voor de regio is het van belang om een economisch goede positie te handhaven en te versterken. Verstedelijking van Assen is daarmee een logische consequentie. Tevens heeft de bevolking zich uitgesproken (Assen Koerst) voor hogere, compacte bouw zodat buitengebieden gespaard blijven. Het POP II pleit voor een verdere verstedelijking van de woon-, werk-, recreatie- en voorzieningenfunctie van de belangrijkste kernen die langs de hoofdinfrastructuur liggen. Op deze wijze wordt bereikt dat verdere aantasting van het landschap voor verdergaande bebouwing wordt beperkt. Dit betekent dat ook hier intensief ruimtegebruik en verdichting van de stad een noodzakelijke opgave is. Hoogbouw kan niet in alle gevallen meer vermeden worden. In het kader van de stedelijke ontwikkeling en stedelijke uitstraling is het streekcentrum Assen geschikt voor hogere bouw. Het behoud van het omliggende open landschap wordt hiermee gewaarborgd. Juist het ontbreken van een richtlijn voor bouwhoogte voor de (sub)streekcentra in het POP II geeft

aan dat de provincie zeker mogelijkheden ziet voor hoogbouw in deze kernen, in combinatie met de opgaaf die er ligt voor deze kernen. Om deze ontwikkeling in banen te leiden heeft de gemeenteraad in november 2005 de beleidsnota: "Op en top Assen, Visie hogere bouw in Assen" vastgesteld. Hierin wordt vermeld dat de oriëntatie in de wijken verbeterd kan worden. Ter plaatse van de bestaande wijkcentra kunnen herkenningpunten in de wijken toegevoegd worden. Hierbij kan gedacht worden aan volumes met winkels in de plint en daarboven appartementen als (hoogte)accent in de wijk. Het huidige winkelcentrum van Vredeveld ligt op een kruispunt van structuren in de wijk Assen Oost. Een nieuw accent markeert op het kruispunt van deze structuren het hart van de wijk en geeft Assen Oost meer identiteit.

- b. Langs de Vredeveldseweg en de Brunelstraat zijn trottoirs aangelegd. In de wijk Sluisdennen zijn geen trottoirs aangelegd omdat dit een relatief rustige wijk betreft en de opzet van de buurt dusdanig ruim is dat er geen aanleiding bestaat om trottoirs aan te leggen. Geplande nieuwbouw van het winkelcentrum heeft nauwelijks invloed op de verkeersintensiteit in de staat van inspreker.*

6. C. van Hattem, Houtlaan 97, 9403 EW.

Bezwaar tegen de in de wijzigingsbevoegdheid gebied XI opgenomen mogelijkheid van woon-doeleinden. Tot op heden heeft reclamant zicht op een bosperceel binnen de huidige bestemming ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden. Reclamant kondigt een verzoek om vergoeding van planschade ex 49 WRO aan. Inspreker verwijst naar een mandelig karakter ten aanzien van een grondgebied en is het niet eens met een uitbreiding hiervan. Inspreker suggereert een groenbestemming in plaats van een woonbestemming.

Ad 6.

In het bestemmingsplan is de Scoutingvereniging positief bestemd met de bestemming maatschappelijke doeleinden. Hiermee wordt het huidige gebruik bevestigd. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in te kunnen spelen op een mogelijke verplaatsing van de Scoutingvereniging. In dat geval kan ruimtelijk gezien een afronding gemaakt worden van het woongebied Houtlaan. De wijzigingsbevoegdheid is mogelijk ten behoeve van woondoeleinden, verkeers- en verblijfsdoeleinden, maar ook groenvoorzieningen. Een dergelijke ontwikkeling doet recht aan de aard van de woonbuurt. De wijzigingsbevoegdheid is met waarborgen omkleedt in de vorm van een aantal voorwaarden die in het plan zijn opgenomen. Hieraan moet worden voldaan voordat aan de wijzigingsbevoegdheid toepassing gegeven kan worden. Het staat een ieder vrij een verzoek om vergoeding van gestelde planschade in te dienen. Het mandelig zijn van gronden is een private aangelegenheid, welke in het kader van ruimtelijke en stedenbouwkundige afwegingen geen overwegende rol speelt.

7. A. Heukers-Jothmann, Koekoekstraat 16, 9404 BL.

Verzoekt aanpassing van de bestemmingen voor het gebied voormalige vrije school en de Schulp, wijzigingsgebied I. Acht een toename van de bebouwingsoppervlakte van 75% naar 80% en een goothoogte van 13 meter (nu maximaal 8 meter) onaanvaardbaar. De bouw van het complex van inspreker mocht in de jaren 90 niet hoger zijn dan 12 meter aan de Oosterparallelweg en maximaal 9 meter aan de zijde van de Koekoekstraat. Daardoor zijn er destijds minder appartementen gerealiseerd. Elders gaan de voorstellen tot wijziging niet verder dan

een bebouwingspercentage tussen de 50 en 70%. De realisatie van de wijziging leidt tot afname van licht en woongenot.

Ad 7.

Het betreft de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid nummer I. Hetgeen hieromtrent is opgemerkt ten aanzien van inspreker 1 wordt hier herhaald:

Van de wijzigingsbevoegdheid zal gebruikt gemaakt worden wanneer de oorspronkelijke functie komt te vervallen en de bebouwingsmogelijkheden moeten worden aangepast. De wijziging kan alleen worden toegepast wanneer aan een aantal criteria is voldaan. Deze zijn in het bestemmingsplan vastgelegd, zodat een evenredige belangenafweging plaats kan vinden. Hierbij worden ook de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden betrokken en onder andere de stedenbouwkundige inpasbaarheid moet worden aangetoond. In het geldende bestemmingsplan Oost II is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan bij recht, dus zonder gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het nieuwe bestemmingsplan Assen-Oost biedt door een andere systematiek in feite meer duidelijkheid omdat de bestaande bebouwing met een bouwvlak en bouwhoogten is aangegeven en wijziging alleen met een procedure mogelijk is. Voor deze locatie is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 13 meter en een bebouwingspercentage om voldoende ontwikkelingsruimte voor deze locatie te hebben. Het bebouwingspercentage van 80 % is in dat verband een maximum en geen doel. Overigens is een bebouwingspercentage van maximaal 80% in een woonomgeving niet onaanvaardbaar. Daarnaast stelt het huidige bestemmingsplan "Assen Oost II" het bebouwingspercentage op maximaal 75%. Gezien de ligging van de locatie sluit een bouwhoogte van 13 meter stedenbouwkundig goed aan bij de omliggende bebouwing.

8. C.J. ten Duis, Houtlaan 99, 9403 RA.

Heeft bezwaar tegen het opgenomen wijzigingsgebied XI. Door de wijziging en de bebouwingdichtheid van 80% zal het huidige uitzicht op het bos afnemen. Bij de aanschaf van de woning is het groene karakter en het uitzicht van belang geweest. Aangezien de wijziging bij aanschaf van de woning in 2003 niet bekend was kondigt inspreker een verzoek om vergoeding van planschade in, ex artikel 49 WRO. Daarnaast verwijst inspreker naar een bestaande mandeligheid ten aanzien van een grondgebied en verzet zich tegen eventuele uitbreiding.

Ad 8.

In de reactie op inspreker 6 is hier reeds als volgt op gereageerd:

In het bestemmingsplan is de Scoutingvereniging positief bestemd met de bestemming maatschappelijke doeleinden. Hiermee wordt het huidige gebruik bevestigd. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in te kunnen spelen op een mogelijke verplaatsing van de Scoutingvereniging. In dat geval kan ruimtelijke gezien een afronding gemaakt worden van het woongebied Houtlaan. De wijzigingsbevoegdheid is mogelijk ten behoeve van woondoeleinden, verkeers- en verblijfsdoeleinden, maar ook groenvoorzieningen. Een dergelijke ontwikkeling doet recht aan de aard van de woonbuurt. De wijzigingsbevoegdheid is met waarborgen omkleedt in de vorm van een aantal voorwaarden die in het plan zijn opgenomen. Hieraan moet worden voldaan voordat aan de wijzigingsbevoegdheid toepassing gegeven kan worden. Het staat een ieder vrij een verzoek om vergoeding van gestelde planschade in te dienen. Het mandelig zijn van gronden is een private aangelegenheid, welke in het kader van ruimtelijke en stedenbouwkundige afwegingen geen overwegende rol speelt.

9. Stichting Johannes Post Groep, p/a Lantinghof 38, 9403 PE.

Tijdens de inspraakavond is gebleken dat er nog geen concrete plannen bestaan voor een nieuwe invulling van het gebied dat bestemd is als wijzigingsgebied XI. Aangezien ontwikkelingen op deze locatie verplaatsing van de scoutingvereniging tot gevolg heeft, verzoekt inspreker in een vroeg stadium bij ideeën of plannen voor herinrichting van het gebied betrokken te worden en om van gedachten te wisselen.

Ad 9.

In het bestemmingsplan is de Scoutingvereniging positief bestemd met de bestemming maatschappelijke doeleinden. Hiermee wordt het huidige gebruik bevestigd. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in te kunnen spelen op een mogelijke verplaatsing van de Scoutingvereniging. Indien verplaatsing aan de orde komt zal overleg en voorbereiding plaatsvinden.

10. Pinkster Schilderwerken, t.a.v. R. Pinkster, Postbus 939, 9400 AX.

Heeft bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van het pand aan Oosterparallelweg 8 (wijzigingsgebied IX), omdat hierdoor de verhuurmogelijkheden worden beperkt.

Ad 10.

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot bedrijf. Aangezien er geen belemmeringen zijn deze bestemming te handhaven in het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming aangepast van opslagdoeleinden naar bedrijfsdoeleinden.

11. Vitalis, t.a.v. de heer J.H.L.H. van der Bruggen, Postbus 21300, 3802 RH.

- a. *bezwaar tegen de voorziene bouw van het winkelcentrum Vredeveld met een hoogteaccent van 40 meter. De voorziene bouw heeft een afname van het uitzicht tot gevolg.*
- b. *Bewoners zullen last ondervinden van de bouwwerkzaamheden.*
- c. *Aantasting van privacy door inkijk vanuit de geplande bebouwing.*
- d. *Er is geen rekening gehouden met de effecten van slagschaduw als gevolg van de voorziene bouw.*
- e. *Door de verslechterde positie zal huurder het gevolg zijn.*
- f. *De mogelijke hoogte verhoudt zich niet met de omliggende bebouwing.*
- g. *Acht de motivatie om als herkenningspunt te dienen voor discussie vatbaar. Herkenning zou door bewegwijzering kunnen. Een dergelijk accent benadrukt juist negatieve invloeden op de leefomgeving.*
- h. *Het belang dat rijk en provincie hechten aan ontwikkeling van Assen als streekcentrum gaat volgens inspreker ten koste van de bewoners.*
- i. *Acht het onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit dat in het kader van de vrijstellingsprocedure heeft plaatsgevonden niet toereikend. Het onderzoek heeft op één plaats betrekking. Ter plaatse van de woningen van inspreker heeft geen onderzoek plaatsgevonden. Bovendien wordt de toegestane waarde fijn stof overschreden. Het alsdan noodzakelijke onderzoek naar mogelijke maatregelen is niet terug te vinden.*

Ad 11.

- a. *Aan een bepaald planologisch regime, waardoor bijvoorbeeld een vrij uitzicht mogelijk is, kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Het is een normale maatschappelijke ontwikkeling dat ruimtelijke inzichten en daaruit voortvloeiende bestemmingsplannen in de loop der tijd wijzigen. Daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat er sprake is van een binnenstedelijke situatie waar ter plaatse reeds dergelijke voorzieningen aanwezig zijn. Bewoners die wonen in een binnenstedelijke situatie, dienen rekening te houden met dergelijke ontwikkelingen. Bovendien verandert de bestemming ter hoogte van de eigendommen van reclamant niet. Alleen de bouwmassa en -hoogte veranderen. Het huidige bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid het gebied dat op de bestemmingsplankaart aangeduid is als "winkelconcentratiegebied" te bebouwen met woningen en detailhandel. Uiteraard binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Dat het woongenot met onderhavig bouwplan onevenredig wordt aangetast, achten wij dan ook niet aannemelijk.*
- b. *Overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden is niet relevant in het kader van onderhavige planologische procedure. In de praktijk zal de projectontwikkelaar dan wel de aannemer maatregelen nemen om de hinder tot een minimum te beperken. Een tijdelijke bouwsituatie is inherent aan welke bouwactiviteit ook.*
- c. *De afstand van de woningen van reclamant tot het beoogde bouwwerk bedraagt minimaal 65-86 meter. Bovendien is er sprake van een binnenstedelijke situatie en biedt het huidige bestemmingsplan al mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelareaal. Daarom achten wij een onevenredige aantasting van de privacy niet aannemelijk.*
- d. *Ten aanzien van de verwachte vermindering van zoninval en lichtinval wordt opgemerkt dat in het kader van de aanvraag om bouwvergunning en vrijstelling door de aanvrager een schaduwberekening is gemaakt voor een viertal representatieve momenten in het jaar, op een viertal momenten op een dag. Uit de schaduwberekening blijkt dat er weinig tot geen extra schaduw van het beoogde bouwwerk zal vallen op de woningen van reclamant.*
- e. *De door reclamant verwachte huurderving is niet onderbouwd en wij zien anderszins geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zal zijn van vermindering van huurinkomsten. Daarbij blijkt nergens dat inspreker rekening heeft gehouden met positieve impulsen voor de buurt door de opwaardering van het buurtcentrum. Uiteraard staat het reclamant vrij om een gemotiveerd planschadeverzoek in te dienen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierbij zij opgemerkt dat de schade het gevolg moet zijn van een vrijstellingsbesluit dat formele rechtskracht heeft verkregen.*
- f. + g. *Om de oriëntatie in de wijken te verbeteren kunnen, ter plaatse van de bestaande wijkcentra, herkenningspunten in de wijken toegevoegd worden. Hierbij kan gedacht worden aan volumes met winkels in de plint en daarboven appartementen als (hoogte)accent in de wijk. Aldus is deze visie verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota: "Op en top Assen, Visie hogere bouw in Assen". Het huidige winkelcentrum van Vredeveld ligt op een kruispunt van structuren in de wijk Assen Oost. Een nieuw accent markeert op het kruispunt van deze structuren het hart van de wijk en geeft Assen Oost meer identiteit.*
- g. *De planologische invulling is het resultaat van zorgvuldige overweging en besluitvorming. Hierbij heeft zowel de prioritaire positie van Assen in het ruimtelijk economisch beleid als regionaal gebied, alsook het belang van burgers van Assen een rol gespeeld. Assen Koerst geeft in grote lijnen het wensbeeld van Assen aan voor de komende 15 tot 20 jaar. Voorop staat onder andere de doelstelling dat Assen tot 2020 groeit tot een stad met 75.000-80.000 inwoners en dat Assen een dienstenstad wordt in een regionaal economisch netwerk. Het*

bieden van woonruimte in de toekomst is hierbij een voorwaarde. Daarbij is in het kader van "Assen Koerst" de voorkeur uitgesproken voor hogere en compacte bouw, zodat de buitengebieden open blijven. Bovendien draagt de opwaardering en herinrichting van het winkelcentrum bij aan het voorzieningen niveau en de kwaliteit van de buurt en bestaande bewoners.

- h. In het kader van dit bestemmingsplan is ook de potentiële ontwikkeling van dit gebied onderwerp van onderzoek geweest in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (blk). In dit besluit zijn regels opgenomen voor de luchtkwaliteit in Nederland. Conclusie is dat de normen, zoals die in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn weergegeven, niet overschreden worden na realisatie van het winkelcentrum Vredeveld. Ten aanzien hiervan is onderzoek uitgevoerd (d.d. 10 november 2006), waarvan de conclusies in het bestemmingsplan zijn opgenomen.*

12. J.A. Suijk, Leliestraat 5, 9404 SM

Inspreker verzoekt de bestemming van het perceel Leliestraat 5 te wijzigen ten behoeve van wonen met nevenactiviteiten. Inspreker motiveert dit:

- Het huidige bestemmingsplan kent dit gesplitste perceel nog niet. Voorheen was de grond in gebruik voor een tuinbouwkas en verkoopruimte.
- Aan de vorige gebruiker is vergunning afgegeven voor een bedrijfsruimte. In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan zijn nevenactiviteiten (fitness) gedoogd.
- Het bedrijfsgebouw leent zich, door de situering voor veel, ook niet aan huis gebonden, bedrijvigheid. Het oppervlak is 60 m², terwijl aan huis gebonden bedrijvigheid maximaal 40 m² oppervlak mag bedragen.
- De verzochte bestemming past goed in de verwachte bedrijvigheid in de directe omgeving.

Ad 12.

Aangezien het perceel in het verleden mede in gebruik was ten behoeve van een zonnestudio en nu in gebruik is als bedrijf aan huis, is het perceel voorzien van de nadere aanduiding "na", waardoor nevenactiviteiten zijn toegestaan.

13. Wijkraad Assen Oost, t.a.v. D. Kloosterhof, p/a Amelterhoud 65, 9403 EC

- a. Het ontbreekt volgens inspreker aan een visie op de ontwikkeling van de wijk op het gebied van bevolkingsgroei, -opbouw en de bijbehorende infrastructurele aspecten en voorzieningenniveau, verhouding tot het landelijk gebied. Dit alles met name in relatie tot de ontwikkelgebieden die door middel van een wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen.*
- b. Heeft bezwaren tegen de voorgenomen hoogtes op locaties als het Terracollege. Inspreker suggereert een meer terrasvormige opbouw, toenemend in hoogte richting het centrum.*
- c. Welk deel van het inwonertal naar 80.000 inwoners is voorzien in Assen Oost en wat zijn de consequenties voor de inwoners.*
- d. Toenemende verkeersdruk en verkeersonveiligheid als gevolg van het nieuwe winkelcentrum en de clustering van scholen. De toenemende verkeersintensiteit mag niet ten koste gaan van het buitengebied. Bovendien dient er voldoende parkeergelegenheid te komen.*
- e. Als gevolg van de verdichting blijft er te weinig ruimte over voor schoolsport. Verzocht wordt de open ruimte te reserveren en dit in het bestemmingsplan op te nemen. Voorgesteld wordt de open ruimte naast en achter het nieuwe gebouw van de Vrije school te reserveren voor speelruimte.*

-
- f. Heeft bezwaar tegen het verdwijnen van het groen rond het gebied waar de scoutingvereniging is gevestigd.

Ad 13.

- a. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Op een aantal locaties na bevestigt het bestemmingsplan de huidige situatie. Ten aanzien van de wijzigingsmogelijkheden en veranderingen die bij recht mogelijk zijn in het plan zijn voldoende gemotiveerd en van een voldoende afweging voorzien, zowel op stedenbouwkundig, ruimtelijk gebied als op het gebied van de voorzieningen en dergelijke. Daarbij is tevens het rijks- en provinciaal beleid betrokken.
- b. Op de voormalige locatie van het Terra College aan de Pelikaanstraat kan na wijziging een herinrichting plaatsvinden met maatschappelijke functies of wonen of een combinatie daarvan. De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen, met een hoogte accent van 18 meter. De wijzigingsbevoegdheid is aan een aantal voorwaarden verbonden, waaronder een aantoonbaar stedenbouwkundige inpasbaarheid. Het hoogteaccent geeft de mogelijkheid in de richting van het Oosterpark meer bouwmassa te creëren op zodanige wijze dat een goede verhouding ontstaat tussen bebouwing en de openbare ruimte.
- c. Welk deel van de bevolkingsgroei in Assen Oost terecht komt is niet op voorhand aan te geven. In het gebied Assen Oost zijn twee locaties aangegeven waar nieuwbouw kan plaatsvinden, te weten de locatie Vredeveld (winkelcentrum) en de hoek Platolaan/ Vredeveldseweg. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om de bestemming van 11 locaties te wijzigen ten behoeve van een woonbestemming. Wanneer deze locaties worden ontwikkeld staat op dit moment niet vast. Het bestemmingsplan biedt die mogelijkheid, zodat flexibel op een functiewijziging kan worden ingespeeld. Naast nieuwe uitleggebieden zoals Kloosterveen en in de toekomst de westelijke stadsrand is het beleid gericht op het verdichten van het bestaande stedelijk gebied waar dat ruimtelijk mogelijk is. De eerst genoemde locaties zijn planmatig te ontwikkelen maar de binnenstedelijke locaties zijn afhankelijk van de kansen die zich voordoen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheid.
- d. De groei van de verkeersdruk is gering. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt aan de hand van landelijke kengetallen bepaald. In relatie tot het aantal parkeerplaatsen kan het aantal verkeersbewegingen bepaald worden. Daaruit blijkt dat de verkeerstoe name beperkt is. Bovendien wordt in het kader van het bouwplan voldaan aan de parkeernorm van één parkeerplaats per 25 m² bruto vloeroppervlak winkelruimte. Wat betreft de verkeersafwikkeling in de Brunelstraat is een onevenredige verkeersoverlast niet aan de orde. In het kader van het bouwplan zijn de verkeersimplicaties beoordeeld door verkeersdeskundigen. Bij de bouw van het winkelcentrum was destijds, uitgaande van de ontwikkeling van de woonwijk Schieven, gerekend op een verdubbeling van het autogebruik. De beoogde woonwijk Schieven is niet gerealiseerd, hierdoor is er voldoende capaciteit over en voldoet de huidige inrichting. De verkeersintensiteit, zowel auto- als fietsverkeer, op het gedeelte ten zuiden van de Platolaan is gering. Alleen het eerste deel vanaf de Brunelstraat richting Sleutelbloemstraat wordt afgesloten en ingericht als parkeerterrein. Daarnaast zijn gesprekken gaande omtrent een voorstel van de gemeente om de Bremstraat ter hoogte van de Valkenhorst eenrichtingsverkeer te maken. Onevenredige verkeersoverlast is dan ook niet aannemelijk.

14. Obs Valkenhorst, t.a.v. J. H. Veldhuis, namens meerdere scholen Bremstraat 14, 9404 GD

Bij de ontwikkeling van de wijk moeten de jongeren niet vergeten worden. Door de ontwikkelingen verdwijnen groen en speelgebieden ten behoeve van bebouwing. Ook de scholen hebben op deze wijze geen buitenruimte meer voor sportvoorzieningen.

Verzoekt om de grond naast de kinderboerderij, tegen het terrein van het voormalig landgoed Valkenstein in te richten ten behoeve van sport en spel.

Ad 14.

Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" is in de doeleindenomschrijving speelvoorzieningen en trapvelden aangegeven. Dit betekent dat binnen deze bestemming de gevraagde voorzieningen mogelijk zijn.

15. Plas Bouwconsult, (namens geref. Kerk) V.d. Scheerstraat 147, 9406 JN.

De Ned. Ger. Kerk heeft in een gesprek verzocht vergroting van het bouwvlak in de richting van de Vredeveldseweg in verband met de uitbreiding van de kerkzaal.

Ad 15.

Aangezien aan deze zijde van de Vredeveldseweg meerdere bebouwing is gesitueerd tot op het voetpad is er geen bezwaar het bouwvlak uit te breiden tot aan het bestaande voetpad. Tegelijkertijd is het bouwvlak aan de zijde van het parkeerterrein verruimd zodat ook in die richting uitbreiding mogelijk is. Wegens het ontbreken van de wens om de voorgenomen wijziging is tevens de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.

16. H.G.J.C. Brink, Biezenveld 28, 9407 GS.

- a. Verzoek om de bouwgrens van de garages aan het Oosterpark te vergroten naar 6 meter, zodat bij herstel of vernieuwing de thans gebruikelijke afmeting kan worden gerealiseerd.
- b. Verzoekt de garageboxen aan de zijkant van de "Anemoonflat" aan de Anemoonstraat positief te bestemmen, door een bouwblok te op te nemen.

Ad 16.

Aan beide verzoeken is tegemoet gekomen. De verzoeken komen overeen met de huidige gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten ten aanzien van dergelijke bouwwerken.

Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

7.2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is ontwerpbestemmingsplan "Assen Oost" toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM inspectie Regio Noord.
2. Rijkswaterstaat directie Noord- Nederland.
3. Ministerie van landbouw, natuurbeheer en Visserij, directie Noord.
4. Ministerie Economische zaken, regio Noord.
5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
6. Ministerie van Defensie, regionale directie Noord-Oost Nederland.
7. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

-
8. Provincie Drenthe.
 9. Stichting Woningbeheer Assen.
 10. EDON West.
 11. N.V. Nederlandse Gasunie.
 12. N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe.
 13. KPN afdeling UTN-LB.
 14. Bond heemschut.
 15. Waterschap Hunze en Aa's.
 16. Arriva.
 17. Vrouwen woonbureau VAC.
 18. Seniorenraad.
 19. Asser Historische Vereniging.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Drenthe, CARP, t.a.v. H.M. Hingstman, Postbus 122, 9400 AC.

a. *Bestemmingsplangrens versus bebouwingscontour POP*

Het landgoed Valkenstein en een bosgebied ten noorden van het landgoed vallen binnen de bestemmingsgrens, terwijl het POP deze gebieden, op basis van functiekaart 1, tot het buitengebied rekent. De commissie heeft hiertegen geen bezwaar, mits deze delen van het plangebied van een passende bestemming worden voorzien. Het bos heeft een passende bestemming. De functiekaart bepaalt dat het landgoed is gelegen in gebied zone IV: verwevingsgebied landbouw en natuur. De voorziene bestemming Groenvoorzieningen doet onvoldoende recht aan de waarde van het gebied. Tevens worden de waarden van het landgoed niet voldoende beschermd. Er dient een passende bestemming voorzien te worden en het gebied moet worden gevrijwaard van woonbebouwing.

b. *Groenvoorziening*

Waardevolle groenelementen (onder andere bosgebiedjes van meer dan 100 jaar oud) dienen geïnventariseerd te worden en van passende bestemming te worden voorzien

c. *Externe veiligheid*

Om te beoordelen of de in het plan opgenomen bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijde van de aardgastransportleiding voldoende is dient de toelichting aangevuld te worden met de druk en de diameter van aardgasleiding.

d. *Water*

Wegens ontwikkelmogelijkheden in het plan dient de wateropgave in het plangebied te worden gekwantificeerd. De resultaten dienen als randvoorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid (artikel 24) opgenomen te worden. Daarnaast ontbreekt een advies van het waterschap.

e. *Wijzigingsbevoegdheid*

De voorwaarden voor wijziging (artikel 24 lid 13) zijn op het gebied van water, archeologie en Flora- en Fauna te zwak. De wijzigingsbepalingen dienen duidelijk vast te leggen dat bij uitwerking voldaan dient te worden aan de betreffende wetgeving (Flora- en Faunawet, verdrag van Malta en de watertoets).

f. *Aangrenzend waardevol gebied*

Het bestemmingsplan gaat enkel in op het stedelijk provinciaal beleid. Aanvulling is vereist ten aanzien van de bebouwingscontour en beleid voor het aangrenzend gebied. Aangegeven dient te worden wat de invloed van ontwikkelingen in het plangebied is op nabijgelegen

kwetsbaar gebied (externe werking habitatgebied en relatie met het nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentse Aa).

g. Geluid

De wijzigingsgebieden De Schulp - Vrije school en het stationsgebied zijn in 1 van de geluidzones gelegen als gevolg van industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor de goedkeuring van het bestemmingsplan dienen er waar mogelijk hogere grenswaarden in het kader van de Wet Geluidhinder aangevraagd en verleend te zijn. Daar waar de geluidbelasting als gevolg van railverkeer de 70 dB(A) overschrijdt, is woningbouw niet mogelijk.

h. Hoogbouw

Commissie verzoekt in het bestemmingsplan in te gaan op de nota hogere bouw in het kader van de voorziene hogere bouw in het winkelcentrum Vredeveld.

i. Duurzaam bouwen.

Verzocht wordt de voor nieuwe bebouwing nagestreefde lagere energieprestatiecoëfficiënt in het bestemmingsplan te benoemen.

j. Archeologie.

Voor de locatie naast het nieuwe Terra College is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De commissie gaat ervan uit de onderzoeksresultaten aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

k. Waterwingebied.

Wegens de nabijheid van een waterwingebied ligt een deel van het plangebied in een verbodszone voor diepe boringen. Verzocht wordt het verbod op diepteboorings (dieper dan 15 meter) in het bestemmingsplan op te nemen.

l. Verkeer

De toelichting van het bestemmingsplan vermeldt uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen bij het station. Verzocht wordt om daarbij aan te geven waar dat gaat gebeuren. Op afbeelding 3 is een primaire fietsroute aangegeven vanaf de Roldestraat naar het station. Gevraagd wordt of er meer primaire fietsroutes in het plangebied liggen (bijvoorbeeld naar scholen). Indien dit het geval is wordt verzocht om deze eveneens op afbeelding 3 op te nemen.

Advies

Onderdelen a t/m e zijn noodzakelijk aan te passen aspecten. De overige reacties betreffen aanbevelingen.

Ad 1.

Bestemmingsplangrens versus bebouwingscontour POP.

- a. In het vigerende planologisch regiem is het gebied opgenomen in het bestemmingsplan Valkenstijn. De bestemming is afgestemd op de functie en de ruimtelijke inrichting. In het voorliggende bestemmingsplan is het gebied voorzien van de bestemming Groenvoorzieningen, omdat deze bestemming in de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen het meest passend is en recht doet aan het gebruik en functie van het gebied. Er is geen sprake van verweving van landbouw en natuur, maar het is een groene enclave in het stedelijk gebied met cultuurhistorische waarde. De bestemming groenvoorziening, inclusief de nadere aanduidingen als monument, biedt voldoende waarborgen voor de instandhouding van*

het gebied en de kwaliteiten ervan. Daarnaast is het gebied eigendom van de gemeente en hebben wij ten behoud van het gebied een beheersplan opgesteld, waarin de waardevolle beplanting voldoende aandacht krijgt.

b. *Groenvoorziening*

De gronden zijn bestemd als groenvoorziening of bos. Deze bestemmingen beschermen de aanwezige groenstructuren. Daarnaast worden aanwezige bomen beschermd door het stelsel van kapvergunningen. Een aanlegvergunningstelsel voor de kap van bomen buiten het beschermd stadsgezicht past qua detaillering niet in de gehanteerde, en voor Assen als standaard toegepaste, systematiek. Daarnaast gaat dit teveel ten koste van de flexibiliteit en werkbaarheid van het plan.

a. *Externe veiligheid.*

Aardgastransportleiding: Diameter: inwendig 150 mm, uitwendig 159 mm, Druk: 40 bar, Diepte: 800 mm. De toelichting is met deze gegevens aangevuld.

d. *Water*

Bij brief van 20 juli 2005 heeft het Waterschap positief gereageerd en ingestemd met de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf. Dit is opgenomen in de toelichting. Deze goedkeuring is inclusief de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen eisen ten aanzien van water. In de voorschriften (art. 24 lid 13) wordt duidelijk aangegeven dat de watersituatie voldoende geregeld moet worden. Eventuele wijzigingsplannen worden opnieuw ter beoordeling en instemming voorgelegd aan het waterschap. Een dergelijke toets wordt overigens verzekerd door artikel 9 Bro, ook voor wijzigingsplannen. Dit strookt met de praktische uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden. Aan de hand van plannen en dergelijke kan de concrete watersituatie in beeld gebracht worden en kan gezien worden of -en hoe- de situatie kan voldoen aan de waterhuishoudelijke eisen. Overigens strookt de bepaling met de reeds eerder gehanteerde standaard systematiek uit diverse plannen, die eveneens ter beoordeling en goedkeuring aan de provincie zijn voorgelegd en waarbij een dergelijke eis nooit onderwerp van reactie, advies of goedkeuring is geweest. Een plotselinge aanpassing van de visie hierop bij gelijkblijvende omstandigheden druist in tegen de gewenste uniformiteit en verwachting van bestemmingsplannen volgens dezelfde systematiek.

e. *Wijzigingsbevoegdheid*

Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan in artikel 24 lid 13 in combinatie met de afstemmingsbepaling (art. 27) deze aspecten voldoende beschermt. Daarnaast geldt ook hiervoor dat een dergelijke toets en beoordeling reeds voortvloeit uit de toepasselijke wetgeving. Overigens strookt de bepaling met de reeds eerder gehanteerde standaard systematiek uit diverse plannen, die eveneens ter beoordeling en goedkeuring aan de provincie zijn voorgelegd en waarbij een dergelijke eis nooit onderwerp van reactie, advies of goedkeuring is geweest. Wel is de wijzigingsbevoegdheid en de toelichting aangevuld met specificering van de genoemde disciplines met (watertoets, Flora en Faunawet, Natuurbeschermingswet en het verdrag van Malta).

f. *Aangrenzend waardevol gebied*

De toelichting is aangevuld met de gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wij concluderen dat, aangezien het Drentsche Aa gebied op aanzienlijke afstand is gelegen van het plangebied in combinatie met de te beschermen waarden waarvoor het Drentsche Aa gebied is aangewezen, het is uitgesloten dat de bestaande functies (hoofdzakelijk wonen) in het plangebied significant negatieve effecten in de zin van de Natuurbeschermingswet genereren. Voor de wijzigingsgebieden (in dit kader is enkel wijzi-

gingsgebied XI van belang) is in de wijzigingsregels een toetsingseis opgenomen ten behoeve van de Flora en Fauna en de Natuurbeschermingswet.

g. *Geluid.*

In het kader van de geluidssituatie wordt Gedeputeerde Staten van Drenthe waar nodig verzocht om hogere grenswaarden vast te stellen. Voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt hierin voorzien.

h. *Hoogbouw.*

De nota hogere bouw is vastgesteld door de gemeenteraad. De toelichting is hierop aangepast.)

i. *Duurzaam bouwen.*

Gestreefd wordt naar een duurzaam mogelijke bouw. In het kader van de bouwvergunning-procedure en de daarop van toepassing zijnde (technische) regelgeving wordt een en ander geregeld. Wegens het gebrek aan ruimtelijke relevantie is het opnemen van een norm in het bestemmingsplan niet van belang. Bovendien zijn deze technische aspecten onderwerp van regelmatige wijziging en aanpassing. Een in het bestemmingsplan opgenomen norm ontbeert deze flexibiliteit.

j. *Archeologie.*

De onderzoeksresultaten zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan.

k. *Waterwingebied.*

Het bestemmingsplan is niet het geëigende middel om dergelijke zaken te regelen. Bovendien is een dergelijk voorschrift uit het oogpunt van handhaafbaarheid van het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

l. *Verkeer.*

De exacte locatie van de parkeerplaatsen in het stationsgebied is nog niet bekend. Ten tijde van concrete planvorming en de daarop volgende wijzigingsprocedure wordt het gebied ingericht. Het bestemmingsplan beoogt zeker te stellen dat bij wijziging extra parkeerplaatsen worden opgenomen.

De aanwezige primaire fietsroute is op afbeelding 3 opgenomen.

2. VROM Inspectie, t.a.v. N.K. Tilstra, Postbus 30020, 9700 RM Groningen.

a. *externe veiligheid*

In artikel 9 van de voorschriften wordt de opslag van gevaarlijke stoffen niet uitgesloten, terwijl de toelichting dit wel verbiedt. Verzocht wordt om dit verbod in art 9 op te nemen.

b. *Luchtkwaliteit*

Uit de toelichting blijkt niet of aan het besluit Luchtkwaliteit wordt voldaan. Dit dient ook voor de wijzigingslocaties voor de vaststelling deel uit te maken van het bestemmingsplan.

Ad 2.

Externe veiligheid

a. *De doeleindenomschrijving van artikel 9 van het bestemmingsplan is aangevuld met uitsluiting van de opslag van gevaarlijke (vloeï)stoffen als bedoeld in artikel 34 lid 2 van de Wet Milieugevaarlijke stoffen.*

b. *Luchtkwaliteit*

De toelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek.

3. Prorail, t.a.v. P.H. de Joode, Postbus 503, 8000 AM Zwolle.

a. *Externe veiligheid.*

Ten aanzien van de ontwikkellocaties nabij het spoor wordt verzocht om bij de wijziging van de bestemming de externe veiligheid te onderzoeken op basis van het nieuwe besluit. Er is dan een risicoanalyse vereist voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, naast andere stukken wordt verwezen naar de nieuwe Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

b. *Verzoekt om akoestisch onderzoek met betrekking tot ontwikkel en wijzigingsgebieden in het kader van spoorweglawaaï. Tevens wordt verzocht daarbij rekening te houden met de prognoses 2010-2015. Verzoekt geïnformeerd te worden over eventuele procedures in het kader van verzoeken om hogere grenswaarden in dit kader (zie ook art. 17 Besluit Geluidhinder Spoorwegen).*

c. *In verband met veiligheid wordt gewezen op de vereiste vergunning op grond van de Spoorwegwet in geval van voorzieningen en dergelijke die in het beheergebied van de Spoorwegwet worden gerealiseerd.*

d. *Verzocht wordt Pro rail te informeren bij gebruikmaking van wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan op locaties nabij het spoor.*

e. *Gewezen wordt op het vergunningstelsel voor bouw, aanleg, beplanting en graafwerkzaamheden op basis van de op 1 januari 2005 in werking getreden Spoorwegwet.*

Ad 3.

a. *Externe veiligheid*

Bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheden in het plan (ontwikkellocaties) zal het aspect externe veiligheid onderzocht worden en kenbaar deel uitmaken van de bijbehorende procedure tot wijziging.

b. *Indien nodig wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan om hogere grenswaarden verzocht. Met de op 1 januari 2007 ingegane wijziging van de Wet geluidhinder is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders.*

c. *Eisen welke voortvloeien uit de Spoorwegwet, worden door het bestemmingsplan niet doorgekruist.*

d. *Dergelijke procedures worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.*

e. *Het bestemmingsplan heeft geen invloed op rechten en plichten uit deze regelingen.*

4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, t.a.v. A.C. van Zalinge, Postbus, 1600, 3800 BP Amersfoort

Verwijst voor inhoudelijke beoordeling naar de provinciaal archeoloog van Drenthe

5. Bond Heemschut, t.a.v. P.C. Groen, Stationsstraat 11, 9401 KV.

a. *Stelt voor de in de toelichting genoemde karakteristieke gebouwen in de voorschriften te voorzien van een beschermende bepaling. Met name wordt gewezen op het woongebied aan de Wethouder Buningstraat.*

b. *Verzoekt nuancering van de bestemmingen Bos en Groenvoorzieningen: opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het planten en rooien van bomen.*

c. *Vraagt zich af of 17 meter hoge woonbebouwing naast het nieuwe Terra College passend is.*

Ad 5.

- a. *In het kader van de monumentenwet in combinatie met de woningwet worden monumenten en beschermde stadsgezichten voldoende beschermd.*
- b. *Een dergelijke detaillering past niet in de gehanteerde, en voor Assen als standaard toegepaste, systematiek. Daarnaast gaat dit teveel ten koste van de flexibiliteit en werkbaarheid van het plan. Bovendien bestaat er een kapvergunningstelsel en biedt de Regeling van beschermd stadsgezicht en/of monument de nodige bescherming. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument voor het door de Bond gestelde.*
- c. *De hoek Platolaan Vredeveldseweg vormt een overgang tussen de centrumbebouwing van Assen Oost (winkelcentrum Vredeveld, school- en sportgebouwen) en de vrijstaande woningen van het Sluisdennen. Gezien de ruimtelijke opbouw in bouwmassa's en bouwhoogten past bebouwing met een goothoogte van maximaal 13 meter en een bouwhoogte van 17 meter in dit ruimtelijke beeld. Deze goothoogte laat vier bouwlagen toe. De locatie is omgeven door groene ruimte die de overgang naar de lagere woningbouw markeert en de ruimte van het landgoed Valkenstein verdraagt dit bouwvolume goed. Dit bouwvolume past goed in de ruimtelijke opbouw van Assen Oost, waardoor het centrum gebied zowel functioneel als ruimtelijke wordt benadrukt.*

6. KPN, t.a.v. R. Schaank, Postbus 10013, 8000 GA Zwolle.

Verzoekt bij uitwerking van dit plan rekening te houden met de volgende belangen:

- aanleggen van tracés langs straten in openbaar gebied, bermen en openbare verhardingen;
- handhaven van bestaande tracés;
- vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor kabelverdeelkasten van KPN;
- vrijhouden van straalverbindingspaden van bebouwing.

Ad 6.

Er is kennis genomen van het verzoek. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt deze informatie voor kennis aangenomen.

7. Nederlandse Aardolie Maatschappij BV., t.a.v. E.J. Rotman, Postbus 28000, 9400 HH.

Geen opmerkingen.

8. Ministerie van Defensie, MPC 35 H, t.a.v. H. Veldman, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle.

Geen opmerkingen.

9. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, t.a.v. O. Kloosterman, Postbus 1001, 3700 BA Zeist.

Geen opmerkingen.

10. Tennet, t.a.v. A.B. Gemmink, Postbus 718, 6800 AS Arnhem.

Geen opmerkingen.

11. Waterschap Hunze en Aa's, E. Galetzka, Postbus 195, 9640 AD Veendam.

In de voorbereiding is het plan onderworpen aan een watertoets. De uitgangspunten in dat kader zijn in de waterparagraaf weergegeven.

12. N.V. Nederlandse Gasunie, t.a.v. E. Fredriks, Postbus 162, 7400 AD Deventer.

Geen opmerkingen.

13. NS Commercie, t.a.v. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht.

Geen opmerkingen.

april 2007.

Bijlage

bij de toelichting

1.

Water in het plangebied

Oppervlaktewater

Het plan wordt aan de westzijde voor een groot deel begrensd door de spoorloot van de lijn Meppel-Groningen. Deze watergang voert ten zuiden ervan af op het regenwaterstelsel van Assen en heeft geen streefpeil. Aan de zuidzijde bevindt zich het Nijlandsloop en het Anreperdiep met respectievelijk een streefpeil van ca. 7.85 m¹ en 6.62 m¹ N.A.P.+. De spoorloot aan de noordzijde voert af op het Havenkanaal. Het Havenkanaal heeft een streefpeil van 6.62 m¹ N.A.P.+.

In het plan bevinden zich enkele vijvers. Deze zijn nabij de Herodotuslaan, Oosterpark, Pelikaanstraat, Houtlaan en Amelterhout. Naast de vijvers en het slotenstelsel van Valkenstein bevinden er zich geen hoofdwatgangen in het openbaar oppervlaktewater binnen de plangrenzen. De vijvers hebben naast de esthetische functie slechts een geringe transport- en bergingsfunctie in de wijk. Dit omdat er weinig verharde oppervlak is op aangesloten. Dit met uitzondering van de vijver in de Houtlaan. Deze vijver heeft een belangrijke bergings en transportfunctie naast de esthetische functie. Binnen de plangrenzen bevinden zich verder watergangen op de erfscheidingen en langs de Lonerstraat en de oude spoorlijn. Het oppervlaktewaterstelsel is in drie hoofdstromen op te splitsen.

Een noordelijk deel bestaande uit het oppervlaktewaterstelsel van het deelplan Vreebergen en Amelte dat via een tweetal duikers onder het Spoor, ter hoogte van de woonwijk Het Palet en Vreebergen, op het stroomgebied van het Havenkanaal, met een streefpeil van 6.62 m¹ N.A.P.+ loost.

Het oostelijk deel bestaande uit de woonwijk Houtlaan, Valkenstein en de Filosofenbuurt loost via een hoofdwatgang langs de Van den Muyzenbergpad op het Deurzerdiep met een streefpeil van 6.62 m¹ N.A.P.+

Het grootste en zuidelijke/westelijke deel loost in hoofdzaak op een hoofdwatgang van het waterschap Hunze en Aa's. Deze hoofdwatgang die onder andere het water van het Noordelijk deel van het Asserbos en het Zuidelijk deel van het centrum van Assen transporteert ligt aan de zuidzijde van het plangebied. Het geheel bergt en transporteert het overtollig regenwater en grondwater naar de zuidzijde van het plan richting het Nijlandsloop en Anreperdiep en behoort tot het stroomdal van de Drentse Aa.

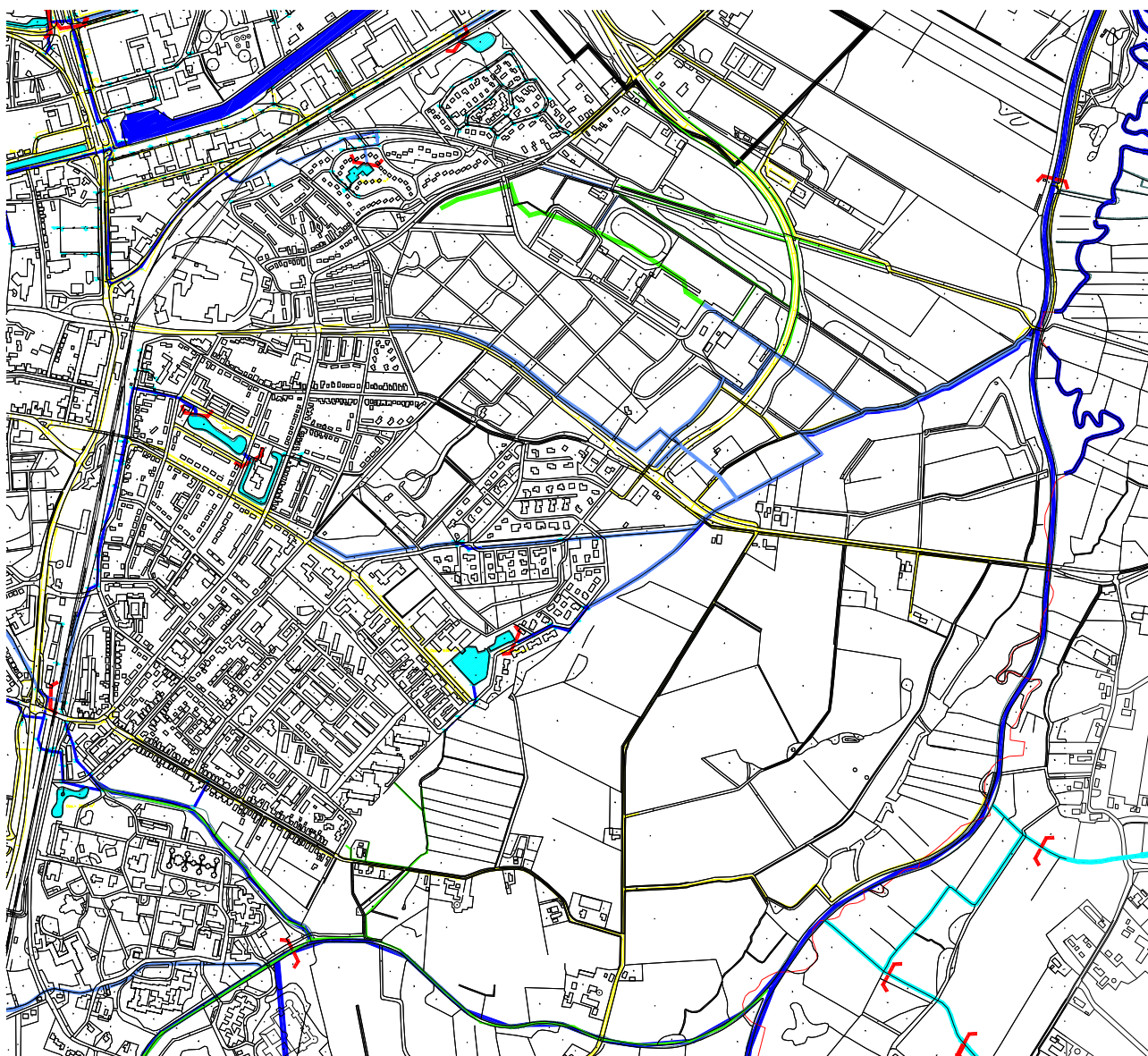
Binnen het plangebied bevinden zich geen peilregulerende werken van het Waterschap.

Er zijn geen mogelijkheden voor het doorspoelen van het regenwatersysteem. In geval van extreme droogte en calamiteiten kan er geen water ingelaten worden vanwege het ontbreken van een aansluiting op hoger gelegen panden. De watergangen hebben een esthetische, transport en bergings functie toegekend gekregen in het kader van de waterfunctiekaart Assen (concept 3: juni 2003).

Eventueel overtollig regenwater wordt tijdelijk geborgen in detailontwatering en het aanliggende openbare groen kan inunderen. De waterlopen hebben een ruim profiel zodat de benodigde retentie wordt gerealiseerd. Tevens hebben de waterlopen hierdoor een grote biodiversiteit en een grote ecologische waarde. Daarnaast bevorderen de flauwe taluds de belevingswaarde van de vijvers en zijn veilig voor de kinderen.

Het regenwaterstelsel is ontworpen op basis van de grafieken van de "5 minutenregens" van de Bilt. Hierbij is uitgegaan van T=2,30 min. regenbui met ca. 15 mm neerslag.

Het systeem is globaal weergegeven in figuur 1



Figuur 1: oppervlaktewatersysteem Assen Oost

Geologie/geomorfologie

Het plangebied is gelegen op het Drents plateau. Op het Drents plateau wordt het gebiedspatroon voornamelijk bepaald door hoger gelegen akkerbouwgronden (essen) met geconcentreerde bewoning in de dorpen en de laag gelegen stroomdalen met groenlanden. Tevens heeft het Drents plateau als karakteristiek een hoge ligging en is daardoor infiltratiegebied. De ondergrond van het plangebied is grotendeels gevormd in het jongste deel van het Pleistoceen. In het spraakgebruik wordt deze periode ook wel de ijstijd genoemd. Tijdens één van deze ijstijden (het Elsterien) werd lemig zand en potklei afgezet. Dit afzettingsspakket staat bekend als de formatie van Peelo. Dit pakket is ter plaatse in Assen 5 a 10 m1 dik. In een volgende ijstijd werd keileem gevormd die in een weer volgend interglaciaal werd overdekt met een laag dekzand. Deze laag fijn zand is dunner dan 2 m1. Dit zand vormt een zacht glooiend dek over de keileem. Door het gebied kronkelt van zuidwest naar zuidoost het beekdal van de oorspronkelijke Stadsbroekloop en Twijfelveldseloop die uitmond in het Anreperdiep. In deze beekdalen is geen sprake van dekzand op keileem maar van matig fijn zand met veen en leem. In de beekdalen is de grondmorene geërodeerd. Na de ijstijden, in het Holoceen, werden de temperaturen hoger en nam de neerslag toe waardoor hier en daar veenvorming ontstond. Ook komt in het plangebied veen voor. In de laag gelegen beekdalen in het plan zijn moerassige begroeiingen met een interessant plantendek ontstaan. Een beschrijving van de diepere bodemeenheden is voor dit plan niet van belang.

Grondwater

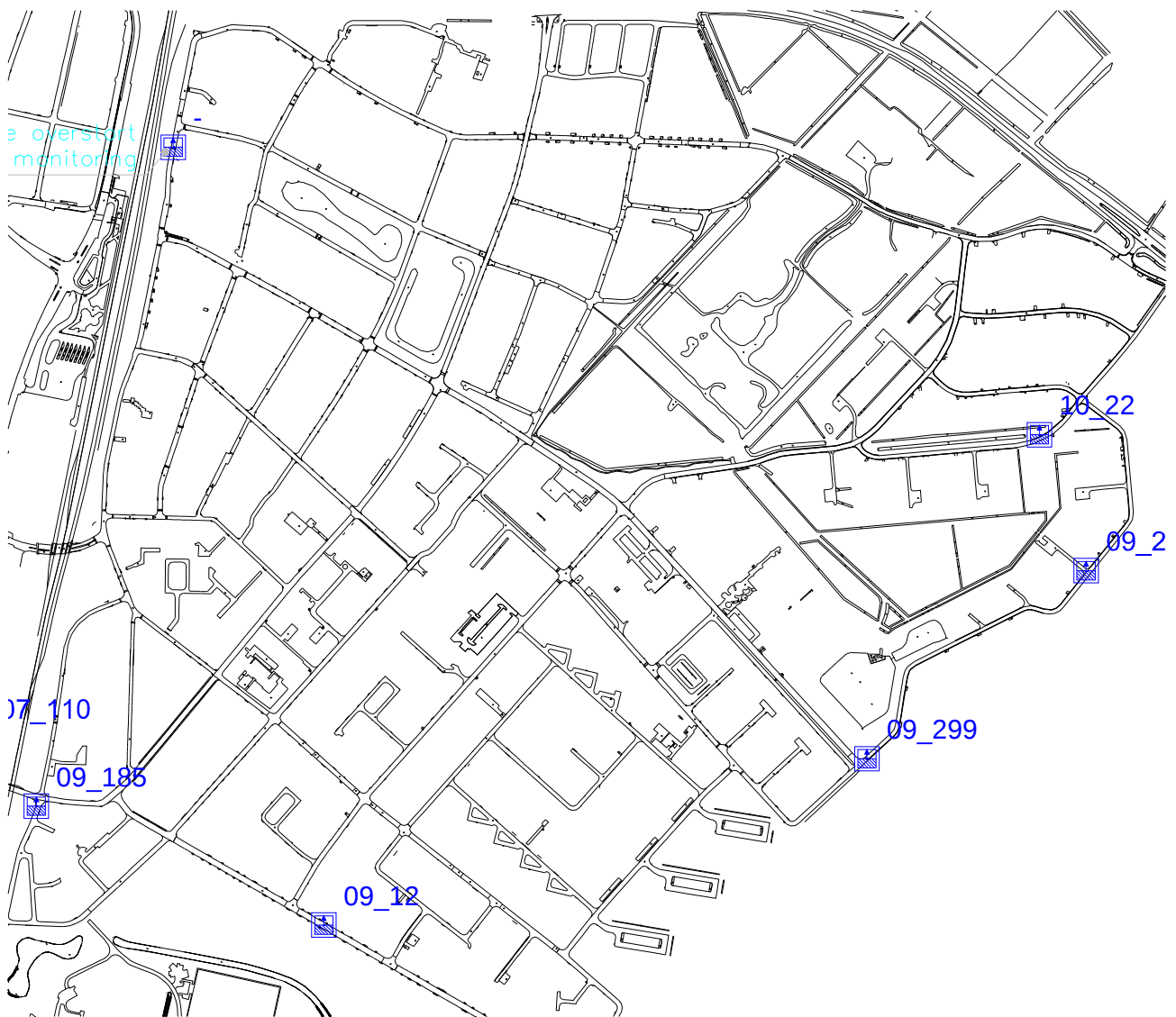
In de freatische grondwaterstanden kunnen grote fluctuaties optreden (tot circa 1,50 meter). In natte periodes staat het grondwater op veel plaatsen aan het maaiveld. De fluctuaties in het eerste watervoerende pakket (onder de keileem) zijn geringer, waardoor in natte periodes over de keileemlaag een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

Zonder extra voorzieningen is lokaal een voldoende drooglegging voor de functie wonen niet mogelijk. Dit is gebaseerd op: het hoogteverschil tussen de gemeten aanwezige gemiddelde maaiveldhoogte ten opzichte van het waterpeil in de waterlopen, de door grondboringen bepaalde leem- en veenvoorkomens, de bijbehorende grondwatertrappen en de praktijkwaarnemingen.

Riolering

In Assen Oost is voor het grootste gedeelte een gemengd rioolstelsel aangelegd. Het rioolstelsel is in twee stroomgebieden, AI(9)-AJ(10) (Assen Oost) en 33 (Houtlaan) opgedeeld. Het stroomgebied Assen Oost loost onder vrijval via stuwen op het stroomgebied AG (Centrum Assen). De Houtlaan is als onderbemaald gebied 33 geheel gescheiden uitgevoerd. Dit deelgebied loost in het stroomgebied Assen Oost. In het gemengde rioolstelsel zijn 1 interne en 5 externe noodoverstorten opgenomen. Via de interne overstort wordt het overschot aan regenwater in eerste instantie getransporteerd naar het Havenkanaal waar een aanvullende voorziening in de vorm van een bergbezinkbassin en een externe overstort aanwezig zijn. Het overtollig regenwater loost via deze overstort uiteindelijk op het Havenkanaal. Zie figuur 2. Hierdoor worden de overstorten op het hoogwaardige natuurgebied van de Drentse Aa nagenoeg tot nul gereduceerd. Dit 5 tal noodoverlaten zijn aanwezig om te voorkomen dat het vuilwater op straat komt en gevaren voor de volksgezondheid oplevert. De nooduitlaten worden gemeten (kwantitatief).

In Assen Oost lozen tevens de dwa-stromen van de gescheiden rioleringsstelsels van GGZ, Hendrik van Boeienoord en de drukrioleringsystemen van de Anreep, Lonerstraat en de Rolderhoofdweg.



Figuur 2. Locatie overstorten Assen Oost

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

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

Gezien de leeftijd van het rioolstelsel (aanleg in de jaren 70/80) met de verwachte levensduur van ca. 60 jaar, de herstraatcyclus van 20 a 30 jaar en de hoge kosten die met het incidenteel afkoppelen gemoeid zijn wordt enkel in geval van grootschalige revitaliseringsplannen overgegaan tot het afkoppelen van verharde oppervlakken, het treffen van voorzieningen voor het ontvangen en transporteren van overtollig grondwater van particulieren en het bergen van het afstromende water.

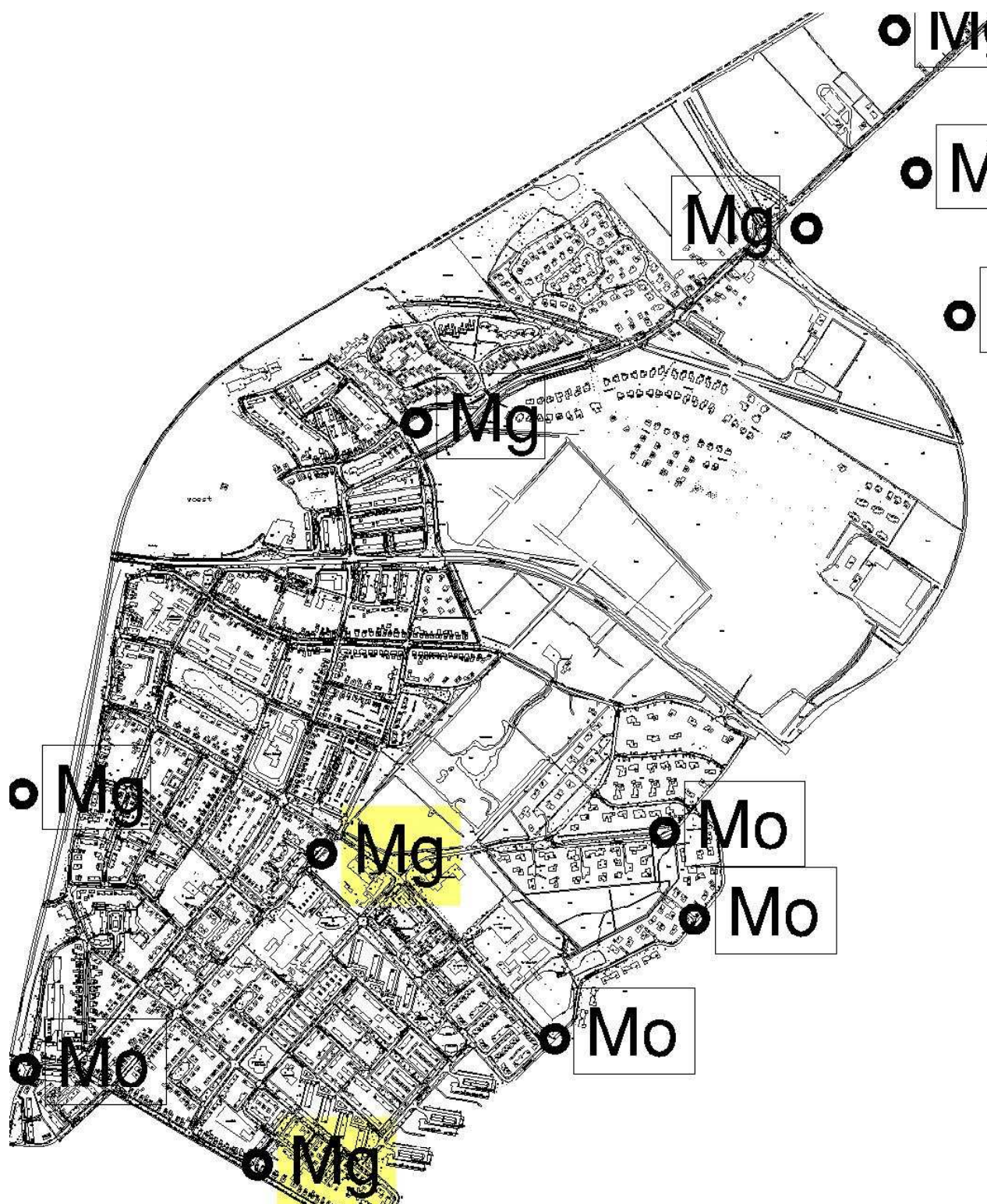
Algemeen

Oppervlakte- en grondwater kwaliteit

Door de waterkwaliteitsbeheerder is in 1998 voor de oppervlaktewaterlozingen een WVO vergunning verstrekt (kenmerk 97-03). Monitoring van de oppervlaktewaterkwaliteit vindt plaats door het Waterschap. Het is niet mogelijk de waterkwaliteit te beschrijven omdat bijvoorbeeld de meetgegevens bij het Waterschap ontbreken.

In het kader van het Provinciaal Omgevings Plan heeft de Drentse Aa een hoge ecologische functie verkregen en derhalve zijn er stringente normen voor het te lozen water voorgeschreven. Onder andere dient met de best bekende en beschikbare technieken de emissie uit de riolering tot nul gereduceerd moet worden. In het kader van het ROM/WCL project Drentse Aa/Elperstroom zijn de overstorten gesaneerd.

Monitoring van de grondwaterstanden vindt sinds medio 2003 door de gemeente plaats. Er is tevens beschikking over de gegevens van TNO.



Mg (geel) = grondwatermeetpunt gemeente.

Mg = grondwaterdatapunt TNO

Mo = monitoringspunt overstorten

Kwaliteit waterbodems

Verwezen wordt naar het Baggerplan Gemeente Assen "Baggerplan voor het stedelijk gebied van de gemeente Assen".

Beheer en onderhoud

Beheer riolering en oppervlaktewater

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

Beheer grondwater

De gemeente treft geen maatregelen voor grondwaterbeheer op particulier terrein. Dit is een verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. In het kader van de gemeentelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater dat vrijkomt bij de binnen haar grondgebied liggende percelen, vastgelegd in hoofdstuk 10 van de Wet milieubeheer (§ 10.4.2. art. 10.16 lid 1), treft de gemeente voorzieningen aan om het afvalwater (inclusief hemel en/of grondwater) te ontvangen en te transporteren. Deze voorziening bestaat uit een aansluitpunt op het regenwaterstelsel. Ingeval van een aansluitpunt op de riolering ligt deze met een dekking van 80 cm en 1 meter over de erfscheiding. Ten opzichte van de te realiseren woningpeilen, ca. 30 cm boven kantopsluiting infrastructuur, voorziet dit aansluitpunt in een drooglegging van ca. 1.20 m¹ beneden peil woning. De voorzieningen die de gemeente treft voor de ontwatering van openbaar gebied worden tevens aangesloten op het regenwaterstelsel.

Schouw waterleidingen

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

Drinkwatervoorziening

De drinkwatervoorziening wordt door de waterleiding maatschappij Drenthe (WMD) verzorgd. Op ca. 70 m-mv bevindt zich in Assen de bovenzijde van de afzettingen die behoren tot de formatie van Urk. Deze afzettingen bestaan uit zeer grove goeddoorlatende zanden. In deze bodemlaag wordt grondwater onttrokken door het pompstation Assen van het Waterleiding Maatschappij Drenthe (70-120 m-mv). Daar wordt circa 4.0 miljoen m³ grondwater per jaar onttrokken. Deze onttrekking bevindt zich stroomafwaarts van het studiegebied. Voor zover bekend vinden er verder geen grondwateronttrekkingen van betekenis in of in de directe omgeving van het plangebied plaats.