

**Gasfabrieksterrein**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1	Geschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	8
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Provinciaal beleid	12
3.5	Gemeentelijk beleid	13
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>22</b>
4.1	Algemeen	22
4.2	Water	22
4.3	Verkeersaspecten	24
4.4	Geluid	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Bodem	29
4.8	Archeologie	30
4.9	Cultuurhistorie	32
4.10	Ecologie	32
4.11	MER-beoordeling	33
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Toelichting op de regels</b>	<b>35</b>
5.1	Inleiding	35
5.2	Dit bestemmingsplan	36
5.3	Toelichting op enkelbestemmingen	36
5.4	Toelichting dubbelbestemming	38
5.5	Algemene regels	39
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>40</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	40
6.3	Kostenverhaal	40
6.4	Planschadeaspecten	40
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
7.1	Algemeen	42
7.2	Overleg	42
7.3	Resultaten van inspraak en overleg	42
7.4	Zienswijzen	42
7.5	Vervolg	43

## **Toelichting**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van het braakliggende terrein van de voormalige gemeentelijke gasfabriek aan de Witterstraat.

Tussen 1861 en 1964 was het betreffende terrein eerst in gebruik als gasfabriek voor de productie van gas ten behoeve van de openbare verlichting en de verlichting bij een aantal particulieren. Na de ontdekking van het gasveld in Schoonebeek, diende het gasfabriekterrein vooral voor de distributie van gas.

De fabriek sloot in 1964 haar deuren. De grond onder het terrein is ernstig vervuild geraakt door de voormalige gasfabriek. Om een nieuwe ruimtelijke invulling mogelijk te maken, is de gemeente Assen, als eigenaar van het terrein in 2000 begonnen met de planvorming voor sanering en herontwikkeling. Vanaf 2009 is daadwerkelijk gestart met de bodem- en waterbodemsanering. Nu de sanering is afgerond wordt op de locatie de bouw van vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen mogelijk gemaakt.

Dit bestemmingsplan gaat gepaard met een beeldkwaliteitplan welk gelijktijdig met dit bestemmingsplan door de raad van de gemeente Assen wordt vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan biedt zowel een stedenbouwkundig toetsingskader voor de gemeente Assen als een architectonisch toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het deelgebied Westerpark. Het Westerpark is een ruim opgezette woonwijk met veel groen. Het gasfabriekterrein is gelegen tussen de Witterstraat en het Asserbos. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Goorlaan en de Rode Heklaan. Ten zuiden van het plangebied ligt het Asserbos.

De Witterstraat is een van de oudste routes in de omgeving. Sinds de dertiende eeuw verbond het Witten met Rolde, een belangrijk dorp in de omgeving. De route boog ver naar het noorden uit om de lager gelegen gebieden ten zuiden van het huidige Assen te omzeilen. Assen is later ontstaan op het punt waar deze route de Weiersloop passeerde. De Witterstraat is de 'verstening' van deze eeuwenoude route. Momenteel wordt de Witterstraat gekenmerkt door lintbebouwing die over een lange periode is gerealiseerd, waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan langs deze oude route. Ten zuiden van de locatie ligt het Asserbos. Het Asserbos is aangelegd vanaf 1765 om de aantrekkelijkheid van Assen als woonplaats te versterken. Asserbos is een unieke kwaliteit in het hart van de stad. Het Asserbos heeft in zijn directe omgeving een variëteit aan functies aangetrokken, zoals de begraafplaats, een wielerved en hertenkamp. Maar ook de gasfabriek heeft van 1861 tot 1964 tussen het bos en de Witterstraat een plek gehad. Na de sloop van de gasfabriek in 1964 heeft het Asserbos zich naar het noorden uitgebreid tot de Witterstraat. Twee woningen behorend bij de oude gasfabriek zijn hierbij gehandhaafd, maar in een later stadium gesloopt.

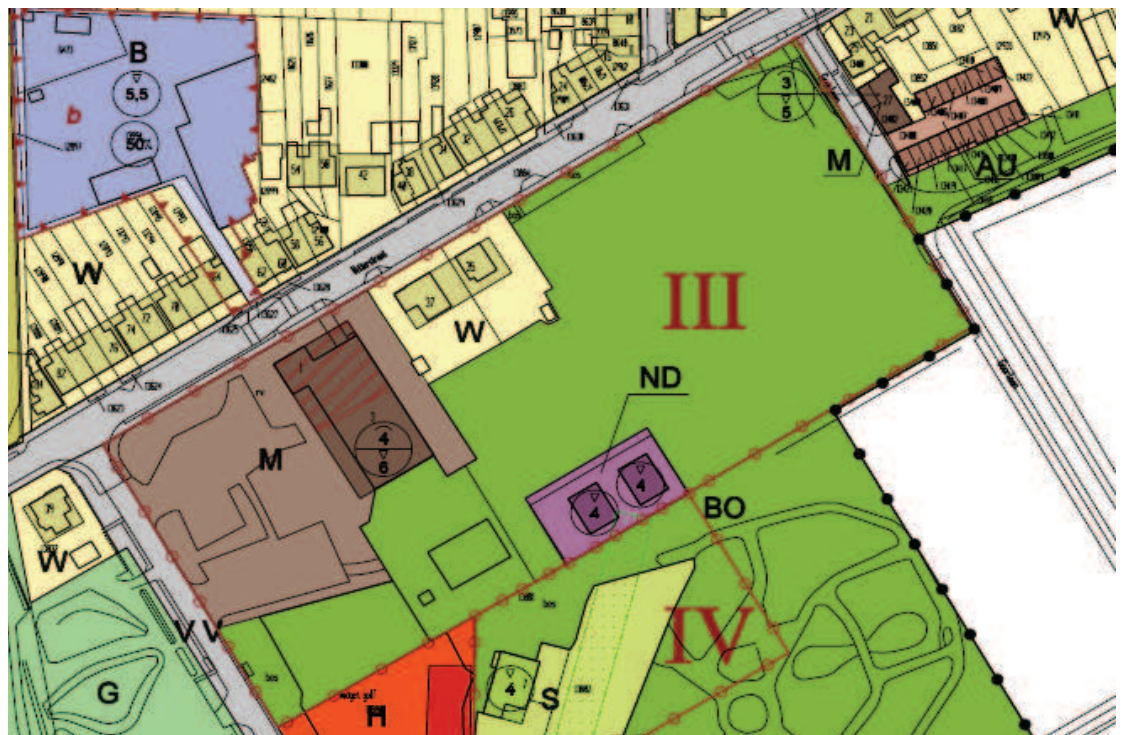


Figuur 1: het plangebied vanuit de lucht

Op de bovenstaande foto is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Assen Zuid". Het bestemmingsplan "Assen Zuid" is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Assen op 15 juni 2006 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe op 12 december 2006. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen "woondoeleinden", "maatschappelijke doeleinden", "nutsdoeleinden" en "bos".



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Assen Zuid, bron: gemeente Assen.



Het voorgenomen herontwikkelingsplan van de gemeente Assen is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid ontstaat doordat binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden", "nutsdoeleinden" en "bos" de bouw van woningen niet is voorzien.

In het bestemmingsplan "Assen Zuid" is ten behoeve van de herontwikkeling van het gasfabrieksterrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op de plankaart is het terrein aangeduid met "gebied wijzigingsbevoegdheid III". Van deze wijzigingsbevoegdheid is geen gebruik gemaakt, omdat de stedenbouwkundige eisen ten aanzien van de te realiseren woningen niet passen binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden is voor een bestemmingsplan gekozen.

## 1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

Het plan is in lijn met de overige bestemmingsplannen van de gemeente Assen en is opgesteld conform het gemeentelijk handboek. Kleine verschillen met het handboek zijn alleen het gevolg van specifieke situaties binnen het onderhavige plangebied.

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en is opgezet overeenkomstig de landelijk geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Plannen 2012 (SVBP2012) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

Om de uniformiteit te waarborgen, heeft de gemeente Assen ervoor gekozen deze landelijke standaardrichtlijnen uit te werken in een gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen. Dit handboek vormt de leidraad voor het opstellen van bestemmingsplannen voor de gemeente Assen.

## 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de geschiedenis en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere bodem, water, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie etc.

Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan tenslotte in op de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan. In deze hoofdstukken worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Geschiedenis

Het gasfabriekterrein is gelegen tussen de Witterstraat en het Asserbos. De locatie wordt aan oost- en westzijde begrensd door respectievelijk de Goorlaan en de Rode Heklaan.

De Witterstraat is een van de oudste routes in de omgeving. Sinds de dertiende eeuw verbond het Witten met Rolde, een belangrijk dorp in de omgeving. De route boog ver naar het noorden uit om de lager gelegen gebieden ten zuiden van het huidige Assen te omzeilen. Assen is later ontstaan op het punt waar deze route de Weiersloop passeerde. De Witterstraat is de 'verstening' van deze eeuwenoude route. Momenteel wordt de Witterstraat gekenmerkt door lintbebouwing die over een lange periode is gerealiseerd, waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan langs deze oude route. Ten zuiden van de locatie ligt het Asserbos. Het Asserbos is aangelegd vanaf 1765 om de aantrekkelijkheid van Assen als woonplaats te versterken. Asserbos is een unieke kwaliteit in het hart van de stad. Het Asserbos heeft in zijn directe omgeving een variëteit aan functies aangetrokken, zoals de begraafplaats, een wielervedbaan en hertenkamp. Maar ook de gasfabriek heeft van 1861 tot 1964 tussen het bos en de Witterstraat een plek gehad. De gasfabriek had als belangrijkste functie Assen te voorzien in (straat)verlichting. De nabijheid van de Vaart voor de aanvoer van grondstoffen was een belangrijk motief voor de situering op deze locatie. Met een kolenbaan werden via de huidige Gasfabriekstraat de kolen vanaf schepen in de Vaart getransporteerd naar de fabriek. Na de sloop van de gasfabriek in 1964 heeft het Asserbos zich naar het noorden uitgebreid tot de Witterstraat. Twee woningen behorend bij de oude gasfabriek zijn hierbij gehandhaafd, maar in een later stadium gesloopt.

### 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

De gasfabriekterrein is gelegen op een unieke plek tussen de Witterstraat en het Asserbos. De nieuwbouw is een schakel tussen het karakteristieke historische lint met een verbinding met de binnenstad van Assen en het Asserbos als groene ruimte in het hart van de stad. Nu de sanering is afgerond zal de locatie worden herontwikkeld met woningbouw, een passende functie aan de Witterstraat met overwegend woonbebouwing. Op de locatie grenst het Asserbos bijna aan de Witterstraat. Dit groene beeld wordt als kwaliteit in het stedenbouwkundig plan benut door de situering van vrijstaande en 2/1 kapwoningen op deze plek. Door woningen op relatief ruime kavels wordt openheid gecreëerd richting het Asserbos en is het bos zichtbaar en voelbaar langs het historische lint. Daarbij blijft het Asserbos via de Goorlaan en de Rode Heklaan eenvoudig te bereiken.

Om de groene kwaliteiten maximaal te benutten worden ruime en diepe kavels uitgegeven met een diepte van ca. 50 meter. Op het kavel zelf wordt de overgang naar het Asserbos vormgegeven door de woning voor op het kavel te projecteren. De achterzijde zal hierdoor vrij blijven van bebouwing waardoor een goede overgang naar het bos gemaakt kan worden. Achter de kavels zijn middels een watergang de woningen gescheiden van het Asserbos. Tussen de woningbouwkavels en het bos is een bosvijver aangelegd geschikt voor natuurontwikkeling, natuurspelen en waterbuffer in het gebied. Om het groene beeld ook in het straatprofiel te realiseren wordt parkeren op eigen terrein opgelost. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De kavels worden ontsloten vanaf de Witterstraat. Bezoekers en bezorgend verkeer hebben wel de mogelijkheid in de Witterstraat te parkeren.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met het beleid van het rijk, de provincie en natuurlijk de gemeente zelf. Om deze reden wordt hieronder daar aandacht aangeschonken.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De SVIR schetst de rijksambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. In de paragraaf over het gemeentelijk woonplan (3.5.2) wordt hier nader op ingegaan.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit besluit bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. In het Barro is een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder).

De provincie heeft het principe SER-ladder nader uitgewerkt in haar Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid. Deze verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar o.a. bestemmingsplannen aan dienen te voldoen.

In paragraaf 3.4.2 wordt op het principe van de SER-ladder nader ingegaan.

### **3.2.3 Nationaal Waterplan**

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. 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. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de doelstellingen van het Nationaal Waterplan. Voor de nadere uitleg wordt verwezen naar Waterparagraaf waarin de relevante beleidsaspecten voor het aspect water zijn getoetst.

## **3.3 Regionaal beleid**

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

De regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht.

Steeds meer woonconsumenten blijken waardering te hebben voor de stedelijke woonmilieus. Het programma van de visie om te concentreren op nieuwe woningen in en bij de twee stedelijke gebieden Groningen/Haren en Assen speelt in op deze ontwikkeling. De regio Groningen-Assen wil om in de

stedelijke vraag te voorzien, de bouwmogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied zoveel mogelijk benutten. De kwalitatieve vernieuwing van de bestaande woningvoorraad vormt een belangrijke opgave voor het realiseren van een aantrekkelijk en passend woonmilieu. Daarnaast speelt de visie hier op in door in te zetten op het herontwikkelen van verouderde bedrijventerreinen tot woongebied.

### 3.3.2 Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. In veel gevallen is voor werken nabij water of dijken een watervergunning nodig op basis van de Keur. De Keur is een verordening van het waterschap, waarin aangegeven wordt welke activiteiten wel of niet mogen en wat verplicht is. De regels zijn zo opgesteld dat het waterschap zijn taken goed kan uitvoeren, zoals de waterbeheersing en de bescherming van sloten, kanalen, stuwen en gemalen. De watervergunning kan worden aangevraagd via de website van het waterschap of via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Het waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Langs hoofdwatergangen liggen daarom beschermingszones van 5 meter breed gerekend vanaf de hoofdwatergang. Deze beschermingszones moeten vrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Alle werken binnen de beschermingszone dienen via een watervergunning te worden aangemeld.

In artikel 3.2 van de Keur van Waterschap Hunze en Aa's is opgenomen dat het verboden is om verhard oppervlak aan te brengen, voor zover dat leidt tot een versnelde afvoer van neerslag naar oppervlaktewater. Hiervoor geldt als

ondergrens een toename van verhard oppervlak van 150 m<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom, uitbreidingsgebieden en glastuinbouwgebieden of 1.500 m<sup>2</sup> voor overige gebieden. Hiermee wordt zowel bebouwing als erfverharding bedoeld: neerslag die hierop valt zal niet meer langzaam via de bodem kunnen worden afgevoerd. Het waterschap kan informeren over dit onderwerp en manieren om ervoor te zorgen dat water langzaam kan worden afgevoerd door bijvoorbeeld infiltratie of tijdelijke waterberging.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwd gebied. De bouwkeuzes zijn nog niet uitgegeven. Deze zijn echter wel reeds opgenomen in de bestaande woningvoorraad. In Waterparagraaf is beschreven op welke wijze in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de belangen van het waterschap.

## **3.4 Provinciaal beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Drenthe**

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen daar voorbij. De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Een van de integrale gebiedsopgaven opgenomen in de omgevingsvisie Drenthe is de regio Groningen-Assen. De hoofdoopgave voor dit gebied is het faciliteren van de te verwachten economische en demografische groei. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er een scherpe scheiding tussen woningbouw en landschap dient te zijn. Bij de ontwikkeling van het stedelijk netwerk wordt hieraan vastgehouden door wonen en werken te concentreren in de twee steden. Het complementaire karakter van Assen kan volgens de provincie worden versterkt door het ontwikkelen van unieke en afwisselende woonmilieus.

### **3.4.2 Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid**

De Wro geeft de provincie de bevoegdheid voor ruimtelijk relevante onderwerpen van provinciaal belang een verordening vast te stellen. Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. Deze is als hoofdstuk 3 ingevoegd in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe, geldend vanaf 22 september 2012. De Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen.

De provincie Drenthe hanteert het principe van de SER-ladder. Op basis van de SER-ladder, kort gezegd) moeten bij nieuwe ontwikkelingen eerst de bestaande mogelijkheden worden benut.

Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelt de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

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. Dit kan door bijvoorbeeld benutting van de derde dimensie (ondergrondse bouw en hoogbouw), technische vernieuwingen en door multifunctioneel

- ruimtegebruik;
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.

Dit bestemmingsplan voldoet aan het principe van de SER-ladder. De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijke voorziening. De locatie is een ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een woningbouw via wijzigingsbevoegdheid die daarvoor geldt.

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.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 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 is verwoord 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. Voor het aspect "werken" wordt de ambitie uitgesproken om voldoende werkgelegenheid te bieden voor een groeiende stad en regio.



Figuur 3 structuurvisiekaart structuurvisie Assen 2030

Op basis van de structuurvisiekaart maakt het plangebied onderdeel uit van binnenstedelijke groengebieden. Ten aanzien van groen heeft Assen de ambitie dat, naast het Drentsche Aagebied ook binnenstedelijke groengebieden behouden blijven.

In dit bestemmingsplan wordt met deze ambitie rekening gehouden door ook in de nieuwe inrichting het groene beeld van het gasfabrieksterrein terug te laten komen. Dit wordt gerealiseerd door toepassing van bomen en hagen als erfafscheiding. Het profiel van de Witterstraat voorziet in een weg met aan weerszijden langspaarkeerplaatsen. Aan de zijde van de bestaande bebouwing worden de parkeerplaatsen met beukhagen afgeschermd van de woningen. De toevoeging van bomen aan de zijde van de nieuwe bebouwing zal het beeld van de Witterstraat 'vergroenen'. De overgang van de woningbouwkwavels naar het Asserbos wordt ook groen vormgegeven.

### 3.5.2 Woonplan

Het Woonplan 2010-2030 (2010) verwoordt de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen.

In algemene zin wordt gekoerst op een uitbreiding van de woningvoorraad voor de gewenste (toekomstige) groei van de stad naar 80.000 inwoners. Bij deze uitbreiding wordt vastgehouden aan de gedachte van een compacte stad en worden het groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Dit betekent een optimale benutting van locaties in de bestaande stad zowel voor ruime als voor stedelijke woonmilieus.

Duurzaamheid is een algemeen uitgangspunt in het beleid van de gemeente en zo ook op het gebied van wonen c.q. woningbouw.

In Assen is een diversiteit aan huishoudens te onderscheiden. Ook in de

toekomst is hierdoor een gevarieerd woningaanbod van belang met de volgende accenten:

- keuzemogelijkheden en variatie;
- mensen met een beperkt inkomen (waaronder jonge huishoudens);
- ouderen;
- zorgbehoevenden;
- gezinnen.

Dit bestemmingsplan voldoet aan het woonplan van de gemeente Assen. Het voorliggende planvoornemen voorziet in vrijstaande en 2/1kap woningen waarbij het groene karakter van het gebied en omgeving wordt verbeterd en gehouden blijft. Hiermee wordt bijgedragen aan de uitbreiding van een gevarieerde woningvoorraad in Assen.

### **3.5.3 Verkeer- en vervoersbeleid**

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) 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 erftoegangswegen (verblijfsgebied).

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan komen geen wegen met snelheidsregiem van meer dan 30km/uur voor. De overige wegen hebben de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied gekregen.

### **3.5.4 Waterplan Gemeente Assen: Assen Koerst op Helder Water**

Op grond van artikel 12 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor wordt het proces van de watertoets doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Hunze en Aa's/Reest en Wieden/Noorderzijlvest beoordeelt wat de invloed van het project is op de waterhuishouding en geeft een wateradvies. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft ernaar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die met een specifiek instrument geregeld kunnen worden, worden in de watertoets wel gesignaleerd, maar niet geregeld.

Met het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018 (GWRP) geeft de gemeente Assen invulling aan haar formele wettelijke taken op het gebied van water, zoals deze in de Waterwet en Wet milieubeheer zijn vastgelegd. Het GWRP maakt het mogelijk om de gemeentelijke watertaken op een efficiënte en effectieve manier uit te voeren. Daarnaast is dit plan voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel om een goede integrale beleidsafweging te kunnen maken op het gebied van bodem- en waterkwaliteit, gemeentelijke infrastructuur, ruimtelijke ordening en zorg voor het watersysteem. Dit plan beschrijft de doelen en eisen voor de gemeentelijke zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater en geeft een overzicht van de maatregelen die nodig zijn om deze doelen te realiseren.

De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de leefomgeving en, zoals gezegd, vormt een goed functionerend systeem voor inzameling en transport van afvalwater, hemelwater en grondwater daarbij een primaire voorwaarde. Bij de inrichting en het beheer van het watersysteem in en om het stedelijke gebied spelen dan ook diverse maatschappelijke belangen, zoals:

- de bescherming van de volksgezondheid en diergezondheid;
- de bescherming tegen wateroverlast;
- het realiseren en behouden van schoon water en een gezond aquatisch ecosysteem;
- het voorkomen van potentiële schade aan gebouwen;
- water dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit (beleving);
- natuurontwikkeling;
- recreatief (mede)gebruik van water.

De gemeente speelt een belangrijke rol bij het beheer van het water. Vanuit de wettelijke taken op het gebied van water, milieu en ruimtelijke ordening vervult de gemeente in stedelijke gebieden de regierol bij de inrichting van het watersysteem en de afvalwaterketen. Om een goede waterhuishouding te realiseren, is een goede afstemming en samenwerking met de waterbeheerders noodzakelijk. De waterbeheerders zijn de wettelijk verantwoordelijke instantie voor het waterkwaliteit- en waterkwantiteitbeheer in Assen.

Op het aspect water wordt in paragraaf 4.2 nader ingegaan (waterparagraaf).

### **3.5.5 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 gebiedsspecifieke 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.





**Toe te passen bodemkwaliteit**

-  LMW1
-  LMW2
-  Maatwerk

**Overig**

-  Provinciale wegen
-  Rijkswegen
-  Spoorweg

*Figuur 4: Toepassingskaart: Nota Bodembeheer.*

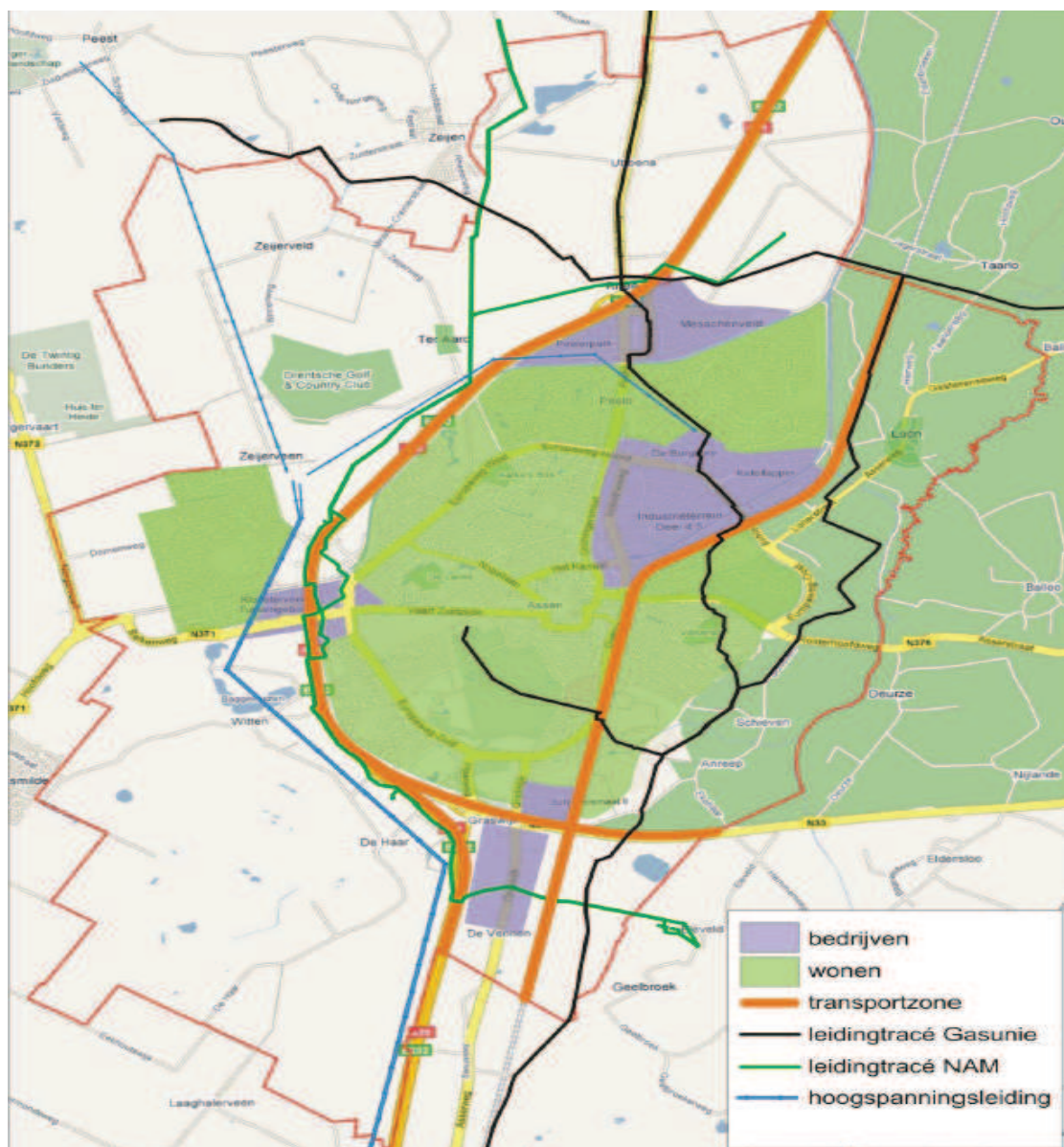
Het plangebied ligt in een woonwijk (het plangebied is op de kaart met een blauwe pijl aangegeven). Volgens Nota bodembeheer gemeente Assen mag binnen woonwijken alleen schone grond worden toegepast. Zoals uit de Bodemparagraaf ook zal blijken was de grond van het plangebied ernstig vervuild als gevolg van de toenmalige gasfabriek. De grond is inmiddels gesaneerd en schoon voor woningbouw.

### 3.5.6 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navolgende tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven. Op de figuur bij de tabel zijn de gebiedstypen verbeeld.

	Overschrijding grenswaarde PR ( $10^{-6}$ ) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR ( $10^{-5}$ ) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico
<b>Wonen</b>	Niet acceptabel	<b>Bestaande objecten</b> Risico's zoveel mogelijk beperken <b>Nieuwe objecten</b> Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
<b>Bedrijven</b>	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
<b>Transport</b>	Niet acceptabel	<b>Bestaande objecten</b> Risico's zoveel mogelijk beperken <b>Nieuwe objecten</b> Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
<b>Buitengebied</b>	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

Figuur 5: Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)



Figuur 6: Overzicht gebiedstypen (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)

Uit het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid volgt dat bestaande Bevi-inrichtingen bij nieuwe of te herziene bestemmingsplannen (indien gewenst) positief worden bestemd en dat nieuwe risicobedrijven worden uitgesloten. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zal de sturingsfilosofie uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid tot uiting moeten komen. De vestiging van nieuwe kwetsbare objecten binnen risicocontouren in het gebied moet worden uitgesloten. In paragraaf over Externe veiligheid wordt nader op dit aspect ingegaan.

### 3.5.7 Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart (vastgesteld 20 april 2012) 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. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

#### *Onderzoeksplicht*

Er gelden verschillende regimes voor de archeologische onderzoeksplicht. Er zijn zones waar archeologisch onderzoek altijd verplicht is, zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup>, zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en er zijn zones waarbij de diepte van de ingreep bepalend is.

#### *Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht*

In een aantal gevallen geldt geen onderzoeksverplichting. Het gaat om de volgende zones:

- gebieden met een lage archeologische verwachting;
- gebieden met een bekende diepe bodemverstoring;
- gebieden die reeds eerder zijn onderzocht en waar voor het betreffende deelgebied geen vervolgonderzoek nodig werd geacht of waar onderzoek reeds definitief is afgerond;
- plangebieden waarvan het oppervlak aan ingrepen beneden een vrijstellingsgrens valt.

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.

In paragraaf over Archeologie wordt nader op dit aspect ingegaan.

### 3.5.8 Welstands- en reclamenota Assen

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2011 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 is gelegen binnen deelgebied 8. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een ruime hoofdopzet en een sterk groen karakter, waardoor karakterverschillen van de gebouwen slechts beperkte invloed hebben op het beeld van de openbare weg. De bebouwing in deze gebieden is zowel individueel als in kleinere clusters vormgegeven.

Voor dit deelgebied is het volgens het welstandsbeleid vooral van belang dat

verbouwingen of nieuwe bijgebouwen passen bij de architectuur van het hoofdgebouw. Bij nieuwbouw is met name de relatie met de groene omgeving van belang. De parkachtige en/of groene uitstraling die dit gebiedstype heeft, wordt als waardevol beschouwd. Door de ruime hoofdropzet van kavels en het sterke groene karakter is binnen dit gebied veel vrijheid mogelijk en kan elk gebouw afzonderlijk worden vormgegeven. De gebouwen worden vooral beoordeeld in de relatie tot de omgeving en de functie. Bovendien houden nieuwe ontwikkeling rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving (zie vastgesteld bestemmingsplan).

### **3.5.9 Beeldkwaliteitplan**

Tegelijk met dit bestemmingsplan wordt voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de welstandseisen voor dit plangebied. Zo wordt de groene kwaliteiten maximaal benut, door de uitgave van ruime en diepe kavels van 50 meter diepte.

Op het kavel zelf wordt de overgang naar het Asserbos vormgegeven door de woning voor op het kavel te projecteren. De achterzijde zal hierdoor vrij blijven van bebouwing waardoor een goede overgang naar het bos gemaakt kan worden. Achter de kavels zijn middels een watergang de woningen gescheiden van het Asserbos. Tussen de woningbouw kavels en het bos is een bosvijver aangelegd geschikt voor natuurontwikkeling, natuurspelen en waterbuffer in het gebied. De nieuwbouw op de locatie sluit aan op dit karakteristieke beeld van lintbebouwing langs de Witterstraat. De architectuur zoekt aansluiting op het statige karakter van dit deel van de stad. Door de uitgifte van individuele kavels zal een gedifferentieerd beeld ontstaan. Waarbij samenhang tussen de woningen wordt gegarandeerd door bebouwingrichtlijnen met betrekking tot situering, massa en kleur en materiaalgebruik van de woningen. Om het groene beeld ook in het straatprofiel te realiseren wordt parkeren op eigen terrein opgelost. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Voor de uitgebreide weergave van de stedenbouwkundige visie op het plangebied wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

# Hoofdstuk 4 Onderzoek

## 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse milieukaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water).

## 4.2 Water

### Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen de ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

### Situatie voor herinrichting Gasfabrieksterrein en rioolvervangings Witterstraat

Bij de herontwikkeling van Gasfabrieksterrein worden vrijstaande en 2/1 kapwoningen langs de Witterstraat gebouwd. Het plangebied ligt ten zuiden van de Witterstraat en ten oosten van de Rode Heklaan.

In de situatie voor 2010 was er een gemengd rioolstelsel aanwezig in de Witterstraat. In de Gasfabriekstraat waren in die situatie klachten bij hevige neerslag, omdat het gemengde rioolstelsel onvoldoende capaciteit had.

Langs de zuidzijde van het projectgebied ligt een hoofdwaterring die in beheer is bij het waterschap, het streefpeil van het oppervlaktewater is NAP + 7,85m. De afvoer van water vindt plaats in zuidoostelijke richting naar het Anreperdiep, waarna het via het Drentsche Aa systeem verder afgevoerd wordt.

Het gebied kenmerkt zich door relatief hoge grondwaterstanden, de gemiddeld hoogste grondwaterstanden variëren tussen 0,4m en 0,8m minus maaiveld. Daarnaast komen er ondiep (binnen 0,30 m minus maaiveld) slechtdoorlatende bodemlagen voor. Dit maakt het gebied minder geschikt voor woningbouw, er zijn dus aanvullende maatregelen noodzakelijk om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

### Situatie na herinrichting Gasfabrieksterrein en rioolvervangings Witterstraat

#### Waterkwaliteit

In relatie tot een duurzaam stedelijk waterbeheer zal rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren bouwwerken en verhardingen. Er wordt gestreefd naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen (geen uitlogende materialen) om daarmee het oppervlaktewater schoon te houden.

### *Waterkwantiteit*

Het plangebied en de Witterstraat zijn bij de herinrichting van de Witterstraat voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak in het plangebied (daken en bestratingen) 100% afgekoppeld op het nieuw aangelegde regenwaterriool onder de Witterstraat. Dat is al gebeurd met de bestrating van de Witterstraat tijdens de herinrichting. Daarnaast is zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van de daken van de reeds aanwezige huizen aan de Witterstraat, ter hoogte van het plangebied. Door dit regenwater af te koppelen, krijgt het DWA-rioolstelsel een betere afvoer capaciteit. Dit stelsel wordt ontlast. Uit hydraulische berekeningen blijkt dat eerdere genoemde wateroverlastproblemen in de Gasfabriekstraat op die manier worden opgelost.

De regenwaterriolering en een nieuw gegraven sloot in het plangebied maken onderdeel van het gehele regenwatersysteem dat, via een vijver, ten zuidoosten van het plangebied is aangesloten op een bestaande hoofdwatgang van het waterschap (ringsloot Noorderbegraafplaats). De nieuw aangelegde sloot direct achter de toekomstige tuinen dient voor de afwatering van de tuinen en voor waterberging.

### *Watertoets*

Uit de blijkt dat voor de verhardingstoename van dit plangebied geen extra opgave voor het creëren van een bergingsruimte voor water nodig is, aangezien voor dit plangebied, in samenhang met het afkoppelproject Witterstraat/Rode Heklaan, al een vijver en een loot is gerealiseerd waarin het water van dit gebied kan worden gebufferd. Beide dienen onder schouw van het waterschap Hunze en Aa's gebracht te worden.

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het waterschap stelt als eis dat door het gewijzigd grondgebruik in het plangebied de afvoer uit het gebied niet hoger mag worden. De nieuwe sloot en vijver hebben een bergende functie door met een stuw aan de oostzijde van de vijver (waterafvoer vanuit gebied richting ringsloot van Noorderbegraafplaats) het waterpeil hoger in te stellen. De stuwconstructie heeft een hoogte van NAP + 9,70 m en het debiet wordt begrensd door middel van een spleetconstructie van 35 cm in de stuwwand. Het waterpeil in de ringsloot, waarin afgewaterd wordt, is NAP + 9,34 m. Voor het aansluiten op de watgang van het waterschap (ringsloot van Noorderbegraafplaats) moet ontheffing worden aangevraagd van de Keur.

De nieuwe sloot moet om veiligheids- en stabiliteitsredenen een flauw talud hebben met minimaal een verhang van 1:1,5. De minimale breedte van de slootbodem dient 0,5 meter te zijn en de diepte minimaal 1,20 m-mv. De nieuwe vijver heeft taluds met minimaal een verhang van 1:3. De minimale breedte van de vijverbodem dient 8,35 meter te zijn en de diepte minimaal 1,00 m-mv.

De nieuwe sloot en vijver moet onder schouw worden gebracht bij het waterschap. Het beheer en onderhoud van de watgang is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Voor het aansluiten op de hoofdwatgang van het waterschap (ringsloot van Noorderbegraafplaats) moet ontheffing worden aangevraagd van de Keur.

## 4.3 Verkeersaspecten

Het gasfabrieksterrein wordt omgeven door de 30 km/uur-wegen de Witterstraat, Rode Heklaan en Goorlaan. Vanuit het noorden is het plangebied bereikbaar via de Witterstraat. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Goorlaan en de Rode Heklaan. Ten zuiden van het plangebied ligt het Asserbos. Parkeren wordt op eigen terrein van de nieuwe woningen opgelost. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Bezoekers en bezorgend verkeer hebben de mogelijkheid in de Witterstraat te parkeren. De kavels worden ontsloten vanaf de Witterstraat. De percelen krijgen daarom een inrit vanaf de Witterstraat. Verder geldt er een maximum snelheid van 30 km per uur en zullen er snelheidsremmende maatregelen worden getroffen.

## 4.4 Geluid

### Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB in principe niet overschreden. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 3 Wgh geen onderzoeksverplichting.

### Industrielawaai en spoorweglawaai

Het gasfabrieksterrein valt buiten de zonering van het TT-Circuit en het spoor Groningen-Zwolle. Het terrein van de Johan Willem Friso kazerne heeft geen zonering. Het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering geeft voor geluid als gevolg van gasontvangststation en reduceerstation type D een richtafstand van 50 meter. Aangezien de toekomstige afstand tussen de buitenzijde van het aanwezige gasontvangststation en de dichtstbijzijnde woning in het plangebied minimaal 55 meter bedraagt, wordt deze richtafstand ruimschoots gehaald.

### Verkeerslawaai

Het gasfabrieksterrein wordt omgeven door de 30 km/uur-wegen de Witterstraat, Rode Heklaan en Goorlaan. Deze wegen hebben van rechtswege (Wet geluidhinder) geen geluidszone die als zodanig beschouwd dient te worden. Op enige afstand van het plangebied liggen de 50 km/uur-wegen Vaart ZZ en Hoofdlaan. Deze wegen hebben een zonering van 200 meter. Het plangebied valt ruimschoots buiten de zonering van de Hoofdlaan, maar valt deels binnen de zonering van de Vaart ZZ. Echter uit de Verkeersmilieukaart van de gemeente Assen blijkt dat de geluidsafschermende werking van de woningen aan de Vaart ZZ dusdanig is dat de geluidsbelasting vanaf deze weg op het plangebied de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

### Gasontvangststation

Het gasontvangststation is volgens de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" ingedeeld in categorie D (en op basis van het Activiteitenbesluit in categorie C). Bij VNG categorie D hoort een richtafstand



van 50 meter voor geluid. Dit betekent dat op basis van de VNG brochure binnen een afstand van 50 meter van (de muur van) het station geen geluidsgevoelige objecten worden gevestigd.

Aan dit vereiste wordt in onderhavig plan voldaan, omdat de hoofdgebouwen op ca 58 meter afstand komen te liggen. Verder blijkt uit het in 2004 uitgevoerde akoestische onderzoek, welke in opdracht van de Gasunie is gedaan, dat de geluidsproductie van het gasstation bij een buitentemperatuur van -5 c° 53 dB op 53 meter bedraagt. Deze waarde ligt ruim binnen de waarde van 55 dB(A) die o.b.v. het overgangsrecht voor dit station geldt.

Losse bijbehorende bouwwerken vallen mogelijk wel binnen de geluidszone van het gasontvangstation, maar aangezien deze bouwwerken naar hun aard niet geschikt/bestemd zijn voor de bewoning en het bestemmingsplan wonen in vrijstaande bijgebouwen ook niet toestaat (artikel 7 lid 7.4,) worden deze bouwwerken niet als geluidsgevoelige objecten gezien en is daarmee ook geen sprake van strijdigheid met de eisen uit de geluidsvoorschriften.

Per 1 november 2014 is huisvesting in verband met mantelzorg op het achtererfsterrein vergunningvrij geworden. Dit betekent dat de toekomstige bewoners vergunningvrij bijbehorende bouwwerken, al dan niet functioneel en bouwkundig verbonden aan het hoofdgebouw, op hun achtererfsterrein kunnen plaatsen. Ook de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van huisvesting mantelzorg worden niet als gevoelige objecten aangemerkt, omdat een bijbehorende bouwwerk geen woning of ander gevoelig gebouw is de zin van het Activiteitenbesluit en behoeft daarmee ook geen bescherming.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **Inleiding**

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect Externe Veiligheid voor de herontwikkeling van het braakliggende terrein van het voormalige gasfabriek is door het Regionaal Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) een veiligheidsstudie uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied;
- analyse van de invloed van risicobronnen op de veiligheid;
- toetsing van de veiligheidssituatie aan de geldende veiligheidsnormen;
- uitvoering van een kwantitatieve risicoanalyse;
- beoordeling van de noodzaak voor een verantwoording van het groepsrisico.

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) en de daarop gebaseerde *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi)* 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, 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<sup>-6</sup>). 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.

### **Onderzoek**

De volgende risicobronnen zijn in verband met externe veiligheid van belang voor dit bestemmingsplan:

- *Hogedruk aardgasleidingen*
- *Distributieleidingen*
- *Gasontvang- en -verdeelstation*

#### *Hogedruk aardgasleidingen*

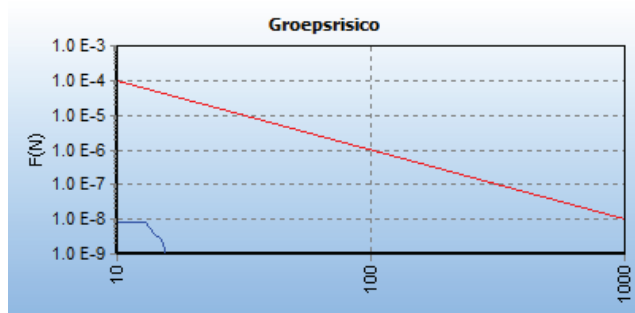
Langs de Rode Heklaan loopt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie, die vanuit het zuiden het gasontvang- en gasverdeelstation op de zuidelijke grens van het gasfabriekterrein bereikt. De leiding betreft de N-521-42/1957. Deze heeft een diameter van 6 inch, een druk van 40 bar en een diepteligging van 0,8 meter. Voor de aardgastransportleidingen met een werkdruk van 16 bar of meer is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Deze regelgeving bevat normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Uit de professionele risicokaart en de risicoberekening met het programma Carola blijkt dat de buisleiding N-521-42/1957 ruim buiten het plangebied een PR 10<sup>-6</sup> contour (zie rode contour figuur 7.1) heeft van ca. 25 bij 50 meter en daarbinnen komen geen kwetsbare objecten voor. En op basis van een druk van 40 bar een belemmeringenstrook van 5 meter mag aan weerszijden van de leiding niet gebouwd worden. Conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) levert deze buisleiding geen knelpunt op.

Voor de verantwoording van het groepsrisico en de gevolgen voor de rampbestrijding en zelfredzaamheid is het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding van belang. De grens van het invloedsgebied komt overeen met de grens waar 1% van de in dat gebied aanwezige mensen overlijdt als gevolg van een ongeval met de buisleiding. De aanwezige buisleiding heeft een invloedsgebied van 70 meter aan weerszijden. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze leiding.

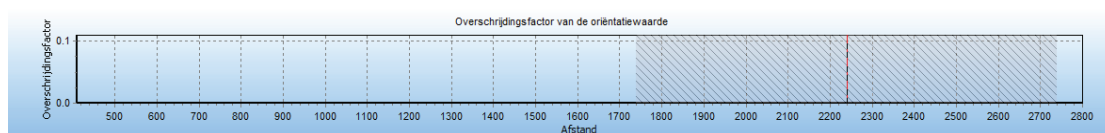
Uit de berekening kan tevens geconcludeerd worden dat het groepsrisico voor zowel de situaties met als zonder de nieuwe woningen nihil is en dat fN-curve (zie figuur 5.3 en 5.4) van het berekende groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt. De data-input aan woningen (nieuw) en gebouwen, met de aanwezige mensen is te vinden in bijlage I van het onderzoeksrapport

externe veiligheid.



**Figuur 7.1:** fN-curve van het berekende groepsrisico met de oriëntatiewaarde (rode lijn) voor de bestaande en nieuwe situatie.

De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 13 slachtoffers en een frequentie van  $7.92E-009$ . De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan  $1.339E-004$ .



**Figuur 7.2:** Overschrijdingsfactor v/h GR over de hele berekende leiding (bestaande en nieuwe situatie)

Het groepsrisico (t.o.v. fN-curve) voor de aardgastransportleiding ligt en blijft in de nieuwe situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte groepsrisico. Voor een uitgebreide risicoanalyse wordt verwezen naar het onderzoeksrapport externe veiligheid.

### *Distributieleidingen*

Vanuit het gasontvangst-/verdeelstation lopen distributieleidingen van Enexis langs de zuidelijke plangebiedsgrens naar het westen én het oosten om vervolgens langs de Rode Heklaan respectievelijk Goorlaan naar het noorden te lopen. In verband met het feit dat het om lagedruk gasleidingen (druk < 16 bar) gaat, gelden geen externe veiligheidsafstanden of risicoafstanden. Bij deze leidingen dient enkel rekening te worden gehouden met een zogenaamd "zakelijk recht afstand" van 3 meter aan weerszijden vanuit het midden van de leiding.

### *Gasontvangst- en -verdeelstation*

Inzake het gasontvangst- en -verdeelstation Witterstraat dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsafstanden zoals genoemd in artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit.

Het gasontvangststation heeft veiligheidsafstanden naar (beperkt) kwetsbare objecten toe die in acht dienen te worden genomen en die veiligheidsafstand is afhankelijk van de doorzet in m<sup>3</sup>/uur van het gasstation. De ontwerpcapaciteit en tevens vergunde capaciteit voor station Witterstraat bedraagt 7.000 m<sup>3</sup>/uur. De kortste horizontale afstand tussen de buitenzijde van het gasstationgebouw en een kwetsbaar object (bijvoorbeeld een woning) dient daarmee minimaal 15 meter te bedragen. Voor een beperkt kwetsbaar object geldt een afstand van 4 meter. Aangezien de toekomstige afstanden

minimaal 55 meter tot de kwetsbare objecten (woningen) bedraagt, wordt deze afstand ruimschoots gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het gasontvangstation geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Binnen de afstand van 15 meter van de buitengevel van het gasontvangstation mogen evenmin vergunningvrij bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Deze is bepaald in artikel 5, lid 3 onderdeel van bijlage II van Bor.

Transport gevaarlijke stoffen via de weg

Weg

In de nabijheid van het plangebied lopen wegen waarover geen of relatief weinig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze wegen vormen dus geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Spoor Groningen-Zwolle

Op grote afstand van het plangebied loopt de spoorlijn Groningen-Zwolle waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van het spoortraject ligt ver weg van het plangebied en een risicoberekening van het groepsrisico dient niet te worden uitgevoerd.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning of blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het verlenen van een omgevingsvergunning in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen. Bedrijventerreinen zijn niet opgenomen in een categorieaanwijzing.

In het kader van het bestemmingsplan "Assen zuid" (plan waar het plangebied

nu binnen valt) is, in opdracht van de gemeente Assen, door Stroop raadgevende ingenieurs BV een onderzoek (zie onderzoeksrapport luchtkwaliteit) ingesteld naar het (indirecte) effect van de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit ter plaatse van o.a. het voormalige gasfabriekterrein. Met het indirecte effect van de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen wordt de verkeersaantrekkende werking van de ruimtelijke ontwikkelingen bedoeld. Uit het onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het gasfabriekterrein in zowel de situatie voor als de situatie na de realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen voldoet aan de bepalingen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (sinds 2007 de Wet milieubeheer). Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van de nieuw te bouwen woningen niet "in betekenende mate" verslechtert.

## 4.7 Bodem

Het landelijke toetsingskader ten aanzien van bodem is de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit. Het doel van de Wet bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het Besluit Bodemkwaliteit kent bescherming en duurzaam beheer van de bodemkwaliteit als uitgangspunt en beschrijft beleid voor bouwstoffen, grond en baggerspecie.

De gemeente Assen heeft de Nota Bodembeheer vastgesteld. In de nota bodembeheer wordt invulling gegeven aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen.

In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden.

De grond onder het plangebied is ernstig vervuild geraakt door de voormalige gasfabriek. Om een nieuwe ruimtelijke invulling mogelijk te maken, is de gemeente Assen, als eigenaar van het terrein in 2000 begonnen met de planvorming voor sanering en herontwikkeling.

In opdracht van de gemeente Assen is door Tauw advies- en ingenieursbureau de directievoering en de milieukundige processturing en verificatie verzorgd van de werkzaamheden in het kader van de grond- en waterbodemsanering van het voormalige gasfabriekterrein te Assen.

De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd door Verhoeve Milieu Noord B.V. De bodemsanering is uitgevoerd in de periode van 11 mei 2009 tot en met 30 november 2009. Op 12 april 2010 is er nog een kleine restverontreiniging verwijderd in de hoek van de Goorlaan en de Witterstraat. De waterbodemsanering is uitgevoerd van 20 april 2009 tot en met 8 mei 2009 (werkzaamheden in het Asserbos) en van 17 tot en met 21 augustus 2009 (werkzaamheden zuidzijde gasfabriekterrein).

Voorafgaand aan de voornoemde periode van uitvoering zijn in 2008 werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van het verleggen van kabels en leidingen op het terrein. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd omdat op het terrein van zuid naar noord een gasleiding aanwezig was, die dwars door de toekomstige ontgraving gelegen was. Om vertragingen tijdens de daadwerkelijke sanering te voorkomen, is de leiding vooraf omgelegd via de Rode Heklaan. De werkzaamheden zijn uitgevoerd na het doen van een BUS-melding.

### Grondsanering

Op basis van de toetsingsresultaten van de eindbemonstering blijkt dat de

doelstelling ten aanzien van bodemsanering is behaald voor de gehele locatie inclusief de bijbehorende watergangen. De sanering is sober en doelmatig uitgevoerd. Op de locatie zijn geen verdere ontgravingen noodzakelijk. In afwijking van de raming is er 19.420 ton grond afgevoerd doordat de bodemverontreiniging op een grotere diepte aanwezig was dan in het saneringsplan is aangegeven. Ter plaatse van gasleidingen en één boom aan de zuidkant van de locatie ter hoogte van de Jeu de Boulesvereniging, zijn restverontreinigingen achtergebleven. De restverontreinigingen voldoen aan de eisen zoals gesteld in de saneringsdoelstelling.

#### **Waterbodemsanering**

Op basis van de toetsingsresultaten van de eindbemonstering blijkt dat de saneringsdoelstelling is behaald voor alle gebaggerde watergangen, dat wil zeggen klasse 2 of beter.

#### **Grondwater**

Uit het evaluatierapport bodemsanering gasfabrieksterrein is gebleken dat in totaal minimaal 17.500 m<sup>3</sup> grondwater verontreinigd is boven de interventiewaarden. De saneringsdoelstelling voor het grondwater (maximaal 5.000 m<sup>3</sup> boven de interventiewaarde) is vooralsnog niet gehaald ondanks het onttrekken van grondwater ten behoeve van de grondsanering. Een aanvullende grondwatersanering is daarom opgestart en wordt naar schatting eind juni 2014 afgerond.

#### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.8 Archeologie**

#### **Inleiding**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in dit bestemmingsplan. Het plangebied is gesaneerd tot maximale diepte van 7,0 meter beneden maaiveld. Daarbij zijn geen archeologische resten aangetroffen. Dit laatste wordt door de onderstaande Archeologische advieskaart van de gemeente Assen bevestigd. Volgens deze kaart is het terrein van de voormalige gasfabriek tot onder het archeologische niveau verstoord. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.



## Archeologisch erfgoed in de gemeente Assen

Archeologische beleidsadvieskaart

### legenda

#### verwachting

- hoge of middelhoge verwachting
- hoge verwachting (dekzandkoppes in beekdal)
- hoge verwachting (essen)
- hoge of middelhoge verwachting (beekdal)
- lage verwachting
- verstoord tot onder archeologisch niveau

#### advies

archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv; indien geen bouwvoor aanwezig (bijv. bij heide terrein) in principe geen vrijstelling; bij ingrepen contact opnemen met gemeente  
 archeologisch onderzoek noodzakelijk; verkennend en zo nodig karterend en waarderend archeologisch onderzoek

Provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog

Provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog; bureauonderzoek en zo nodig veldonderzoek  
 geen onderzoek noodzakelijk, meldingsplicht voor eventuele vondsten

geen onderzoek noodzakelijk

### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.9 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht cultuurhistorische waarden mee te laten wegen in de totstandkoming van een bestemmingsplan/wijzigingsplan. Het is al jaren verplicht dat de in het bestemmingsplan aanwezige en te verwachten archeologische waarden in de besluitvorming worden meegenomen. Nu is de gemeente dus gehouden om breder te kijken dan alleen naar de archeologie. Ook de architectuurgeschiedenis en historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde (waardevaste elementen of gebieden) als niet formeel beschermde objecten en structuren (waardevolle elementen of gebieden).

Zoals uit de paragraaf over archeologie blijkt, zijn in het plangebied geen archeologische waarden aanwezig. In het plangebied komen evenmin monumenten voor en het is ook niet aangewezen als een beschermd stadsgezicht. Het plangebied ligt echter wel in de buurt van een gebied (Asser Bos) dat wel als een beschermd stadsgezicht is aangewezen. Gezien deze unieke locatie van het plangebied is voor dit bestemmingsplan daarom een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Daarin is beschreven hoe de gemeente bij het realiseren van de woningbouw op deze locatie rekening houdt/ laat houden met de cultuurhistorische waarden (architectuurgeschiedenis, historische (steden)bouwkunde (inclusief bouwen tuin historie) en historische geografie).

### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.10 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van de Ecologische Hoofdstructuur. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De Flora- en faunawet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: "Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

### Flora en fauna

Onderzoeksbureau Ecogroen Advies BV (projectcode 07004, 12-09-2007) heeft ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op grond van de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor het plangebied. De aangetroffen soorten vallen onder de gevallen waarvoor automatisch ontheffing geldt.

Het ecologisch onderzoek is verricht toen het terrein braakliggend was met jonge opslag van bomen en struiken. Toentertijd was er nog bebouwing



aanwezig in de vorm van twee woningen en het draaiorgelmuseum. Op de parkeerplaats van het draaiorgelmuseum stonden enkele oude eiken.

Bovengenoemde woningen en draaiorgelmuseum zijn inmiddels gesloopt en de bomen en struiken zijn verwijderd. Vervolgens heeft een grond- en grondwatersanering uitgevoerd.

Op het terrein zijn ondertussen een sloot en een poel aangelegd en in de poel staat een faunaflat. Bij toekomstige werkzaamheden is het zaak om rekening te houden met o.a. amfibieën, die zich mogelijk op het terrein vestigen.

#### **Ecologische hoofdstructuur**

Het Asserbos ligt aan de zuid-oost kant van het plangebied en is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De grens van het EHS eindigt op ca. 10 meter van het plangebied. Hierdoor zijn de bepalingen van het EHS niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Het is echter wel de wens van de gemeente om een natuurlijk overloop te maken van het Asserbos naar de stad. Hierdoor is gekozen om het bestemmingsplan ruim en groen op te zetten.

#### **Natuurbeschermingswet**

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom ook geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

#### **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **4.11 MER-beoordeling**

Het Besluit milieu effecten rapportage (m.e.r.) geeft aan dat een m.e.r.-beoordelingsplicht in elk geval geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (activiteit D 11.2). Het voorgenomen initiatief is qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen met de betreffende activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is echter een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt wel noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomt(en) op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd zodat de belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Deze zogenaamde 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 een m.e.r.

De resultaten van de onderzoeken, zoals deze zijn samengevat in dit hoofdstuk, laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Tevens wordt voldaan aan de wet- en regelgeving die gelden voor de beoogde functie. Op grond hiervan is het verrichten van een (nadere vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van dit bestemmingsplan. Realisatie van voorgenomen woningbouw is voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten daarom haalbaar.

# Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

## 5.1 Inleiding

### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat vooral om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.), soms onder bepaalde voorwaarden, toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van "werken, overige bouwwerken, en werkzaamheden" (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

### 5.1.2 Dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam het al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één "enkel" bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels "iets" geregeld. Dat "iets" kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en aanduidingen kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouwen/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

## 5.3 Toelichting op enkelbestemmingen

De bestemmingsregels worden hieronder per artikel toegelicht.

### 5.3.1 Artikel 3 Bedrijf- Gasontvangstation

De bestemming 'Bedrijf – Gasontvangstation' is gehanteerd voor het in het plangebied aanwezige gasontvangstation. Binnen deze bestemming bedraagt de bouwhoogte van een gebouw maximaal 6 meter dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is.

### 5.3.2 Artikel 4 Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn structurele groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en wegen, waterlopen en waterpartijen, de waterhuishouding, waaronder waterberging en watergangen, oeverstroken, bruggen en duikers.

Binnen deze bestemming zijn tevens voet-, en rijwielpaden, verhardingen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken toegestaan.

### 5.3.3 Artikel 5 Verkeer- en verblijfsgebied

De voor "**Verkeer - Verblijfsgebied**" aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande wegen en straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven. Binnen deze bestemming zijn tevens voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen, nutsvoorzieningen, water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, geluidwerende voorzieningen en overige-bouwwerken waaronder begrepen straatmeubilair toegestaan.

### 5.3.4 Artikel 6 Water

De bestemming Water is in dit bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van in het plangebied aanwezige vijver. Binnen deze bestemming aanwezige gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van de overige-bouwwerken mag ten hoogste 5,00 meter bedragen dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.

### 5.3.5 Artikel 7 Wonen

De voor "**Wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen en halfvrijstaande (twee-aaneengebouwde) woningen.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van bepaalde beroepen aan huis, en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, een algemeen aanvaarde activiteit, zoals een huisarts, tandarts en andere beoefenaren van medische, sociaal-medische en paramedische beroepen en voorzieningen. Voorwaarde is wel dat dat de beroepsuitoefening door de bewoner/gebruiker zelf gebeurt. Het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan in overeenstemming is met het woonkarakter en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Aan huis verbonden bedrijvigheid is niet rechtens mogelijk in het plangebied, echter via ontheffing en onder voorwaarde dat:

- Hoogstens 50% van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m<sup>2</sup> daarvoor gebruikt wordt;
- de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf uitoefent;
- 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;
- het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

Op de voor "**Wonen**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van

het bouwperceel bedraagt ten hoogste 50%.

Het hoofdgebouw bevindt zich binnen het aangegeven bouwstrook van 15 meter diep. De woningen worden in de gevellijn of maximaal 1 meter erachter gebouwd. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 3,00 meter en bij twee-aaneengebouwde woningen ten minste 3,00 meter aan één zijde.

De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 45 graden. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,5 meter respectievelijk 11 meter. Met uitzondering van de meest oostelijke en westelijke kavel staat de nokrichting van een hoofdgebouw haaks op de weg (de Witterstraat).

De bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 meter achter de werkelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te staan. De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen ten minste 1,00 meter. De afstand van een bijbehorend bouwwerk bij kavels die met zijkant aan de openbare ruimte grenzen bedraagt minimaal 1 meter vanaf de erf grens grenzend aan de openbare ruimte.

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. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 2,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw mag ten hoogste 65 m<sup>2</sup> 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.

## **5.4 Toelichting dubbelbestemming**

### **5.4.1 Leiding-Gas**

Ter plaatse van de Gas-leidingen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de bestaande leidingen en het woon- en leefklimaat. Op grond van deze dubbelstemming kunnen op de voor gas-leidingen bedoelde gronden uitsluitende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tendienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

## 5.5 Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen waarvan het wenselijk is om deze ten behoeve van de leesbaarheid en raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan in één keer op één plaats in de planregels weer te geven. Zo kunnen in het plan naast de bestemmings specifieke aanduidingen ook gebiedsaanduidingen voorkomen die in meerdere bestemmingen gelegen zijn. Deze zijn opgenomen in de algemene regels. In de algemene regels zijn verder de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregel en overige regels opgenomen.

### De gebiedsaanduiding

De gebiedsaanduidingen Veiligheidszone-gasontvangstation 0-4 meter en Veiligheidszone-gasontvangstation 4-15 meter zijn opgenomen voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met het in het plangebied gelegen gasontvangstation. Op de verbeelding en in de regels zijn Veiligheidszone-gasontvangstation 0-4 meter en Veiligheidszone-gasontvangstation 4-15 meter opgenomen. Binnen de veiligheidszone van 0-4 meter mogen kwetsbare objecten noch beperkt kwetsbare objecten worden gevestigd. Binnen de veiligheidszone van 4-15 meter mogen slechts beperkt kwetsbare objecten worden gevestigd.

### Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn opgenomen om het onbedoeld onder het overgangsrecht laten vallen van bestaande, feitelijke en legale bouwwerken die afwijken van de nieuwe bestemmingsregeling te voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om afwijkende maten ten aanzien van oppervlakte, afstand tot de perceelsgrens en bouwhoogte. Van het bestemmingsplan afwijkende maten die in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gerealiseerd worden hierdoor als toegestane maten beschouwd.

## Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6. lid 1 dub f van Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Het plan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat in principe de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen nadere eisen en verplichte fasering noodzakelijk zijn.

Alle kavels van toekomstige woningen zijn in eigendom van de gemeente Assen en het kostenverhaal van de gemeente vindt plaats via kaveluitgifte en leges. Omdat de gemeente een actief grondbeleid voert, is het stellen van nadere eisen niet nodig. Kostenverhaal van de grondexploitatie in een dergelijke situatie is dus andezins verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

### 6.3 Kostenverhaal

De kostenberekening voor dit plan is vastgelegd in een grondexploitatie en is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2010. De kosten ten behoeve van de herontwikkeling (kosten in verband met sanering, verwerving en sloop, planontwikkeling en projectleiding, technische realisatie, verkoopkosten, en onvoorzien kosten) van het plangebied komen ten laste van de grondexploitatie Gasfabriek. De grondopbrengsten komen ten gunste van de grondexploitatie Gasfabriek.

De grondopbrengsten compenseren de hertontwikkelingskosten niet, zodat de grondexploitatie van het Gasfabriek er per saldo nadeliger van wordt. Het tekort op de grondexploitatie wordt gedekt uit de algemene reserve van het Grondbedrijf.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan financieel uitvoerbaar is.

### 6.4 Planschadeaspecten

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voorzover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderings geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een afwijking of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of afwijking).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in



aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid; een onevenredigebeperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is eigendom van de gemeente Assen. De eventuele schade als gevolg van het planologisch mogelijk maken van de woningen komt dan ook voor de rekening van de gemeente Assen.

## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet.

### 7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties.

### 7.3 Resultaten van inspraak en overleg

#### *Resultaten van vooroverleg*

Het plan is gedurende een periode van zes weken op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:6 Awb, zijn de volgende instanties gevraagd om binnen 6 weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Gasfabrieksterrein":

1. Provincie Drenthe
2. Waterschap Hunze en Aa's
3. Natuur- en milieufederatie Drenthe
4. Stichting het Drenthse landschap
5. Ministerie van Defensie/Dienst vastgoed defensie, directie Noord
6. Brandweer
7. N.V. Nederlandse Gasunie
8. Waterleidingmaatschappij Drenthe Enexis
9. Seniorenraad
10. VAC Assen

Van de 10 genodigde instanties hebben er 3 gereageerd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het vooroverlegreacties op onderdelen aangevuld en aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen', welke integraal onderdeel uitmaakt van de "Reactienota overleg". De reactienota vooroverleg is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Gelijktijdig met het vooroverleg is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft de belangstellenden de gelegenheid gekregen om vragen te stellen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en de eventuele omissies in het plan kenbaar te maken.

### 7.4 Zienswijzen

#### *Ontwerp bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft met ingang van 19 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. In totaal is binnen de termijn 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerp van het bestemmingsplan. Voor de inhoud van en reactie op zienswijzen wordt

verwezen naar de reactienota zienswijze welke als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd.

## **7.5 Vervolg**

### *Vaststelling bestemmingsplan*

Na de behandeling van de ontvangen zienswijzen, wordt het plan voor vaststelling aangeboden. De bekendmaking van het vast te stellen plan vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant.