

Hoekbree 2e en 3e fase

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	6
Hoofdstuk2	Huidige situatie en toekomstige situatie	7
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	7
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk3	Beleidskaders	11
3.1	Rijksniveau	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.3	Bodem	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Geluid	29
4.6	Archeologie	30
4.7	Cultuurhistorie	31
4.8	Bedrijven en milieuzonering	32
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.10	Natuur	34
4.11	Externe veiligheid	36
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
Hoofdstuk5	Water	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Waterhuishouding Hoekbree	39
5.3	Watertoets	40
Hoofdstuk6	Juridische vormgeving	41
6.1	Juridische planbeschrijving	41
6.2	Bestemmingsplan	41
Hoofdstuk7	Financiële uitvoerbaarheid	44
Hoofdstuk8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.1	Algemeen	45
8.2	Overleg	45
8.3	Inspraak	45
8.4	Zienswijzen	45
Regels		47
Hoofdstuk1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	54
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	54
Artikel 4	Groen	55
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	57
Artikel 6	Wonen - Zorg	59

Artikel 7	Wonen - 1	61
Artikel 8	Wonen - 2	65
Artikel 9	Leiding - Gas	68
Artikel 10	Leiding - Hoogspanningsverbinding	70
Hoofdstuk3	Algemene regels	72
Artikel 11	Anti-dubbelregel	72
Artikel 12	Algemene bouwregels	73
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	74
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 16	Overige regels	77
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	78
Artikel 17	Overgangsrecht	78
Artikel 18	Slotregel	79

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Notaoverleg
Bijlage 3	Quickscanflora en fauna 2016
Bijlage 4	Quickscanflora en fauna
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek 2016
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 9	Advies veiligheidsregio
Bijlage 10	Akoestischonderzoek
Bijlage 11	Ontwerpbesluit hogere waarden

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening voor de Hoekbree. De ontwikkeling voor de Hoekbree, 2e en 3e fase maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie (Hoekbree) waarvoor in een eerder stadium een bestemmingsplan is vastgesteld voor een woonzorgcomplex en een waterberging. De voorgenomen ontwikkeling betreft de locatie ingesloten door het zorgcomplex en de waterberging.

In 2008 is voor het gehele gebied - destijds 'Hof van Assen' - een artikel 19 lid 1 WRO vergunning verleend. Het plan bestond uit een woontoren met koopappartementen, een appartementengebouw met seniorenwoningen en een verpleegtehuis in de laagbouw. Omdat het nog steeds wenselijk is dat er op deze locatie een ontwikkeling plaatsvindt, zijn de verleende rechten overgenomen in het op 4 december 2014 vastgestelde bestemmingsplan voor de woonwijk 'Marsdijk'.

Inmiddels is er een andere initiatiefnemer. Het plan voor de locatie is veranderd en zal dus niet in de oude vorm gerealiseerd worden. Het voorgenomen plan voor de Hoekbree wijkt af van de destijds verleende vergunning (en derhalve het bestemmingsplan Marsdijk) en is hierdoor niet mogelijk op basis van de geldende planologisch-juridische regeling. Daarom dient voor de ontwikkeling een afzonderlijke ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Voor het zorgcomplex en een waterpartij is door de gemeenteraad reeds op 5 maart 2015 het bestemmingsplan Hoekbree vastgesteld.

Het nu voorliggende plan betreft het realiseren van een aantal woningen op vrij uit te geven kavels in de 2e fase, alsmede de realisering van patiowoningen en aaneengesloten woningen in de 3e fase van Hoekbree en een extra ontsluiting van het plangebied via de aansluiting van de Hoekbree op het parkeerterrein bij de sportvelden van Achilles 1894. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologische-juridische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

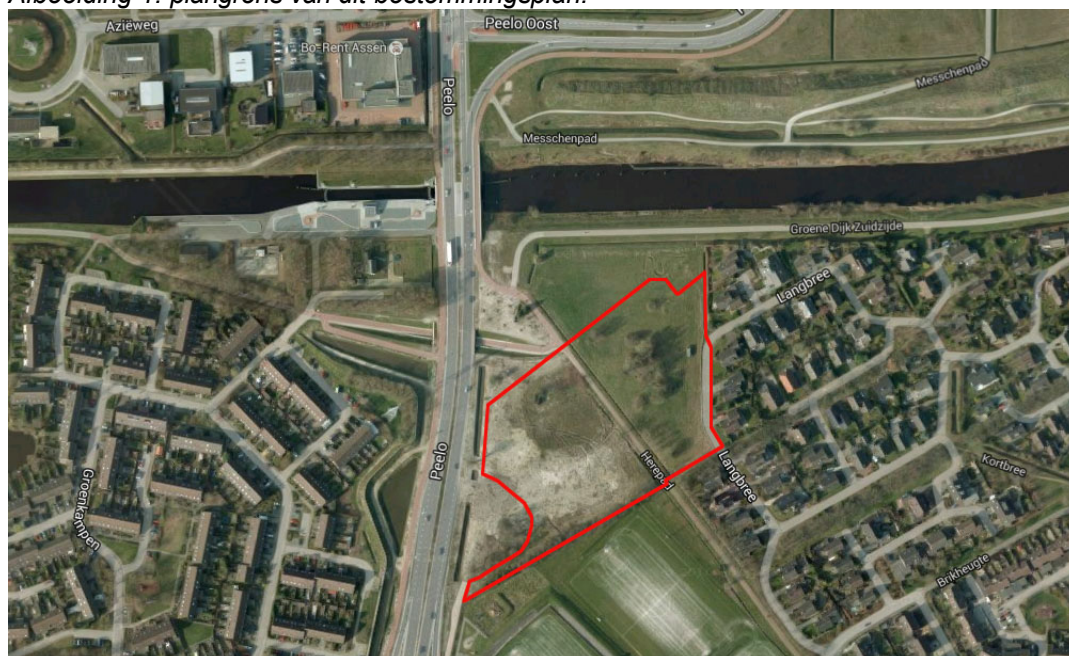
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

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

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

Afbeelding 1: plangrens van dit bestemmingsplan.



2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

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

De locatie voor de 2e en 3e fase van Hoekbree ligt in een groenzone van de woonwijk Marsdijk, waarin ook sportvelden zijn gesitueerd. De woningen die aan de oostzijde aansluiten op het plangebied zijn vrijstaande woningen. De vormgeving, de detaillering en het materiaalgebruik van de woningen is overwegend traditioneel: metselwerk en dakpannen.

Hoekbree bevindt zich hemelsbreed op een afstand van 750 meter van het

winkelcentrum Marsdijk met enkele supermarkten en vele andere voorzieningen.

Het plangebied is momenteel braakliggend terrein. Op het terrein zijn zand-/grasvlakten en spontaan ontstane begroeiing. Over het terrein loopt een fietspad, genaamd het Herepad, waaronder een gastransportleiding is gesitueerd.

Over de waterberging loopt in noordwestelijke-zuidoostelijke een 220 kV hoogspanningslijn van Tennet.

2.3 Toekomstige situatie

Voor Hoekbree is een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Naast het in de eerste fase opgenomen woonzorgcomplex Messchenstaete, is in de tweede fase een aantal kavels opgenomen. De gemeente is voornemens om dit deel van het stedenbouwkundig plan te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Indien deze vorm van realiseren niet uitvoerbaar blijkt kan besloten worden om de woningen projectgewijs te realiseren. Er zijn in beginsel twee varianten, die beide in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Eén variant gaat uit van 8 vrije kavels (alle vrijstaande woningen) en een andere variant gaat uit van 9 vrije kavels (5 vrijstaande woningen en 4 tweekappers). Met de laatste variant wordt voorzien in verschillende woonbehoeften.

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

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

Afbeelding 2: Stedenbouwkundig plan met indicatieve verkaveling.



Aan de oostzijde van het Herepad krijgen alle kavels een brede oprit met minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Het parkeerterrein van Messchenstaete is gedeeltelijk ook te gebruiken door omwonenden.

Alle kavels aan de westzijde van het Herepad (fase 3) hebben minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Ook de lange opritten door de groenstrook kunnen worden gebruikt voor parkeren en er worden in de openbare ruimte een aantal parkeerplaatsen aangelegd.

Hoekbree ligt in een groene omgeving met de oude (fiets)route Herepad en de dijk langs het Noord-Willemskanaal. Langs het Herepad wordt de bestaande groenstructuur verder aangeplant. Langs Peelo komt een brede groenzone met een vijver. In een eerder stadium is deze waterbergingsvijver planologisch

mogelijk gemaakt in het laaggelegen terrein tussen de voetbalvelden en wegvak Peelo (onder de hoogspanningslijnen). Na de realisatie is voorzien in de benodigde compensatie voor het aanbrengen van verhard oppervlak. De vijver ligt recht tegenover de bestaande vijver aan de andere zijde van Peelo. De groenzone wordt enigszins glooiend aangelegd zodat de groenzones aan beide zijden van Peelo één landschappelijk geheel gaan vormen.

Langs de Hoekbree wordt aan één zijde een trottoir aangelegd. Aan de oostzijde van de Hoekbree krijgt de Hoekbree groene bermen met een bomenstructuur. Op de hoek van de Hoekbree en de Langbree is een klein groen 'brinkje'.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksniveau

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Nationale belangen

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied geldt geen specifiek nationaal belang. Wel is het nationale belang 'zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen' van toepassing. Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

Duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ladder is juridisch vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale,

intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Op basis van het Barro gelden er geen specifieke regels voor het plangebied.

3.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in Hoofdstuk 5.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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

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

De Omgevingsvisie is gefundeerd op drie onderdelen, namelijk de kernkwaliteiten, zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en de milieu-en leefomgevingskwaliteit.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Voor het plangebied en de directe omgeving zijn geen kernkwaliteiten opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Evenals in het nationaal beleid, wordt in het provinciaal beleid voor het inpassen van ruimtevragende functies de ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder) gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt. In de omgevingsvisie is de ladder als volgt geformuleerd:

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijke voorziening. De locatie is een ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een woningbouw. Volgens de visiekaart 2020 behorend bij de Omgevingsvisie heeft het plangebied de functie

'overige functies' en heeft het de ambitie 'stad'. De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. Gestreefd wordt naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische- of gebiedskenmerken. Deze differentiatie is van provinciaal belang. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die bijdragen aan het bruisende karakter van de steden. Van provinciaal belang is dat de stedelijke netwerken 'robuust' zijn. Daaronder wordt verstaan dat de steden samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling van het woningbouwproject is een stedelijke voorziening en past binnen de ambitie voor het gebied. De ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.2.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De milieubelasting in Drenthe is relatief gering en neemt, met uitzondering van ammoniak, steeds verder af. De gewenste kwaliteit wordt echter nog niet overal bereikt. Het doel is dat in Drenthe minimaal aan de wettelijke milieunormen wordt voldaan en er wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk verbetering van de huidige milieu- en leefomgevingskwaliteit.

De uitvoering van het milieubeleid in Drenthe wordt in sterke mate gestuurd door Europese en landelijke wet- en regelgeving. Het provinciaal milieubeleid richt zich in hoofdlijnen op het vroegtijdig aanhaken bij processen in de ruimtelijke ordening, het opnemen van eisen in omgevingsvergunningen milieu (milieuvergunningen), het saneren van situaties die niet aan de milieunorm voldoen, het concentreren en zoneren van milieuhinderlijke bedrijven en het verlenen van subsidies.

Met het voorliggende plan vindt een koppeling plaats tussen het milieubeleid en het proces van de ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 is rekening gehouden met de milieutechnische randvoorwaarden bij de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie van de Provincie Drenthe.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. Sindsdien is de verordening enkele malen gewijzigd, de laatste keer op 12 januari 2016. De verordening is gericht tot de gemeente en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan moeten voldoen. Onder andere de regels voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn hierin vastgelegd, maar ook het toepassen van de SER-ladder en (duurzaam) gebruik van de ondergrond. Ten aanzien van dit laatste wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte- koudeopslag) en geothermie verwacht. In de verordening is verder het principe neergelegd dat de provincie geen bemoeienis heeft met het gemeentelijk woonplan zelf, maar wil sturen op de regionale afstemming van een woonregio.

Voor het plangebied is de gebiedsnorm voor wateroverlast aangegeven als

'grasland 1:10' (kaart B). In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op het onderdeel water. Voor het overige zijn voor het plangebied in de verordening geen regels opgenomen.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied (kaart D1). Ingezet wordt op een bundeling van nieuwe bebouwing binnen het bestaand stedelijk gebied.

Ook valt het plangebied binnen het robuuste systeem. Het doel van dit systeem is dat de aan een bepaald gebied toegekende hoofdfunctie als zodanig blijft functioneren en liefst versterkt wordt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijke voorziening binnen het bestaand stedelijk gebied van Assen. Het plan sluit aan bij het provinciale omgevingsbeleid.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie Groningen-Assen2030

De gemeente Assen werkt met twaalf 12 gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw in het kader van de Regio Groningen-Assen. Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land.

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. De stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en nieuwe inzichten qua bevolkings- en huishoudensontwikkeling waren in 2012 aanleiding om de woningbouwopgave in de regio te herzien en opnieuw af te stemmen. De vigerende woningbouwafspraken in de regio werden eind 2012 vastgesteld. De woningbouwplanningen in de regiogemeenten worden in het kader van de woningbouwafspraken jaarlijks gemonitord en opnieuw afgestemd.

Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Voor het behoud van de kwaliteit van de stad wordt ingezet op herstructurering en transformatie van verouderde delen van de bestaande woningvoorraad, bedrijfsterreinen en -panden en winkels. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur, wordt in Assen in belangrijke mate ingezet op aanbod van (centrum)stedelijke woonmilieus.

De actuele regionale woningbouwopgave voor de gemeente Assen is vastgesteld op circa 300 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in 2012 in lijn gebracht met de regionale woningbouwafspraken en bevat voor circa 50% plannen op binnenstedelijke locaties. De plannen van de regiogemeenten worden jaarlijks gemonitord. De woningbouwafspraken voor de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo in de Regio Groningen Assen zijn in 2012 onverkort overgenomen bij de afstemming van woningbouw in de regio Noord Drenthe.

In 2015 is door bureau Companen een woningmarktonderzoek voor de regio uitgevoerd ten behoeve van een herijking van de regionale woonvisie en de woningbouwafspraken. Hieruit is gebleken dat de actuele woningbehoefte in Assen overeenkomt met de vigerende regionale woningbouwafspraken.

De voorgestelde ontwikkeling aan de Hoekbree past binnen de inzet op behoud van de kwaliteit van de bestaande stad en een gevarieerd aanbod van woonmilieus.

In de eerste fase van de ontwikkeling Hoekbree worden 60 zorgappartementen gebouwd. Deze zijn inmiddels in aanbouw. De kaveluitgifte en de bouw van rijwoningen zijn een tweede respectievelijk derde fase in de ontwikkeling van het gebied dat voorheen bekend stond als het Hof van Assen. Het Hof van Assen is al geruime tijd opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering en in die hoedanigheid ook afgestemd in het kader van de regionale woningbouwafspraken. Waar ten tijde van de regionale afspraken nog werd uitgegaan van de bouw van in totaal ruim 100 woningen op deze locatie, is de capaciteit met de nieuwe uitwerking teruggebracht tot in totaal ruim 80 woningen: 60 appartementen, 13 rijwoningen, 4 tweekappers en 5 vrijstaande woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Hoofdstad Assen: Integrale structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie Assen Koerst (2001) en het Structuurplan Stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt.

In de visie wordt Assen omschreven als 'een sociaal betrokken, sfeervolle en leefbare kern in het groen met de economische en culturele levendigheid en variatie van een stad'. Aangegeven is op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven.

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



Afbeelding: Uitsnede kaart structuurvisie

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

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de ecologische waarden van het gebied. In paragraaf 4.9.2 is daar nader op ingegaan. De groenstructuren in de directe nabijheid van het plangebied blijven in stand en worden volgens de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling (zie afbeelding 2) zelfs versterkt.

3.4.2 Woonplan Assen 2010 - 2030

In het Woonplan 2010-2030 (2010) zijn de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen en aanpalende beleidsthema's vastgelegd. Op grond van deze visie werd gekoerst op een uitbreiding van de woningvoorraad voor de gewenste (toekomstige) groei van de stad naar 80.000 inwoners en uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 390 woningen per jaar. Deze koers is inmiddels met de regionale woningbouwafspraken (2012) en de actualisatie van de gemeentelijke structuurvisie (2014) verlaten.

Bij uitbreiding van de woningvoorraad is de gedachte van een compacte stad leidend is. Hiermee zet de gemeente in op een duurzame benutting van beschikbare ontwikkellocaties in de bestaande stad, zowel voor ruime als voor stedelijke woonmilieus.

In Assen is een grote diversiteit aan huishoudens te onderscheiden. Ook in de toekomst is hierdoor een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus van belang. Met de ontwikkeling van onderwerpelijke locatie wordt het aanbod groen stedelijk wonen in Assen verrijkt.

Voor woningbouw is de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering het uitvoeringsprogramma van het woonplan. Deze bevat een totaaloverzicht

met concrete woningbouwlocaties (zowel binnenstedelijke als uitleglocaties) in verschillende stadia van ontwikkeling en hardheid (van potentieel plan tot en met in aanbouw zijnde plannen). De woningbouwontwikkeling op de locatie Hoekbree is hierin opgenomen als ontwikkeling die voorheen bekend stond als Hof van Assen.

De actuele woningbouwplanning en -programmering is in lijn met de woningbouwafspraken in de regio Groningen - Assen en de actuele prognoses en is in die zin regionaal afgestemd.

De gewijzigde marktomstandigheden in de afgelopen jaren, nieuwe bevolkingsprognoses, nieuwe regionale afspraken en gewijzigd rijksbeleid maken een actualisatie van het gemeentelijk woonplan noodzakelijk. De actualisatie vindt plaats op basis van recente bevolkingsprognoses en actueel inzicht in de woonwensen. Voor de onderbouwing van de actualisatie is recentelijk het Woningmarktonderzoek Assen 2015 (KAW) uitgevoerd. Hierin is de netto woningbehoefte bij een voorzichtig herstel van de woningmarkt geraamd op circa 300 woningen per jaar in de periode 2015 - 2025. De bruto woningproductie zal als gevolg van herstructureringen in de bestaande woningvoorraad groter moeten zijn en gemiddeld circa 350 woningen per jaar bedragen.

De nieuwe woonvisie van de gemeente Assen wordt in het tweede kwartaal 2016 vastgesteld.

Uit het woningmarktonderzoek 2015 blijkt voor de komende jaren ook een behoefte aan groenstedelijk wonen in het algemeen en particulier opdrachtgeverschap in het bijzonder.

3.4.3 Duurzaamheidsvisie 2009-2015

De duurzaamheidsvisie 2009-2015 is een kaderstellende visie voor aanpalende beleidsvelden. In de visie wordt aangegeven op welke terreinen in het gemeentelijke beleid aandacht wordt besteed aan de bredere duurzaamheidsdoelstelling en wordt verwezen naar de ambities in deze beleidsterreinen. In een aantal gevallen zijn de ambities aangescherpt, vooral met het oog op de ambitie om CO₂-neutraal te worden als gemeente. Enerzijds gaat het om maatregelen/ambities met betrekking tot de gemeentelijke organisatie en anderzijds om een duurzame ruimtelijke inrichting. Hoog op de agenda staan de volgende duurzame doelen:

- energiebesparing in gebouwen;
- ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
- milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu) kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap. Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht. De principes van duurzaam bouwen en de principes van het bevorderen van een hoogwaardige stedelijke ecologie zijn van toepassing.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsvisie en wordt ingezet op duurzaam bouwen.

3.4.4 Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf- toegangswegen (verblijfsgebied).

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

3.4.5 Groenstructuurvisie

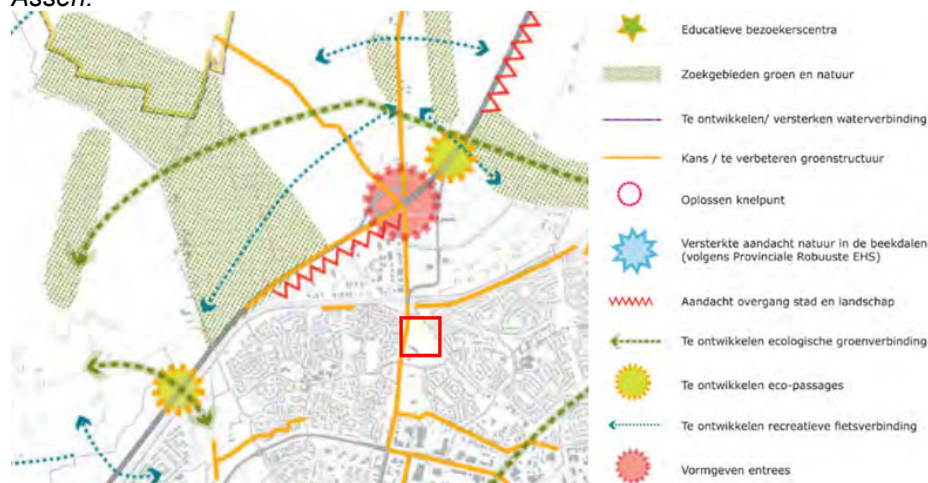
Met de Groenstructuurvisie legt het gemeentebestuur van Assen het groenbeleid voor de gemeente voor langere termijn vast. De Groenstructuurvisie geeft de drie groene ambities van het bestuur weer:

- Assen beschermt de bestaande groenstructuren tegen claims op de openbare ruimte. Het gaat zowel om claims op de oppervlakte van het groen als om claims op de kwaliteit van het groen.
- Assen bouwt waar nodig onvolledige groenstructuren uit en rondt deze af.
- Assen betreft de 'groene belangen' vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming en zorgt voor een evenwichtige afweging.

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

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

Afbeelding 3: Uitsnede van de Kanskaart van Het Groene Frame van Assen.



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

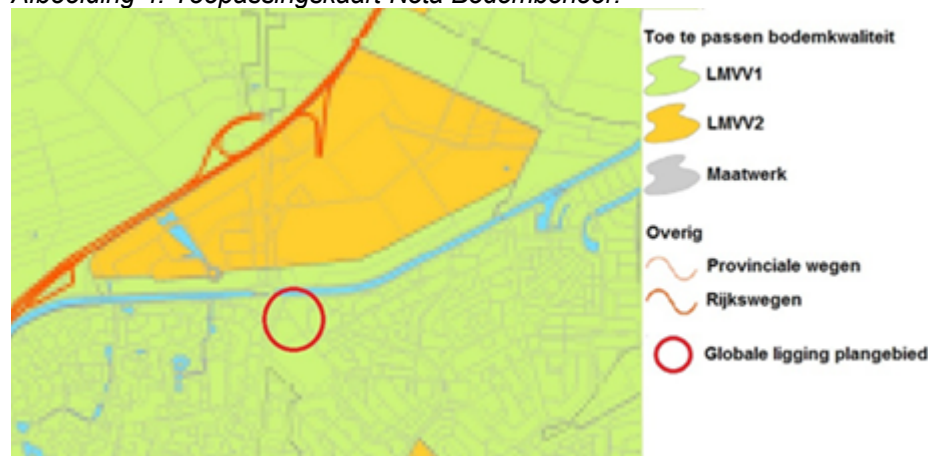
3.4.6 Archeologisch erfgoed

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

3.4.7 Nota bodembeheer gemeente Assen

De nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Assen heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebiedsspecifiek beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart. In paragraaf 4.3 gaat nader in op de toetsing die heeft plaatsgevonden in verband met de haalbaarheid van het plan ten aanzien van het aspect bodem.

Afbeelding 4: Toepassingskaart Nota Bodembeheer.



3.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en om ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Daarom kiest de gemeente Assen voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Door onderscheid te maken in verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Assen de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

In de beleidsvisie Externe Veiligheid worden de volgende gebieden onderscheiden:

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

Het plangebied valt onder een gebied voor wonen. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken bevinden mensen zich gedurende het grootste deel van de dag en de week. Daar bevinden zich vaak ook de kwetsbare objecten als scholen, winkelcentra, bejaardentehuizen en dergelijke. Per gebied zijn de ambities vertaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico. Dat leidt tot het overzicht in de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 5: Randvoorwaarden plaatsgebonden risico en groepsrisico.

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding orientatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
Bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Transport	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.4.9 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018

In het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018 is zowel het beleid over de rioleringszorg en het gemeentelijk waterplan opgenomen, omdat water- en riolering in de stad steeds meer een integraal geheel vormen.

Het beleid is gericht op behoud en verbetering van een gezonde, veilige en

duurzame leef- en werkomgeving voor de lange termijn (2030). De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: opvangen klimaatverandering, bekostiging van de toename van renovatie en vervanging, kostenefficiëntie, vergroten van duurzaamheid en samenwerking in de afvalwaterketen.

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

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

In hoofdstuk 5 wordt nader aandacht besteed aan het aspect water in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

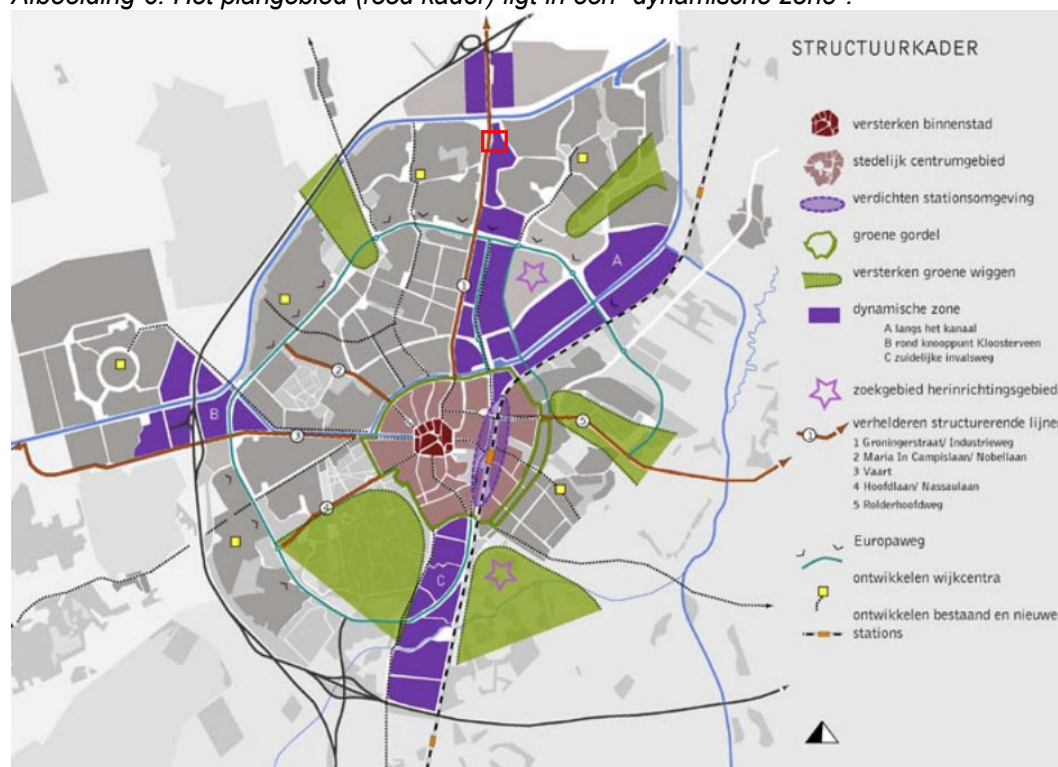
3.4.10 Op en top Assen: visie hogere bouw

Nieuwe ruimteclaims, waardering voor het groen en het aantoonbaar maken van de dynamiek van Assen stellen de behoefte aan het bouwen van hogere gebouwen aan de orde. Om goed voorbereid te zijn op toekomstige ontwikkelingen is het zinvol om tijdig na te denken over de manier waarop hogere bouw in Assen een plaats kan krijgen, passend bij de Asser situatie. De visie Op en Top Assen (2005) heeft als doelstelling plekken in Assen aan te geven waar verdicht kan worden en/of accenten in de stad nodig zijn. Deze plekken zijn indicatief: de precieze locatie en inpassing van hogere bouw zal per project nader bestudeerd moeten worden. Daarnaast wordt nagegaan hoe hogere bouw de identiteit van Assen als dynamische gemeente kan versterken. Hierbij staat de huidige ruimtelijke structuur en kwaliteit voorop.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als "dynamische zone". In de dynamische zones gaat het niet om het maken van expliciete herkenningspunten, maar om het realiseren van hogere dichtheden in de stad, waardoor functiemenging mogelijk wordt en condities voor stedelijkheid worden gecreëerd. Binnen de dynamische zones kunnen op een aantal plekken bebouwingsaccenten worden geplaatst (bij kruisingen en entrees).

In de visie is een toekomstbeeld geschetst. In dit bestemmingsplan wordt voor Hoekbree fase 2 en 3 niet ingezet op een bebouwingsaccent in de dynamische zone omdat dit accent reeds in de vorm van het woonzorgcomplex wordt gerealiseerd (Hoekbree fase 1).

Afbeelding 6: Het plangebied (rood kader) ligt in een "dynamische zone".



3.4.11 Welstands- en reclamenota Assen

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2012 is vastgesteld. Deze nota is een belangrijk instrument om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst.

In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd. Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen "gebiedstype 05 - Planmatig opgezette wijken". Het welstandsbeleid is hier gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen en vernieuwen van bebouwing binnen de samenhang van het bouwblok, de straat of het cluster. De verandering moet passen binnen het grotere geheel en houden rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Daarnaast moet de verandering passen bij de specifieke plek. Aan

een hoofdweg is de uitstraling van de bebouwing van groter openbaar belang dan aan een woonstraat.

Voor het plangebied zal een (beknopt) Beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Bij de definitieve vormgeving van de woningen zal rekening worden gehouden met dit Beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De fase 2 (kaveluitgifte voor 4 tweekappers en 5 vrijstaande woningen) en fase 3 (projectmatige bouw van 13 rijwoningen) van de ontwikkellocatie Hoekbree voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen in een groen stedelijk woonmilieu. Bovendien voorziet het plan deels in de behoefte aan mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Het plan is al langer opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en programmering en past binnen de vigerende regionale afspraken en recente behoefteberamingen.

Overheden dienen op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen, ook wel 'de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' genoemd. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met oog voor de onderliggende vraag in de regio (trede 1), de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied (trede 2) en multimodale ontsluiting (trede 3).

De ontwikkeling aan de Hoekbree is een stedelijke ontwikkeling en daarom wordt toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking:

Trede 1: vraag in de regio

De eerste trede betreft de motivatie van de ontwikkeling vanuit de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Het begrip 'regio' is niet begrensd, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. In geval van een lokale ontwikkeling kan het ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte.

Assen maakt deel uit van de woningmarktregio Groningen-Assen. De invulling van de regionale behoefte door de verschillende regiogemeenten tot 2030 is

met de regionale woningbouwafspraken 2012 afgestemd. Hierbij zijn ook de gemeentelijke woningbouwplanningen en woningbouwprogrammeringen vastgesteld. Deze worden jaarlijks door de regio gemonitord. Toevoeging van nieuwe plannen dienen ter afstemming aan de regio te worden voorgelegd.

Voorliggend plan voor de bouw van grondgebonden woningen aan de Hoekbree is een tweede respectievelijk derde fase in een ontwikkeling die voorheen bekend stond als het Hof van Assen. Het Hof van Assen is als geruime tijd opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering en maakte als zodanig ook deel uit van de lijst die in 2012 in het kader van de regionale woningbouwafspraken is afgestemd en vastgesteld. In die zin mag worden vastgesteld dat voorliggende ontwikkeling voorziet in de regionale behoefte.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaandstedelijke gebied

Bij deze trede dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een al jaren braakliggende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden.

Omdat wordt voldaan aan trede 1 en 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht. De locatie wordt overigens passend ontsloten en voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

4.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het plangebied is in 2006 onderzocht in het kader van een grondtransactie¹. Destijds zijn in de grond geen verhoogde waarden gemeten. In het grondwater zijn de parameters chroom en zink licht verhoogd gemeten.

In 2013 heeft een actualiserend onderzoek² plaatsgebonden in verband met de aankoop/verkoop van de gronden. Het onderzoek had betrekking op de ten oosten van het Herepad gelegen gronden.

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de onderzoeklocatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen. Aangegeven is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen aankoop/verkoop. Uit het onderzoek blijkt dat:

- In de grond zintuiglijk geen waarnemingen zijn gedaan die kunnen duiden op een verontreiniging.
- In de grond analytisch geen van de geanalyseerde stoffen in verhoogde mate zijn gemeten.
- De grond is vrij toepasbaar op basis van de normen van het Besluit bodemkwaliteit. In het grondwater sprake is van een lichte verontreiniging met barium.

De resultaten voortkomend uit dit onderzoek komen overeen met de resultaten van het bodemonderzoek uit 2006.

Het onderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij het uitvoeren van grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende zintuiglijke afwijkingen.

Aangezien het bodemonderzoek voor het gebied ten westen van het Herepad nog niet is geactualiseerd is opnieuw een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie vastgelegd. Daarnaast is de kwaliteit van de partij grond op de locatie indicatief vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan PAK in de bovengrond en een licht verhoogde concentratie aan kwik in het grondwater.

In de partij grond (depot) op de locatie zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten. Op basis van het gemeten gehalte aan minerale olie is de partij toepasbaar als klasse Industrie.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar woonegebied. De partij grond (depot) op locatie is toepasbaar als klasse Industrie.

4.4 Luchtkwaliteit

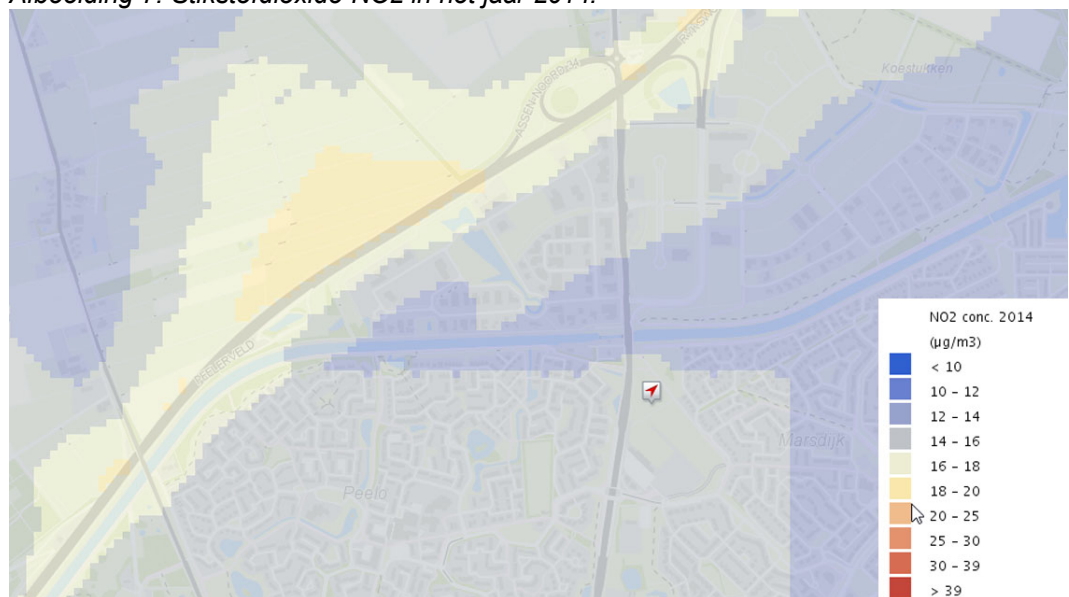
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieubeheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

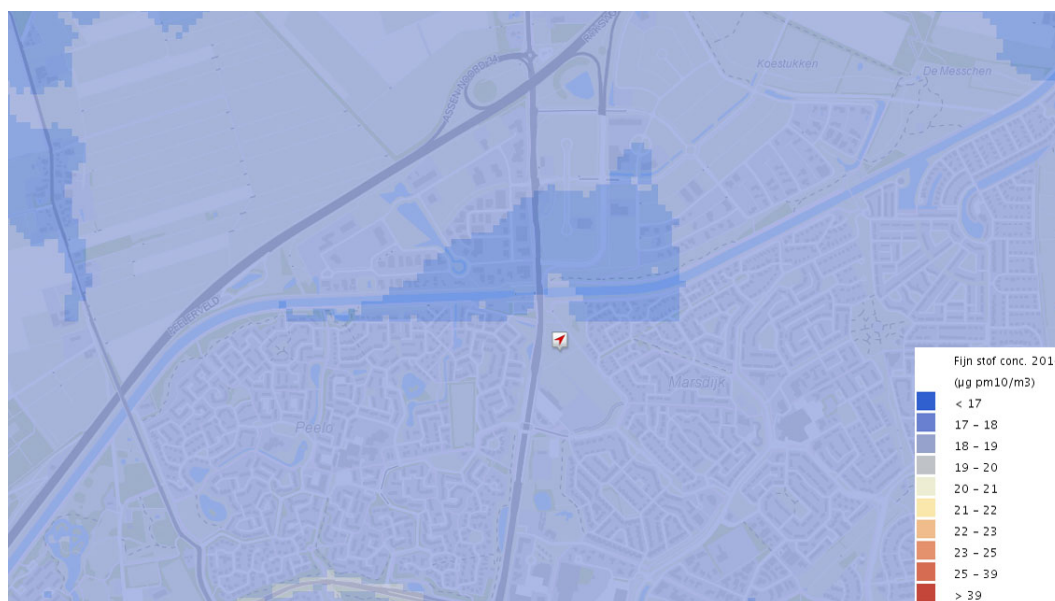
Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 24 woningen omvat, wordt gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het bovendien zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is zijn de luchtkwaliteitskaarten van de Atlas voor de leefomgeving geraadpleegd. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

Afbeelding 7: Stikstofdioxide NO2 in het jaar 2014.



Afbeelding 8: Fijnstof PM10 in het jaar 2014.



De maximale wettelijke concentratie voor NO₂ bedraagt 40 µg/m³. In het jaar 2014 bedroeg de gemiddelde concentratie NO₂ niet meer dan 14-16 µg/m³. De maximale wettelijke concentratie voor PM₁₀ bedraagt 31,3 µg/m³. In het jaar 2014 bedroeg de gemiddelde concentratie PM₁₀ niet meer dan 18-19 µg/m³. Dit betekent dat de concentratie voor stikstofdioxide en voor fijnstof in het gebied voldoen aan de wettelijke waarden. Er zijn derhalve geen belemmeringen van de ontwikkeling van woningen.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidsbronnen: Industrie, Spoorwegen en Wegverkeer.

Het plangebied valt niet binnen een geluidzone vanwege een industrieterrein of van een spoorweg. Het plangebied valt wel binnen een zone van één of meer wegen.

Wegverkeer

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidzone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De weg Peelo betreft een binnenstedelijke weg met vier rijstroken met een zone van 350 meter. Het bestemmingsplan is geheel binnen deze zone gelegen. De weg Peelo Oost betreft een binnenstedelijke weg met twee rijstroken met een zone van 200 meter. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk binnen deze zone gelegen.

Voor het bestemmingsplan dient daarom een akoestisch onderzoek naar de

gevolgen van het wegverkeer te worden uitgevoerd. Het uitgevoerde onderzoek⁴ geeft de volgende resultaten.

Geluidsbelastingfase 2

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

Geluidsbelastingfase 3

De geluidsbelasting ten gevolge van de weg Peelo Oost op plangebied fase 3 bedraagt ten hoogste 36 dB, waarmee voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110gWgh).

De maatgevende geluidsbelasting op plangebied fase 3 bedraagt ten gevolge van de weg Peelo Lden = 54 dB (inclusief aftrek ex artikel 110gWgh). Daar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen om de geluidsbelasting te reduceren.

Op de weg Peelo is ter hoogte van het bestemmingsplan reeds het stijl type asfalt Dubofalt aangebracht. Aanvullende bronmaatregelen zijn daarom niet aan de orde.

De geluidsbelasting kan door overdrachtsmaatregelen worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om dit te bereiken zal langs de weg Peelo een geluidsscherm dienen te worden geplaatst met een hoogte van 4,5 meter en een lengte van circa 110 meter.

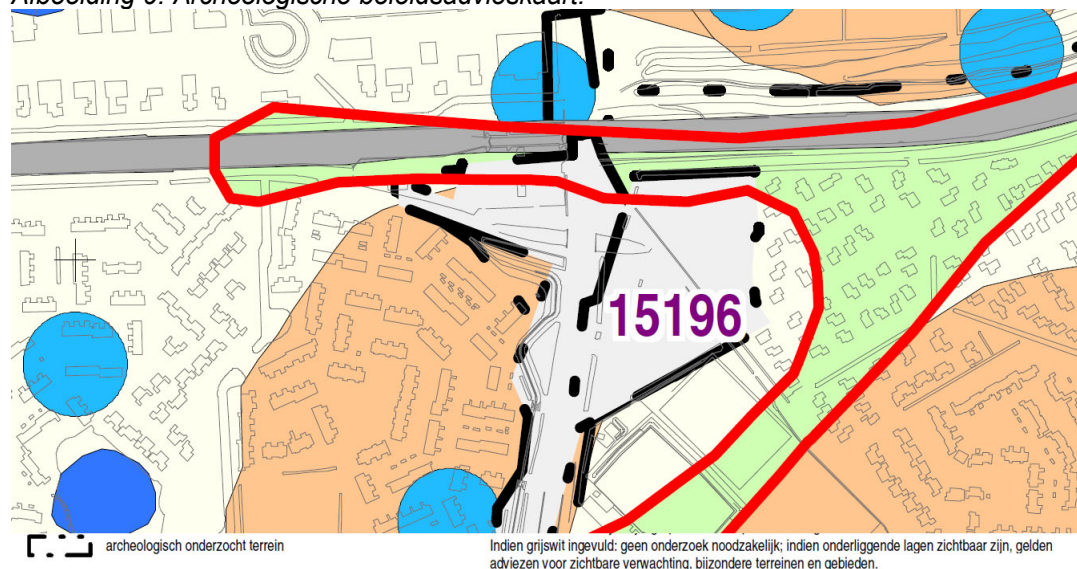
Indien het bevoegd gezag bron- en/of overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Assen te worden verzocht voor plangebied fase 3 een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste Lden = 54 dB (inclusief aftrek ex artikel 110gWgh) ten gevolge van de weg Peelo.

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

4.6 Archeologie

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als 'provinciaal belang archeologie' zijn aangemerkt is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Afbeelding 9: Archeologische beleidsadvieskaart.



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

4.7 Cultuurhistorie

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening. Behalve monumenten, vallen onder 'cultuurhistorie' ook 'historische geografie' en 'historische (steden)bouwkundige waarden'.

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) op 1 januari 2012 dienen ruimtelijke plannen tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

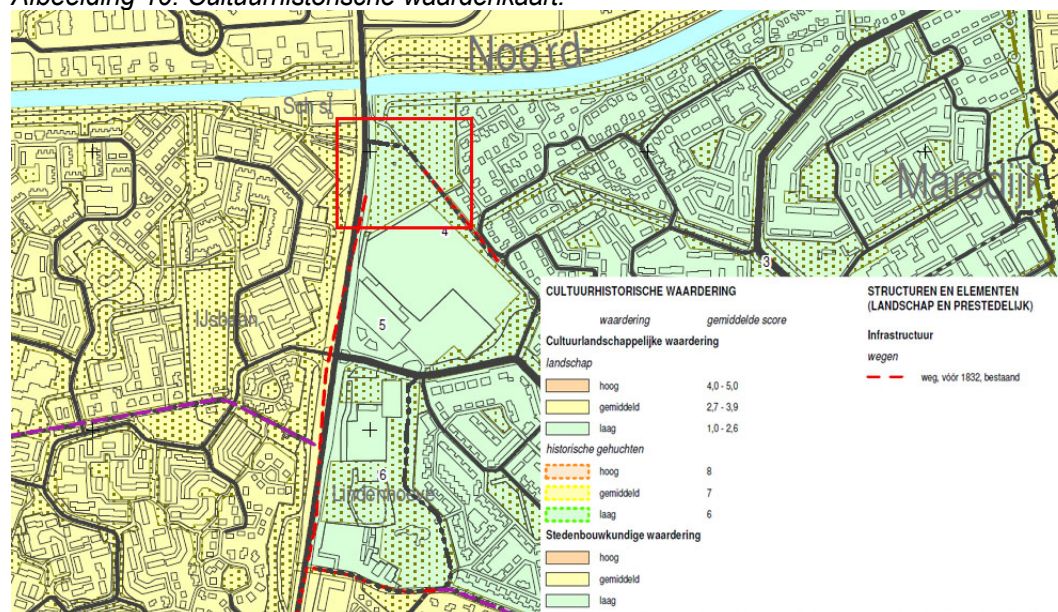
Beleidsregels cultuurhistorie

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

wettelijke verplichting voldoen.

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

Afbeelding 10: Cultuurhistorische waardenkaart.



In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, en dus ook geen monumentale objecten, aanwezig. Door het plangebied loopt het Herepad. Dit is een historische structuur die wordt behouden. Het pad wordt de drager van de ontwikkeling, waarbij de woningen parallel aan het Herepad worden geïntegreerd.

Aangezien het plangebied een lage stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke waardering heeft gekregen zijn er vanuit de beleidsregels geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de

fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op de aangegeven richtafstanden kan een correctie worden toegepast, afhankelijk van de vraag of het gaat om rustige dan wel minder rustige woongebieden, een zogenaamd 'gemengd gebied'. De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Het plangebied betreft een 'gemengd gebied'. Nabij het plangebied zijn onder andere sportvoorzieningen, infrastructuur en een woonzorgcomplex aanwezig. Omdat het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, kan voor het voorliggende bestemmingsplan worden uitgegaan van een correctiefactor van één categorie naar beneden. De aan te houden richtafstand is dus één stap lager.

Woningen zijn milieugevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn milieubelastende activiteiten aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen ontwikkeling. De milieubelastende activiteiten betreffen het sportcomplex van de voetbalvereniging. Voor een 'veldsportcomplex (met verlichting)' geldt een maximale richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen in verband met het aspect geluid. Echter, aangezien het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, is sprake van een richtafstand van 30 meter. Het sportcomplex ligt op meer dan 30 meter van de nieuwe woonbebouwing. Bovendien wordt het sportcomplex afgeschermd door een dichte groensingel. Het sportcomplex vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

De realisatie van het bouwplan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de ontsluiting goed en veilig kan plaatsvinden.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "rest bebouwde kom". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in het plangebied (De Bree) 1189, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "matig stedelijk".

Verkeersgeneratie

Volgens paragraaf 6.3 van de ASVV 2012 kan worden uitgegaan van de volgende verkeersgeneratie.

Koop, vrijstaand

7,8 - 8,6 mvt/etm.

Koop, twee-onder-een-kap	7,4 - 8,2 mvt/etm.
Koop tussen/hoek	6,7 - 7,5 mvt/etm.

Op basis van het maximale programma betekent dit dat de verkeersgeneratie van fase 2 en fase 3 minimaal 169 en maximaal 188 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

De ontsluiting van het plangebied op de omgeving wordt geregeld via de Langbree en via de secundaire ontsluiting over het terrein van Achilles. Verwacht mag worden dat fase 2 zich afwikkelt op de Langbree en fase 3 via de secundaire ontsluitingsweg. De verwachte extra verkeersgeneratie (t.o.v. fase 1) op de Langbree zal circa 100 mvt/etmaal bedragen. Een dergelijk aantal kan zonder meer op de huidige Langbree worden afgewikkeld. Op de Langbree zelf is op verzoek van bewoners ten tijde van fase 1 een snelheidsremmer ter hoogte van de langzaam verkeersoversteek gerealiseerd. Om de buurt te ontlasten wordt bouwverkeer via een rechtstreekse aansluiting op wegvak Peelo gefaciliteerd, ten gunste van de verkeersveiligheid.

Parkeren

Volgens paragraaf 6.3 van de ASVV 2012 kan worden uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte.

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

Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Op basis van het maximale programma betekent dit dat de parkeerbehoefte van het project minimaal 38 en maximaal 58 parkeerplaatsen bedraagt.

Aan de oostzijde van het Herepad krijgen alle kavels een brede oprit met ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeerterrein van Messchenstaete is gedeeltelijk ook te gebruiken door omwonenden.

Alle kavels aan de westzijde van het Herepad hebben minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Ook de lange opritten door de groenstrook kunnen worden gebruikt voor parkeren en er worden in de openbare ruimte minimaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

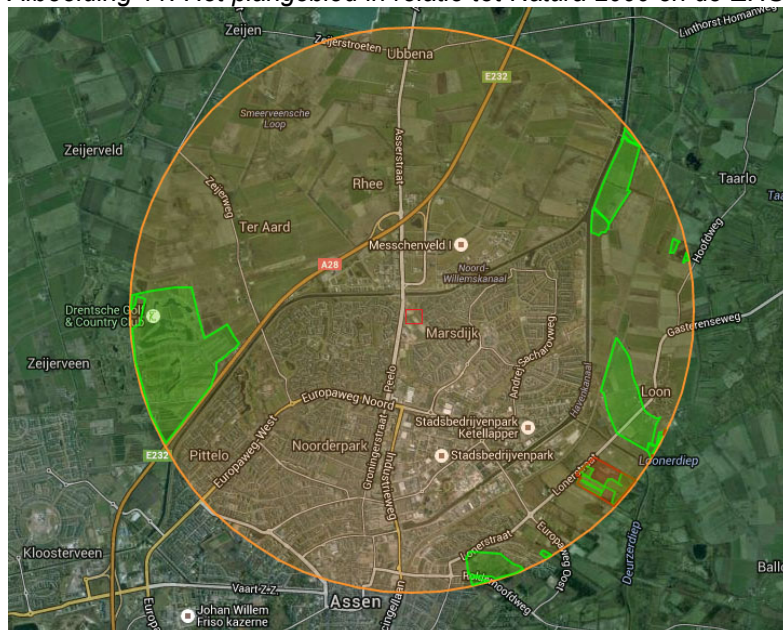
4.10 Natuur

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

4.10.1 Gebiedsbescherming

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

Afbeelding 11: Het plangebied in relatie tot Natura 2000 en de EHS.



4.10.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Ten behoeve van de mogelijk gemaakte bebouwing is een onderzoek⁵ uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Op basis van de resultaten van de quickscan zijn over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen het plangebied de volgende conclusies te trekken:

- Er is geschikt broedbiotoop aanwezig voor algemene broedvogels;
- Er is leefgebied voor een aantal licht beschermde soorten aanwezig.

In het rapport worden op basis van bovenstaande conclusies de volgen de aanbevelingen gedaan met betrekking tot broedvogels en de zorgplicht.

Algemene broedvogels

Om effecten op broedvogels te voorkomen is het van belang de werkzaamheden, zoals het bouwrijp maken van het terrein, buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli) uit te voeren. Wanneer dit niet

mogelijk is, is voorafgaand aan de werkzaamheden een nestcontrole nodig. Deze controle moet worden uitgevoerd door een ecooloog. Als blijkt dat er wel broedende vogels aanwezig zijn dient gewacht te worden met de werkzaamheden tot de vogel is uitgebroed en de jongen vliegvlug zijn.

Zorgplicht

De werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op licht beschermde planten en dieren namelijk Mol, Egel, Bosmuis, Bosspitsmuis, Huisspitsmuis, Veldmuis, Gewone pad. Dit zijn algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt alleen de zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Dit wordt uitgevoerd door het ongeschikt maken van het plangebied voor dieren, door deze enkele dagen voorafgaand aan de werkzaamheden kort af te maaien (één richting op werken). Dieren krijgen dan de tijd om het plangebied te verlaten en elders leefgebied te zoeken.

4.11 Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10⁻⁶). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico. In dat kader heeft de gemeente Assen een onderzoek⁶ laten uitvoeren naar de veiligheidsrisico's van de voorliggende ontwikkeling.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, spoorweg), risicovolle inrichtingen en de hoogspanningsleiding wordt geconcludeerd dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken en dat er derhalve geen belemmeringen zijn voor de te ontwikkelen woningen.

Door het plangebied loopt bovendien een aardgastransportleiding (N-521-40) van de Gasunie. Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transport gerelateerd aan het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Geadviseerd wordt om de belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de aardgasleiding N-521-40 in het bestemmingsplan op de verbeelding te positioneren.

Plaatsgebondenrisico

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

Groepsrisico

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

Verantwoordingsplichtgroepsrisico

Omdat er sprake is van toename van het aantal mensen in de nieuwe situatie, zal er o.a. aandacht moeten worden geschonken aan de zelfredzaamheid en hulpverlening. De Veiligheidsregio Drenthe zal dit item inhoudelijk uiteenzetten in haar advies over de te zijner tijd aan te vragen omgevingsvergunning.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De ontwikkeling aan de Wethouder Bergerweg 26 kan worden opgevat als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" als bedoeld in 11.2 van de D-lijst.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt.

Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze motivering beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Algemeen

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

5.2 Waterhuishouding Hoekbree

Er is ten zuidwesten van het voorliggende plangebied (binnen de eerste fase van Hoekbree) een waterberging planologisch mogelijk gemaakt voor de gehele ontwikkellocatie. Het laaggelegen terrein tussen voetbalvelden en wegvak Peelo (onder de hoogspanningslijnen) is hiervoor gebruikt. De vijver is dusdanig gedimensioneerd dat de toekomstige toename van verharding van het gehele ontwikkelingsgebied Hoekbree (fase 1, 2 en 3) hier gecompenseerd is.

De uiteindelijke toename van verharding (dak en parkeerplaatsen) in fase 1 bedraagt 3.580 m². In fase 2 wordt de verharding voor het westelijk blok op 1.600 m² geschat (55% van gehele blok met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) en voor het oostelijk blok op 700 m² (twee vrije kavels; 50% van gehele blok). In fase 3 is sprake van 6 patio-woningen en 9 rijwoningen. Uitgaande van een verharding van 80% van het gehele blok wordt de verharding op 2.500 m² geschat. Indien daar de verharding van de bestrating van de nieuwe wegen in het gebied bij opgeteld wordt (2.600 m²), is er sprake van een verhardingstoename van circa 11.000 m². De oppervlakte van de bergingsvijver gaat 1.050 m² bedragen. Deze waterberging zal tijdens het bouwrijp maken van fase 2 en 3 gerealiseerd worden.

Het bestaande schouwslotenstelsel ten noorden en ten westen van de ontwikkellocatie, respectievelijk langs Noord Willemskanaal en wegvak Peelo, blijft bestaan. Evenals de bestaande greppels langs het fietspad dat over de ontwikkellocatie loopt.

Het regenwater van de (dak)verharding van de ontwikkellocatie zal door middel van regenwaterriolering en de bestaande schouwslot langs wegvak Peelo naar de bergingsvijver geleid worden. Overigens wordt op betreffende sloot ook het water van aanliggende deel van wegvak peelo zelf geloosd. Infiltratie van dit water is niet aan te bevelen gezien de plaatselijke aanwezige leemlaag in het ontwikkelingsgebied.

Conform hetgeen in de watertoets staat, dient bij de nieuwbouw in en de inrichting van het plangebied geen gebruik gemaakt te worden van uitlopende materialen.

Het vuilwater uit het plangebied wordt via nieuw aan te leggen DWA-riolering aangesloten op de huidige DWA-riolering onder de Langbree.

De gemeente Assen houdt voor de aanleg van nieuwe infrastructuur een drooglegging van 1,10 meter beneden maaiveld aan en adviseert voor gebouwen een drooglegging van minimaal 0,90 meter beneden vloerpeil (bij dit laatste wordt er van uitgegaan dat de vloer circa 30 cm hoger ligt dan de infrastructuur in de buurt).

5.3 Watertoets

De digitale watertoets is op 14 april 2016 uitgevoerd (zie bijlage). Daarbij is aangegeven dat voor Hoekbree fase 2 en 3 reeds bij de watertoets van fase 1 rekening is gehouden met de nu voorliggende ontwikkeling. Daarom wordt aan de westzijde een nieuwe waterberging gerealiseerd die reeds bij Hoekbree fase 1 is berekend. Uit de maatwerkberekeningen blijkt dat extra bergingsruimte voor water gecreëerd moet worden met een oppervlakte van 1.050 m².

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Juridische planbeschrijving

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012). Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De bestemmingen in het bestemmingsplan Marsdijk zijn zo veel mogelijk afgestemd op het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen en op de geldende ruimtelijke standaarden (versie 2012). Het voorliggende bestemmingsplan "Hoekbree 2e en 3e fase" is in feite een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Marsdijk. De plansystematiek sluit daarom geheel aan op die van het bestemmingsplan Marsdijk.

6.2 Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Hoekbree 2e en 3e fase" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vevat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Beschrijvingregels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden (in artikel 2) regels gesteld die aangeven op welke wijze gemeten dient te worden.

2. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten slechts zes enkelbestemmingen Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3), Groen (artikel 4), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5), Wonen - Zorg (artikel 6), Wonen 1 (artikel 7) en Wonen 2 (artikel 8).

Daarnaast bevat dit plan ook twee dubbelbestemmingen, te weten: Leiding - Gas (artikel 9) en Leiding - Hoogspanningsverbinding (artikel 10).

De bestemmingen volgen inhoudelijk zo veel mogelijk dezelfde bestemmingen van het bestemmingsplan Marsdijk, met dien verstande dat de woonbestemmingen specifiek zijn afgestemd op het voor Hoekbree fase 2 en 3 opgestelde Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 aan de regels is verbonden (d.m.v. artikel 10). De bestemming Wonen - Zorg is gelijk aan de eerste fase van Hoekbree. Tot slot is de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding aangepast op basis van de wensen van Tennet.

In dat kader valt op te merken dat het parkeren op eigen terrein is geregeld in dit bestemmingsplan. Parkeren op eigen terrein is een belangrijk onderdeel van de opgestelde parkeerbalans. Daarom worden de opstelplaatsen op eigen terrein beschermd. Het niet in stand houden van een parkeerplaats met een omvang van 2,5 x 5 meter wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Van strijdig gebruik is onder meer sprake wanneer de verharding zou worden verwijderd of wanneer de opstelplaats ontoegankelijk wordt gemaakt. Op de verbeelding is het minimum aantal parkeerplaatsen per bouwperceel aangegeven. Voor de vrijstaande woningen en de twee-aaneengebouwde woningen is dat 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de aaneengebouwde woningen is uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning.

3. Algemene regels

De verplichte anti-dubbelregel (artikel 3.2.4 Bro) is opgenomen in artikel 11. Artikel 12 geeft Algemene bouwregels die betrekking hebben situering, maatvoering, kleur- en materiaalgebruik in relatie tot het in het Beeldkwaliteitsplan verwoorde welstandsbeleid en de "ruimte" die binnen het bestemmingsplan aan de bouw van de woningen wordt geboden.

Voorts geeft artikel 13 de vormen van gebruik die in ieder geval als strijdig gebruik (met de regels van het plan) dienen te worden beschouwd. De (binnen Marsdijk gebruikelijke) algemene afwijkings- en wijzigingsregels zijn opgenomen in artikel 14 en 15.

In het bestemmingsplan Marsdijk is nog bepaald dat de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing blijft, behoudens de specifiek benoemde onderwerpen. Deze bepaling is nu niet meer opgenomen. Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer immers de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Eén van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren moet dus voortaan in het bestemmingsplan zelf worden geregeld. In dit plan is hieraan invulling gegeven via een voorwaardelijke verplichting binnen Artikel 16 (Overige regels). Deze regeling ziet vooral toe op het parkeren in de openbare ruimte. Zoals hierboven uiteengezet is het parkeren op eigen terrein geregeld in de woonbestemmingen.

4. Overgangs-en slotregels

Het Bro geeft in artikel 3.2.1 en 3.2.2 verplichte formuleringen voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 17. Artikel 18 bevat de zogenaamde slotregel.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het betreft een initiatief wat voor een deel (2^e fase) zal worden gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap, waarvan de kosten volledig door initiatiefnemer worden gedragen en het andere deel (3^e fase) zal middels een overeenkomst het wettelijke kostenverhaal verzekerd worden, waarbij tevens mogelijke planschadekosten zijn gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Gelet op het voorgaande wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de geëigende procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Het plan voorgelegd aan overleginstanties. Dit is voldoende waarborg voor het noodzakelijke inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

8.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan overleginstanties zoals het waterschap en de provincie.

De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben ten aanzien van het planvoornemen en dat het plan geen provinciaal belang raakt. Daarnaast hebben het Waterschap Hunze en Aa's, de Veiligheidsregio Drenthe en Tennet gereageerd. De gemeente heeft de reacties samengevat en beantwoordt in de Nota vooroverleg die als bijlage bij dit plan is gevoegd.

Gelet op de inhoud van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, zijn er inzake de waterparagraaf kleine tekstuele aanpassingen aangebracht. Tevens wordt de definitieve uitgangspuntennotitie opgenomen. Het advies van de veiligheidsregio zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Daarbij worden de regels binnen de bestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" aangevuld conform het voorstel. Verder is er geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het plan zal dan ook met bovenstaande aanpassing als ontwerp in procedure worden gebracht.

8.3 Inspraak

Rekening houdend met de beperkte uitstraling van het project in verhouding tot de voorheen geldende bouwmogelijkheden is geen mogelijkheid tot inspraak geboden. In het kader van de vaststellingprocedure is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld, naar keuze, schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Hoekbree 2e en 3e fase met identificatienummer NL.IMRO.0106.03BP20161300C-B001 van de gemeente Assen.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding

de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt. (identificatienummer NL.IMRO.0106.03BP20161300C-B001

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis gebonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden.

1.7 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.8 achtererf:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.9 ander-bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingsgrens:

de op de kaart, blijktens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.

1.13 bebouwingspercentage:

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen.

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 carport:

een overkapping in de vorm van een open constructie met minimaal 2 open wanden voor de overdekte stalling van motorvoertuigen.

1.26 cultuurhistorisch karakter:

het karakter van het gebied, dat wordt bepaald door een stedenbouwkundige structuur, waarin zowel het zich in de loop der eeuwen ontwikkelde beschavingspatroon, als geografische situatie waarin de nederzetting is ontstaan, herkenbaar is.

1.27 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.28 dienstverlenend bedrijf:

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.29 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks te woord gestaan en geholpen wordt, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.30 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.31 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 gevellijn:

op de planverbeelding aangegeven lijn die aangeeft waar één van de gevels gebouwd moet worden.

1.34 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.35 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.36 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.37 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van een nutsbedrijf, de waterhuishouding, het meten van luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen, verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen, verlichting.

1.38 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.39 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.40 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.42 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.43 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven.

1.45 vloeroppervlakte:

de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw.

1.46 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.47 voorgevel:

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).

1.48 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.49 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.50 woonhuis:

een zelfstandig gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, hetzij twee-aaneengebouwd, hetzij geschakeld, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de openbaar nut;

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangegeven gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,00 meter, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

3.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte ten hoogste 2,50 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- c. in overige gevallen dan genoemd onder a en b mag de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. bermen en beplanting;
- d. speel- en trimvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. de waterhuishouding, waaronder waterberging;
- g. watergangen en oeverstroken;
- h. bruggen en duikers;
- i. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- j. pleinen;
- k. voet- en rijwielpaden;
- l. verhardingen;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. overige-bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van geluidschermen of daarmee vergelijkbare geluidwerende voorzieningen mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige overige-bouwwerken mag ten hoogste 2,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 8,00 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a ten behoeve van de verhoging van de bouwhoogte tot ten hoogste 5,00 meter.

4.4.2 Afwegingskader

De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;

met de daarbij behorende:

- b. verblijfsfuncties;
- c. bruggen, tunnels;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verhardingen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. overige-bouwwerken waaronder begrepen straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte mag per gebouw ten hoogste 20 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte mag ten hoogste 4,00 meter bedragen.

5.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige overige-bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;

- d. de bouw- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Artikel 6 Wonen - Zorg

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, alsmede voor bijzondere woonvormen en wooneenheden;

met daarbij behorende:

- b. verzorgende voorzieningen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - Zorg' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan de aangeduide goothoogte en bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de aangeduide bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
- e. deze ten minste 5,00 m uit de grens van het plangebied worden gebouwd;
- f. deze ten minste 10,00 m uit de grens van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden gebouwd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste bedraagt 30 m²;
- h. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 5,00 m;
- i. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3,00 m.

6.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel' is een luifel toegestaan met een oppervlakte ter grootte van de aanduiding.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. externe veiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de verkeerssituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

6.2.1 sub b en c ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw tot 1,00 m hoger dan de toegelaten maximale goothoogte en bouwhoogte.

6.4.2 Afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen;
- b. vrije beroepen in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat:
 1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
 2. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

met de daarbij behorende:

- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. overige-bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Bouwperceel

Voor een bouwperceel geldt een bebouwingspercentage van ten hoogste 50%.

7.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" tevens twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" bedraagt de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de aangegeven bouwhoogte.
- e. een hoofdgebouw in de vorm van een vrijstaande woning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de voorgevel dient ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" in de bouwgrens te worden gebouwd;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de voorgevel maximaal 1 meter achter de aanduiding "gevellijn" worden gebouwd, mits parallel hieraan;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan één zijde minimaal 3 meter bedraagt en aan de andere zijde minimaal 5 meter bedraagt;
 4. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan:
 - de dakhelling minimaal 45° bedraagt;

- de kaprichting dwars staat op de bouwgrens met de aanduiding "gevellijn";
- 5. de goothoogte bedraagt:
 - maximaal 3 meter aan de zuidoostzijde van het hoofdgebouw;
 - maximaal 6 meter aan de noordwestzijde van het hoofdgebouw.
- f. een hoofdgebouw in de vorm van een twee-aaneengebouwde woning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de voorgevel dient ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" in de bouwgrens te worden gebouwd;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de voorgevel maximaal 1 meter achter de aanduiding "gevellijn" worden gebouwd, mits parallel hieraan;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan één zijde minimaal 5 meter bedraagt;
 4. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan:
 - de dakhelling minimaal 45° bedraagt;
 - de kaprichting dwars staat op de bouwgrens met de aanduiding "gevellijn";
 5. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 5,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw mag ten hoogste 65 m² bedragen, met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1,00 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken dient ten minste 2,00 meter minder te bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

7.2.5 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- b. in overige gevallen dan genoemd in sub a mag de bouwhoogte van overige-bouwwerken niet meer dan 3,00 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. externe veiligheid;
- e. de sociale veiligheid;

- f. de verkeerssituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.4 sub c in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens mag worden verkleind naar 0 meter;
- b. lid 7.2.4 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80 m².

7.4.2 Afwegingskader

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. externe veiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeerssituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van woonhuizen voor gestapelde woningen.

7.5.2 Parkeren op eigen terrein

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend: bij woningen met de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m².

7.6.2 Afwegingskader

De in lid 7.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen;
- b. vrije beroepen in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat:
 1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
 2. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

met de daarbij behorende:

- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. overige-bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Bouwperceel

Voor een bouwperceel geldt een bebouwingspercentage van ten hoogste 50%.

8.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" bedraagt de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de aangegeven bouwhoogte.
- d. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" in de bouwgrens dient te worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d dient een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding 2" binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" voor minimaal 50% in de bouwgrens dient te worden gebouwd en voor minimaal 25% parallel achter die bouwgrens dient te worden gebouwd.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen bij hoekwoningen ten minste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw mag ten hoogste 65 m² bedragen, met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1,00 meter;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,00 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 meter minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

8.2.5 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- b. in overige gevallen dan genoemd in sub a mag de bouwhoogte van overige-bouwwerken niet meer dan 3,00 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. externe veiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeerssituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.4 sub c in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens mag worden verkleind naar 0 meter;
- b. lid 8.2.4 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80 m².

8.4.2 Afwegingskader

De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. externe veiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeerssituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van woonhuizen voor gestapelde woningen.

8.5.2 Parkeren op eigen terrein

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend: bij woningen met de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m².

8.6.2 Afwegingskader

De in 8.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor " Leiding - Gas " aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk gastransportleiding.

Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming ' Leiding - Gas ' voorrang krijgt.

9.2 Bouwregels

Op of in de als ' Leiding - Gas ' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingenbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toelaten.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) in de gronden met de bestemming ' Leiding - Gas ' de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of de volgende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.4.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in 9.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van andere voorkomende bestemmingen betreffen;
- c. zijn de graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

9.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de hoogspanningsleiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- d. een belemmerende strook;

met de daarbij behorende:

- e. masten en/of overige-bouwwerken.

Voorrangsregel:

In geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voorgaan voor regels die op grond van de samenvallende bestemmingen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

10.2.2 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overige-bouwwerken (ten behoeve van deze dubbelbestemming) gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van masten mag ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige-bouwwerken mag ten hoogste 2,00 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of overige-bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

10.3.2 Afwegingskader

De in 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. geen nieuwe kwetsbare objecten worden toelaten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

10.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) in de in 10.1 bedoelde gronden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of de volgende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- b. het permanent opslaan van goederen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.4.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in 10.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van andere voorkomende bestemmingen betreffen;
- c. zijn de graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

10.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Situering, maatvoering, kleur- en materiaalgebruik

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) geldt dat de in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, nader kan worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria, zoals aangegeven in het voor Hoekbree 2^e en 3^e fase opgestelde Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en escortbedrijven.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de verbeelding aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangewezen of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat:
 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
 2. kunstwerken worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 15 m.

14.2 Afwegingskader

Een in artikel 14.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. externe veiligheid.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 2 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. aan de onder a bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan het parkeernormenbeleid zoals geldend ten tijde van de indiening van de aanvraag.
- c. de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 m bij 5,00 m bedragen bij haaksparkeren;
 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,00 m bij 6,00 m bedragen bij langsparkeren;
 3. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m¹ bedragen.
- d. indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- e. het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase".

Eindnoten

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