



# **BESTEMMINGSPLAN ASSERSTRAAT 202 RHEE**

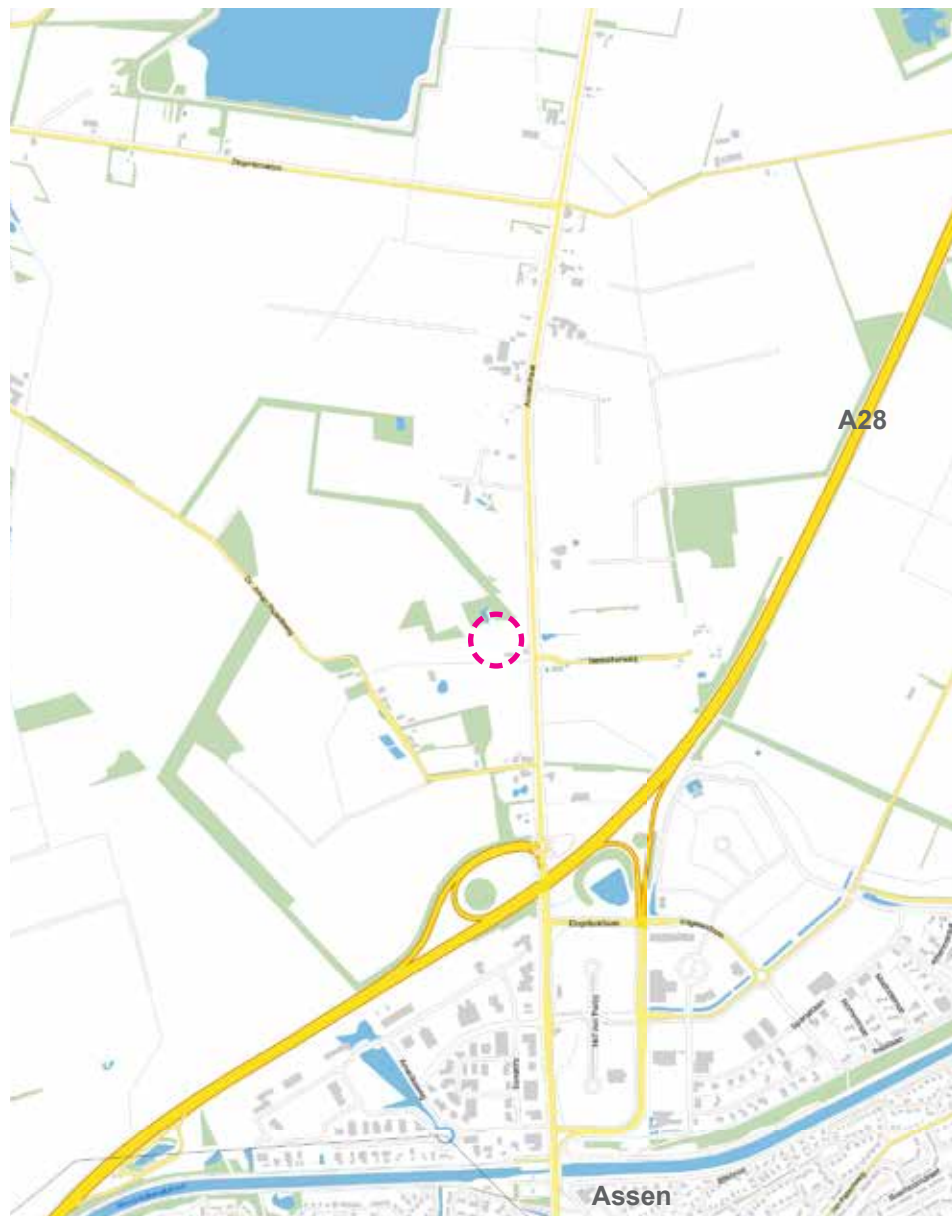
B+O STEDENBOUW B.V.

19 NOVEMBER 2020

**Plan:** Asserstraat 202 Rhee  
**Plantype:** Bestemmingsplan  
**Status:** Vastgesteld  
**IMRO-idn:** NL.IMRO.0106.99BP20201002K-C001

# INHOUD

■ 1. Inleiding	5
■ 2. Huidige situatie	9
■ 3. Planbeschrijving	11
■ 4. Beleidskader	12
■ 5. Milieu- en Omgevingsaspecten	24
■ 6. Uitvoerbaarheid	31
■ Colofon	33



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Assen (Bron: PDOK)

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen behorende tot de Asserstraat 202 te Rhee. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning en bijbehorende opstallen te slopen om vervolgens een nieuw woonhuis te realiseren elders op hetzelfde perceel. Het nieuwe woonhuis zal worden gebouwd op het perceel dat kadastraal bekend staat als ASN, sectie AB, nummer 217. Daarnaast zijn de naastgelegen gronden ASN-AB-206 en ASN-AB-215 onderdeel van het plangebied. Alle percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Essen en veldontginningen'. Daarnaast is de aanduiding wonen aanwezig op perceelnummer 217.

De gemeente Assen heeft kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een nieuw woonhuis. Het oppervlak van het woonhuis mag daarbij maximaal 320 m<sup>2</sup> van bedragen. Dit is gelijk aan de afmetingen van de af te breken woning en bijgebouwen, plus een door de gemeente extra toegezegde 25 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden middels een herziening van het bestemmingsplan. Het voorliggende document betreft de toelichting van het bestemmingsplan Asserstraat 202 Rhee.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een drietal percelen aan de Asserstraat 202 in de gemeente Assen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Assen,

sectie AB, nummers 206, 215, 217. De ligging van het plangebied ten opzichte van Assen en de directe omgeving is weergegeven in de afbeelding 1.1.

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

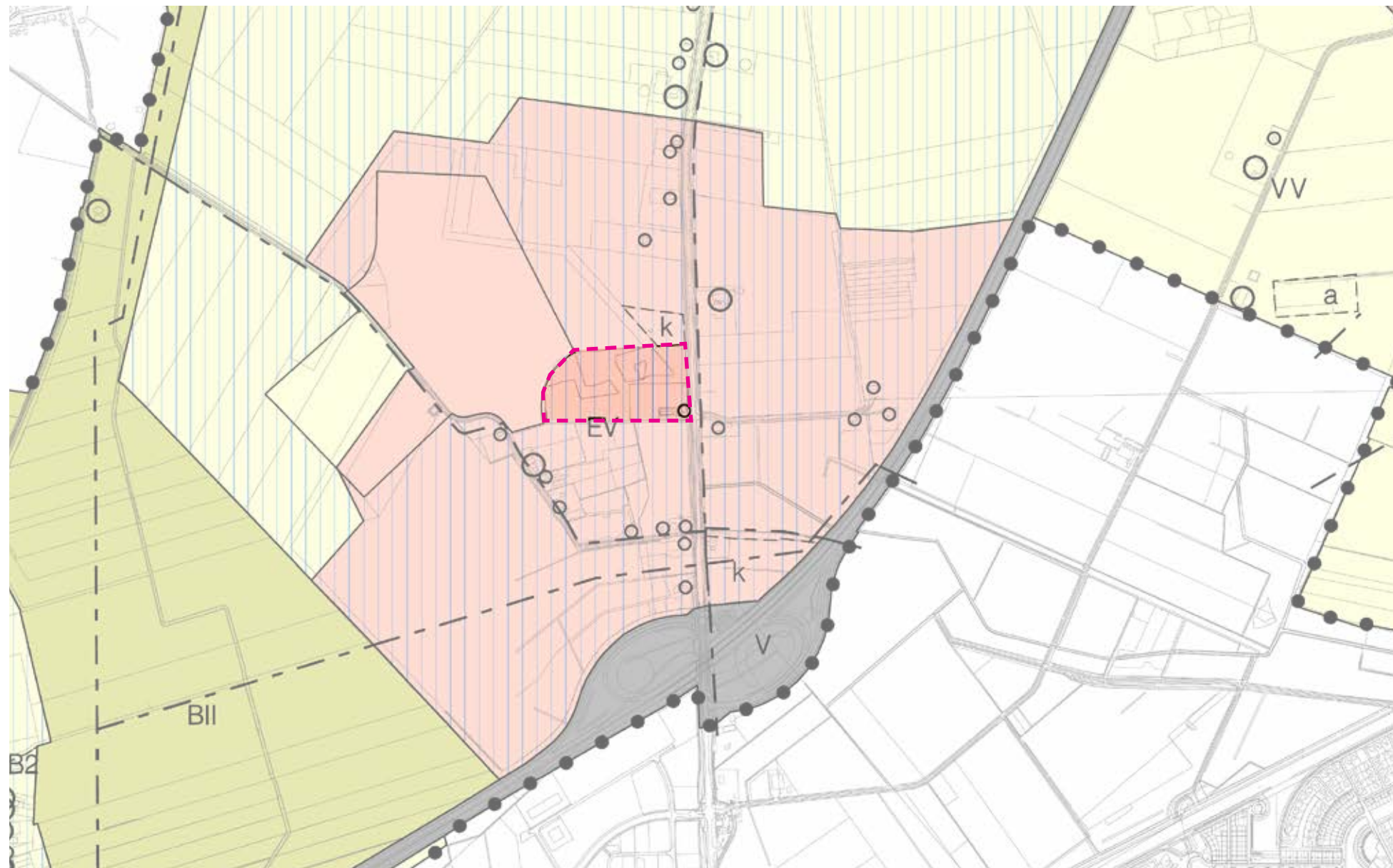
Het bestemmingsplan "Asserstraat 202 Rhee" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting (met bijbehorende bijlagen)
- verbeelding en een renvooi.
- regels

## 1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening artikel 30 WRO". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 december 2008 door de gemeenteraad van Assen. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Essen en veldontginningen'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de aanduiding 'Wonen'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### *1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen 'Essen en veldontginningen'*

Het deelgebied Essen en veldontginningen omvat delen van het oorspronkelijke esdorpenlandschap ondermeer zoals bij Rhee en in de omgeving van Heidenheim en het Achterste Veen.

Het gebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol. Het streven is het karakteristieke en gevarieerde landschap te behouden en verder te versterken. Dit betekent dat het beleid gericht is op behoud van de karakteristieke kenmerken van de essen, te weten openheid, bolle ligging en het esdek. Tevens wordt gestreefd naar verdichting van de esranden, omdat in de loop van de tijd veel van de esrandbosjes verdwenen zijn. Daarnaast dient de kleinschaligheid van het landschap behouden te worden door het handhaven en versterken van de aanwezige beplanting in de vorm van bosjes, houtwallen en houtsingels.

Het gebied herbergt ook belangrijke natuurwaarden. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van deze waarden. Daarnaast zijn de voor 'Essen en veldontginningen' aangewezen gronden ondermeer bestemd voor diverse sociaaleconomische doeleinden als 'wonen'.

#### *'Wonen'*

Wonen is toegestaan op percelen voorzien van de aanduiding 'wonen'. Het perceel aan de Asserstraat 202 is van deze aanduiding voorzien. Ten behoeve

van wonen is ten hoogste één woning toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter respectievelijk ten hoogste 8 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Aan- en bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale goot- en bouwhoogte van 3m respectievelijk 6 m. De gezamenlijke oppervlakte van de woning en de aan- en bijgebouwen is beperkt tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. Indien de oppervlakte van de bestaande woning groter is dan 150 m<sup>2</sup>, is maximaal 50 m<sup>2</sup> aan aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen dienen in de directe omgeving van de woning te worden gebouwd.

#### *1.4.3 Strijdigheid*

Het voornemen is om op de aangegeven locatie een nieuw woonhuis te realiseren. De oppervlakte van het woonhuis zal groter zijn dan de vastgestelde grenswaarde. Ook zal de goothoogte hoger zijn dan de maximale goothoogte zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Assen heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in gewenste juridische planologische kaders om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

#### **1.5 Leeswijzer**

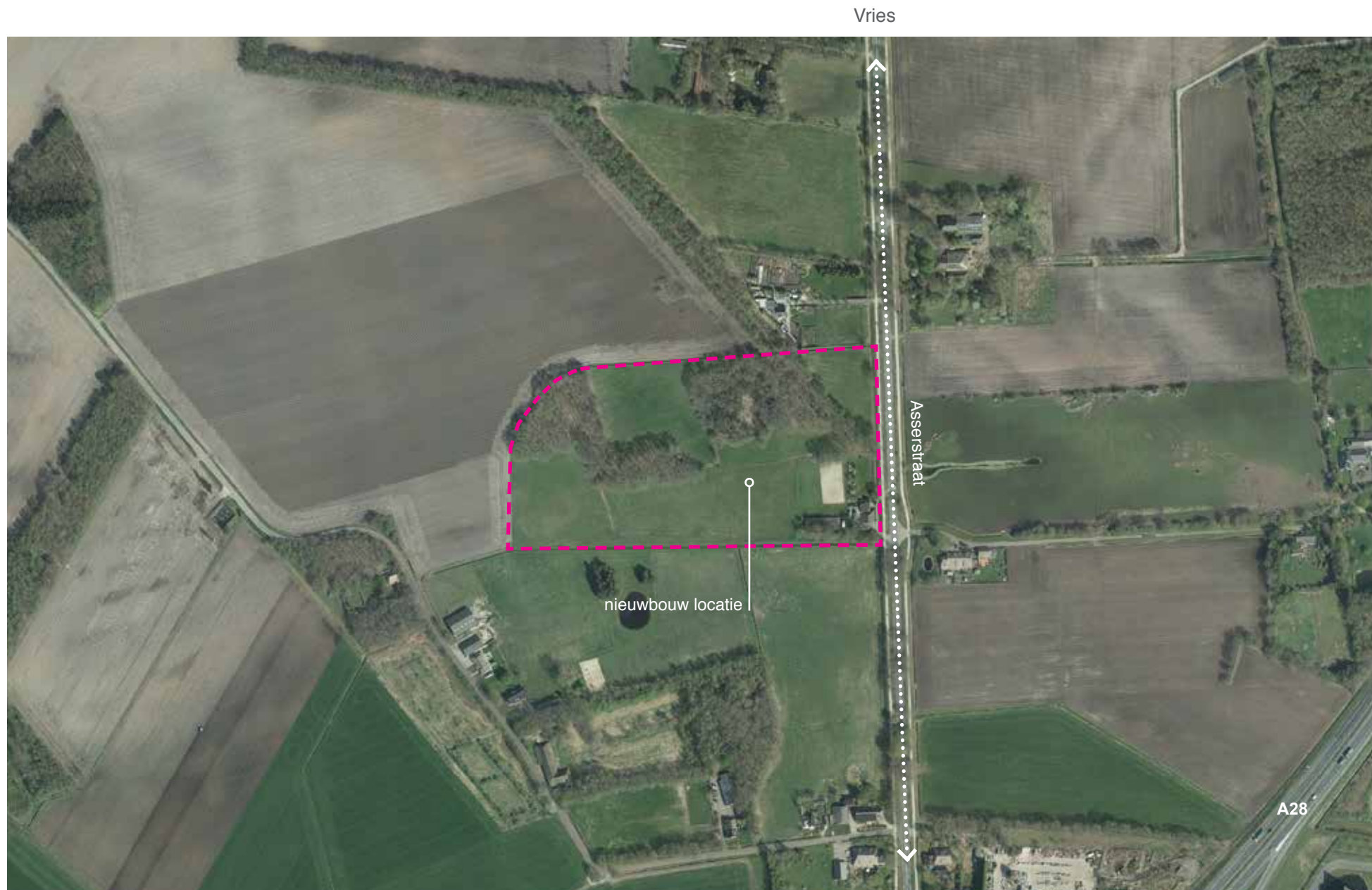
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Westerveld beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project..



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)

Assen



## 2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in Rhee. Rhee is een buurtschap gelegen ten noorden van de stad Assen in de provincie Drenthe (Nederland). Het behoort sinds de gemeentelijke herindeling in 1998 tot de gemeente Assen, daarvoor tot de toen nog bestaande gemeente Vries. In afbeelding 2.1 is de locatie en zijn directe omgeving weergegeven op een luchtfoto. Te zien is de ligging van het perceel ten westen van de Asserstraat en ten noorden van de A28. Het geheel is gelegen op ca. 700 meter ten noorden van de bebouwde kom van Assen en A28.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat door de provincie Drenthe wordt aangeduid als “Esdorpenlandschap”. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap.

De variatie van het open en gesloten landschap zijn als zodanig herkenbaar. Er zijn diverse waardevolle bosjes, houtwallen en houtsingels te herkennen. Ook zijn diverse waardevolle vennen, veentjes en poelen behouden gebleven. Daarnaast zijn er nabij het plangebied diverse erven als solitaire eenheden in het landschap herkenbaar.

In de huidige situatie staat er een voormalige boerderij met bijbehorende schuur. De boerderij

staat evenwijdig aan de Asserstraat, in de zuidoost hoek van het perceel. Het aanwezige bijgebouw is haaks op het woonhuis georiënteerd en is gelegen aan een pad dat haaks op de Asserstraat in westelijke richting loopt. Er zijn diverse landschappelijke elementen aanwezig waardoor het zicht op het achterliggende landschap onttrokken is.

Het huidige erf is toegankelijk vanaf de Asserstraat middels twee uitritten, welke samen een boog vormen. Deze boogvormige perceelsentree was voorheen bij meerdere erven aan de Asserstraat te vinden. De twee uitritten van de Asserstraat 202 zijn als enige overgebleven, hetzij door het fietspad doorkruist.



Afbeelding 3.1: Gewenste situatie (Bron: B+O Architectuur en Interieur B.V.)

# 3. PLANBESCHRIJVING

## 3.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen behorende tot de Asserstraat 202 te Rhee. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning en bijbehorende opstallen te slopen om vervolgens een nieuw woonhuis te realiseren, op enige afstand tot de Asserstraat. Het nieuwe woonhuis zal worden gebouwd op hetzelfde perceel als de bestaande woning. Dit perceel staat kadastraal bekend als ASN, sectie AB, nummer 217. Daarnaast zijn de naastgelegen gronden ASN-AB-206 en ASN-AB-215 onderdeel van het plangebied. Alle percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Essen en veldontginningen'. Daarnaast is de aanduiding wonen aanwezig op het perceel 217. Om de realisatie van het nieuwe woonhuis mogelijk te maken zal het perceel 217 worden voorzien van de bestemming 'Wonen' met een bijbehorend een bouwvlak.

Om tot een goede inpassing van het woonhuis te komen is door Buro Bierema een studie gedaan naar de landschappelijke waarden op het perceel. In deze studie zijn ook de cultuurhistorische waarden in het plangebied geanalyseerd. Met name de overblijfselen van diverse landschappelijke elementen zijn belangrijk. Een deel daarvan zijn overblijfselen van de voormalige es beplanting. Zeker in vergelijking met het omliggende gebied is er in het plangebied veel bewaard gebleven aan landschappelijke waarden. Op enkele plekken kunnen deze waarden worden versterkt, zoals

bijvoorbeeld door de toevoeging van beplanting aan de noordoost of zuidwestzijde van het perceel.

De locatie aan de Asserstraat 202 te Rhee is onderdeel van het Landelijk Gebied zoals benoemd in de welstandsnota. In het landelijke gebied is er is geen sprake van een strakke rooilijn, maar de bebouwingsrichting is vaak wel aan de weg gerelateerd. De variabele rooilijn langs de Asserstraat maakt het mogelijk het woonhuis op enige afstand ervan te realiseren. Voor de exacte positionering zijn diverse landschappelijke en morfologische lijnen langs de Asserstraat als uitgangspunt genomen. Resultaat is dat het woonhuis in het centrale deel van het plangebied is ingepast, een deel dat hiervoor uitermate geschikt is. Het woonhuis zal, net als de bestaande woning, evenwijdig aan de Asserstraat worden gerealiseerd. Daarbij kan de oriëntatie van het woonhuis alzijdig zijn omdat het uitzicht aan alle zijden verschillende en waardevol is.

Doordat het maaiveld in het plangebied lager is gelegen dan het profiel van de Asserstraat wordt ervoor gekozen het maaiveld rondom het woonhuis op te hogen. Visueel ontstaat daarmee een woonhuis dat bestaat uit één bouwlaag. In het opgehoogde maaiveld zal een souterrain gelegen zijn. Vanwege de landschappelijke inpassing van het woonhuis zal het souterrain grotendeels uit het zicht onttrokken zijn. Voor het landelijke gebied is dit een bijzonder ontwerp dat afwijkt van de criteria.

Het wordt daarom door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst op de Algemene criteria.

## 3.2 Verkeer & Parkeren

Het voornemen om een nieuw woonhuis op te richten op het erf brengt geen onevenredige toenamen van verkeer met zich mee. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling. Met het oog op cultuurhistorische waarden zal het nieuwe erf, net zoals in de huidige situatie, middels twee uitritten vanaf de Asserstraat toegankelijk worden gemaakt. De noordelijke inrit maakt gebruik van de bestaande toegang tot het agrarische perceel tussen de bestaande bomen. Ten behoeve van de zuidelijke inrit wordt de bestaande inrit enkele meters verschoven. De boogvormige perceelsentree voegt allure toe, vergelijkbaar met de erftoegang zoals deze voorheen ervaren kon worden. Waar nodig zal voor eigen gebruik verharding op het erf worden aangebracht. Parkeren van eigen auto vindt plaats in het souterrain onder het woonhuis. Om deze stalling te bereiken zal een flauwe hellingsbaan worden gerealiseerd. Parkeren voor bezoekers van het kantoor aan huis vindt plaats in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Verzwarende van de infrastructuur is niet aan de orde. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

## 4. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte spreekt van een stedelijke ontwikkeling bij de realisatie van meer dan 12 woonhuizen. Voorgenomen ontwikkeling maakt één nieuwe woning mogelijk. De ontwikkeling is daarom niet ladderplichtig. Het rijksbeleid geeft geen aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkelingen van dergelijke kleinschalige projecten. Daarom wordt er volstaan met het relevante beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau.

### 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de daarbij behorende Provinciale omgevingsverordening Drenthe. Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is tevens op 3 oktober 2018 in werking getreden.

#### 4.2.1 Omgevingsverordening Drenthe

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent de provincie een scala van instrumenten toe om haar beleid daarnaast meer direct extern te laten doorwerken. Vaststelling van een verordening volgend artikel 4.1 Wro is een van die instrumenten. Drenthe wil zijn visie realiseren op een manier die recht doet aan de provinciale sturingsfilosofie. Hierin gaat de provincie uit van gelijkwaardigheid en samenwerking met haar partners 'in het veld'. Dit betekent tevens dat de provincie terughoudend omgaat met het neerleggen van provinciale ruimtelijke belangen in een verordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

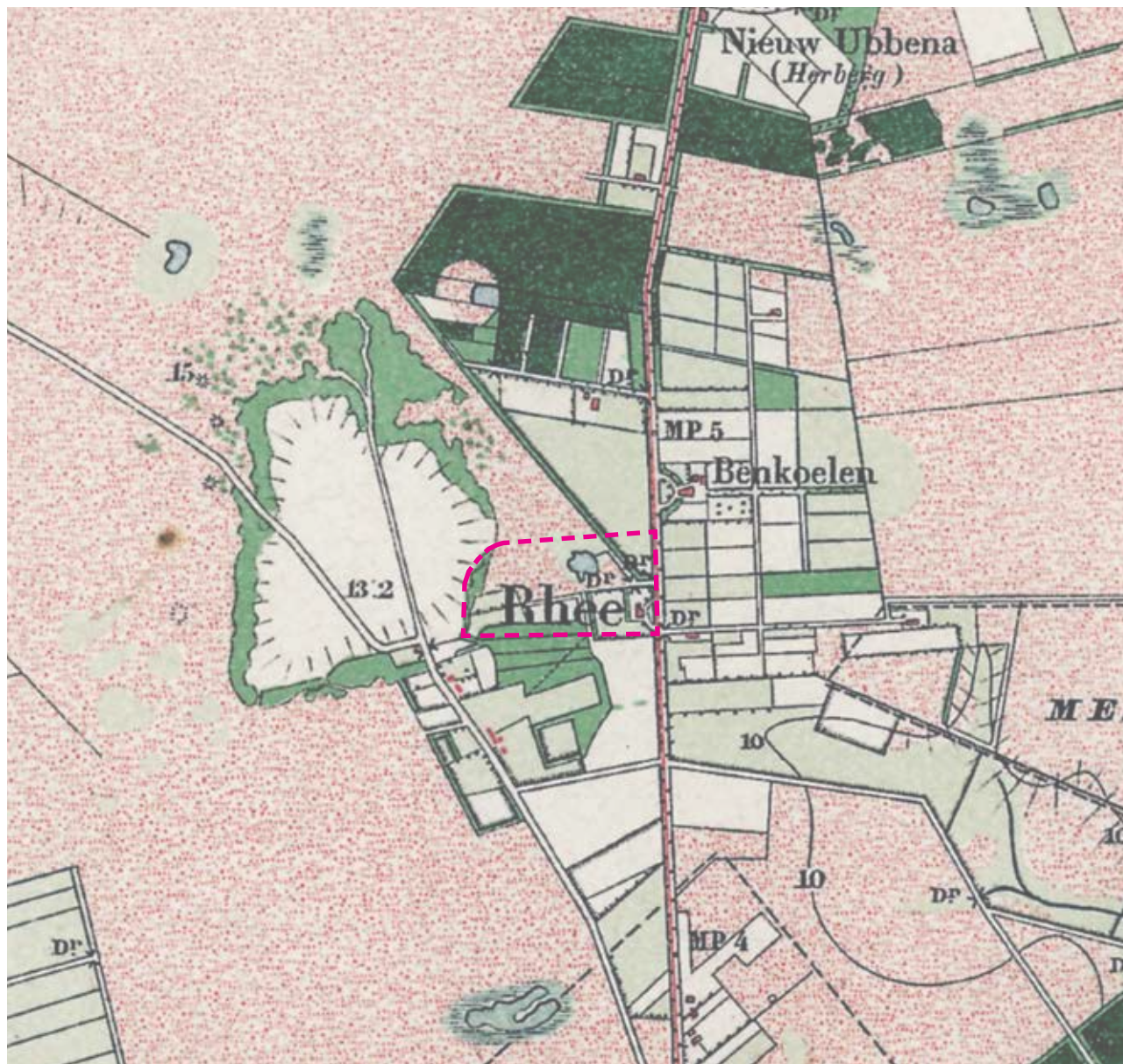
#### 4.2.2 Ruimtelijke kwaliteiten

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke

leefomgeving van Drenthe. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is het ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de kernkwaliteiten van de provincie. De kernwaarde bedrijvigheid is een middel om kernkwaliteiten en ontwikkelingen met bedrijfseconomische aspecten in een zorgvuldig afwegingsproces te brengen. Met een beroep op de kernwaarde bedrijvigheid kan niet worden afgeweken van thematisch beleid, zoals voor regionale afstemming van woningbouw of ten aanzien vestigingsbeleid voor bedrijven.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaal economische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, spreekt men over 'multifunctionele gebieden'. Op de robuuste systemen is thematisch beleid van toepassing. In het beleid worden zes kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Dit betreffen:

- Landschap;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Aardkundige waarden;
- Rust.



Afbeelding 4.3 Historische kaart 1900 (Bron: Topotijdreis)

In de volgende teksten wordt het relevante beleid dat van toepassing is op de planlocatie beknopt omschreven.

### Landschap en cultuurhistorie

Drenthe kent een voor Nederland uniek cultuurhistorisch landschap en telt veel archeologische en aardkundige waarden. De (pre) historische waarden van de provincie zijn zeer bepalend voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Ze worden daarom ook van grote betekenis als ‘drager’ voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Het herkenbaar houden van cultuurhistorie en de ruimtelijke identiteit versterken.

Op de landschappelijke kaart is het plangebied onderdeel van het gebied dat door de provincie Drenthe wordt aangeduid als “Esdorpenlandschap”. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap.

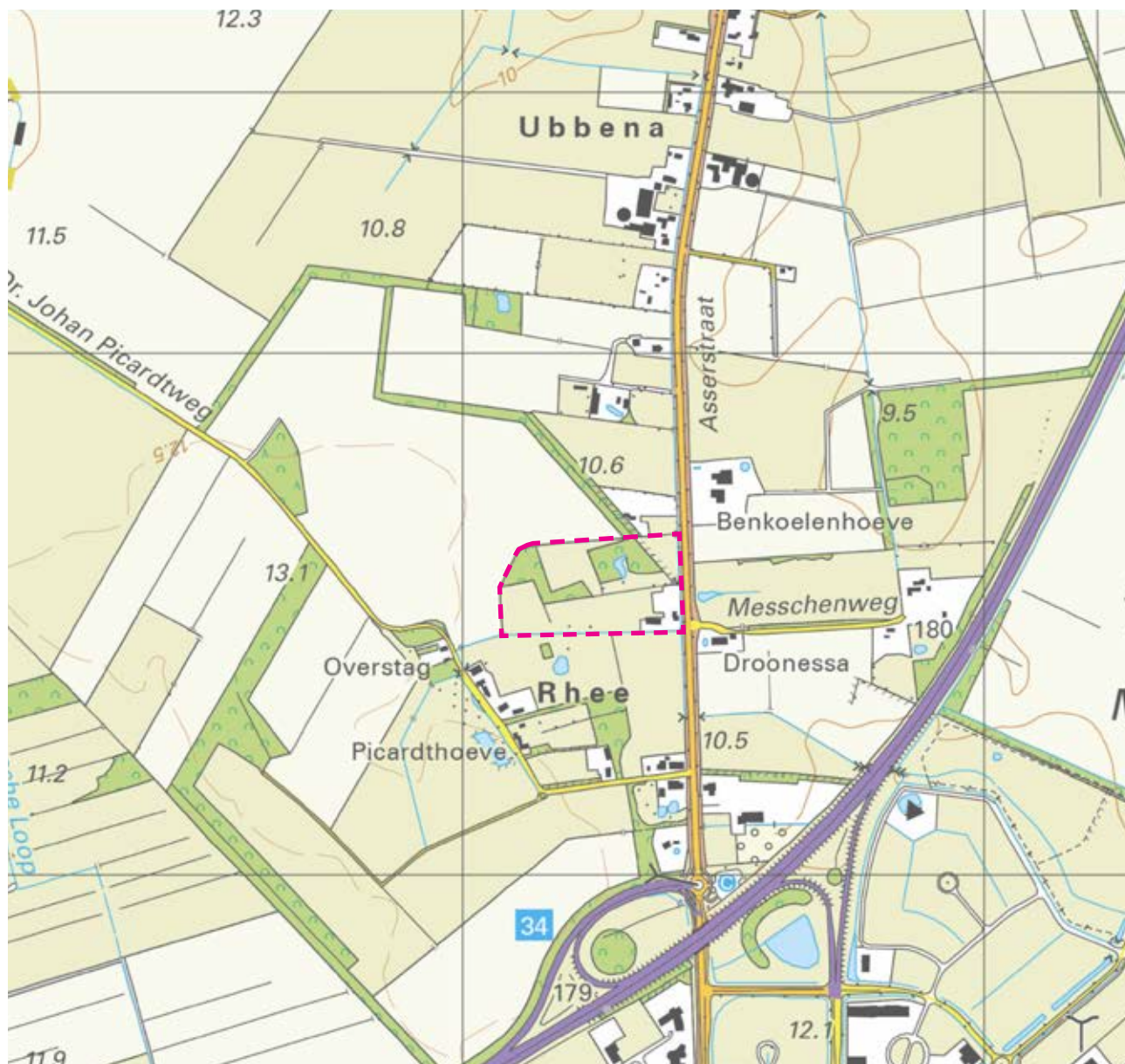
Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun

eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Daarnaast is behoud van het onbebouwd karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting een belangrijk element.

Rhee bestond begin 20e eeuw uit twee landschapstypen; een groot en open bouwland-complex en een kleinschalig gebied met boerderijen, weilanden en beplanting. Zoals op de historische kaart van 1900 is te herkennen is het plangebied gelegen op de rand van de es van Rhee. Door deze ligging is het plangebied onderdeel van beide landschapstypen.

Tegenwoordig zijn er nog diverse overblijfselen van de landschappelijke structuur in het plangebied aanwezig. Zeker in vergelijking met het omliggende



Afbeelding 4.4 Historische kaart 2018 (Bron: Topotijdreis)

gebied is er in het plangebied veel bewaard gebleven aan landschappelijke waarden. Op enkele plekken kunnen deze waarden worden versterkt, zoals bijvoorbeeld door de toevoeging van beplanting aan de noordoost of zuidwestzijde van het perceel.

Door de inpassing van het nieuwe woonhuis te baseren op een cultuurhistorische en landschappelijke analyse wordt de directe aansluiting gezocht met de kernwaarden zoals die door de provincie Overijssel worden omschreven. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande structuren en daarbij behorende landschappelijke waarden. Daarmee wordt de bestaande structuur niet aangetast en waar mogelijk zullen de lokale waarden juist worden versterkt.

Binnen de kernkwaliteit Cultuurhistorie, is de planlocatie gelegen in het deelgebied 'Kop van Drenthe'. De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is hier van provinciaal belang. Daarom wil men die cultuurhistorische samenhang veiligstellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en zich in een laag tempo voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen. De

voorgenomen ontwikkeling past zodoende binnen de gewenste ontwikkelingen zoals omschreven voor de gebieden aangeduid als de "Kop van Drenthe".

### **Archeologie**

Archeologie houdt zich bezig met de reconstructie van oude culturen. Het archeologisch erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen die om bodemingrepen vragen. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren.

De provinciale archeologische hoofdstructuur is opgebouwd uit bekende, zichtbare én onzichtbare archeologische vindplaatsen en gebieden, waar een beredeneerde verwachting is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen, de zogenaamde archeologische verwachtingsgebieden. Samen vormen zij de essentiële bouwstenen die nodig zijn om het verhaal van de regionale bewoningsgeschiedenis te kunnen (blijven) vertellen, voor nu en voor toekomstige generaties. De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van deze Archeologische Hoofdstructuur die men van provinciaal belang acht.

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven

en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe.

In de provinciale omgevingsvisie is de planlocatie aangeduid met een generiek verwachtingsniveau. Dit houdt in dat behoudingswaardige vindplaatsen niet ongezien mogen verdwijnen. In de Kaart 'Archeologisch Beleidsadvies Assen' zijn specifieke archeologische verwachtingen aan de locatie toegekend. Daarom wordt het aspect Archeologie nader beschouwd in relatie tot het gemeentelijke beleid in het hoofdstuk omgevingsaspecten.

### **Aardkundige waarden**

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar en onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan.

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter dienen te worden

behouden en, waar mogelijk, herstelt. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken.

Het doel van de Provincie is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid. Deze ambitie zijn verwoord en uitgewerkt in de beleidsnota wAARDEvol Drenthe (2013) en de toelichting daarop (2018).

De planlocatie bevindt zich in een gebied met een generiek beschermingsniveau. Over het algemeen geldt dat bij ontwikkelingen de aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Gemeenten worden verwacht om voor deze gebieden na te gaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. De 'Aardkundige waarden' worden daarom later in dit document getoetst.

## Rust

Bij de kernkwaliteit rust worden 'stilte' en 'duisternis' als indicatoren benoemd. Bij elk gebied past een bepaalde hoeveelheid geluid en licht, van natuurlijke of menselijke oorsprong. Mensen verwachten dat in dit gebied deze hoeveelheid licht en geluid aanwezig is. Zij ervaren het gebied als rustig. Als de menselijke zintuigen geprikkeld worden door onverwacht meer kunstmatig licht of geluid, ervaren we het gebied als onrustig. De kernkwaliteit rust is daarnaast ondersteunend aan de kernkwaliteit natuur waar het gaat om flora en fauna en aan de kernkwaliteit Landschap als het gaat om beleving.

Het plangebied ligt niet in een aangewezen 'Stilte' of 'Duisternis' gebied. Er zijn dan ook geen specifieke normen opgenomen waaraan dient te worden voldaan. Daarnaast brengt het voorgenomen initiatief geen toename van kunstlicht met zich mee. Het aspect Rust hoeft voor voorgenomen ontwikkeling daarom niet verder te worden uitgewerkt.

### 4.2.3 Robuuste systemen

#### Robuust sociaal-economisch systeem

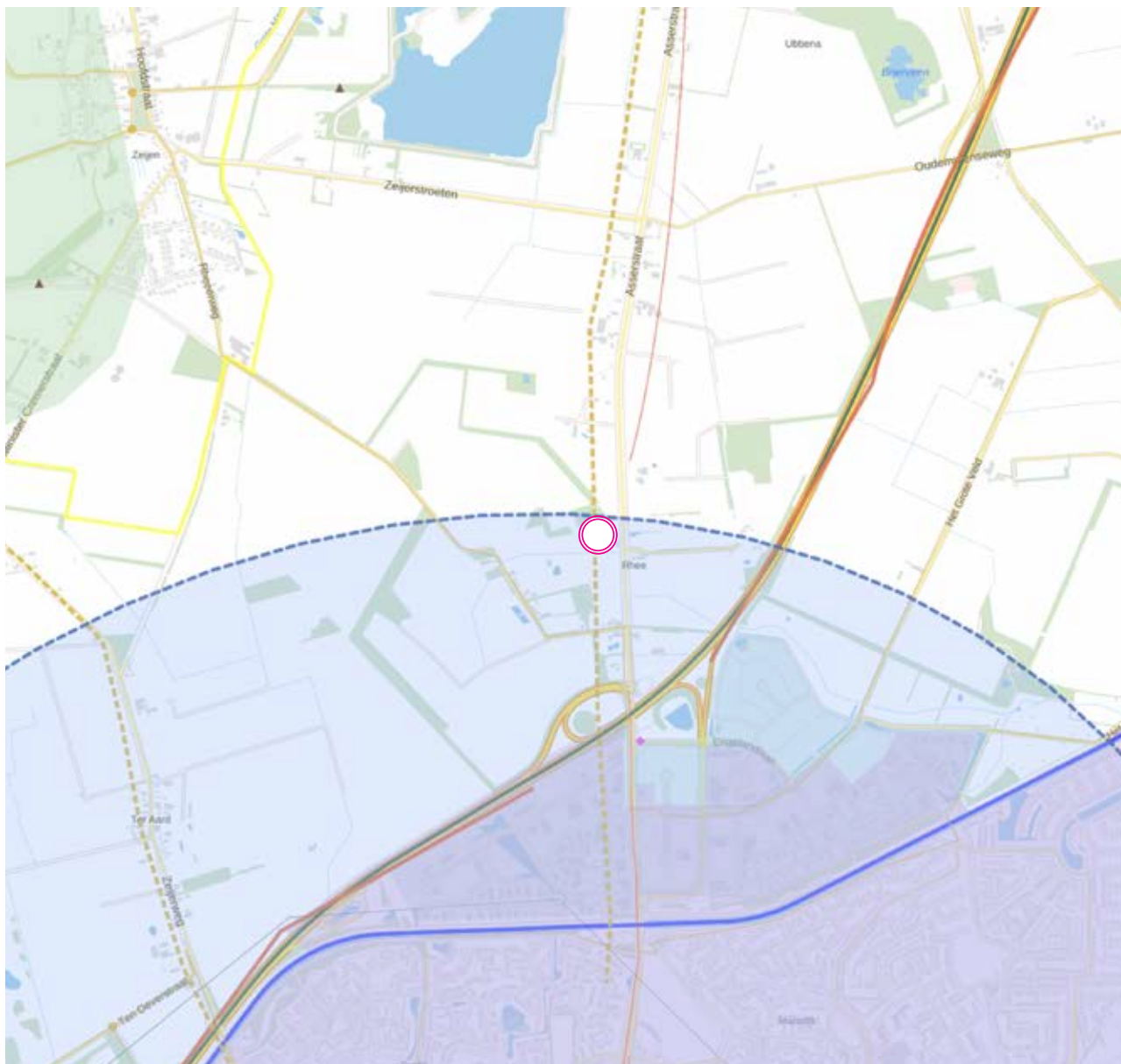
De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk

verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Het plangebied wordt in het kader van het sociaal-economisch systeem aangeduid als gebied ten behoeve van 'gebiedsgerichte aanpak grondwaterverontreiniging', 'Regio Groningen - Assen' en 'Fietsverbindingen'. Gezien de maat en schaal van voorgenomen ontwikkeling wordt deze enkel beschouwd in relatie tot het aspect Regio Groningen - Assen.





Afbeelding 4.5 Kaart 'Sociaal-economisch systeem' uit Omgevingsvisie Drenthe 2018 (Bron: Provincie Drenthe)

De samenwerking Regio Groningen-Assen is ontstaan omdat ruimtelijke en economische vraagstukken van heden dag niet stoppen bij de gemeente- of provinciegrenzen. De hoofdpoging voor de Regio Groningen-Assen is volgens de provincie Drenthe het faciliteren van de te verwachten economische en demografische groei, met een adequaat verkeer- en vervoerssysteem. Het landelijk gebied moet als erfgoed, vitaal platteland en recreatief gebied met economisch draagvlak in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Door het cultuurhistorische landschap als uitgangspunt te nemen voor de realisatie van het nieuwe woonhuis kan een passende invulling voor het landelijk gebied gerealiseerd. De nieuwbouw van het woonhuis draagt bij aan de vitaliteit van het platteland. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten zoals beschreven voor een robuust sociaal-economisch systeem.

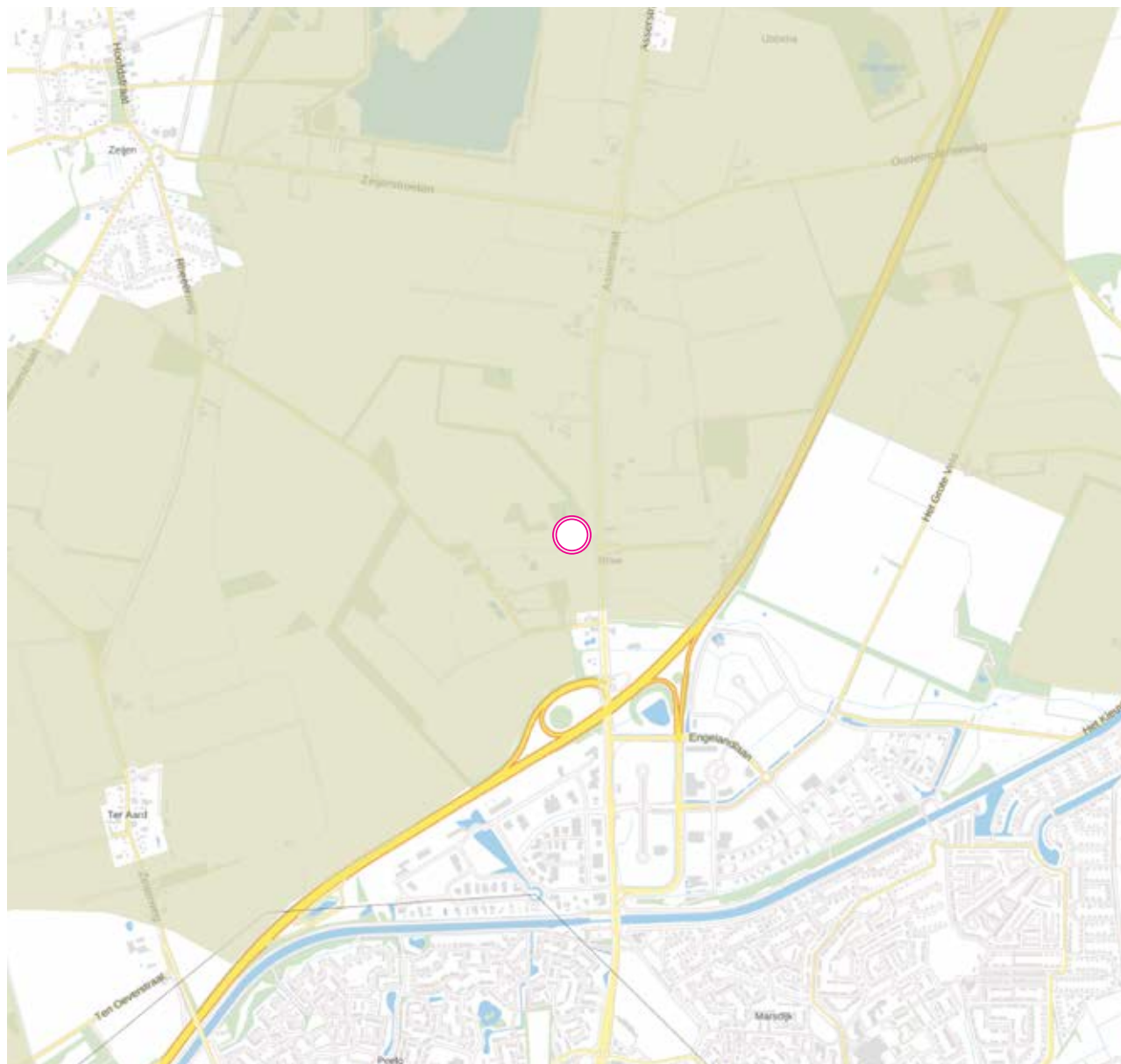
### **Robuust landbouw systeem**

Economisch gezien zijn de landbouw en agribusiness voor Drenthe belangrijke sectoren. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie en de werkgelegenheid.

Toekomstgerichte Landbouw gaat over innoveren, moderniseren en verduurzamen in de primaire sector (tuinbouw, veehouderij en akkerbouw) en in

de agribusiness. De agribusiness omvat activiteiten die te maken hebben met de productie, verwerking en consumptie van agrarische producten, inclusief logistiek (opslag en transport), bewerking, verwerking en verkoop van agrarische producten, tot en met de consument. Door de manier waarop de primaire sector en de agribusiness zich de afgelopen decennia hebben ingezet voor duurzaamheid – denk aan technologieën, milieu, dierenwelzijn, natuurontwikkeling en waterbeheer – is de productie momenteel aanzienlijk diervriendelijker, schoner en zuiniger dan een kwart eeuw geleden. Een toekomstgerichte landbouw draagt bij aan de strategische opgaven om de economische structuur van Drenthe te versterken.

Het plangebied is onderdeel van een groot gebied dat wordt aangeduid als ‘Landbouwgebied’ en heeft daardoor rekening te houden met de ambities zoals die door de provincie Drenthe zijn beschreven. Uitgangspunt voor de provincie is dat in de aangewezen gebieden de landbouw ruim de mogelijkheden wordt geboden om zich te ontwikkelen. Gezien de ruime afmetingen van het perceel en de afwezigheid van een agrarisch bedrijf in de directe omgeving van het plangebied, zal de realisatie van een nieuw woonhuis geen beperkingen voor deze agrarische ontwikkelingen opleveren. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de genoemde kernkwaliteiten en sluit zodoende aan bij de beschreven ambities van de provincie Drenthe.



Afbeelding 4.6 Kaart 'Landbouwsysteem' uit Omgevingsvisie Drenthe 2018 (Bron: Provincie Drenthe)

### **Robuust natuur systeem**

Met agrarisch natuurbeheer wordt door de provincie Drenthe de komende jaren sterk ingezet op het verbeteren van de leefgebieden van (inter-) nationale en Drentse soorten en het versterken van verbindingen. Dit is het meest effectief in gebieden direct naast en om natuurgebieden. Daarnaast wordt agrarisch natuurbeheer ingezet om de ecologische verbindende functies van landschapselementen te versterken. De focus ligt hierbij vooral buiten het Natuurnetwerk Nederland.

Daarnaast is het behouden en versterken van biodiversiteit is van provinciaal belang en werkt door in meerdere beleidsvelden. Het vlechtwerk van droge en natte landschapselementen (groen-blauwe dooradering) van agrarische gebieden is van provinciaal belang voor de instandhouding van een basiskwaliteit voor de biodiversiteit.

De planlocatie maakt geen deel uit van een gespecificeerd natuursysteem. Ook heeft de nieuwbouw van een woonhuis geen externe werking op de dichtstbijzijnde natuurgebieden. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het robuuste systeem 'Natuur'.

### **Robuuste klimaatbestendig watersysteem**

De provincie streeft naar een robuust, duurzaam, veerkrachtig en klimaatbestendig watersysteem voor landbouw, natuur en wonen. Dit is zodanig ingericht

dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen. Bovendien is dit een watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering kan opvangen. Alle Drentse watersystemen vinden hun oorsprong in Drenthe. Dit geeft unieke mogelijkheden om de potenties van de watersystemen optimaal te benutten. De watersysteembenadering is daarom een van de ordenende principes in het omgevingsbeleid. Dat wil zeggen: in de fysieke omgeving gaat bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en bij het gebruik uit van de eigenschappen en potenties van het watersysteem. Daarbij worden de natuurlijke veerkracht van het watersysteem gehandhaafd of hersteld om extreme omstandigheden op te vangen. Daarvoor heeft het watersysteem in de toekomst meer ruimte nodig dan nu.

Klimaatverandering heeft als gevolg dat er in de winter meer neerslag valt en in het voorjaar en de zomer vaker perioden met droogte en hoge temperatuur voorkomen. Het wordt niet alleen droger, ook komen er in de zomer vaker heftige buien voor. Dit leidt tot wateroverlast in de bebouwde kom en in de landbouw. Droogte betekent dat beken en waterlopen kunnen droogvallen en grondwaterstanden gaan dalen. Langere en heviger perioden van droogte kunnen leiden tot economische schade, met name voor de landbouw en schade voor landschap en natuur.

Als gevolg van klimaatverandering nemen ook de

perioden met droogte toe. Op het Drents Plateau wordt zoveel mogelijk water vast gehouden om droogte te overbruggen. De grondwatervoorraad wordt, waar mogelijk, verhoogd. Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vasthouden van water in natuurgebieden. Daarnaast dient er een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit beschikbaar te zijn voor zowel mens als natuur.

Gezien de kleinschaligheid van voorgenomen ontwikkeling valt niet te verwachten dat deze een onevenredige impact zal hebben op de waterhuishouding binnen dit gebied. De aanwezige watersystemen op het perceel zullen worden behouden.

### **Multifunctionele gebieden**

De afgelopen decennia hebben veel gebieden in Drenthe een ontwikkeling doorgemaakt die gericht was op één bepaalde functie. Hierdoor zijn op veel plaatsen scherpe landschappelijke overgangen ontstaan, bijvoorbeeld tussen natuur en landbouw of tussen stad en land. Dit beleid zet de provincie door voor de robuuste gebieden voor landbouw, natuur en stedelijk netwerken.

De resterende gebieden kenmerken zich door het naast elkaar voorkomen van meerdere functies. In één gebied kan bijvoorbeeld zowel landbouw, natuur, recreatie als wonen voorkomen, zonder

dat een van deze functies als dominant is aan te wijzen. In tegenstelling tot de robuuste systemen is in deze gebieden geen sprake van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. De provincie Drenthe noemt dit de multifunctionele gebieden. Naast water, landbouw en natuur gaat het in de meeste gevallen om recreatie.

In deze gebieden is er geen duidelijke samenhang tussen de genoemde functies en de aanwezige kernkwaliteiten en de kernwaarde bedrijvigheid. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Uitgangspunt hierbij is dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

Voorgenomen ontwikkeling bevindt zich niet op gronden die zijn aangewezen als multifunctioneel gebied. Er zijn voor het plan daarom geen specifieke uitgangspunten beschreven.

#### 4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie gemeente Assen

De gemeente wil de beschikbare ruimte in de stad zo goed mogelijk inzetten voor het bereiken van maatschappelijke doelen. Met deze Strategienota wil men inspelen op de gewijzigde economische omstandigheden die hebben geleid tot een lagere groei van het aantal nieuwe woningen en een behoorlijke leegstand op bedrijventerreinen en in de binnenstad. Ook biedt de nota een kader om snel en flexibel te kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. De uitkomsten van onderzoek naar de toekomstige (regionale) behoefte aan woningen, bedrijfshuisvesting en toerisme en recreatie zijn voor deze Strategienota vertaald in keuzes voor gebiedsontwikkelingen. Daarbij brengt de gemeente ook verbanden tussen deze ontwikkelingen in kaart en laat men zien hoe de ontwikkelingen elkaar kunnen versterken.

In de paragraaf over wonen benoemt de gemeente Assen de kwalitatieve en kwantitatieve prioriteiten die in eerdere beleidsdocumenten en de woonvisie zijn terug te vinden. Ook gaat men in op de werkwijze die de gemeente voorstaat bij het realiseren van haar doelen.

#### Kwaliteit

Het behoud van de kwaliteit van de 'bestaande stad' is een basisopgave. Een aantrekkelijke en herkenbare woonstad is belangrijk voor het

vasthouden van de kwaliteit en de groei van de stad. Oudere woonwijken hebben daarbij extra aandacht nodig. Het gaat dan onder andere om een actieve aanpak van leegstand, kwaliteit van bestaande woningen en een goede invulling van lege plekken in de stad. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van groen en water.

#### Plannen

Het planproces verschuift van een vastomlijnd proces met een beperkt aantal partijen naar een open planproces met kansen voor kleine en grote partijen. Waar nodig en mogelijk past men regels aan of worden deze afgeschaft. In de bestaande stad komt steeds meer vastgoed beschikbaar voor transformatie of herontwikkeling. Om goed in te kunnen spelen op woningbouw-initiatieven verbetert de gemeente de dienstverlening en worden interne procedures verkort.

Het voorspellen van de woningmarkt is moeilijk en de vraag kan snel veranderen onder invloed van met name economische ontwikkelingen. Het snel kunnen inspelen op wijzigende omstandigheden is daarom voor de gemeente van belang.

#### Vraaggericht

De vraag van bestaande en nieuwe inwoners staat centraal. Dat geldt voor kopers en huurders. Ook wil de gemeente in zijn plannen meer focussen op de eindgebruiker, onder andere

door locaties aan te wijzen voor zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap. Woningen die nu gebouwd worden moeten over vijftig jaar ook nog bruikbaar zijn. Dat betekent dat ze met een geringe aanpassing geschikt zijn voor andere groepen.

Assen is een aantrekkelijke woonstad. Basisvoorzieningen als winkels, onderwijs en zorg zijn dichtbij. Dat geldt ook voor aanvullende voorzieningen als bijvoorbeeld restaurants, cafés, theaters, musea, hoger onderwijs, ziekenhuizen en luxe winkels. Op Natuurlijke omgeving scoort Assen ruim bovengemiddeld en de Lokale bereikbaarheid is uitstekend. Iets lager dan gemiddeld scoort Assen op Rust en ruimte. Voor een stad is dit geen slechte score. Op nabijheid van banen in de regio scoort Assen iets beneden het gemiddelde. In de Randstad en delen van Noord-Brabant en Gelderland zijn de baankansen over het algemeen wat hoger. Er is sprake van een lage score op Harmonieuze omgeving. Het gaat hier om aspecten als overlast, misdaad, verkeersveiligheid, de samenstelling van de bevolking en de saamhorigheid onder de inwoners. Een lage score hierop is voor kernsteden van stadsgewesten en regionale kernen overigens eerder regel dan uitzondering.

Wanneer de uitkomsten van de prognoses naast de bestaande beleidsambities worden gelegd valt een aantal zaken op. Bij woningbouw gaat het over de rol van de bestaande stad en de (her)invulling van vrijkomende kavels of bebouwing. Om deze opgaves

aan te pakken heeft de gemeente Assen diverse ontwikkelingsprincipes benoemd. Deze zijn leidend voor gebiedsontwikkeling in de stad. Het is niet vanzelfsprekend dat de sterke positie van Assen op de regionale woningmarkt vanzelf herstelt. Om deze reden wil men zich blijven inzetten op de promotie van Assen als aantrekkelijke woongemeente.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van een bestaande woonlocatie. De woningbouw die aanwezig is op de locatie voldoet niet meer aan de standaarden ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat te realiseren conform hedendaagse wensen. Door deze locatie te voorzien van de nieuwbouw van een kwalitatief hoogwaardig woonhuis, gerealiseerd met private middelen voor eigen bewoning, sluit daarom goed aan op de uitgangspunten zoals de gemeente Assen die in haar structuurvisie omschrijft. Gezien de hoge architectonische uitgangspunten worden kwaliteit gerealiseerd die behoudenswaardig is voor de lange termijn.

#### *4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Herziening artikel 30 WRO - Assen*

Het wonen in het buitengebied heeft zijn eigen aantrekkelijkheid welke vooral berust op rust en ruimte. De bestaande situatie voor het wonen in het buitengebied wordt gekenmerkt door een verspreid aantal woningen. Deels gaat het om woningen die als zodanig zijn gebouwd en deels om woningen in

voormalige boerderijen. In het voorliggende geval betreft het een voormalige boerderij locatie.

Het wonen in het buitengebied was tot de Tweede Wereldoorlog met name gebonden aan bedrijvigheid op het platteland. Mede door schaalvergroting in de landbouw en de uitstoot van arbeidskrachten wordt de groep mensen steeds kleiner die door hun werk aan het buitengebied gebonden is. Er gingen steeds meer mensen in het buitengebied wonen, die elders (in de omliggende dorpen en steden) werk vinden. Meestal werden bestaande woningen betrokken en opgeknapt. Soms vond ook volledige nieuwbouw plaats. Dit proces zet zich nog steeds verder voort. Werden aanvankelijk de arbeidswoningen bewoond door mensen die niet functioneel aan het buitengebied zijn gebonden, de afgelopen jaren doet dit zich ook in toenemende mate voor bij de boerderijen. De toename van de mobiliteit en de behoefte aan rust en ruimte maken deze vrijkomende woningen en boerderijen tot begeerde objecten.

De verspreide bebouwing in de verschillende gedeelten van het plangebied weerspiegelt in grote lijnen nog steeds de periode waarin het gebied werd ontgonnen. Toch zijn de sporen van de structuurveranderingen in de landbouw sterk zichtbaar.

Veel agrarische gebouwen zijn aan hun

oorspronkelijke functie onttrokken en op meer of minder succesvolle wijze aangepast aan een ander gebruik. Meestal betreft dit tot woning verbouwde boerderijen. Daarbij is het karakteristieke uiterlijk veelal redelijk gerespecteerd. Overtollige bedrijfsgebouwen zijn dan vaak vervangen door bescheidener bijgebouwen. In veel gevallen echter, worden die bedrijfsgebouwen gebruikt voor onduidelijke nevenfuncties als opslag of hobbyruimte. Vaak is van buiten niet te zien of er een volwaardig -al dan niet agrarisch- bedrijf in wordt uitgeoefend. Op een aanzienlijk aantal bedrijven wordt nog slechts “geboerd” in de hobbysfeer.

Ten behoeve van wonen is ten hoogste één dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen per op de plankaart met “wonen” aangegeven gebied toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als onderdeel van het proces van volledige nieuwbouw op locaties van voormalige boerderijen in het buitengebied. De inpassing van het nieuwe woonhuis geschied conform de lokale landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het beleid zoals omschreven in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Assen.

#### 4.3.3 Woonvisie Assen 2016

In 2016 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. De uitkomsten van een onderzoek naar de woonwensen van bestaande en mogelijk nieuwe

inwoners van Assen waren hiervoor belangrijke input.

Het behoud van de kwaliteit van de ‘bestaande stad’ is een basisopgave. Het is allereerst van belang dat de huidige inwoners prettig blijven wonen en dat de bestaande woningen ook aantrekkelijk blijven voor bestaande en toekomstige inwoners. Inzet op een aantrekkelijke en herkenbare woonstad is belangrijk voor het vasthouden van de kwaliteit en het groeien van de stad. Oudere woonwijken hebben daarbij extra aandacht nodig. Het gaat dan onder andere om een actieve aanpak van leegstand, kwaliteit van bestaande woningen en een kwalitatief goede invulling van lege plekken in de stad.

Voorgenomen ontwikkeling richt zich niet op een kwaliteitsverbetering van een bestaande woonlocatie. De realisatie van het nieuwe woonhuis is daarmee in overeenstemming met het beleid zoals omschreven in de Woonvisie Assen 2016.

#### 4.3.4 Welstandsnota 2016 Assen

De welstandsnota is ervoor bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in Assen te behouden en te versterken. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer de gebouwen en bouwwerken, het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken en de erfinrichting. De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. De zorg voor de architectonische

kwaliteit is nadrukkelijk een overheidstaak. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is een onderwerp van permanente zorg en aandacht van het gemeentebestuur. In de Welstandsnota 2016 Assen heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld.

De locatie aan de Asserstraat 202 te Rhee is onderdeel van het Landelijk Gebied zoals benoemd in de welstandsnota. Het landelijk gebied van Assen kent in hoofdlijnen twee landschapstypen, namelijk de veldontginningen en het stroomdallandschap. Tot dit deelgebied horen ondermeer de bebouwingsconcentraties Anreep en Schieven, Rhee, Ter Aard, Ubbena, Witten, Zeijerveen en Zeijerveld.

Het westelijke deel van het landelijk gebied van de gemeente Assen is onderdeel van het veldontginningslandschap. Het ontstaan van dit landschapstype ligt in de veldontginningen die in dit gebied vanaf 1850 hebben plaatsgevonden. De voor dit landschap kenmerkende grootschalige, blokvormige verkaveling is daar het gevolg van. De wegen volgen het verkavelingspatroon en zijn hierdoor lange, rechte lijnen in het landschap.

De bebouwing in het veldontginningslandschap is langs de wegen gelegen. Op sommige plekken heeft de bebouwing zich verdicht tot een lint. Er is geen sprake van een strakke rooilijn, maar

de bebouwingsrichting is vaak wel aan de weg gerelateerd. Het hoofdgebouw vormt samen met de bijgebouwen een cluster.

Opvallend in het landschap zijn de grote boerderijen waarvan de schuur gedekt is met rode pannen. Deze ziet men met name in het Zeijerveen. De kleinere woningen zijn over het algemeen voorzien van donkergrijze pannen. Ook daken van riet, golfplaat of combinaties van verschillende materialen komen voor. De gevels bestaan uit bruinrode baksteen en zijn wat opmaak betreft vrij traditioneel te noemen. De detaillering is eenvoudig en doelmatig. De bebouwing in Ubbena is rijker gedetailleerd.

Het beleid is gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing en de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor het landschap en de bestaande bebouwing een invulling moeten krijgen. Bovendien houden nieuwe ontwikkeling rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving (zie vastgesteld bestemmingsplan).

Wanneer een aanvraag voldoet aan de gestelde welstandscriteria, wordt deze bestempeld als gewoon en daarmee als passend. Gebouwen met een andere functie dan wonen en/of agrarisch, gebouwen met een afwijkende schaal (dat wil zeggen duidelijk groter of op bouwonderdelen

hoger dan op het huidige perceel voorkomende gebouwen), afwijkende stal- en bedrijfsvormen (zoals bijvoorbeeld een serre-, boog-, of zaagtandstal), of een bijzonder ontwerp dat afwijkt van de criteria, worden bestempeld als bijzonder en worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst op de Algemene criteria.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woonhuis dat afwijkt van de welstandscriteria zoals die zijn omschreven voor het Landelijk Gebied. Het architectonisch ontwerp zal zodoende worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en worden getoetst op de Algemene criteria. Alvorens er een bouwvergunning afgegeven kan worden zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord dienen te geven op voorgestelde ontwerp. Dit is onderdeel van de standaard procedure.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, water, luchtkwaliteit, MER, archeologie & cultuurhistorie, externe veiligheid, bodem en ecologie.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Met dit bestemmingsplan wordt er met een nieuw

woonhuis een geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Het woonhuis wordt op minimaal 70 meter van de Asserstraat gerealiseerd. De gemeente Assen heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Herziening artikel 30 WRO een minimale afstand van een burgerwoning tot de Asserstraat van 58 meter aangeduid. Gezien de minimale afstand van 70 meter en in vergelijking met de positie van de huidige woning is het aannemelijk dat in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Daarnaast zijn er in de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen of andere vergelijkbare geluidsbronnen aanwezig. De verwachting is daarom dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, zoals omschreven in de Wet geluidhinder, plaats zal vinden.

Tot slot is er met de realisatie van een woonhuis geen sprake van enige externe werking. Zodoende zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 5.2 Waterhuishouding

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 watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Het plangebied is gelegen op gronden waarvan de Noorderzijlvest het bevoegde waterschap is. Het algemeen bestuur van het Noorderzijlvest heeft het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021' vastgesteld. In het beheerprogramma staat omschreven wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Dit waterbeheerprogramma is voor de periode 2016-2021 en is per 1 januari 2016 in werking getreden. De missie van het waterschap is als volgt geformuleerd;

- waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water voor alle ingezetenen.
- het waterschap creëert hiermee een basis voor een gezonde, toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.
- het waterschap is transparant, resultaatgericht en kostenefficiënt op een innovatieve, maatschappelijk verantwoorde en duurzame wijze, in samenwerking met partners.
- het waterschap wil zichtbaar zijn voor de omgeving.

#### *Verhardingstoename*

Voor het uitvoeren van de watertoets is ervan



uitgegaan dat er sprake is van een toename van het verharde oppervlakte, met name als gevolg van de nieuwe oprijlaan. Inclusief deze oprijlaan betekend voorgenomen ontwikkeling een toename van het verhard oppervlakte boven de grens van 750 m<sup>2</sup>. Hierdoor concludeerde de watertoets dat de normale procedure van toepassing was. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap Noorderzijlvest contact opgenomen. Het waterschap gaf tijdens dit informerende gesprek aan dat wanneer de oprijlaan en parkeerplaatsen afgewaterd worden op het aangrenzende gazon/maaveld, deze niet meegeteld hoeven te worden als toename van verhard oppervlakte aangezien deze geen toename van versneld hemelwaterafvoer tot gevolg hebben. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een afwatering van deze oppervlakken op het aangrenzende maaveld. Daarom hoeven deze oppervlakken niet meegeteld te worden als toename van het verhard oppervlak.

Na deze nadere afstemming is het waterschap Noorderzijlvest van oordeel dat voorgenomen ontwikkeling geen toename van versneld hemelwaterafvoer met zich mee brengt. Mede vanwege de riante afmetingen en het zeer groene karakter van het perceel.

#### *Afvoer van riool- en hemelwater*

Via een (verbeterd) gescheiden stelsel, hemelwater wordt geïnfiltreerd. Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Indien de

bodem geschikt is voor infiltratie, is dat een goede manier voor het afvoeren van schoon hemelwater. Het perceel heeft een zeer groen karakter, waarbij genoeg mogelijkheden zijn om het hemelwater te infiltreren. Daarnaast is er oppervlakte water aanwezig waar overtollig hemelwater naar toe kan worden afgevoerd. Verdere afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van het afvalwater naar de riolering.

#### *Waterkwaliteit*

Bij de nieuwbouw moet de invloed van diffuse bronnen op hemelwater zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Bij nieuwbouw en renovatie dienen zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruikt te worden. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvatten voor alternatieven.

De initiatiefnemer heeft bij de bouw, qua eventueel gebruik van uitlogende materialen, en bij het beheer en onderhoud van verhardingen en groen, qua gebruik van bestrijdingsmiddelen, te maken met hetgeen wettelijk vastgelegd is.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat er voorgenomen ontwikkeling geen belangen van het waterschap schaadt. Het is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen. Het initiatief is zodoende in lijn met de uitgangspunten van het waterschap en heeft geen negatieve consequenties voor het aspect water.

### **5.3 Luchtkwaliteit en fijnstof**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is de onderzoeksplichtige zone van een provinciale weg

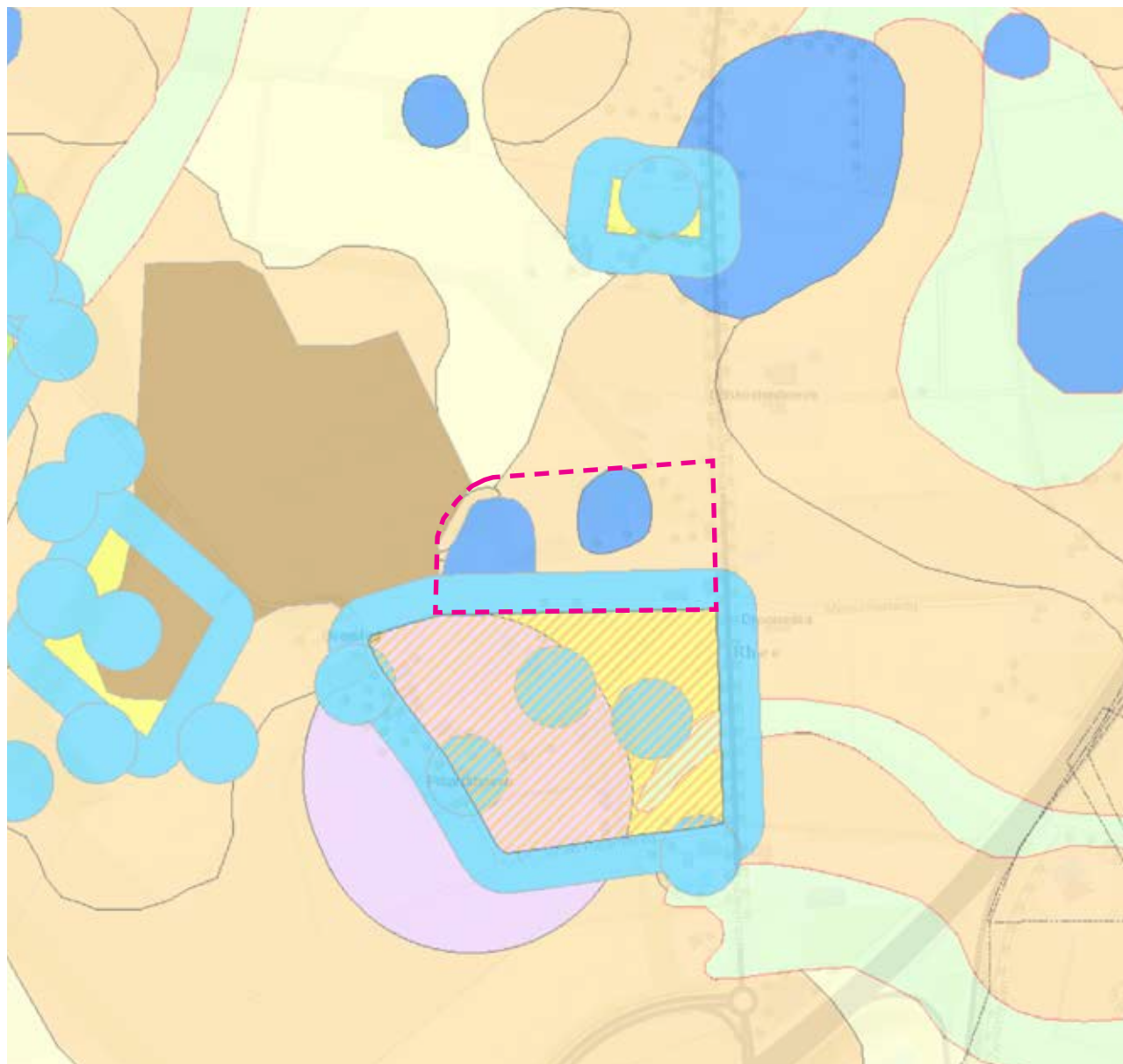
in het kader van luchtkwaliteit vastgesteld op 50 meter. Gezien de afstand van minimaal 70 meter tot de Asserstraat kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Laagland Archeologie heeft in maart 2020 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende en karterende fase uitgevoerd aan de Asserstraat 202 te Rhee. Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure rondom de bouw van een nieuwe vrijstaande woning.



Afbeelding 5.1: Kaart 'Archeologisch Beleidsadvies Assen' (Bron: Gemeente Assen)

Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het bureauonderzoek worden resten uit de periode laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd verwacht. Resten uit de periode laat-Paleolithicum – vroeg-Neolithicum zijn specifiek rondom de pingo-ruïne te verwachten die het noordwestelijk deel van het plangebied doorsnijdt. Resten vanaf het midden-Neolithicum zijn in het overige deel van het plangebied te verwachten. Specifiek worden resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd verwacht; in het zuiden grenst het plangebied aan een AMK-terrein waar eerder resten van laatmiddeleeuwse bebouwing is aangetroffen. In het ven kunnen daarnaast off-site resten (depotvondsten, afvalresten) worden verwacht.

Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend en karterend booronderzoek. Het verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit eerste stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze

om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in de meeste boringen sprake is van een intacte of enigszins verstoorde BC-horizont. Dit impliceert dat de wat diepere grondsporen nog aanwezig kunnen zijn, maar dat het oorspronkelijke leefniveau en daarmee mobiele vondsten en ondiepe grondsporen nagenoeg verdwenen zullen zijn. Onderdeel van de geplande ingrepen vormt de aanleg van een parkeerkelder met inrit, waarbij diepere bodemverstoringen zijn gepland, al zullen deze deels in een nog aan te brengen woonheuvel worden gegraven. Op deze locatie is sprake van een randwal van een pingo-ruïne. Bij het verkennend booronderzoek is hier een BC-horizont aangetroffen. Om uit te sluiten dat hier nog archeologische resten aanwezig zijn, zijn op deze locatie aanvullend zes karterende boringen gezet. Karterend booronderzoek heeft tot doel archeologische vindplaatsen op te sporen. Daarbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Nader archeologisch onderzoek op de locatie van de nieuwe woning (met parkeerkelder en inrit) wordt daarom niet geadviseerd. Ditzelfde geldt voor de aanleg van een zwembad grotendeels in de woonheuvel en de constructie van een oprijlaan. De bodemverstoring die hiermee gepaard gaat is gering en zal niet leiden tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten.

In de pingo-ruïne binnen het plangebied is nog intact

veen aangetroffen, waardoor de verwachting omtrent off-site resten moet blijven gehandhaafd. Voor het resterende deel van het plangebied adviseert men geen bodemverstoringen uit te voeren.

#### 5.4.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Het plangebied bevindt zich in gebied aangemerkt als 'generiek beleid: respecteren'. Respecteren geldt voor alle onderdelen van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. Daarom wil de provincie die cultuurhistorische samenhang veilig stellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en in een laag tempo zich voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

### 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Er bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen van het plangebied. Op ca. 1,3 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich een buisleiding. Dit is ruim buiten de aangegeven risicoafstand. Ook voegt voorgenomen ontwikkeling geen risicobron aan het plangebied toe. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving aangaande de externe veiligheid.

### 5.6 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch perceel. Voor zover bekend hebben geen bodem-verontreinigende activiteiten plaats gevonden op het betreffende perceel. Het is dus aannemelijk dat de bodem geschikt is voor de realisatie van een woonhuis. Ter toetsing van deze aanneme is door EcoReest B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht. Het gehele rapport is als bijlage van dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hier volgen enkel de conclusies met betrekking tot voorgenomen initiatief.

#### *Bodemonderzoek*

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zwak siltig, matig fijn zand, in de bovengrond matig humeus. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 0,6 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem

en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond, in de ondergrond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concludeert EcoReest dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

#### *Asbestonderzoek*

Daarnaast is er een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd, vanwege de voorgenomen sloop van de schuur met asbesthoudend dak en de daaropvolgende bestemmingswijziging van het onderzoeksterrein. Doel van het verkennend asbestonderzoek is om, met een relatief geringe onderzoeksinspanning, na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Uit het verkennend asbestonderzoek is gebleken dat ter plaatse van toplaag 2 geen asbest is aangetoond. Ter plaatse van toplaag 1 is in de grond een gehalte aan asbest van 59 mg/kg droge stof

aan asbest aangetoond. Gelet op de aard van de concentratie en de intensiteit van het onderzoek wordt nader asbest onderzoek ter plaatse van toplaag 1 niet van meerwaarde geacht in relatie tot de onderzoeksdoelstelling. Er is geen verontreiniging met asbest aangetoond.

#### *Conclusie*

De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

### **5.7 Ecologie**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het

gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om voorgenomen initiatief te toetsen aan bestaande regelgeving is er op 28 februari 2020 een Quickscan Natuurwaarden-onderzoek uitgevoerd door de Natuurbank Overijssel. De resultaten zijn hier beknopt weergegeven. Het gehele Natuurwaarden-onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt op minimaal 3,4 kilometer afstand van de meest nabij gelegen stikstofgevoelige Habitattypen. Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, vindt emissie van stikstofoxiden plaats tijdens de werkzaamheden. Emissie van stikstofoxiden tijdens de ontwikkelfase vindt plaats als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen, zoals een graafmachine, wiellader, tractor en als gevolg van transport tijdens de sloop en bouwfase. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de ligging op enige afstand van een Natura2000-gebied, is het niet

aannemelijk dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Daarnaast heeft Bureau Waardenburg in opdracht van het RIVM een handreiking opgesteld waarin vuistregels zijn opgenomen bij het beoordelen van stikstofdepositie bij ruimtelijke ontwikkelingen voor woningbouw. In deze handreiking wordt een inschatting gemaakt voor de realisatie van woningbouw en richtafstanden waarop stikstofdepositie verwacht kan worden. Hierin worden ontwikkelingen van enkelvoudige en meervoudige woningbouw ingeschaald. Beschreven wordt dat de bij de realisatie van één grondgebonden woning tot een straal van 1,1 km eventueel een effect op kan treden van stikstofdepositie. Voor vijf grondgebonden woningen is deze afstand berekend op 2,4 km. Gezien de significant grotere afstand van ca. 3,4 km tot de meest nabij gelegen stikstofgevoelige Habitattypen bevestigt dit de aanname dat er geen negatief effect op treedt als gevolg van de uitvoering van fysieke werkzaamheden. Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten zijn effecten zoals geluid, trillingen en optische verstoring niet waarneembaar in Natura2000-gebied. Ook wordt het areaal Natura2000-gebied niet verkleind en wordt grond- en oppervlaktewater niet aangetast.

#### *Soortenbescherming*

Het plangebied bestaat uit agrarisch cultuurland en een erf met bebouwing, erfverharding, erfbeplanting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende (weinig kritische) beschermde diersoorten. In het plangebied bezetten hoofdzakelijk licht beschermde soorten een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats. Voor deze licht beschermde soorten (m.u.v. vogels) geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Deze vrijstelling geldt niet voor de steenmarter die vermoedelijk een verblijfsplek bezet in het gebied. Het beschadigen/vernielen van de vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats van deze soort leidt tot wettelijke consequenties. Om de opstallen op het terrein te mogen slopen (waar de marter vermoedelijk een verblijfplaats bezet) dient een ontheffing aangevraagd te worden, of dient gewerkt te worden volgens een door de Minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Indien gewerkt wordt volgens de Gedragscode dient er een vervangende verblijfplaats voor de marter aangeboden te worden.

Daarnaast mogen er, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, vogels niet gedood worden en bezette vogelnesten niet beschadigd of vernield worden.

## 6. UITVOERBAARHEID

### **Economische uitvoerbaarheid**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdreutel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Assen en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Assen zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woning op het perceel.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### *Provincie Drenthe*

Voorliggend plan betreft een project dat valt binnen de voorwaarden en ambities beschreven in de Omgevingsvisie Drenthe 2018. Er is geen sprake

van schading van provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Drenthe niet noodzakelijk.

### *Noorderzijlvest*

Ten behoeve van de toetsing aan de uitgangspunten van het Noorderzijlvest is de online watertoets ingevuld. Naar aanleiding van de watertoets heeft het waterschap contact opgenomen met de initiatiefnemer. Naar aanleiding hiervan zijn enkele specifieke uitgangspunten opgenomen. De procedure in het kader van de water-toets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

### *Burgerparticipatie*

In het kader van burgerparticipatie zal de initiatiefnemer voorafgaand aan de tervisielegging omwonenden diverse malen informeren over de planontwikkeling. Een directe samenwerking vergroot het lokale draagvlak en bespoedigt de ruimtelijke procedure als geheel.

### **Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan Asserstraat 202 Rhee heeft van 10 augustus 2020 tot 22 augustus 2020 ter inzage gelegen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een ieder de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.





# COLOFON

## B+O Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen directeur

Marcel Klarus | Projectleider

Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig ontwerper

LS17159 - Bestemmingsplan Asserstraat 202 Rhee

NL.IMRO.0106.99BP20201002K-C001

19 November 2020