

Grondgebruik/snippergroen 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	12
1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen	12
1.5 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	14
2.1 Huidige situatie	14
2.2 Nieuwe situatie	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Algemeen	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Regionaal beleid	25
3.5 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4 Onderzoek	39
4.1 Algemeen	39
4.2 Ladder van duurzame verstedelijking	39
4.3 Water	39
4.4 Verkeersaspecten	41
4.5 Bedrijven en milieuzonering	41
4.6 Geluid	42
4.7 Geur	42
4.8 Externe veiligheid	42
4.9 Luchtkwaliteit	43
4.10 Bodem	44
4.11 Archeologie	45
4.12 Cultuurhistorie	45
4.13 Ecologie	46
4.14 MER-beoordeling	48
4.15 Conclusie	48
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Dit bestemmingsplan	50
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	53
6.3 Planschadeaspecten	54
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.1 Algemeen	55
7.2 Overleg	55
7.3 Resultaten van inspraak en overleg	55
7.4 Ambtshalve wijzigingen	60
7.5 Zienswijzen	60
7.6 Vervolg	60
Bijlagen bij de toelichting	61
Bijlage 1 Reactienota vooroverleg	62
Planregels	63

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	64
Artikel 1	Begrippen	64
Artikel 2	Wijze van meten	70
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Bedrijventerrein-onbebouwd	71
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachting 1	73
Artikel 5	Waarde Archeologische verwachting 2	75
Artikel 6	Wonen-onbebouwd	77
Hoofdstuk 3	Algemene regels	78
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 8	Overige regels	79
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	80
Artikel 9	Overgangsrecht	80
Artikel 10	Slotregel	81
Bijlagen bij de regels		83

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Assen zijn veel stukjes percelen illegaal in gebruik bij bewoners en bedrijven. Naar aanleiding hiervan is in november 2011 een inventarisatie van alle gemeentelijke gronden plaatsgevonden. Uit deze inventarisatie is gebleken dat bij 618 adressen gemeentegrond (hierna: snippergroen) wordt gebruikt zonder dat hier (schriftelijke) toestemming voor is verleend. In het voorjaar van 2014 is naar aanleiding hiervan door het college aangegeven dat een einde moest komen aan de illegale ingebruikname van gemeentegrond en dat de handhaving hierop geïntensiveerd diende te worden. Argumenten hiervoor zijn dat groen een belangrijke waarde heeft voor Assen en het slecht gedrag niet te belonen. In 2014 heeft het college de uitgangspunten/beleidskaders voor de verkoop van illegale ingebruiknames vastgesteld.

Het project Grondgebruik is inmiddels gestart. Het doel van het project is om wijkgericht het grondgebruik te legaliseren. De legalisatie van het grondgebruik gebeurt door projectmatig grond te verkopen, in bruikleen te geven of te ontruimen, zodat uiteindelijk de feitelijke situatie in de wijken weer aansluit op de juridische situatie.

Inmiddels zijn er al de eerste legalisatie van het grondgebruik in gang gezet door grond te verkopen, in bruikleen te geven of te ontruimen.

Om de verkoop van snippergroen juridisch planologisch te regelen, dient feitelijk gebruik van de gelegaliseerde gronden planologisch geregeld te worden via een bestemmingsplan. In dit paraplu bestemmingsplan is voor 73 verschillende percelen de uitgifte van snippergroen juridisch planologisch geregeld. Het gaat hierbij om 73 verschillende percelen verspreid over het hele grondgebied van de gemeente Assen.

In principe worden alleen de bestemming van gronden waarover een koopovereenkomst met de gemeente Assen is gesloten meegenomen in dit bestemmingsplan. De door verjaring verkregen gronden worden alleen meegenomen als deze zijn ingeschreven in het kadasterregister. De bestemming van de verhuurde gronden worden niet gewijzigd en vallen deze daarom buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Ook de bestemming van de gronden die op basis van toezeggingen uit verleden in gebruik zijn genomen worden niet gewijzigd en vallen daarom buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Uitgifte van Snippergroen zal na vaststelling van dit bestemmingsplan niet stil blijven. Afgesproken is daarom dat voor de gronden die niet in dit bestemmingsplan meegenomen kunnen worden een nieuw bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 73 percelen die verspreid liggen over het hele grondgebied van de gemeente Assen. De ligging van de uitgegeven percelen is divers. Sommigen liggen aan de voorzijde en sommigen aan achterzijde of naast het perceel waar het aangekochte perceel aan grenst.

In onderstaande tabel is een overzicht van de betreffende adressen, de huidige bestemming en het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Figuur 1: overzicht van de overgedragen percelen

	Locatie	Vigerend bestemmingsplan	Huidige bestemming strook	Toekomstige bestemming
1	Plataanweg 24	Assen Oud zuid 2012/ Beheersverordening Oud zuid 2012	Groen. Dubbele bestemming Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
2	Oosterhoutstraat 43	Assen Oud zuid 2012/ Beheersverordening 2012	Groen. Dubbele bestemming Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
3	Port Natalweg 2	Assen Oud zuid 2012/ Beheersverordening 2012	Groen. Dubbele bestemming Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
4	Beilerstraat 149	Assen Oud Zuid 2012/beheersverordening 2012	Verkeer – Verblijfsgebied Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
5	Marterslag 19	Marsdijk	Groen Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
6	Alkmesschen 68	Marsdijk	Groen Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
7	Meeuwmesschen 1	Marsdijk	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd archeologische verwachting 1
8	Volmachtendreef 1	Marsdijk	Groen	Wonen-onbebo uwd
9	Podzolhamel 12	Marsdijk	Groen, dubbele bestemming Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
10	Podzolhamel 14	Marsdijk	Groen, dubbele bestemming Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
11	Leemhamel 27	Marsdijk	Groen, dubbele bestemming Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd Archeologische verwachting 1
12	Langbree 10C	Marsdijk	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd met dubbele bestemming archeologische verwachting 1
13	Langbree 42	Marsdijk	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd met dubbele bestemming archeologische verwachting 1
14	Kiepheugte 2	Marsdijk	Verkeer- en	Wonen-onbebo

			verblijfsgebied, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	uwd dubbele bestemming archeologische verwachting 1
15	Lantingehof 15	Marsdijk	Verkeer- en verblijfsgebied en dubbele bestemming Archeologische verwachting 2	Wonen-onbebo uwd met bestemming Archeologische verwachting 2
16	Huisingehof 44	Marsdijk	Verkeer- en verblijfsgebied, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
17	Juweelstoep 24	Marsdijk	Groen	Wonen-onbebo uwd
18	Mastmakerstraat 10	Marsdijk.	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Bedrijventerrei n-onbebouwd , dubbele bestemming archeologische verwachting 1
19	Mastmakerstraat 12	Marsdijk.	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Bedrijventerrei n-onbebouwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
20	Kaarnheugte 37	Marsdijk	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
21	Steendijk 153	Assen oost	Verkeers- en verblijfsdoeleinden, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
22	Steendijk 159	Assen oost	Verkeers- en verblijfsdoeleinden, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
23	Anreperstraat 119	Assen oost	Verkeers- en verblijfsdoeleinden, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
24	Ruysdaelstraat 39	Assen Oost	Verkeers- en verblijfsdoeleinden, dubbele bestemming	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische

			archeologische verwachting 1	verwachting 1
25	Socrateslaan 7	Assen Oost	Bos, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
26	Socrateslaan 11	Assen Oost	Bos, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
27	Pericleslaan 4	Assen Oost	Bos, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
28	Biezenveld 30	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
29	Nijstukken 40	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
30	Nijstukken 42	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
31	Nijstukken 66	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen	Wonen-onbebo uwd
32	Beuzeveen 25	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
33	Zwartwatersweg 81	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
34	Chopinlaan 5	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen	Wonen-onbebo uwd
35	Talmastraat 14	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
36	Binnenles 65	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied, dubbele bestemming archeologische verwachting 2	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 2
37	Vechtstraat 39	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen	Wonen-onbebo uwd
38	Groenkampen 51	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
39	Groenkampen 53	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied, dubbele bestemming	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische

			archeologische verwachting 1	verwachting 1
40	Groenkampen 55	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
41	Kiellanden 26	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen	Wonen-onbebo uwd
42	Ravellaan 25	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
43	Ravellaan 41	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
44	Ravellaan 43	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verkeer en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
45	Ravellaan 45	Beheersverordening Assen Noord 2014	Verblijf en Verblijfsgebied	Wonen-onbebo uwd
46	Ruiterakker 97	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 2	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 2
47	Spiekerlanden 26	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen	Wonen-onbebo uwd
48	Koldakker 25	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting2	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 2
49	Koldakker 27	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 2	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 2
50	Sambrestraat 20	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen (bos)	Wonen-onbebo uwd
51	Tiplanden 20	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen	Wonen-onbebo uwd
52	Mendelssohnlaan 44	Beheersverordening Assen Noord 2014	Groen en dubbele bestemming Archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
53	Debussylaan 16	Assen Noord 2014	Groen (bos)	Wonen-onbebo uwd
54	Planetenlaan 73	Kloosterveen 2012	Groen	Wonen-onbebo uwd
55	Planetenlaan 101	Kloosterveen 2012	Groen	Wonen-onbebo uwd
56	Planetenlaan 103	Kloosterveen 2012	Groen	Wonen-onbebo uwd
57	Planetenlaan 133	Kloosterveen 2012	Groen	Wonen-onbebo uwd
58	Planetenlaan 135	Kloosterveen 2012	Groen	Wonen-onbebo uwd
59	Planetenlaan 155	Kloosterveen 2012	Groen	Wonen-onbebo uwd
60	De Vallei 25	Assen Zuid	Groenvoorzieningen	Wonen-onbebo

			, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
61	De Vallei 28	Assen Zuid	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
62	De Vallei 78	Assen Zuid	Groenvoorzieningen , dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
63	De Vallei 82	Assen Zuid	Groenvoorzieningen , dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
64	Kennemerland 176	Assen Zuid	Groenvoorzieningen , dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
65	Schieland 8	Assen Zuid	Groenvoorzieningen	Wonen-onbebo uwd
66	Schieland 57	Assen Zuid	Groenvoorzieningen	Wonen-onbebo uwd
67	Salland 26	Assen Zuid	Groen, dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
68	Salland 209	Assen Zuid	Groenvoorzieningen , dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
69	Salland 211	Assen Zuid	Groenvoorzieningen , dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
70	Salland 213	Assen Zuid	Groenvoorzieningen , dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
71	Graafschap 31	Assen Zuid	Groenvoorzieningen , dubbele bestemming archeologische verwachting 1	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1
72	Beilerstraat 207	Assen Zuid	Verkeers- en verblijfsdoeleinden en dubbele bestemming Archeologische	Wonen-onbebo uwd, dubbele bestemming archeologische verwachting 1

			verwachting 1	
73	Balkendarsweg 1A	Bedrijventerrein West	Groen	Bedrijventerrein-onbebouwd.

figuur 2: Hieronder is een weergave van de globale ligging van de locaties



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de percelen uit de tabel 1 gelden meerdere bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Grondgebruik 2017 vervangt partieel de volgende bestemmingsplannen:

1. Beheersverordening Assen Noord 2014
2. Beheersverordening Binnenstad Assen/Beschermd Stadsgezicht Assen C.A.
3. Bestemmingsplan Assen Zuid
4. Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO
5. Bestemmingsplan Marsdijk
6. Bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark
7. Bestemmingsplan Kloosterveen 2012
8. Bestemmingsplan Assen Oost
9. Bestemmingsplan Oud Zuid 2012
10. Bedrijventerrein West

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

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 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:

- de toelichting: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming, evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
- de regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
- een verbeelding/plankaart, met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. De karakteristiek van het plangebied wordt kort beschreven en er wordt ingezoomd op de nieuwe ontwikkelingen/gewenste activiteiten.

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, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie ec.

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. In deze hoofdstukken worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De aangekochte percelen zijn voor een groot deel in gebruik als tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. De percelen zijn over het algemeen geen onderdeel van de hoofd groenstructuur en kunnen om die reden verkocht worden.

2.2 Nieuwe situatie

Uitgangspunt voor de toekenning van een bestemming aan de aangekochte percelen is aansluiting zoeken bij de bestemming van het perceel waar het aangekochte perceel aan grenst. Bebouwing binnen de in dit plan opgenomen bestemmingen is uitgesloten. Dit betekent dat de aangekochte percelen grenzend aan een perceel met een woonbestemming de bestemming "Wonen-onbebouwd" krijgen. Binnen deze bestemming zijn tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen waterberging en nutsvoorzieningen toegestaan.

Dit geldt ook voor de aangekochte percelen die grenzen aan een perceel met de bestemming Bedrijventerrein. Deze krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein-onbebouwd". Percelen met deze bestemming zijn bedoeld voor:

- a. wegen en paden;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. overige-bouwwerken, niet gebouw zijnde.

In de nieuwe situatie krijgen 70 percelen, na het in werking treden van dit bestemmingsplan, de bestemming wonen-onbebouwd en 3 percelen krijgen de bestemming Bedrijventerrein-onbebouwd.

Zoals hiervoor is vermeld, wordt met dit bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk gemaakt. De reden hiervan hangt primair samen met de gedachte en doel achter de verkoop van het gemeentelijk openbaar snipper groen. Het openbaar groen wordt verkocht om een einde te maken aan de illegale ingebruikname van de gemeentelijke gronden, het slecht gedrag niet te belonen en het genereren van geld door het uitgeven van snippergroen door verkoop en om de feitelijke situatie in een wijk aan te laten sluiten bij de juridisch en planologisch situatie. Het primaire doel is niet geweest om de eigenaren van de aangekochte percelen extra bouw mogelijkheden te verschaffen.

Een andere reden voor de uitsluiting van de bebouwing binnen dit bestemmingsplan is het voorkomen en beperken van een mogelijk ruimtelijk nadelige impact van een algemene bijgebouwregeling op de omgeving. Gelet op het groot aantal aangekochte percelen die qua oppervlakte en ligging ook sterk van elkaar verschillen, is maatwerk beter op zijn plaats dan het opnemen van een algemene bijgebouwregeling.

Het uitsluiten van de bebouwing op basis van een bestemming staat in bepaalde situaties het bouwen op basis van vergunningvrije regelgeving niet in de weg. Dit betekent dat op basis van de bestemming "Wonen-onbebouwd", waarbinnen erf/tuin wordt toegestaan in een aantal situaties vergunningvrij gebouwd kan worden. In welke situaties dit het geval is, hangt af van een aantal factoren zoals de ligging van de aangekochte

percelen, de afstand tot de openbare ruimte e.d.

Om zeker te weten of in een bepaalde situatie gebruik kan worden gemaakt van vergunningvrije bouwmogelijkheden, dienen de eigenaren van de aangekochte percelen deze vraag ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Het staat daarnaast de eigenaren van de aangekochte percelen vrij om na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen voor het bouwen van een bijgebouw op het door hem aangekochte perceel. Of een aangevraagde vergunning verleend kan worden of niet zal per concreet geval op zijn merites worden beoordeeld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgestemd.

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 structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en formuleert doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie 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. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op Rijksniveau mogelijk en het regelt ook niet een ontwikkeling waarop de bepalingen uit de SVIR van toepassing zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, de ecologische hoofdstructuur, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan.

Geen van deze rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in het Barro

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 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.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in hoofdstuk 4.3.

3.2.4 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan is niet in strijd met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

De geactualiseerde Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op juli 2014) 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. In de geactualiseerde Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij onder meer de ruimtelijke identiteit van Drenthe wil versterken en ontwikkelingen wil stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Het begrip ruimtelijke kwaliteit kent geen scherpe definitie. Ruimtelijke kwaliteit gaat over de kwaliteit van de ruimte waarin we wonen, werken en recreëren. Het is de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. De provincie vindt dat een omgeving een goede ruimtelijke kwaliteit heeft wanneer deze geschikt is voor mens, plant en dier. Daarmee wordt een omgeving bedoeld die mooi is, waar mensen zich thuis voelen, waar de historie van de streek kan worden beleefd, waar lucht, bodem en water schoon zijn en waar huizen, bedrijven en wegen een logische plek kennen.

Kortom: een omgeving die mede door deze kenmerken aantrekkelijk is voor vestiging en verblijf. De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden.

Kernkwaliteiten

In het beleid worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Zorgvuldig ruimtegebruik en milieu en leefomgevingskwaliteit vormen de andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit. De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, worden verbeeld op een zestal kaarten. De inzet van de provincie is om de kernkwaliteiten te behouden en waar mogelijk te ontwikkelen.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Zoals hierboven reeds vermeld heeft de provincie de cultuurhistorie benoemd als een kernwaarde. Volgens de Visie kent Drenthe een voor Nederland uniek cultuurhistorisch landschap en telt veel archeologische en aardkundige waarden. De historische en prehistorische waarden van onze provincie zijn zeer bepalend voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Wij beschouwen ze daarom ook van grote betekenis als drager voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Door objecten en structuren boven- en ondergronds in samenhang te bekijken, winnen ze aan betekenis voor onze woon-, werken leefomgeving. Beleidsmatig maken wij een onderscheid in Cultuurhistorie en Archeologie: dit omdat de bescherming en omgang met deze twee beleidsvelden elk een andere aanpak vraagt.

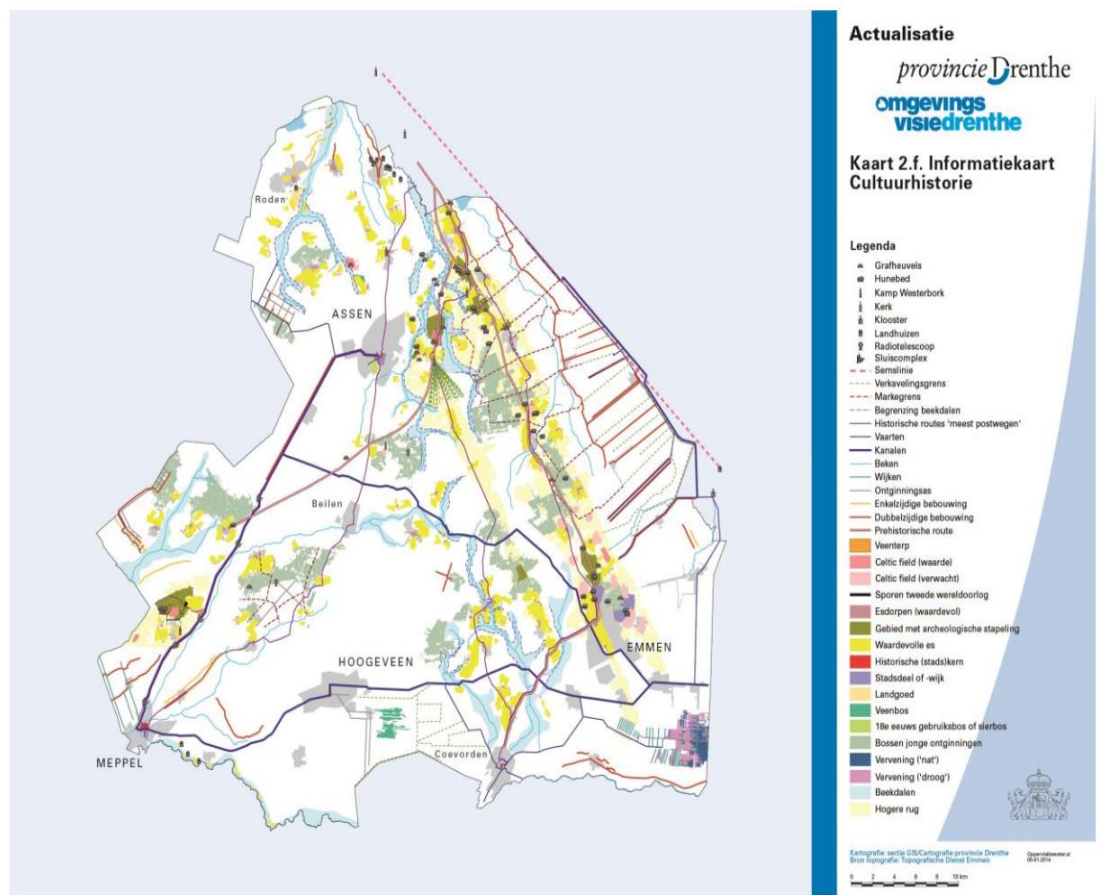
Wij hebben het provinciaal belang voor aardkundige, archeologische en cultuurhistorie waarden gedefinieerd, en vastgelegd op respectievelijk kaart 2d, kaart 2e en kaart 2f behorende bij de visie.

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is nader beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Met deze nota willen wij als provincie vooraf duidelijk maken wat wij op het gebied van cultuurhistorie in Drenthe willen bereiken. Daarbij hebben we nadrukkelijk gekeken naar de dynamiek die zich voltrekt in de verschillende gebieden in Drenthe en de effecten die de dynamiek kan hebben op de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee ook op de identiteit van Drenthe. Mede hierdoor is deze nota een handreiking aan gemeenten, adviesbureaus en andere partijen om cultuurhistorische waarden mee te nemen in het ontwerpproces en nieuwe ontwikkelingen te plaatsen in het historische perspectief van Drenthe.

De nota *Cultuurhistorisch Kompas* bestaat uit:

- een cultuurhistorische hoofdstructuur;
- een beleidsvisie met kaart.

Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste willen we de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur ((zie hieronder kaart 2f. Informatiekaart Cultuurhistorie)



Kaart 2f. Informatiekaart Cultuurhistorie

Ten tweede willen we de ruimtelijke identiteit versterken. We doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van onze partners.

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Zowel in de omgevingsvisie als in de nota Cultuurhistorische Kompas wordt onderscheid gemaakt tussen generiek beleid en gebiedsspecifiek beleid. Het generieke beleid vormt de basis van onze beleidsinzet. Het is bedoeld om de cultuurhistorische samenhang, zoals die is vastgelegd in de hoofdstructuur, te borgen. Hiervoor is de sturingscategorie "respecteren" benoemd. Als de cultuurhistorische samenhang bijzonder groot is en bovendien onder druk staat van veranderingen, vinden wij het gewenst om specifiek voor het betreffende gebied beleid te ontwikkelen en is er daarom een gebiedspecifiek beleid voor opgesteld.

Binnen het gebiedsspecifieke beleid onderscheiden we vervolgens nog twee sturingscategorieën: voorwaarden verbinden en eisen stellen. Het belangrijkste verschil tussen deze twee categorieën is de gewenste mate van inzet van ons als provincie en van andere betrokkenen. Eisen stellen we in cultuurhistorische topgebieden, waar wij verwachten dat de zwaarste inspanning nodig is om de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst te behouden.

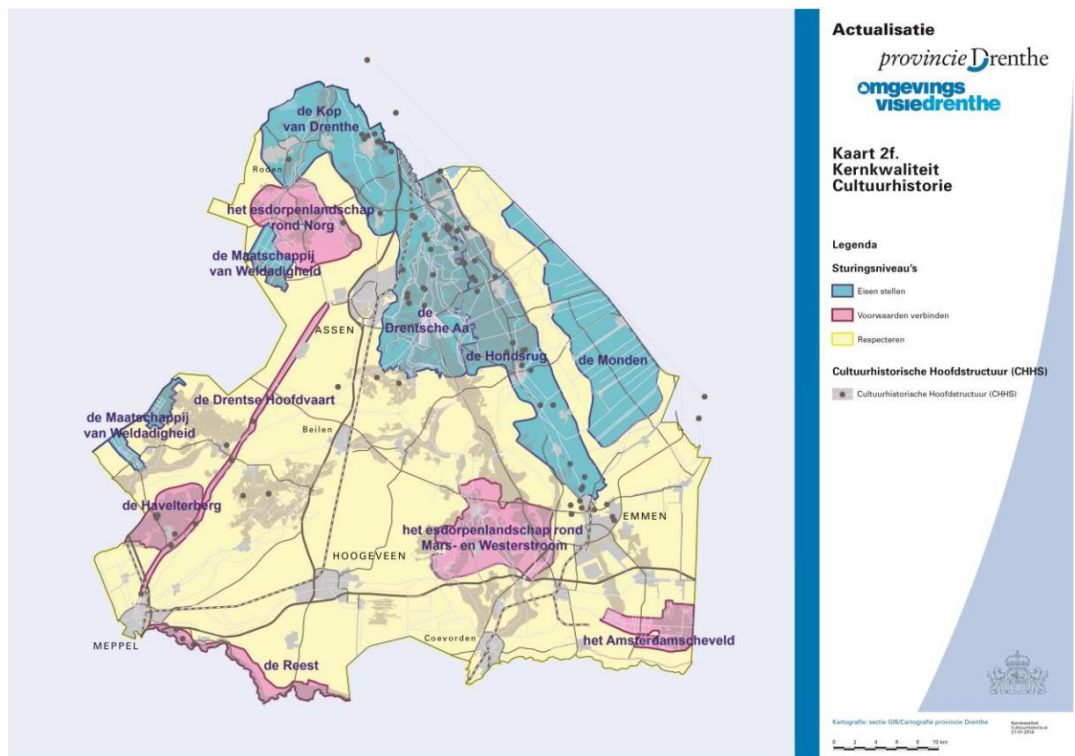
De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het CHK.

1. Respecteren: we richten ons op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. Wij beoordelen de plannen en initiatieven daarop.
2. Voorwaarden stellen: we stellen de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken hoe ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. Wij zijn beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn.
3. Eisen stellen: wij sturen de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten wij dat de cultuurhistorische samenhang als drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingen we hiervoor een plek in het planvormingsproces.

De deelgebieden waarop we ons concentreren zijn:

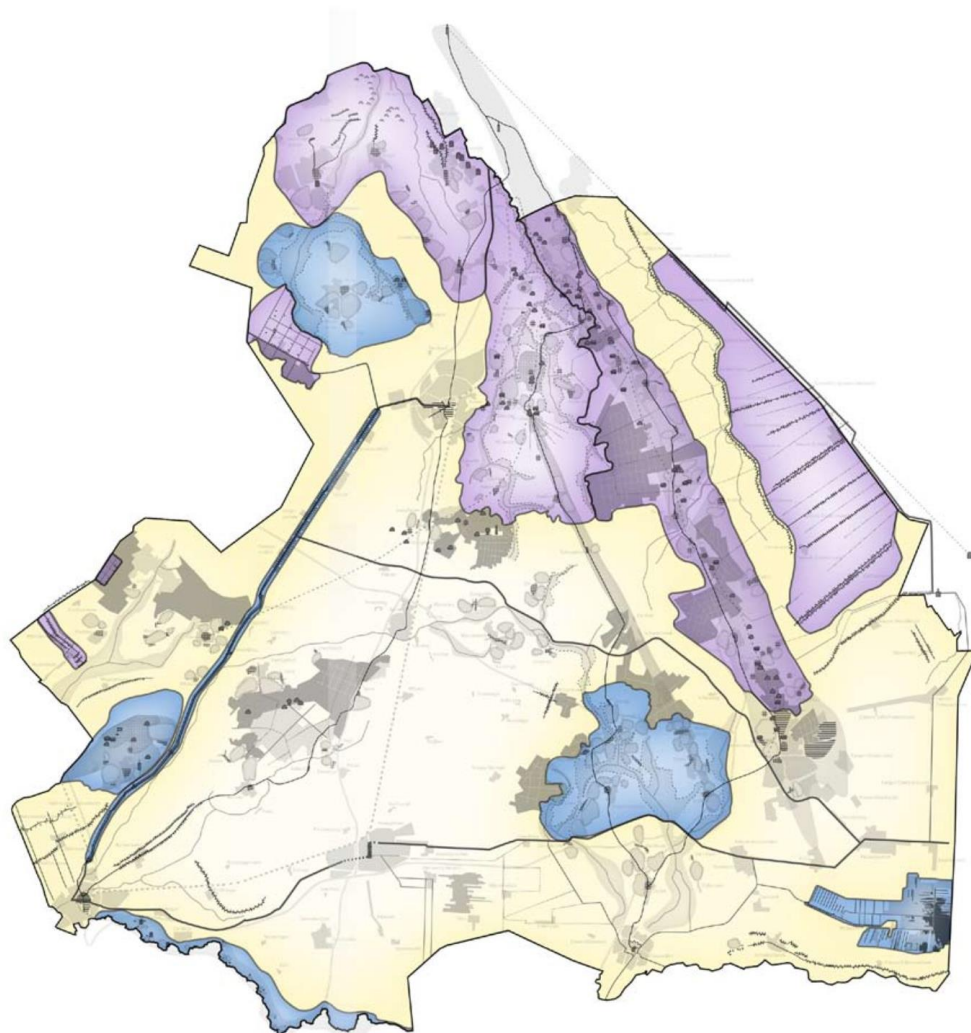
- het esdorpenlandschap rond Norg;
- de Drentsche Hoofdvaart;
- de Havelterberg;
- het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- de Reest;
- het Amsterdamscheveld;
- de Kop van Drenthe;
- de Drentsche Aa;
- de Maatschappij van Weldadigheid;
- de Hondsrug;
- de Monden.

De sturingsniveaus weergegeven op kaart 2f Cultuurhistorie behorende bij omgevingsvisie



Kaart 2f. Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Beleidskaart Cultuurhistorisch Kompas





Categorie eisen stellen

1. De kop van Drenthe

Ambitie:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microrelëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen, in de vorm van houtwallen en bossen.
- Het veiligstellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en het verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied.
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de reeks van landgoederen rond Eelde en Paterswolde. Deze reeks wordt gekenmerkt door een karakteristieke tuin- en parkaanleg, ingebed in landschappelijke structuren, met een variatie in maat en schaal en een doorlopende afwisseling van open en besloten ruimtes.

2. Drentsche Aa

Ambitie:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden.
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

9. Koloniën van de Maatschappij van Weldadigheid

Ambitie:

- Het handhaven en verder versterken van de hiërarchische en orthogonale opbouw van de gebieden, zoals die te zien is in vaarten, wegen, beplanting en de bebouwing, variërend van dienstwoningen tot directeurswoning.
- Het behouden van de afwisseling tussen open gebieden en boscomplexen.

10. De Hondsrug

Ambitie:

- Het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields.
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die getuigen van de prehistorische route over de Hondsrug.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

11. De Monden

Ambitie:

- Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningssassen, die tot uitdrukking komen in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningssassen.
- Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals de situatie waarbij slechts aan één zijde van het kanaalboerderijen en woningen staan.

3.3.2 Doorwerking van provinciaal beleid in dit concreet geval

Een deel van de percelen uit dit conceptbestemmingsplan ligt in de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur welke is aangeduid met het gebiedsspecifieke sturingsniveau "Eisen stellen". Het betreft percelen in de buurt van deelgebied Drentsche Aa waarin naast het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap de volgende aspecten centraal staan. Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden. Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

Hoewel een deel van de percelen valt binnen de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur, kan gesteld worden dat de provinciale kernwaarden waaronder de cultuurhistorie door dit bestemmingsplan niet in het geding komen. Dit omdat met dit bestemmingsplan alleen de bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden gewijzigd wordt zonder daarbij bebouwingsmogelijkheden toe te kennen en zonder daarbij een ontwikkeling met een groot ruimtelijke impact op de omgeving mogelijk te maken. De betreffende gronden worden namelijk op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Dit gebruik wordt op basis van dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Daarnaast grenzen de percelen aan de gronden die nu ook al geen cultuurhistorische waarde hebben.

Samenvattend betekent dit dat dit plan geen gevolgen heeft voor de kenmerkende structuur van esdorpen in het deelgebied Drentsche Aa en omgeving.

Mocht na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor een of meer van de in het plangebied opgenomen gronden een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw worden ingediend dan zal dat concreter op ruimtelijke aspecten, inclusief cultuurhistorie, worden beoordeeld.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 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.

Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur, zal in Assen voornamelijk worden ingezet op meer (centrum)stedelijke woonmilieus. De 12 gemeenten en 2 provincies in Regio Groningen-Assen werken gezamenlijk aan de voorbereidingen van een regionale woonvisie. In de visie wordt de woningbouw- programmering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. De bouwstenen voor de regionale woonvisie zijn onder andere een woningmarktmonitor, een woonwensenonderzoek en de meest recente demografische gegevens.

Met dit bestemmingsplan wordt geen (nieuwe) woningen gerealiseerd. .

3.4.2 Waterschapsbeleid

Zoals hiervoor al vermeld, bestaat het plangebied uit 73 percelen die verspreid over het hele grondgebied van de gemeente Assen liggen en daarmee binnen het beheergebied van verschillende waterschappen vallen. De oppervlakte van de percelen zijn verschillend. De meeste percelen zitten tussen 20 en 150 m², met nog enkele uitschieters van rond de 200m².

Gezien de verspreide ligging en het aantal van de perceel en aangezien met dit bestemmingsplan geen bebouwing wordt toegestaan, kan worden gesteld dat het verhard oppervak niet toeneemt en is daarom een toetsing aan waterschapbeleid niet noodzakelijk. Wel zal het plan in het kader van vooroverleg worden voorgelegd aan de betreffende waterschappen.

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. Om nieuwe bedrijven naar Assen te halen, wil de gemeente zorgen voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties. Voor het huidige aanbod aan kantoorlocaties en bedrijventerreinen wordt een kwaliteitsimpuls beoogd. Dit kan door bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid.

Figuur 3. structuurvisiekaart structuurvisie Assen 2030

de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

3.5.3 Woonvisie Assen 2016

In de actuele Woonvisie Assen 2016 wordt vanuit het leidmotief 'aantrekkelijke woonstad' de koers van het gemeentelijk woonbeleid en de ambities met betrekking tot het onderwerp wonen en gerelateerde beleidsthema's vastgelegd (vastgesteld op 26 mei 2016). Op grond van de woonvisie wordt ingezet op een uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 290 woningen per jaar voor de verwachte toekomstige groei van de stad naar 75.000 inwoners en 35.250 huishoudens in 2035. Tegelijkertijd speelt in Assen een herstructureringsopgave van gemiddeld circa 50 woningen per jaar om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren. De totale Assense nieuwbouwopgave voor de komende jaren bedraagt daarom circa 340 woningen per jaar (290 uitbreiding en 50 vervangende nieuwbouw). Vanuit de ambities op het vlak van duurzaamheid wil de gemeente inzetten op energieneutrale nieuwbouw van woningen.

De Woonvisie Assen 2016 is regionaal afgestemd met de gemeenten in zowel de regio Groningen - Assen als de regio Noord Drenthe. De nieuwe Woonvisie Assen 2016 is gebaseerd op het Woningmarktonderzoek Assen 2015 (KAW), waarin zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte is bepaald aan de hand van recente bevolkings- en huishoudensprognoses en actueel inzicht in de woonwensen.

In Assen is een grote diversiteit aan huishoudens en woonwensen te onderscheiden. Ook in de toekomst is hierdoor een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus van belang. Uit het woningmarktonderzoek blijkt voor de komende jaren een duidelijke behoefte aan stedelijk wonen met zowel grondgebonden woningen als appartementen.

Bij uitbreiding van de woningvoorraad is de gedachte van een compacte stad leidend en worden het groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Hiermee zet de gemeente in op een duurzame benutting van beschikbare ontwikkellocaties in de bestaande stad. Ruim 50% van de nieuwbouwopgave zal binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Met dit bestemmingsplan wordt geen woningbouw gerealiseerd en er hoeft om deze reden dan ook geen rekening te worden gehouden met deze visie.

3.5.4 Duurzaamheidsbeleid

in oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Assen de Visie Energietransitie 2016-2020 vastgesteld.

Als het gaat om eigen ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid wil Assen in 2050 een duurzame, CO₂-neutrale stad zijn. Het streven is naar 14% hernieuwbare energie in 2020 en 10% reductie van energieverbruik in 2020. Om deze doelstellingen te halen moet fors ingezet worden op alle fronten, dus nadrukkelijk ook bij nieuwbouw van woningen. Om dit te bereiken wordt - **in projecten waar de gemeente de regie voert** – een volledige CO₂-neutrale gebiedsontwikkeling nagestreefd. Nieuwe technieken zoals WKO/warmtepompen worden maximaal ingezet, evenals het optimaal inzetten van (nieuw) dakoppervlak voor opwekking van zonne-energie.

Daarbij wordt gebouwd volgens de principes van 'Circulair bouwen'. We streven naar een klimaatbestendige openbare ruimte met voldoende waterberging, bomen tegen hittestress en ruimte voor biodiversiteit en stedelijke ecologie. Nabije en bereikbare voorzieningen moeten bijdragen aan gebruik van duurzame manieren van vervoer.

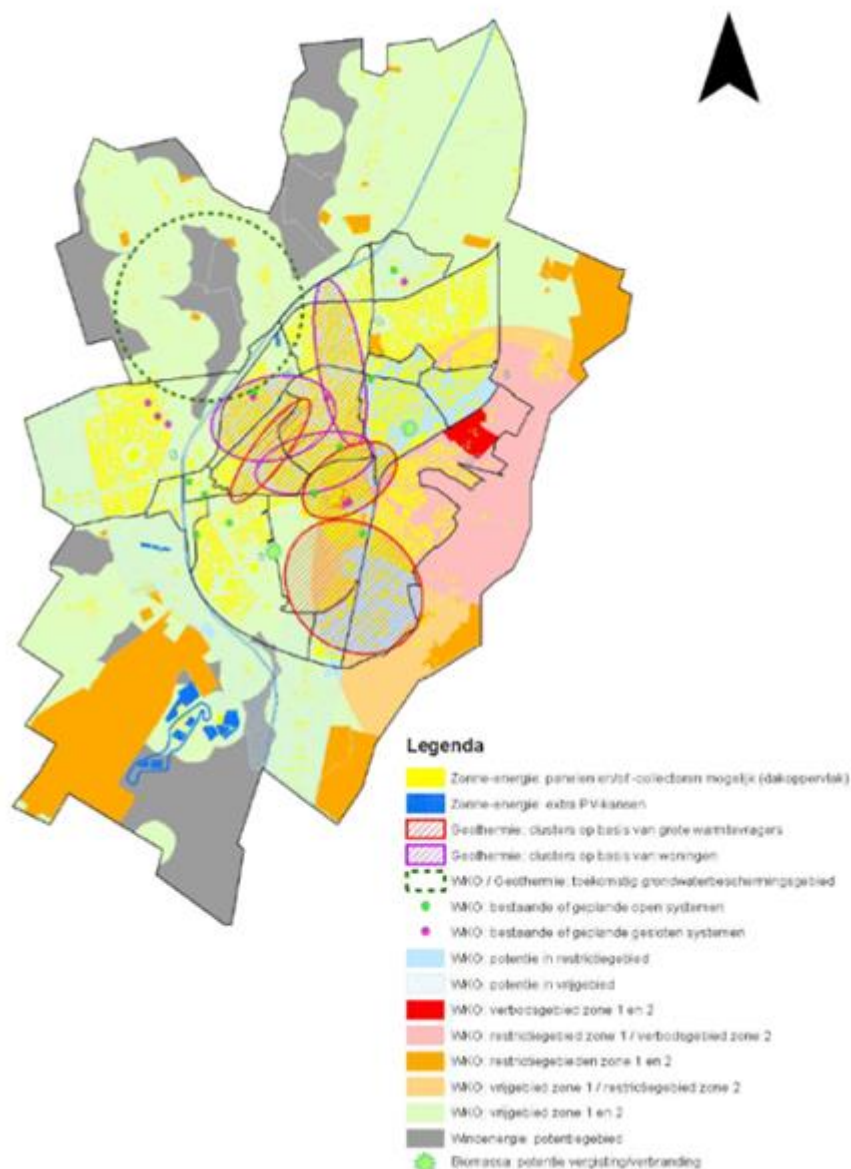
Voor wat betreft duurzaamheid bij particuliere bouwprojecten wil Assen in 2050 een duurzame, CO2-neutrale stad zijn. Het streven is naar 14% hernieuwbare energie in 2020 en 10% reductie van energiegebruik in 2020. Om deze doelstellingen te halen moet fors ingezet worden op alle fronten, dus nadrukkelijk ook bij nieuwbouw van woningen. Om dit te bereiken wordt bij voorkeur een volledige CO2-neutrale (gebieds-)ontwikkeling nagestreefd, de vigerende wettelijke bouwnormen zijn de minimum-optie. Inzet van nieuwe technieken zoals WKO/warmtepompen worden maximaal geadviseerd, evenals het optimaal inzetten van (nieuw) dakoppervlak voor opwekking van zonne-energie.

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

Vanuit de 'Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid' wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. De milieukundige en economische voordelen van het gebruik van bodemenergie rechtvaardigen - ook binnen de kaders van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de gemeentelijke bodemvisie - een dergelijke afweging.

De gemeente Assen wil een duurzame, CO2-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart (zie onderstaande figuur) geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. De gemeente Assen ziet veel kansen voor warmte- en koudeopslag en het benutten van zonne-energie. Deze energievormen stimuleert de gemeente door zongericht te verkavelen, ontwikkelaars in contact te brengen met de provinciale WKO-coach en te adviseren over economische haalbaarheid. Bovendien bestaan hulpmiddelen om bodemenergie en zonne-energie lokaal te toetsen op haalbaarheid [<http://www.wkotool.nl/> en <http://www.drentsenergieloket.nl/>].

figuur 4: Energie potentiekaart



Duurzaamheidsvisie is op dit bestemmingsplan niet van toepassing. Met dit bestemmingsplan wordt namelijk geen bebouwing mogelijk gemaakt waarbij de duurzaamheidsvisie een rol speelt. Met dit bestemmingsplan wordt het feitelijk gebruik van de in het plangebied opgenomen gronden juridisch planologisch geregeld. Het betreft openbare gronden die door burgers en bedrijven worden gebruikt als tuin, erf etc..

3.5.5 Verkeer- en vervoersbeleid

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept "Duurzaam Veilig" in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van "Duurzaam Veilig" is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf-toegangswegen (verblijfsgebied). Recent is het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente geactualiseerd met de Nota Mobiliteit. Daarin worden verkenningen en ontwikkelingen opgenomen op het gebied van verkeer en vervoer.

Zie paragraaf 4.4.

3.5.6 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018

De gemeente heeft een wettelijke taak uit te voeren in het stedelijk waterbeheer. De gemeente heeft vanuit de Wet milieubeheer de plicht een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Dit plan vormt de grondslag voor de rioolheffing. In 2013 zijn het waterplan en verbreed GRP gecombineerd in één nieuw plan. Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren. Voor de totstandkoming van dit plan is overleg gevoerd met de waterschappen Hunze en Aa's, Noorderzijlvest en Reest en Wieden.

Het beleid is gericht op behoud en verbetering van een gezonde, veilige en duurzame leef- en werkomgeving voor de lange termijn (2030). De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: opvangen klimaatverandering, bekostiging van de toename van renovatie en vervanging, kostenefficiëntie, vergroten van duurzaamheid en samenwerking in de afvalwaterketen.

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

1. Droge voeten in een veranderend klimaat: Assen streeft ernaar om geen overlast ten gevolge van water op straat te hebben. De afvoer- en bergingscapaciteit van het rioolstelsel moet voldoende groot zijn om wateroverlast te voorkomen, uitgezonderd in extreme omstandigheden en overmacht situaties. Onder extreme weersomstandigheden is "water op straat" acceptabel zolang het effect hiervan beperkt blijft tot enige hinder. Het mag in geen geval leiden tot ernstige overlast of schade.
2. Behouden en verbeteren waterkwaliteit: Assen streeft naar schoon en ecologisch gezond stadswater. Het voorkomen van vervuiling van afstromend hemelwater staat aan de basis van een duurzame invulling van stedelijke waterhuishouding en bescherming van de grondwaterkwaliteit en natuurgebieden als de Drentsche Aa (tevens bron van drinkwater).
3. Doelmatig beheer van voorzieningen (assetmanagement): De voorzieningen voor de inzameling en verwerking van afvalwater, regenwater en grondwater hebben meestal een lange levensduur en zijn kostbaar. Het in stand houden van deze voorzieningen vormen een belangrijke dienst van de gemeente aan burgers en bedrijven. Om deze voorzieningen ook in de toekomst betaalbaar te houden wordt samengewerkt met de buurgemeenten en de drie inliggende waterschappen.

4. Vergroten Duurzaamheid: Voor het functioneren van de waterketen (pompen, gemalen, etc.) is energie nodig. Gezocht wordt naar mogelijkheden om energie te besparen (geringe opvoerhoogtes, energiezuinig en slim pompen). Samen met waterschap Hunze en Aa's vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om de rioolwaterzuivering Assen als energie- en grondstoffenfabriek te gaan benutten.
5. Beleving van water, betrokken burger: Water moet een toegevoegde waarde hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving en levert tegelijkertijd een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast. Door samenwerking met de andere waterpartners wil Assen de communicatie richting burger verbeteren. Burgers moeten niet belast worden met de vraag bij wie ze aan moeten kloppen voor bepaalde problemen.

3.5.7 Nota Bodembeheer gemeente Assen

De Nota Bodembeheer (2016) 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.

In de bodemparagraaf (4.10) vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

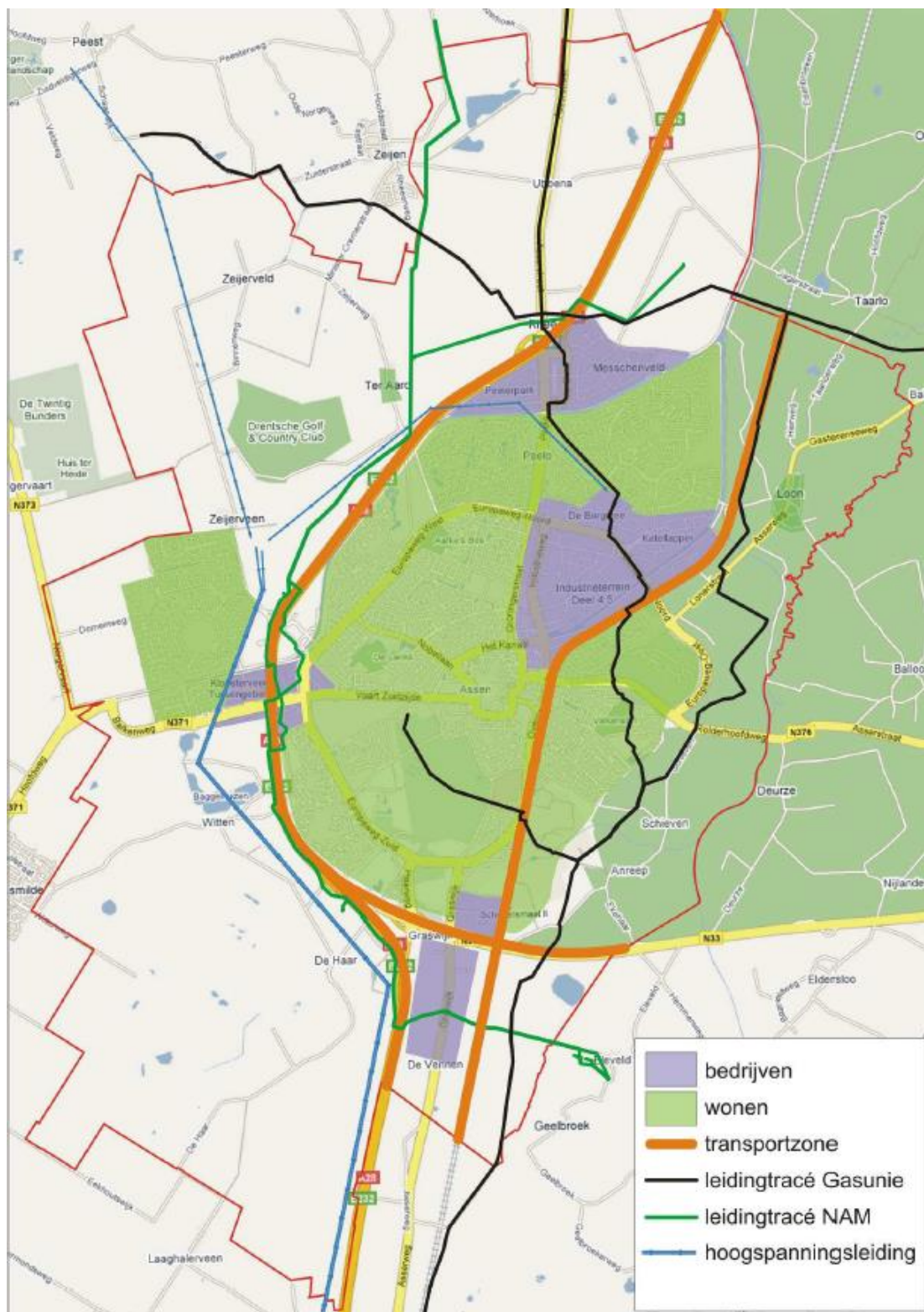
3.5.8 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen

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.

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

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

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. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor het bestemmingsplan.

In de paragraaf (4.8) over externe veiligheid is aangegeven of externe veiligheid een belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan of niet.

3.5.9 Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een concept beleidskaart (2011) 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 dient plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Archeologisch onderzoek altijd verplicht

In een aantal zones is in alle gevallen onderzoek verplicht. De vrijstellingsgrens is daar in principe dus op 0 m² gelegd. In Assen is in de volgende gebieden archeologisch onderzoek in alle gevallen noodzakelijk:

- een zone van 50 m (een buffer met een straal van 50 m) rond bekende archeologische vindplaatsen, bekend door archeologische waarnemingen;
- AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde (waaronder de rijksmonumenten), hoge archeologische waarde en archeologische waarde, inclusief een bufferzone van 50 m (uitgezonderd de historische kernen, die ook als AMK-terrein zijn aangewezen);
- een zone van 50 m rond voordes en bruggen, die potentieel zijn voortgekomen uit voorden;
- depressies en laagten;
- dekzandkopjes in beekdalen;
- celtic fields.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 100 m²

Voor de historische kernen die op de AMK staan (oranje vlakken met arcering) geldt, in tegenstelling tot andere AMK-terreinen, wel een vrijstellingsgrens. Hetzelfde geldt voor de bufferzone rond de historische kernen (in blauw weergegeven), de paarse zone die de omvang van de historische kern in 1832 aanduidt en de paarse zones daarbuiten die de historische boerderijlocaties weergeven. In deze gebieden zijn alleen verstoringen groter dan 100 m² onderzoeksplichtig.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m²

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m² voor alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de archeologische beleidsadvieskaart waar geen andere grenzen gelden door de aanwezigheid van bekende vindplaatsen of andere bijzondere bepalingen. Dezelfde ondergrens geldt voor essen en beekdalen, uitgezonderd de dekzandkopjes die zich daarin bevinden. Onderzoek hoeft niet plaats te vinden bij bodemingrepen ondieper dan 0,3 m onder het maaiveld, uitgezonderd (natuur) terreinen zonder bouwvoor, zoals heideterreinen. Het ontbreken van een bouwvoor kan betekenen dat de archeologische resten zich direct aan of onder het oppervlak bevinden.

Archeologisch onderzoek en diepte van de ingrepen

De vraag is hier of bij álle bodemingrepen wel archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Bij gebieden met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² geldt namelijk dat men naast een minimale omvang ook een bepaalde diepte de grond in moet gaan om de verplichting opgelegd te krijgen. Zo is geen archeologisch onderzoek nodig voor ploegwerkzaamheden op een es met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en met een diepte van 25 cm. De bouwvoor is hier immers al eeuwenlang gemengd. In de gebieden met een vrijstellingsgrens van 0 m² ligt dit anders. Veel van deze gebieden zouden sterk te lijden hebben onder reguliere ploegwerkzaamheden, ook al gaan ze maar 25 cm de bodem in. De wallen van *celtic fields* kunnen door ploegen op den duur bijvoorbeeld helemaal verdwijnen. In principe geldt hier dat *behoud in situ* al- tijd voorop staat en dat ook ingrepen ondieper dan 30 cm onwenselijk zijn. Slechts wanneer duidelijk is dat in het betreffende gebied reeds lange tijd regelmatig wordt geploegd en het type vindplaats hiervan niet te lijden heeft, bijvoorbeeld door de diep- teltigging van de sporen, kunnen werkzaamheden tot 30 cm -Mv zonder onderzoek plaatsvinden.

In het geval van (deels) bovengrondse sporen (zoals *celtic fields* en grafheuvels) of van vuursteenvindplaatsen aan het maaiveld, kan uiteraard geen vrijstelling worden verleend en staat behoud voorop.

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.

De archeologische (verwachtings-) waarden zijn vertaald in regels en komen terug op de verbeelding:. Op grond hiervan is het, afhankelijk van de archeologische (verwachtings-)waarde verboden om zonder omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.5.10 Cultuurhistorisch beleid

Het cultuurhistorisch beleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Assen. Deze is in december 2015 vastgesteld.

Monumentale steden doen het de laatste jaren beter dan andere steden. Deze steden groeien harder en hebben minder last van vergrijzing. Ook de huizenprijzen ontwikkelen zich gunstiger in de monumentale stad. Met deze

Beleidsregels cultuurhistorie kunnen we zorgen voor verder behoud en versterking van onze cultuurhistorie en daarmee versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente Assen. Daarnaast is één van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening.

Met het opstellen van deze beleidsregels cultuurhistorie, de cultuurhistorische waardenkaart en de doorvertaling hiervan in bestemmingsplannen kunnen wij aan die wettelijke verplichting voldoen. De cultuurhistorische waardenkaart dient als toetsingsinstrument voor aanvragen of nieuwe plannen, maar deze willen we vooral ook al in een voorstadium ter inspiratie inzetten. Met het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart hebben we de randvoorwaarden gecreëerd om cultuurhistorische waarden op een goede manier mee te nemen bij ontwikkelingen en andere beleidsterreinen.

In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie en de gevolgen daarvan voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.5.11 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.

Omdat met dit bestemmingsplan alleen de bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden gewijzigd worden zonder daarbij bebouwingsmogelijkheden toe te kennen, kan worden geconcludeerd dat dit plan niet voorziet in ontwikkelingen waar welstand over gaat. Er is dus geen reden om in dit plan rekening te houden met de welstand- en reclamenota van gemeente Assen.

3.5.12 Beleidskaders uitgifte Groen

Het college heeft op 19 november 2014 en 19 mei 2015 kaders/uitgangspunten vastgesteld waaraan de uitgifte van de illegaal in gebruik zijnde gronden dient te worden getoetst. De volgende uitgangspunten zijn vastgesteld:

1. Groenstructuren:

De (ecologische) functie van de hoofd groenstructuur mag niet worden aangetast. De natuur (flora en fauna) moet voldoende robuustheid behouden. Bij uitzondering zou hier en daar een illegale ingebruikname gelegaliseerd kunnen worden, zonder dat deze de functie van de hoofdgroenstructuur aantast. Dit moet per situatie beoordeeld worden. Het beleid is dus Nee, tenzij.

2. Beeldkwaliteit: (aantrekkelijk en veilig)

Door de verkoop mag de beeldkwaliteit in de buurt niet worden aangetast. Grond met beeldbepalende elementen (bomen) wordt niet verkocht. De verkoop tast de oorspronkelijk stedenbouwkundige principes niet aan. Door de verkoop wordt de verkeersveiligheid of sociale veiligheid niet aangetast.

3. Beheer:

Het beheer van gemeentelijke eigendommen mag door de verkoop niet worden bemoeilijkt. Dan gaat het dus om kabels en leidingen, gemeentelijke riolering, gemeentelijke beschoeiingen, damwanden, aanlegsteigers. Watergangen moeten bereikbaar zijn op te kunnen maaien en baggeren. Gemeentelijke eigendommen moeten bereikbaar blijven. Daar waar dit met erfdienstbaarheden afdoende geregeld kan worden is verkoop mogelijk. Het

voorstel is om aan de hand van deze beleidskaders te toetsen.

3.5.13 Verwerking in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan het relevante ruimtelijk beleid van de gemeente.

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 Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen, ook wel 'de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' genoemd.

Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent.

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

Omdat met dit bestemmingsplan alleen de bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden gewijzigd wordt zonder daarbij bebouwingsmogelijkheden toe te kennen en zonder daarbij een ontwikkeling met regionale betekenis te realiseren, is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.3 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 deze 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 water- systeem 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.

Gelet op grote hoeveelheid stroken is in dit geval ondoenlijk om voor elke strook een afzonderlijke watertoets uit te voeren. Daarom is besloten om van een watertoets af te zien en het plan in het kader van vooroverleg voor te leggen aan waterschap Hunze en Aa's en aan het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Reactie waterschap Hunze en Aa's

Nu verharding binnen de nieuwe bestemmingen mogelijk is, kan de toename van verhard oppervlak volgens het waterschap Hunze en Aa's leiden tot versnelde afstroming van hemelwater, waardoor nadelige effecten kunnen ontstaan voor de derden als hiervoor geen adequate compenserende maatregelen worden genomen.

Volgens de Keur (=verordening) van het waterschap is substantiële toename van verharding daarom niet toegestaan als niet wordt voldaan aan de voorwaarden die hierover zijn opgenomen in de Keur (=verordening) van het waterschap en/of de daarbij bijbehorende Algemene regels.

Om te voorkomen dat het treffen van compenserende maatregelen worden nagelaten in gevallen waarin dat noodzakelijk zou kunnen zijn, is binnen de planregels een verbodsbepaling opgenomen. Deze verbodsbepaling houdt het volgende in:

1. Het is verboden zonder compenserende maatregelen verhardingen aan te brengen op de in dit plan opgenomen percelen die tevens binnen het beheer van het waterschap Hunze en Aa's vallen.
2. De compenserende maatregelen dienen conform de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's te worden genomen:
 - a. binnen de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met ten minste 150m² of meer;
 - b. buiten de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met 1500m² of meer.
3. De compenserende maatregelen worden genomen ter voorkoming van nadelige effecten van versnelde afstroming van hemelwater voor derden.
4. Het waterschap en de gemeente worden in het vervolgtraject betrokken bij de technische uitwerking van de verschillende waterhuishoudkundige maatregelen die in het plangebied nodig zijn, zodat geen nadelige waterhuishoudkundige effecten optreden vanwege de realisatie van een plan in of buiten het plangebied.

Reactie waterschap Drents Overijsselse Delta

Het bestemmingsplan is voor waterschap Drents Overijsselse Delta relevant voor de wijk Kloosterveen. Deze wijk ligt in het beheergebied van het waterschap.

Het waterschap merkt op dat enkele groenstroken langs watergangen liggen die in beheer zijn van het waterschap. Dat betekent dat de keur van het waterschap van toepassing is. Dat betekent dat er binnen een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang geen obstakels (schuttingen, bomen, etc) kunnen worden geplaatst in verband met het onderhoud van de watergang. Geadviseerd wordt om te controleren of de groenstroken langs de watergangen binnen deze zone liggen. Als dat het geval is, dan is het concept bestemmingsplan in strijd met de keur en ontstaat er onduidelijkheid voor de bewoner wat wel en niet mogelijk is.

De hoofdwatgang waar het waterschap Drents Overijsselse Delta haar reactie op duidt, betreft de vijver aan de Planetenlaan/Venuskade in Kloosterveen. Meer specifiek gaat het om de noordelijke oever van deze vijver. De vijver wordt al jaren op kosten van de gemeente Assen onderhouden. Dit onderhoud vindt plaats door middel van een maaiboot en/of een kraan met maaikorf vanaf de zijde van de Venuskade (zuidzijde). Aan de noordoever wordt (niet jaarlijks) het overjarig riet handmatig verwijderd. Met andere woorden de gemeente Assen doet geen machinaal onderhoud vanaf de noordoever en dat kan ook niet omdat naast de insteek van oudsher niet voldoende ruimte aanwezig is voor machinaal onderhoud.

Een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek op de noordoever is vanaf de start van de stedelijke ontwikkeling ter plekke niet aanwezig geweest en is

gezien de huidige wijze van onderhoud door de gemeente ook niet nodig. Aanvullend vraagt de gemeente zich af of betreffende watergang op dit moment wel onder de keur valt. Dat zou namelijk betekenen dat het waterschap ook de kosten voor het beheer en onderhoud zou dragen en dat is op dit moment nog niet het geval helaas.

4.4 Verkeersaspecten

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen met een verkeersaantrekkende werking mogelijk. Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch strijdig gebruik van de in het plangebied opgenomen gronden opgeheven door de huidige bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden overeenkomstig het huidige gebruik te wijzigen. De betreffende gronden worden op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen natuur en bos.

De meeste gronden in het plangebied heeft nu de bestemming Verkeers- en verblijf. Met dit bestemmingsplan wordt deze bestemming gewijzigd in bestemming Wonen-onbebouwd. Het onttrekken van de bestemming Verkeers- en verblijf en de andere bestemmingen heeft geen gevolgen voor de verkeerskundige hoofdstructuur en leidt ook niet tot een onveilige verkeerssituatie. Deze conclusie wordt getrokken omdat een van de voorwaarden waaronder de uitgifte van de in het plangebied opgenomen percelen plaatst moet vinden, is dat door de verkoop van de gronden (het oorspronkelijke snippergoen) verkeersveiligheid en of sociale veiligheid niet mag worden aangetast. Nu de in het plangebied opgenomen plannen conform de beleidskaders Uitgifte Groen zijn uitgeven en dit bestemmingsplan geen verkeersaantrekkende functies mogelijk maakt, kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan vanuit verkeerskundig oogpunt uitvoerbaar is.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Dit bestemmingsplan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk. Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch strijdig gebruik van de in het plangebied opgenomen gronden opgeheven door de huidige bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden overeenkomstig het huidige gebruik te wijzigen zonder daarbij bebouwing tot te staan. De betreffende gronden worden op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Gelet op deze feit is er dus geen sprake van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten en hoeft dan ook niet in het kader van dit bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

4.6 Geluid

Inleiding

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

Aangezien dit bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies zoals wonen mogelijk maakt en het slechts bedoeld is om het huidige strijdig gebruik van de betreffende gronden als tuin, erf, groenvoorzieningen etc planologisch te regelen, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

4.7 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf "Bedrijven en milieuzonering" wordt behandeld.

Zoals uit paragraaf 4.5 ook blijkt, maakt dit bestemmingsplan geen milieubelastende activiteiten mogelijk. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat door dit bestemmingsplan geen bedrijfsbelangen en woon- en leefklimaat van de omliggende woningen, voor zover deze er zijn binnen dit plangebied, worden aangetast door geurhinder.

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

4.8 Externe veiligheid

Inleiding

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

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10⁻⁶). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

In dit bestemmingsplan wordt geen bestemmingen toegekend waarbinnen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt, zoals in de voorgaande paragrafen ook herhaaldelijk is vermeld, het huidige planologisch strijdig gebruik van de in het plangebied opgenomen gronden opgeheven door de huidige bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden overeenkomstig het huidige gebruik te wijzigen zonder daarbij bebouwing toe te staan. De betreffende gronden worden op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Gelet op deze feit en omdat de betreffende gronden grenzen aan de gronden waarop nu ook al kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn en geen belemmering ondervinden vanuit externe veiligheid dan kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid ook geen belemmeringen vormt voor de in dit plan opgenomen percelen.

4.9 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Assen heeft een eigen milieuverkeerskaart. Uit het model blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor in de inleiding is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een naar onderzoek naar luchtkwaliteit.

4.10 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

Dit bestemmingsplan voorziet geen functie waarvoor bodemingrepen noodzakelijk zijn.

Met dit bestemmingsplan wordt, zoals in de voorgaande paragrafen ook herhaaldelijk is vermeld, het huidige planologisch strijdig gebruik van de in het plangebied opgenomen gronden opgeheven door de huidige bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden overeenkomstig het huidige gebruik te wijzigen zonder daarbij bebouwing toe te staan. De betreffende gronden worden op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Het aspect bodem vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met de bodemkwaliteit opgenomen.

4.11 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.

Voor het plan heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Dit omdat dit plan geen functies toestaat die gepaard gaan met bodemingrepen. Aan gronden die in de huidige situatie archeologie als dubbelebestemming hebben, omdat deze een bepaalde archeologische verwachtingswaarde hebben, wordt archeologie ook in dit bestemmingsplan als een dubbele bestemming toegekend. De gemeentelijke archeologische waardenkaart is hiermee vertaald in dit bestemmingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden met dubbelbestemmingen op de verbeelding: en in de regels

4.12 Cultuurhistorie

Inleiding

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle "onroerende zaken" bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Uit hoofdstuk 3.3 en verder van deze toelichting blijkt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan. Om onnodige herhaling te voorkomen, wordt daarom naar dit hoofdstuk verwezen.

4.13 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.

4.13.1 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 (hiervoor was dat de Flora- en faunawet) is de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten) geregeld in Wet Natuurbescherming. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het gedrang komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan slechts de bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden wijzigt overeenkomstig het huidige strijdige gebruik, en er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt, op basis van de zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

4.13.2 Ecologische Hoofdstructuur

Daarnaast is sprake van gebiedsgericht beleid op basis van aanwijzing als ecologische hoofdstructuur en als nationaal landschap. Dit beleid wordt hierna besproken.

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie heeft het beleidsdoel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) uit het Provinciaal Omgevingsplan geconcretiseerd en in 2008 als beleidsregel vastgesteld. De EHS is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden kunnen bestaan uit natuurgebieden, bossen, landgoederen en ecologisch waardevolle cultuurlandschappen. Teneinde de ecologische waarde van deze gebieden duurzaam in stand te kunnen houden en de ruimtelijke samenhang te verzekeren, kan het nodig zijn landbouwgronden tot natuurgebied om te vormen (natuurontwikkeling) en ecologische verbindingzones te realiseren. De provincie wil de EHS uiterlijk in 2018 hebben aangelegd.

Aangezien op de in het plangebied opgenomen gronden niet gebouwd worden op basis van dit bestemmingsplan en er geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een negatief effect op het gebied, is een onderzoek naar effecten van de in dit plan opgenomen activiteiten niet noodzakelijk.

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang waarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Assen bevinden zich enkele gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap en ligt tevens niet in de directe nabijheid van een Nationaal Landschap. Dit aspect biedt verder geen kaders voor het plan.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.13.3

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de Wet Natuurbescherming (daarvoor gebeurde dat op basis van Natuurbeschermingswet 1998). De Wet Natuurbescherming kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (louter relevant voor zover niet tevens als Natura 2000 gebied aangewezen).

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstrend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen.

De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats. In de omgeving van de stad Assen liggen enkele Natura 2000-gebieden; het Fochteloërveen, het Witterveld en de Drentsche Aa. Het plangebied ligt niet in deze gebieden. Gelet hierop en

Gezien de bestemming in het plangebied en gezien het feit dat dit bestemmingsplan niet in bebouwing voorziet wordt thans geen onderzoek verricht naar externe werking van de in dit plan mogelijk gemaakte activiteiten.

4.14 MER-beoordeling

De gemeente Assen heeft een plan-m.e.r.-plicht voor (de afwijking van) het bestemmingsplan als het plan kaderstellend is voor een m.e.r. (beoordelings)plichtig project en/of een Passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Zoals uit paragraaf 4.5 en verder blijkt voorziet dit plan niet in milieubelastende activiteiten. Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch strijdig gebruik van de in het plangebied opgenomen gronden opgeheven door de huidige bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden overeenkomstig het huidige gebruik te wijzigen zonder daarbij bebouwing tot te staan. De betreffende gronden worden op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Gelet op deze feit is er dus geen sprake van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten en hoeft dan ook niet in het kader van dit bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de voorschriften betreffende MER.

4.15 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten 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 voorwaardelijke 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 Over bestemmen, 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 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 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 bouw- en/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 hierin 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.

5.2.1 Bestemmingen

De voor "**Wonen-onbebouwd**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. overige-bouwwerken;
- d. erf- en terreinadscheidingen.
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. overige-bouwwerken.

De voor "Bedrijventerrein-onbebouwd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. overige-bouwwerken.

Uitgangspunt voor de toekenning van een bestemming aan de aangekochte percelen is aansluiting zoeken bij de bestemming van het perceel waar het aangekochte perceel aan grenst. Bebouwing binnen de in dit plan opgenomen bestemmingen is uitgesloten. De reden hiervan hangt primair samen met de gedachte en doel achter de verkoop van het gemeentelijk openbaar snippergroen. Het gemeentelijk openbaar groen wordt verkocht om een einde te maken aan de illegale in gebruikname van de gemeentelijke gronden, het slecht gedrag niet te belonen, te bezuinigen op de kosten van het onderhoud en het genereren van geld door het uitgeven van snippergroen door verkoop en om de feitelijke situatie in een wijk aan te laten sluiten aan de juridisch en planologisch situatie. Het is dus niet het primaire doel geweest om de eigenaren van de aangekochte percelen extra bouw mogelijkheden te verschaffen.

Een andere reden voor de uitsluiting van de bebouwing binnen dit bestemmingsplan is het voorkomen van mogelijk ruimtelijk nadelige impact van een algemene bijgebouwregeling op de omgeving. Gelet op het groot aantal aangekochte percelen die qua oppervlakte en ligging ook sterk van elkaar verschillen, is maatwerk beter op zijn plaats dan het opnemen van een algemene bijgebouwregeling.

Het uitsluiten van de bebouwing op basis van een bestemming staat in bepaalde situaties het bouwen op basis van vergunningvrije regelgeving niet in de weg. Dit betekent dat op basis van de bestemming "Wonen-onbebouwd" waarbinnen erf/tuin wordt toegestaan in een aantal situaties vergunningvrij gebouwd kan worden. In welke situaties dit het geval is, hangt af van een aantal factoren zoals de ligging van de aangekochte percelen, de afstand tot de openbare ruimte e.d.

Om zeker te weten of in een bepaalde situatie gebruik kan worden gemaakt van vergunningvrije bouw mogelijkheden, dienen de eigenaren van de aangekochte percelen deze vraag ten zijner tijd ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Het is daarnaast de eigenaren van de aangekochte percelen vrij om na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen voor het bouwen van een bijgebouw op het door hem aangekochte perceel. Of een aangevraagde vergunning verleend kan worden of niet zal per concreet geval op zijn merites worden beoordeeld.

5.2.2 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologische verwachting 1

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. Er kan afhankelijk van de bestemming een onderzoeksplicht gekoppeld zijn aan de regels.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene aanduidingen, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

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 worden beschouwd.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhaal van de plankosten zeker te stellen.

Dit plan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen en evenmin in bebouwing die kosten met zich meebrengt. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat de feitelijke situatie aansluit op juridisch planologisch situatie. De gronden binnen het plangebied zijn al uitgegeven en verkocht conform de met de aanvragers afgesproken grondprijs.

De kosten die met uitvoering van dit plan zijn gemoeid, hebben enkel betrekking op de plankosten. De plankosten worden gedekt uit de opbrengsten van de gronduitgifte (uitgifte snippergroen). In geval de opbrengsten niet voldoende dekkend zijn dan wordt het verschil gedekt uit het algemene budget voor bestemmingsplannen.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Een exploitatieplan dient te worden vastgesteld wanneer:

- kosten niet anderszins zijn verzekerd;
- er nadere eisen worden gesteld aan de inrichting en/of:
- sprake is van een fasering in de uitvoering.

De kosten zijn anderszins verzekerd via een koopovereenkomst met de eigenaren van de aangekochte gronden. Met de grondeigenaren is afgesproken dat de gemeente slechts de huidige feitelijke situatie planologisch zal regelen via een bestemmingsplan zonder daarbij bebouwing op de betreffende gronden toe te staan. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven. Eventuele nadere eisen aan de inrichting of fasering van de uitvoering spelen bij dit plan eveneens geen rol.

Het uitsluiten van bebouwing in dit bestemmingsplan staat overigens de eigenaren van de aangekochte percelen niet in de weg om na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen voor het bouwen van een bijgebouw op het door hem aangekochte perceel. Of een aangevraagde vergunning verleend kan worden of niet zal per concreet geval op zijn merites worden beoordeeld. In geval een omgevingsvergunning wordt verleend, wat overigens buiten dit bestemmingsplanprocedure valt, dan zullen de kosten worden gedekt door leges.

6.3 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 waardeminderung 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.

De in het plangebied opgenomen gronden zijn door koop of door verjaring eigendom geworden van particulieren. Er is geen planschadeovereenkomst met de nieuwe grondeigenaren gesloten. De eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente Assen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden, voorzover beschikbaar, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

7.2 Overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:6 Awb, is op vrijdag 1 december 2017 per e-mail het conceptplan toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties.

7.3 Resultaten van inspraak en overleg

Vooroverleg

Gedurende deze periode heeft de gemeente Assen 4 vooroverleg reactie ontvangen. De ingekomen reacties zijn letterlijk overgenomen in deze toelichting.

Opmerking provincie Drenthe (ontvangen op 2 februari 2018)

Volgens de provincie ligt een deel van de percelen uit het voorontwerp bestemmingsplan in de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur als het gebiedsspecifieke sturingsniveau Eisen Stellen. Deze is uiteengezet in de nota Cultuurhistorisch Kompas: hoofdstructuur en beleidsvisie. In de Toelichting is echter het provinciale beleid ten opzichte van cultuurhistorie (en de kernkwaliteiten) niet uiteengezet en ook de relatie van het bestemmingsplan met de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is niet vermeld. Het advies van de provincie is om in het bestemmingsplan het provinciale beleid (H 3.3 en H 4.12) ten aanzien van cultuurhistorie uitgebreider uiteen te zetten, onder andere door de POV, Omgevingsvisie en het Cultuurhistorisch Kompas te raadplegen om bovengenoemde toe te voegen.

Verder mist de provincie een passage over de kernkwaliteiten; deze zijn volgens de provincie onder H3.1 niet uiteengezet als de zes kernkwaliteiten die in de Omgevingsvisie staan (landschap, natuur, archeologie, rust cultuurhistorie en natuurlijke waarden). Advies is om ook hieraan in de toelichting aandacht te besteden.

Gemeentelijke reactie

De toelichting op het plan is naar aanleiding van de reactie van de provincie uitgebreid (zie hoofdstuk 3.3). De conclusie is dat een deel van de percelen uit dit conceptbestemmingsplan inderdaad ligt in de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur welke is aangeduid met het gebiedsspecifieke sturingsniveau "Eisen stellen". Het betreft percelen in de buurt van deelgebied Drentsche Aa waarin naast het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap de volgende aspecten centraal staan. Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden. Het zichtbaar houden en beter beleenbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voorden, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

Hoewel een deel van de percelen valt binnen de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur, kan gesteld worden dat de provinciale kernwaarden waaronder de cultuurhistorie door dit bestemmingsplan niet in het geding komen. Dit omdat met dit bestemmingsplan alleen de bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden gewijzigd wordt zonder daarbij bebouwingsmogelijkheden toe te kennen en zonder daarbij een ontwikkeling met een groot ruimtelijke impact op de omgeving mogelijk te maken. De betreffende gronden worden namelijk op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Dit gebruik wordt op basis van dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Daarnaast grenzen de percelen aan de gronden die nu ook al geen cultuurhistorische waarde hebben.

Samenvattend betekent dit dat dit plan geen gevolgen heeft voor de kenmerkende structuur van esdorpen in het deelgebied Drentsche Aa en omgeving. Mocht na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor een of meer van de in het plangebied opgenomen gronden een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw worden ingediend dan zal dat concreter op ruimtelijke aspecten, inclusief cultuurhistorie, worden beoordeeld.

Conclusie

De reactie van de provincie Drenthe heeft aanleiding gegeven om het concept van het bestemmingsplan "Snippergroen/grondgebruik 2016-2017" aan te vullen. Voor de aanvullingen/wijzigingen zie hoofdstuk van 3.3 van de toelichting.

Waterschap Hunze en Aa's (ontvangen 8 januari 2017)

Opmerking waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's heeft opgemerkt dat de grondstroken die deel uitmaken van het plan de bestemmingen toegekend krijgen die (toename van) verharding uitdrukkelijk toestaat. Substantiële toename van verhard oppervlak is, volgens de Keur (=verordening) van het waterschap echter alleen toegestaan als nadelige effecten door tot versnelde afvoer van hemelwater afdoende worden gecompenseerd.

Naar aanleiding hiervan verzoekt het waterschap om in de toelichting onder 4.3 de volgende aanvullende tekst op te nemen:

"Binnen de regels van het bestemmingsplan is verharding toegestaan. Toename van verhard oppervlak zal echter leiden tot versnelde afstroming van hemelwater en zal daardoor tot nadelige effecten voor derden kunnen leiden als hiervoor geen adequate compenserende maatregelen worden genomen. Volgens de Keur (=verordening) van het waterschap is substantiële toename van verharding daarom niet toegestaan als niet wordt voldaan aan de voorwaarden die hierover zijn opgenomen in de Keur (=verordening) van het waterschap en/of de daarbij behorende Algemene regels."

Gemeentelijke reactie

Om te voorkomen dat het treffen van compenserende maatregelen worden nagelaten in gevallen waarin dat noodzakelijk zou kunnen zijn, is binnen de planregels een verbodsbepaling opgenomen. Deze verbodsbepaling houdt het volgende in:

1. Het is verboden zonder compenserende maatregelen verhardingen aan te brengen op de in dit plan opgenomen percelen die tevens binnen het beheer van het waterschap Hunze en Aa's vallen.

2. De compenserende maatregelen dienen conform de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's te worden genomen:
 - a. binnen de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met ten minste 150m² of meer;
 - b. buiten de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met 1500m² of meer.
3. De compenserende maatregelen worden genomen ter voorkoming van nadelige effecten van versnelde afstroming van hemelwater voor derden.
4. Het waterschap en de gemeente worden in het vervolgtraject betrokken bij de technische uitwerking van de verschillende waterhuishoudkundige maatregelen die in het plangebied nodig zijn, zodat geen nadelige waterhuishoudkundige effecten optreden vanwege de realisatie van een plan in of buiten het plangebied.

Conclusie

De reactie van Waterschap heeft aanleiding gegeven het concept van het bestemmingsplan "Snippergroen/grondgebruik 2016-2017" aan te passen door de door het waterschap voorgedragen tekst en een verbodsbepaling op te nemen in de Toelichting op het bestemmingsplan.

Waterschap Drents Overijsselse Delta (ontvangen 7 december 2017)

Opmerking waterschap Drents Overijsselse Delta

Het bestemmingsplan is voor waterschap Drents Overijsselse Delta relevant voor de wijk Kloosterveen. Deze wijk ligt in het beheergebied van het waterschap.

Het waterschap merkt op dat enkele groenstroken langs watergangen liggen die in beheer zijn van het waterschap. Dat betekent dat de keur van het waterschap van toepassing is. Dat betekent dat er binnen een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang geen obstakels (schuttingen, bomen, etc) kunnen worden geplaatst in verband met het onderhoud van de watergang. Geadviseerd wordt om te controleren of de groenstroken langs de watergangen binnen deze zone liggen. Als dat het geval is, dan is het concept bestemmingsplan in strijd met de keur en ontstaat er onduidelijkheid voor de bewoner wat wel en niet mogelijk is.

Opmerking

De hoofdwatergang waar het waterschap Drents Overijsselse Delta haar reactie op duidt, betreft de vijver aan de Planetenlaan/Venuskade in Kloosterveen. Meer specifiek gaat het om de noordelijke oever van deze vijver. De vijver wordt al jaren op kosten van de gemeente Assen onderhouden. Dit onderhoud vindt plaats door middel van een maaiboot en/of een kraan met maaikorf vanaf de zijde van de Venuskade (zuidzijde). Aan de noordoever wordt (niet jaarlijks) het overjarig riet handmatig verwijderd. Met andere woorden de gemeente Assen doet geen machinaal onderhoud vanaf de noordoever en dat kan ook niet omdat naast de insteek van oudsher niet voldoende ruimte aanwezig is voor machinaal onderhoud.

Een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek op de noordoever is vanaf de start van de stedelijke ontwikkeling ter plekke niet aanwezig geweest en is gezien de huidige wijze van onderhoud door de gemeente ook niet nodig.

Aanvullend vraagt de gemeente zich af of betreffende watergang op dit moment wel onder de keur valt. Dat zou namelijk betekenen dat het waterschap ook de kosten voor het beheer en onderhoud zou dragen en dat is op dit moment nog niet het geval helaas.

Conclusie

De reactie van Waterschap Drents Overijsselse Delta vormt geen aanleiding om het concept van het bestemmingsplan "Snippergroen/grondgebruik 2016-2017" aan te passen.

Opmerking Tennet (ontvangen op 1 januari 2017)

Opmerking TenneT

TenneT geeft aan dat voor hen ondoenlijk is om elk adres te controleren of TenneT hier een belang heeft. TenneT verzoekt daarom om bij verkoop van grond waar een dubbelbestemming hoogspanning op rust, contact op te nemen met TenneT.

Motivatie hiervoor is, dat op gronden die in eigendom van een gemeente zijn meestal geen Zakelijk Recht rust. Oorspronkelijk waren de verbindingen eigendom van een gemeente en om die reden was er dus ook geen Zakelijk Recht nodig.

TenneT wil haar assets graag geborgd zien via een privaatrechtelijke overeenkomst en bij verkoop van de grond wil TenneT graag eerst een Zakelijk Recht overeenkomst met de gemeente afsluiten.

Tennet verzoekt om hun verzoek binnen gemeente Assen bekend wordt gemaakt en eventueel in het handboek worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Op de in dit bestemmingsplan opgenomen gronden rust geen dubbele bestemming hoogspanning, omdat op en in de nabijheid van de betreffende gronden geen hoogspanningsleidingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding staat op een afstand van 36 meter. In het vervolg zal wanneer er een perceel wordt verkocht met kabels en leidingen van TenneT (en of van een andere beheerder van nutsvoorzieningen) vooraf contact worden opgenomen met TenneT voor het vestigen van een erfdienstbaarheid.

Conclusie

De reactie van TenneT vormt geen aanleiding om het concept van het bestemmingsplan "Snippergroen/grondgebruik 2016-2017" aan te passen.

Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD) (ontvangen 11 januari 2018)

Opmerking WMD

WMD wenst in gevallen waarbij gemeenten percelen aan particulieren verkoopt, in welke grond tevens een waterleiding van WMD ligt, gelijktijdig met de overdracht/verkoop een zakelijk recht van opstal te vestigen. In dit geval zijn de percelen grond al verkocht, zonder dat WMD hierbij gelegenheid heeft gekregen haar rechten gelijktijdig vast te leggen. WMD verzoekt om bij toekomstige overdrachten van gronden, waar een leiding van WMD ligt, WMD tijdig vooraf te informeren.

Gemeentelijke reactie

Voor de reeds verkochte percelen is geen recht van opstal ten behoeve van de WMD gevestigd. Wel is het volgende opgenomen in de algemene voorwaarden die van toepassing zijn:

Artikel 3.1 Gedoogplicht

- a. Koper is verplicht te dulden dat, ten behoeve van openbare en nuts-voorzieningen (inclusief de centrale antenne-inrichting), al hetgeen ten aanzien daarvan nodig is, op, in of boven de onroerende zaak is of wordt aangebracht, gehouden, gerepareerd of vernieuwd.
- b. Koper zal hetgeen volgens sub a van dit artikel is of wordt aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen.
- c. Schade aan de onroerende zaak, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, herstellen of vernieuwen van de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente of het nutsbedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht, worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van het oprichten van bouwwerken, aanbrengen van gesloten verhardingen, verrichten van ontgrondingen, plaatsen van bomen of planten van diepwortelende struiken boven en nabij de in sub a van dit artikel bedoelde werken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, die schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schaden ontstaan aan de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen ontstaan of door zijn nalaten veroorzaakt.
- e. Koper moet gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente brengt, onderhoudt en/of vernieuwt deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zo mogelijk na overleg met koper.
- f. Koper moet gedogen dat de gemeente langs de erfgrenzen die grenzen aan openbaar gebied in de onroerende zaak onder het maaiveld een betonstrook aanbrengt voor het plaatsen van een trottoirband. Koper verbindt zich tegenover de gemeente geen definitieve bestrating en/of beplanting langs de erfgrens aan te brengen voordat de betonstrook is aangebracht. Het risico van schade aan voor dit tijdstip aangebrachte bestrating en/of beplanting is voor rekening van koper.
- g. De gemeente behoudt zich het recht voor om in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee meter uit de perceelgrens, voor zover de grens een scheiding vormt tussen de onroerende zaak en de grond bestemd voor openbaar groen of openbare weg. Onder het bepaalde in artikel 5:49 BW wordt mede begrepen openbaar groen en/of plantsoen. De gemeente kan niet genooddaakt worden bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 BW.
- h. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding voor de gedoogplicht.
- i. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper hoort te komen zal door de gemeente, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.
- j. Op dit artikel is artikel 2.14 van de AVV 2015 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

In het vervolg zal wanneer er een perceel wordt verkocht met kabels en leidingen van de WMD (en/of andere netwerkbeheerder) vooraf contact worden opgenomen met de WMD voor het vestigen van een erfdienstbaarheid.

Conclusie

De reactie van WMD vormt geen aanleiding om het concept van het bestemmingsplan "Snippergroen/grondgebruik 2016-2017" aan te passen.

De binnengekomen reacties en de beantwoording daarvan worden tevens opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is inspraak niet verplicht. Rekening houdend met de beperkte aanpassingen ten opzichte van de geldende juridisch planologische situatie is geen mogelijkheid tot inspraak op dit plan geboden.

Wel zijn er in het kader van het project snippergroen verschillende keren bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Hier is met de bewoners gesproken over de verkoop van snippergroen en de uitgangspunten voor het

bestemmingsplan. De uitkomsten van de bijeenkomsten kan in zijn algemeenheid als positief worden aangemerkt.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. In deze paragraaf zal ter zijner tijd, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van de zienswijzefase worden uiteengezet.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

7.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bekendmaking van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft vanaf 11 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht.

7.6 Vervolg

De gemeenteraad beslist over de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Alleen degenen die een zienswijze hebben ingediend en degenen die aan kunnen tonen daar redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest kunnen beroep instellen. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Reactienota vooroverleg

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Grondgebruik/snippergroen 2017" met identificatienummer "NL.IMRO.0106.07BP20171300D-A001 van de gemeente Assen. (conform SVBP 2012)

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

de verbeelding die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt. (identificatie nummer NL.IMRO.0106.07BP20171300D-A001

1.4 achtererf:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingsgrens:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.13 bestaand:

bij bebouwing: een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

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

1.17 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande bossen en bosstroken ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 commissie ruimtelijke kwaliteit

de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie, die tot taak heeft het adviseren van burgemeester en wethouders met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen, meldingen bouwvoornemen, afwijkingen, wijzigingsplannen, bebouwingsregels, en het stellen van nadere eisen, voor zover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht of het waardevol gebied. In deze commissie dienen in ieder geval zitting te hebben:

- a. de leden van de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit;
- b. een stedenbouwkundige, deskundig op het gebied van monumenten;
- c. een persoon, deskundig op het gebied van de plaatselijke cultuur en historie.

1.25 cultuurhistorisch karakter

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

1.26 cultuurhistorische waarden:

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

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 detailhandel perifeer:

detailhandel in volumineuze artikelen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel evenals tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen niet binnen de aangewezen kernwinkelgebied gevestigd kunnen worden.

1.29 dienstverlenend bedrijf:

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

1.30 dienstverlening:

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

1.31 erf:

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

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidzoneringsplichtige bedrijven:

bedrijven en/of inrichtingen die op grond van de Wet geluidhinder zijn aangewezen als categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.34 gevellijn:

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

1.35 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.36 hoofdgebouw:

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

1.37 horeca(-bedrijf/-voorziening):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

1.38 internetverkoop:

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media loopt.

1.39 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen, niet zijnde detailhandel.

1.40 kunstwerk:

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

1.41 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door een naaste, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte.

1.42 nutsvoorzieningen:

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

1.43 onderbouw:

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

1.44 opslag:

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

1.45 overig bouwwerk:

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

1.46 pand:

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

1.47 openbare ruimte

ruimte die voor iedereen toegankelijk is.

1.48 peil:

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

1.49 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als bouwwerk is aan te merken.

1.50 standplaats:

een gedeelte van een kampeerterrein dat is bestemd voor het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen.

1.51 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.52 voorgevel:

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein-onbebouwd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein-onbebouwd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. overige-bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Overige bouwwerken

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

- i. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande overige-bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen voor de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat de afstand van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor reclame-uiting tot een bedrijfsgebouw minimaal gelijk is aan de hoogte van het overige-bouwwerk;
- k. de bouwhoogte van de overige overige-bouwwerken mag ten hoogste 10,00 meter bedragen.

3.3 Voorwaardelijke verplichting waterhuishoudelijke maatregelen

1. Het is verboden zonder compenserende maatregelen verhardingen aan te brengen op de in dit plan opgenomen percelen die tevens binnen het beheer van het waterschap Hunze en Aa's vallen.
2. De compenserende maatregelen dienen conform de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's te worden genomen:
 - a. binnen de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met ten minste 150m² of meer;
 - b. buiten de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met 1500m² of meer.
3. Compenserende maatregelen worden genomen ter voorkoming van nadelige effecten van versnelde afstroming van hemelwater voor derden.
4. Het waterschap en de gemeente worden in het vervolgtraject betrokken bij de technische uitwerking van de verschillende waterhuishoudkundige maatregelen die in het plangebied nodig zijn, zodat geen nadelige waterhuishoudkundige effecten optreden vanwege de realisatie van dit plan in of buiten het plangebied.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de uitoefening van detailhandel.
- b. buitenopslag van goederen op gronden gelegen vóór de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfsgebouwen en het verlengde van die gevel(s).

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Waarde - Archeologische verwachting 1**" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

4.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

4.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken en normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren op de voor "**Waarde - Archeologische verwachting 1**" aangewezen gronden:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Beoordelingscriteria

Voor de onder **4.3.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **4.3.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;

- b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

4.3.3 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

4.3.4 Uitzonderingen

Het onder **4.3.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- d. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,40 meter onder het maaiveld;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek.

Artikel 5 Waarde Archeologische verwachting 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.1.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

5.2.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld zal worden geroerd;
- d. het aanbrengen van drainage;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.2.2 Beoordelingscriteria

Voor de onder genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

5.2.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.2.1. opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,40 meter onder het maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; v
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- f. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek.

5.2.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 6 Wonen-onbebouwd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Wonen-onbebouwd**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. overige-bouwwerken;
- d. erf- en terreinadscheidingen.
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. overige-bouwwerken.

6.2 Bouwregels

Op de voor "**Wonen-onbebouwd**" aangewezen gronden mogen uitsluitend overige-bouwwerken worden geplaatst.

6.2.1 Overige-bouwwerken

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

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

6.3 Voorwaardelijke verplichting waterhuishoudelijke maatregelen

1. Het is verboden zonder compenserende maatregelen verhardingen aan te brengen op de in dit plan opgenomen percelen die tevens binnen het beheer van het waterschap Hunze en Aa's vallen.
2. De compenserende maatregelen dienen conform de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's te worden genomen:
 - a. binnen de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met ten minste 150m² of meer;
 - b. buiten de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met 1500m² of meer.
3. Compenserende maatregelen worden genomen ter voorkoming van nadelige effecten van versnelde afstroming van hemelwater voor derden.
4. Het waterschap en de gemeente worden in het vervolgtraject betrokken bij de technische uitwerking van de verschillende waterhuishoudkundige maatregelen die in het plangebied nodig zijn, zodat geen nadelige waterhuishoudkundige effecten optreden vanwege de realisatie van dit plan in of buiten het plangebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Overige regels

8.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.3 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.3, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.5 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.3, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Grondgebruik/snippergroen 2017".

Bijlagen bij de regels