

Ruimtelijke onderbouwing

Zwarteweg 2, Zeijerveen

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.561

Juni 2022

Dhr. M. Beek

Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied..... 4
1.3	Vigerend bestemmingsplan 4
1.4	Leeswijzer..... 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE – EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Locatiebeschrijving 7
2.2	Ruimtelijke afweging..... 10
2.3	Gewenste situatie 10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Algemeen..... 13
3.2	Rijksbeleid 13
	3.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 13
	3.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 13
3.3	Provinciaal beleid 14
	3.3.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 14
3.4	Gemeentelijk beleid 14
	3.4.1 <i>Omgevingsvisie Assen nog mooier (vastgesteld 1 juli 2021)</i> 14
	3.4.2 <i>Woonvisie Assen 2021 - 2025</i> 15
	3.4.3 <i>Verkeer- en vervoersbeleid</i> 16
	3.4.4 <i>Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019 - 2024</i> 16
	3.4.5 <i>Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen</i> 17
	3.4.6 <i>Archeologiebeleid</i> 18
3.5	Conclusie 18
4	HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK 19
4.1	Algemeen..... 19
4.2	Water 19
4.3	Verkeer en parkeren..... 19
4.4	Bedrijven en milieuzonering 20
4.5	Geluid 21
4.6	Fysieke veiligheid 22
	4.6.1 <i>Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied</i> 23
4.7	Luchtkwaliteit 23
4.8	Bodem 24
4.9	Archeologie..... 24
4.10	Ecologie 25
4.11	MER-beoordeling..... 27
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 29

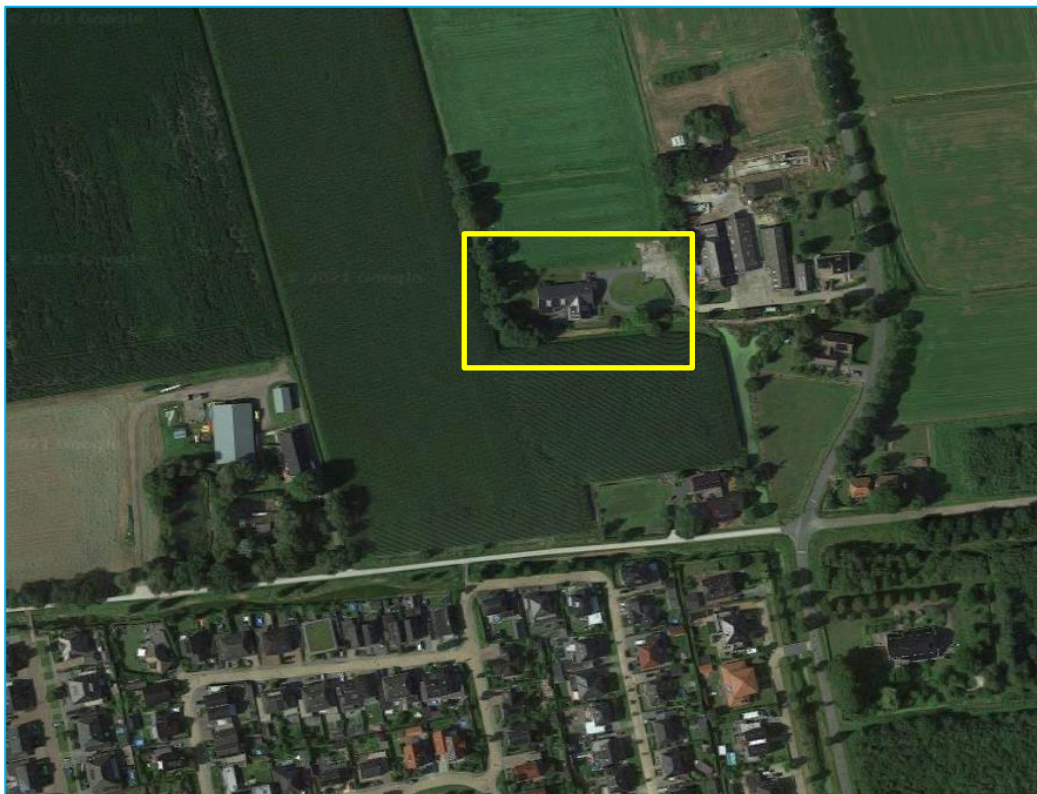
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

De gemeente Assen heeft een vooroverleg (geregistreerd onder nummer O2020-1194) voor een omgevingsvergunning voor het intern wijzigen van een voormalige agrarische (bedrijfs)woning naar het gebruik als reguliere woning waarbij er, onder voorwaarden, de bewoning door 2 huishoudens wordt toegestaan, op het perceel plaatselijk bekend Zwarteweg 2 te Zeijerveen beoordeeld.

Samengevat is de gemeente bereid medewerking aan het gebruik van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen, waarbij er onder de noemer van inwoning de bewoning van 2 huishoudens wordt toegestaan. Verder moet worden voldaan aan de bouwregels van het bestemmingsplan die gelden voor één woning, inclusief het nieuwe bijgebouw op het perceel.

De gemeente Assen is bereid om mee te werken aan dit plan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldend bestemmingsplan. Hieronder een weergave van het plangebied met de aanwezige bebouwing.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied en de aanwezige bebouwing.

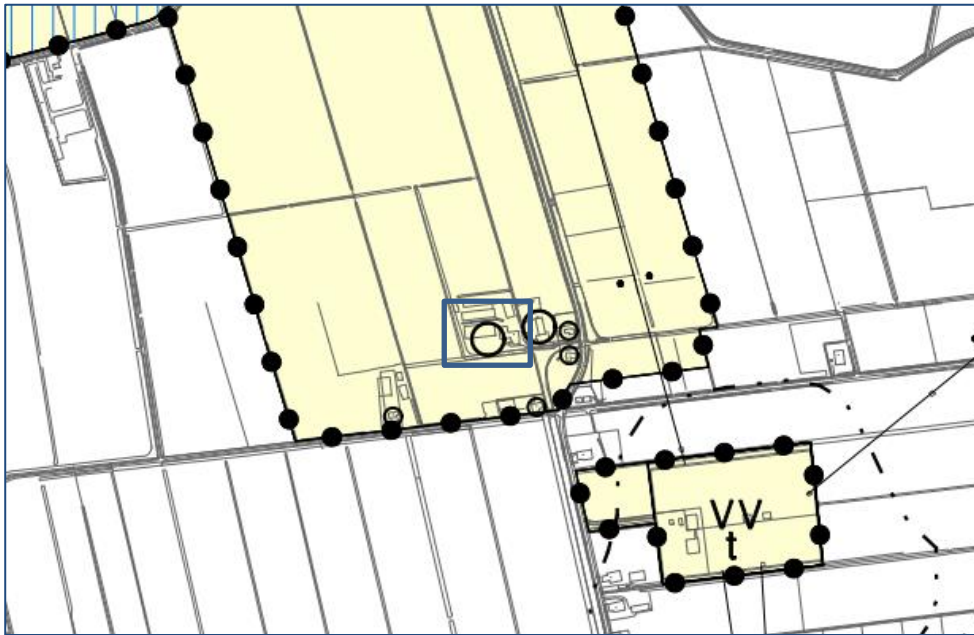


1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is het adres Zwarteweg 2 te Zeijerveen en is gelegen in het buitengebied. Op het perceel is een bestaande (bedrijfs)woning gelegen als onderdeel van een voormalig agrarisch bedrijf. In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een voormalige agrarische (bedrijfs)woning ten behoeve van het gebruik als reguliere woning, waarbij er onder de noemer van inwoning de bewoning van 2 huishoudens wordt toegestaan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied, herziening artikel 30 WRO” en heeft de bestemming ‘Jonge veld- en veenontginningen’. Op het perceel rust een bestemming ‘grondgebonden agrarisch bedrijf 2’.



Figuur 1.2: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan

Strijdigheid bestemmingsplan

Het project is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 7.1: Een woning is niet passend binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming. Een woonfunctie is enkel toegestaan wanneer de betreffende gronden zijn aangeduid voor 'wonen', en dat is hier niet het geval.
- Artikel 7.1: Op de gronden aangeduid met 'grondgebonden agrarisch bedrijf 2' is enkel bebouwing toegestaan ten behoeve van bestaande bedrijven. De gevraagde bijgebouwen zijn echter niet ten behoeve van een bestaand bedrijf, maar van een woning.

Tevens geldt voor deze locatie het ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. Het project is strijdig met de volgende regels van het facetbestemmingsplan:

- Artikel 4.1: er mag niet worden gebouwd, indien dit leidt tot woningsplitsing of woningomzetting. Woningsplitsing is het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen. Een woning wordt gezien als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na realisatie van het plan wordt het pand echter bewoond door twee huishoudens onder de noemer van 'inwoning'. Het gebouw blijft formeel 1 woning.

Conclusie

Medewerking is mogelijk via een buitenplanse afwijking en overeenkomstig de procedure zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

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

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

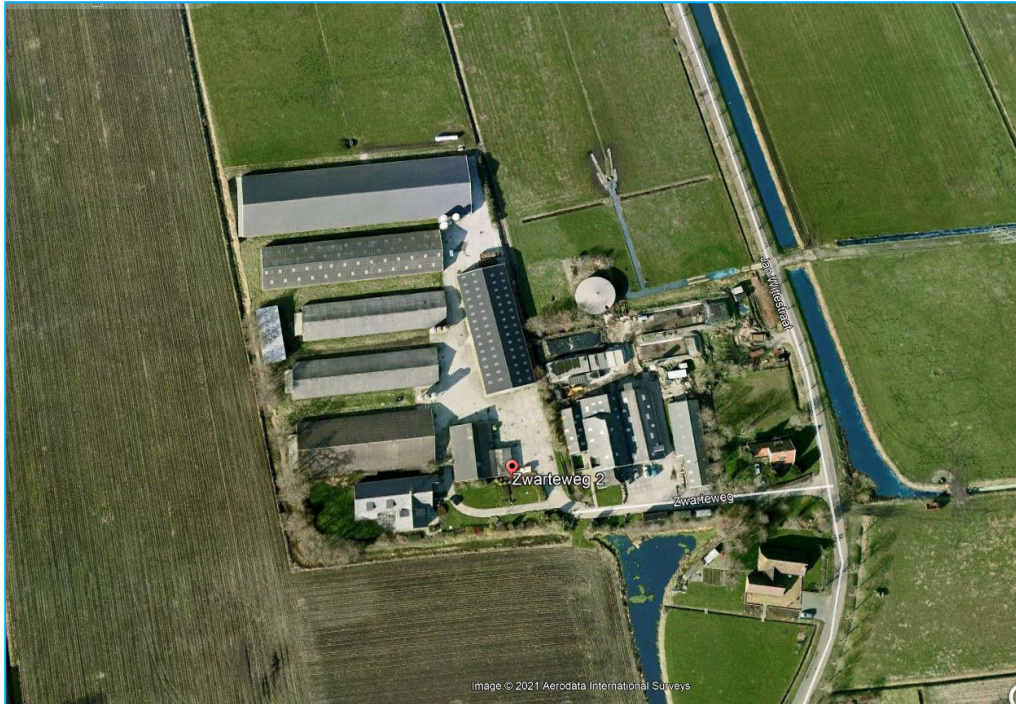
Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie.

In hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Hoofdstuk 2 Locatie – en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Assen, iets ten noorden van de wijk Kloosterveen. Het plangebied is naast een agrarisch bedrijf gelegen. Planologisch heeft het plangebied tevens een dergelijke agrarische bestemming, hier was in het verleden ook sprake van een agrarische bedrijfsvoering. Op onderstaande luchtfoto is deze oude situatie ook nog zichtbaar.

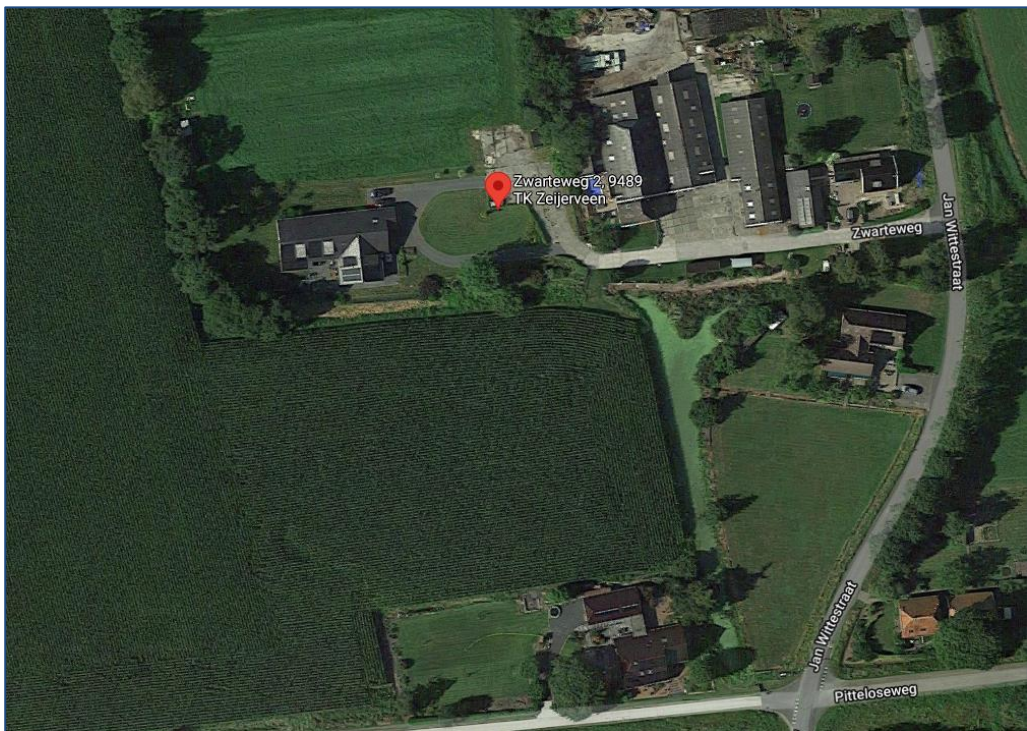


Het feitelijk gebruik voorziet in 'regulier' wonen. Ten zuiden van het plangebied is de woonwijk Kloosterveen gelegen. In oostelijk richting is een golfclub met banen gelegen.

Het plangebied is solitair gelegen achter een bestaand agrarisch bedrijf. Het perceel is bereikbaar via de Zwarteweg. Deze weg is een 'eigen weg' die op de Jan Wittestraat uitkomt.



Figuur 2.1: Weergave van het plangebied t.o.v. de woonwijk Kloosterveen in Assen.



Figuur 2.2: De ligging van het plangebied t.o.v. aanwezige bebouwing in de directe omgeving.



Figuur 2.3: De ligging van het plangebied t.o.v. aanwezige bebouwing aan de Zwarteweg.



Figuur 2.4: De ligging van het plangebied gezien vanaf de Jan Wittestraat.



Figuur 2.5 De woning zelf

2.2 Ruimtelijke afweging

In de gemeentelijk reactie op het vooroverleg O2020-0922 is aangegeven dat de gemeente onder voorwaarden akkoord is met het gebruik van het pand als woning voor 2 huishoudens (inwoning). Uit het schetsontwerp (paragraaf 2.2) wordt duidelijk dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. De functiewijziging met inwoning ten behoeve van 2 zelfstandige woonfuncties, binnen de bestaande contouren van het bouwwerk, is vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundige overweging niet bezwaarlijk. De gemeente heeft aangegeven niet akkoord te gaan met een eventuele verhoging van het dak. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst. De contouren van het bouwwerk wijzigen niet.

Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden op het perceel is aangegeven dat voor het bouwen van bijgebouwen moet worden voldoen aan de regels in het bestemmingsplan die gelden voor bijgebouwen bij een woonfunctie. Omdat de oppervlakte van de bestaande woning groter is dan 150m², is maximaal 50m² aan aanbouwen en bijgebouwen toegestaan.

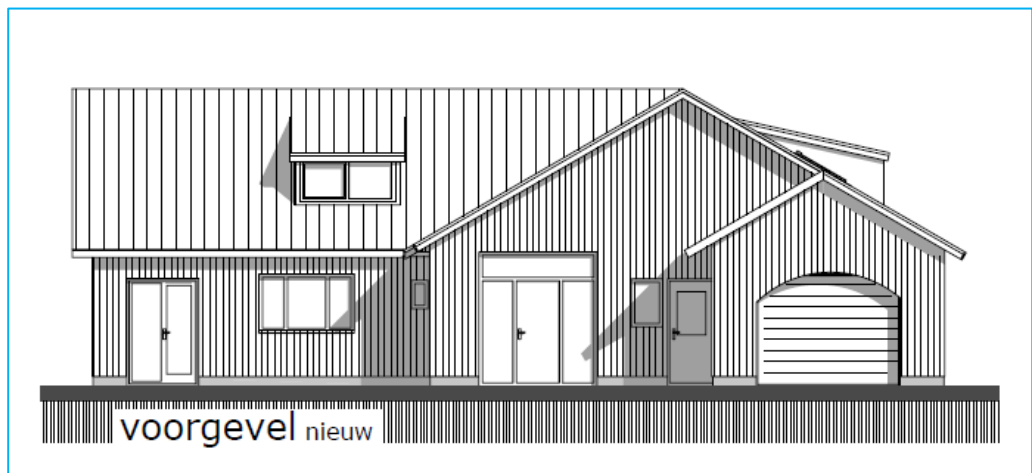
Gevraagd wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 50 m² en 40 m² vergunningsvrij. Dit voldoet aan de bovengenoemde voorwaarde. Het vrijstaande bijgebouw voldoet aan gestelde goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen.

2.3 Gewenste situatie

Op het perceel is een bestaand bouwwerk (hoofdgebouw) aanwezig. Dit bouwwerk wordt intern zodanig verbouwd dat er 2 zelfstandige woonfuncties (inwoning) ontstaat. Op het perceel wordt een vrijstaand bijgebouw van 50 m² ten behoeve van het wonen gerealiseerd. Hierna volgt eerste een weergave van de erfinrichting gevolgd door de bouwtekeningen van de woning.



Figuur 2.6: Een weergave van het plangebied en erfinrichting van de nieuwe dubbele woning met bijgebouw.



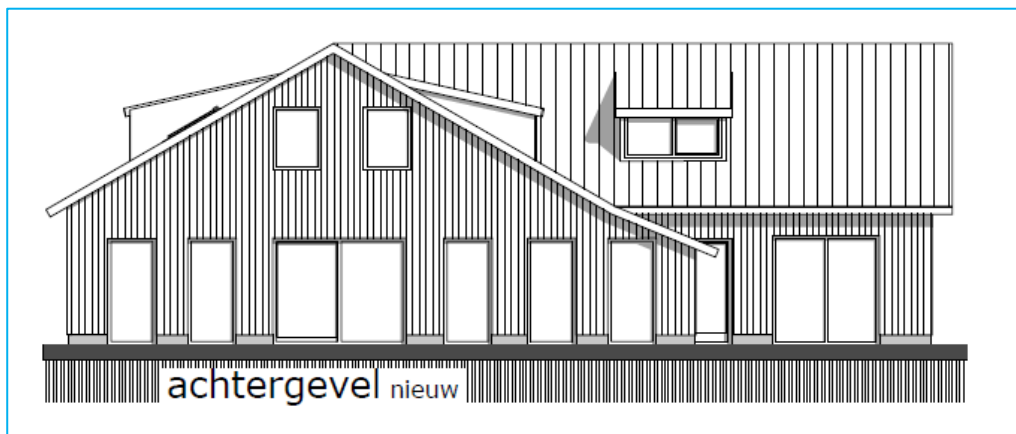
Figuur 2.7: De voorgevel van de woning.



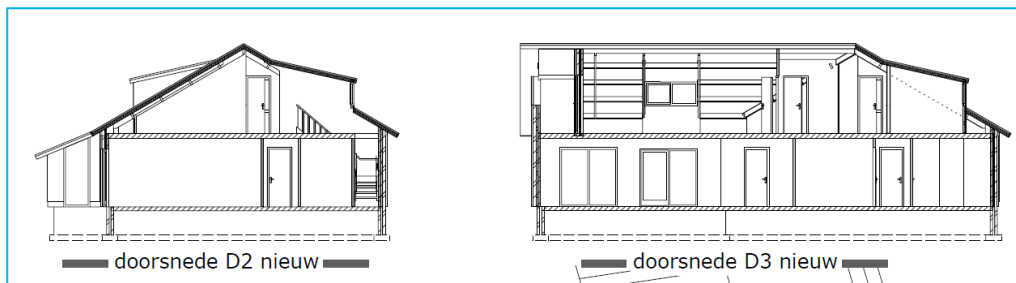
Figuur 2.8: Een weergave van de ene zijgevel.



Figuur 2.9: Een weergave van de andere zijgevel.



Figuur 2.10: Een weergave van de achtergevel.



Figuur 2.11: Een weergave van de doorsnedes.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Voor Assen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend project.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De verplichting is er om aan te tonen dat het project in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een voormalige agrarische (bedrijfs)woning ten behoeve van een reguliere woonfunctie, waarbij onder de van 'inwoning' de bewoning door 2 huishoudens wordt toegestaan zonder dat sprake is van extra ruimtebeslag (inwoning). Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Drenthe 2018*

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van ‘Wonen’.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Omgevingsvisie Assen nog mooier (vastgesteld 1 juli 2021)*

De omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de hele stad. Daarom formuleren de gemeente haar ambities en uitgangspunten op hoofdlijnen. De uitwerking volgt de komende jaren in aparte beleidsterreinen of deelgebieden in omgevingsprogramma's. Denk bijvoorbeeld aan de woonvisie, de detailhandel en

horecavisie, de binnenstadsvisie of wijkplannen. Deze en andere deelvisies moeten passen binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een dynamisch document en op onderdelen (bijvoorbeeld wonen) is de visie verder uitgewerkt dan op andere beleidsthema's (klimaatadaptatie, ruimtelijke economie). Bij de uitwerking van deze thema's kan de gemeente tot nieuwe inzichten komen. In zo'n geval is er ruimte om in de omgevingsvisie aan te scherpen. Dat gebeurt in elk geval eens per vier jaar.

Assen is een licht groeiende kern in een grotendeels krimpende regio. Assen heeft een hoofdrol in het bedienen van de lokale vraag naar wonen. Daarnaast voorziet Assen in de behoefte van de vraag uit omliggende gemeenten en de regio Groningen Assen.

Veranderende woningvraag

De gemeente verwacht dat het aantal gezinnen stabiel blijft. Huishoudens worden gemiddeld gezien kleiner; naar verwachting groeit het absolute aantal een en tweepersoonshuishoudens aanzienlijk. Kleinere huishoudens hebben vaker een voorkeur voor compacte, stedelijke woonmilieus nabij dagelijkse voorzieningen. Ook in Assen is de verwachting dat de komende jaren een blijvend hoge vraag naar dergelijke woningen blijft bestaan. Ten slotte neemt het aantal mensen met een zorgvraag in de wijk toe. Een deel van de nieuwe inwoners van Assen zijn ouderen nu en in de nabije toekomst. Vanwege de goede (zorg)voorzieningen zien ouderen Assen als een geschikte plek om te wonen. Daarnaast worden de huidige inwoners geleidelijk steeds ouder. Dit noemt de gemeente 'dubbele vergrijzing'. In andere woorden, Assen heeft te maken met 'ouder' wordende huishoudens. Dit leidt tot een toenemende vraag naar ouderenwoningen en kleine, compacte woningen met nabijheid van (zorg)voorzieningen. De veranderende huishoudsamenstelling heeft gevolgen voor het woonaanbod en de woonomgeving. Zowel jongeren, ouderen, alleenstaanden, kleine en grote gezinnen en mensen met een zorgvraag wonen in Assen. We willen al deze doelgroepen en nieuwe doelgroepen van buiten een geschikte woning kunnen bieden en meer aandacht besteden aan de openbare ruimte als plek voor ontmoeting en beweging. Deze ontwikkelingen worden verder uitgewerkt in de woonvisie.

Specifiek voor dit plan zijn geen beleidsuitgangspunten genoemd over het wonen in het landelijk gebied. Wel wordt opgemerkt de voorgestelde ontwikkeling een positieve invloed op het landelijke gebied en de belevingswaarde ervan heeft.

3.4.2

Woonvisie Assen 2021 - 2025

Met deze woonvisie geeft de gemeente Assen richting aan het wonen in Assen, met aandacht voor de opgaven, kansen en kwaliteiten van de binnenstad en van de verschillende wijken. Samen maken zij Assen tot de bijzondere en gevarieerde woonplek die ze is. De gemeente stelt doelen, maakt keuzes en laten zien hoe ze als gemeente met organisaties, bedrijven en bewoners daaraan gaan samenwerken.

Er staat in de woonvisie niet specifiek iets genoemd over het kunnen realiseren van inpandige woningen of over het wonen in het buitengebied/landelijk gebied. Maar deze inpandige extra woning draagt zeker bij aan het aantrekkelijk houden van de gemeente Assen als woongemeente.

3.4.3 **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 verkeers- en vervoerbeleid 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). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

Aangaande het aspect parkeren volgt de gemeente Assen de parkeernormen zoals wordt geadviseerd in de CROW publicatie 'Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen'.

Het gemeentelijk verkeersbeleid leidt niet tot belemmeringen tot de voorgenomen ontwikkeling, er is voldoende ruimte op het woonperceel om te kunnen voorzien in parkeren ten behoeve van het wonen.

3.4.4 **Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019 - 2024**

In het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019 - 2024 is zowel het beleid over de rioleringszorg en het gemeentelijk waterplan opgenomen, omdat water- en riolering in de stad steeds meer een integraal geheel vormen.

De aanleg van riolering en het beheer ervan is een gemeentelijke taak. Die vindt zijn wettelijke basis in de Wet milieubeheer (artikel 10.33) en is geformuleerd als: "zorgen voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van het stedelijk afvalwater". Afvalwater is hierbij al het water waar we van af willen. Dit kan dus ook afvloeiend hemelwater of overtollig grondwater zijn. Rioleringszorg mag niet leiden tot structurele overlast voor de omgeving en gezondheidsrisico's voor mens en dier. Verder moet de gemeente streven naar rioleringszorg tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan (GWRP) bevat beleidsafwegingen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, de bescherming van de bodem en de waterkwaliteit, de zorg voor het totale watersysteem en de rioleringszorg. Ook wordt ingegaan op het financiële beleid, inzet van middelen en toenemende lastendruk. Bij riool- en oppervlaktewaterbeheer gaat het om de lange termijn. Watersystemen worden immers voor lange tijd aangelegd. Dit betekent ook dat het beheer vanuit dit perspectief gebeurt. Dit maakt dat veel zaken uit het GWRP 2013-2018 in dit geactualiseerde plan terugkeren.

Uitgangspunt blijft een schoon, heel, veilig en duurzaam riolering- en watersysteem tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: inspelen op klimaatverandering (extreme buien, verdroging en hittestress), betaalbaarheid (risico-gestuurd beheer, samenwerking in de (afval)waterketen) en het vergroten van de duurzaamheid.

De gemeente wil een gezonde, veilige en duurzame leef- en werkomgeving behouden. Een uitgangspunt hiervoor is een doelmatig functionerende watersysteem (schoon,

heel, veilig). Dat duurzaam is en tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten in stand wordt gehouden.

Het stedelijk watersysteem is op dit moment voldoende robuust voor het huidige klimaat en op enkele knelpunten na op orde. Het bestaande beleid kan daarom worden voortgezet. Daarbij houden we wel meer rekening met extreme neerslag en/of droogte die het KNMI voorspelt. We continueren de samenwerking in de waterketen en blijven het instrumentarium voor het doelmatig beheer verbeteren (o.a. communicatie en het toepassen van risico gestuurd beheer).

Uitgangspunten voor de gemeente zijn dat:

- inwoners droge voeten houden;
- er geen risico's zijn voor de volksgezondheid;
- water in het stedelijk gebied schoon is en doelmatig en duurzaam wordt beheerd.
- Water een toegevoegde waarde heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving en inwoners en partners uit de waterketen hierbij worden betrokken.

Daarbij is belangrijk dat de gemeente:

- zorgt dat er geen Onveiligheid optreedt. Overlast en Ongemak worden geaccepteerd (3 O's);
- uitgaat van het Schoonhouden en Scheiden van water. Zuiveren moet zoveel mogelijk worden voorkomen;
- eerst water vasthoudt, in tweede instantie bergt en als het niet anders kan afvoert;
- "Werk met Werk" blijft maken. Bijvoorbeeld daar waar vervanging van de riolering vanwege hoge risico nodig is direct ook lokaal beheermaatregelen in verband met klimaatverandering worden meegenomen;
- een praktijk- en probleemgerichte benadering voorstaat waarbij ook maatwerk oplossingen mogelijk zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het watersysteem op orde is. Assen heeft geen schadeclaims gehad met betrekking tot het niet of onvoldoend functioneren van het water- en rioleringssysteem. Er zijn ook geen grote structurele knelpunten ten aanzien van wateroverlast. Extreme wateroverlast in Assen is niet voorgekomen. Ook knelpunten ten aanzien van de dier- en volksgezondheid komen niet voor.

In paragraaf 4.2 is nader aandacht besteed aan het aspect water in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

3.4.5

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. Het plangebied ligt hierbij in de gebiedscategorie 'buitengebied'. Hier kiest Assen voor een veiligheidsniveau dat gelijk is aan dat van bedrijventerreinen. Omdat het grootste deel van het buitengebied primair productiegebied is.

	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

3.4.6

Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart (versie 24 april 2020) opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als "provinciaal belang archeologie" zijn aangemerkt is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Er gelden verschillende regimes voor de archeologische onderzoeksplicht. Er zijn zones waar archeologisch onderzoek altijd verplicht is, zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 100 m², zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 1000 m² en er zijn zones waarbij de diepte van de ingreep bepalend is. Voor dit plan is het regime van ingrepen groter dan 1000 m² relevant. In paragraaf 4.10 is nader ingegaan op het onderdeel archeologie. Voor dit plan is geen archeologisch onderzoek nodig.

3.5

Conclusie

Het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid heeft geen concrete gevolgen voor onderhavig project.

4 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 milieu- en omgevingskaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water).

4.2 Water

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.

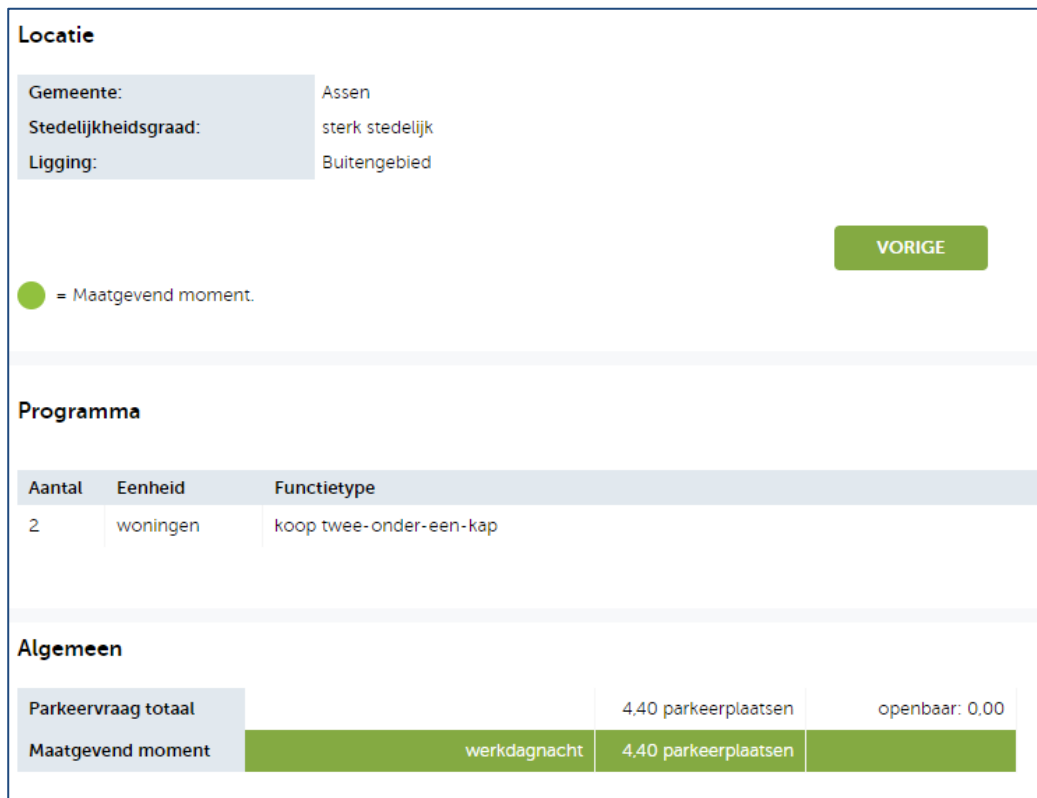
Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang.

4.3 Verkeer en parkeren

Wijziging van gebruiksfuncties betekenen ook dat er sprake is of zal zijn van wijziging van een toename van verkeersbewegingen, alsmede een gewijzigde parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe gebruiksfuncties geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een (bedrijfs)woning ten behoeve van een dubbele woning voor 'regulier' woongebruik. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning.

Volgens de CROW rekentool dient voor een twee-onder-een kapwoning in het buitgebied van Assen op eigen perceel vijf parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het perceel is voldoende ruimte om vijf parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.1: Een weergave van de resultaten van de CROW rekentool.

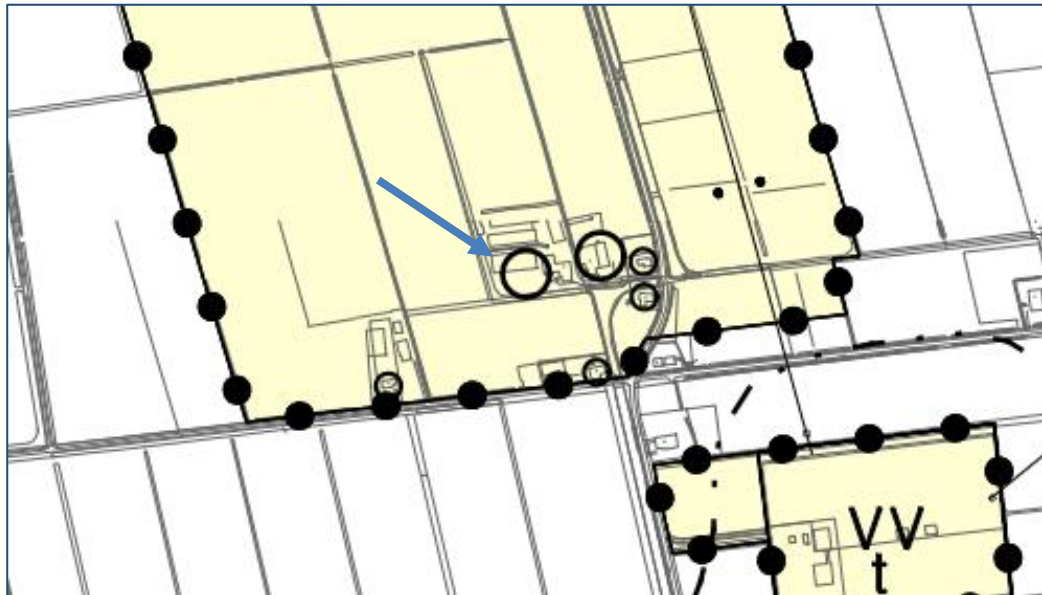
Het gemeentelijk verkeersbeleid en het aspect parkeren leidt niet tot belemmeringen tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.4

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.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied'. Het plangebied ligt enigszins solitair, aan een eigen weg, nabij een agrarisch bedrijf en woonbestemming. Rondom het plangebied zijn overwegend agrarische gronden gelegen. In naastgelegen agrarische perceel is op ca. 44 meter in oostelijke richting gelegen.



Figuur 4.2: Een weergave van de bestemmingsplanverbeelding waarop de bestemmingen rondom het plangebied (blauwe pijl) zijn te zien.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een (bedrijfs)woning ten behoeve van een dubbele woning voor 'regulier' woongebruik. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning.

Het plan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van het naburig gelegen agrarische bedrijf, omdat het bedrijf door een naastgelegen bestaande woonbestemming al 'belemmerd' wordt. Bovendien is de afstand van de agrarische perceel tot het plangebied meer dan 30 meter en dermate groot, dat er sprake is van geaccepteerd milieuhinder passend in het buitengebied. Daarbij komt ook nog dat de bedrijfswoning binnen het plangebied ook reeds aan te merken is als een bestaand milieugevoelig object de door het herbestemmen naar het wonen toe niet als een nieuw milieugevoelig object moet worden beschouwd. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.5

Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

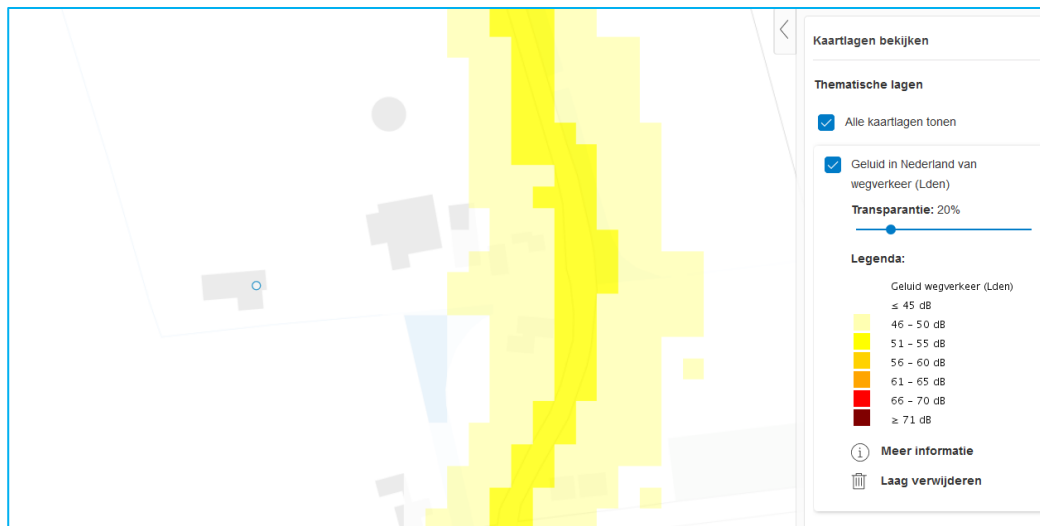
Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een (bedrijfs)woning ten behoeve van een dubbele woning voor 'regulier' woongebruik. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. Er is in dit plan sprake van het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning betreft echter (al) een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied.

Ook laat onderstaande geluidskaat van de Atlas van de Leefomgeving zien dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van het aspect geluid.

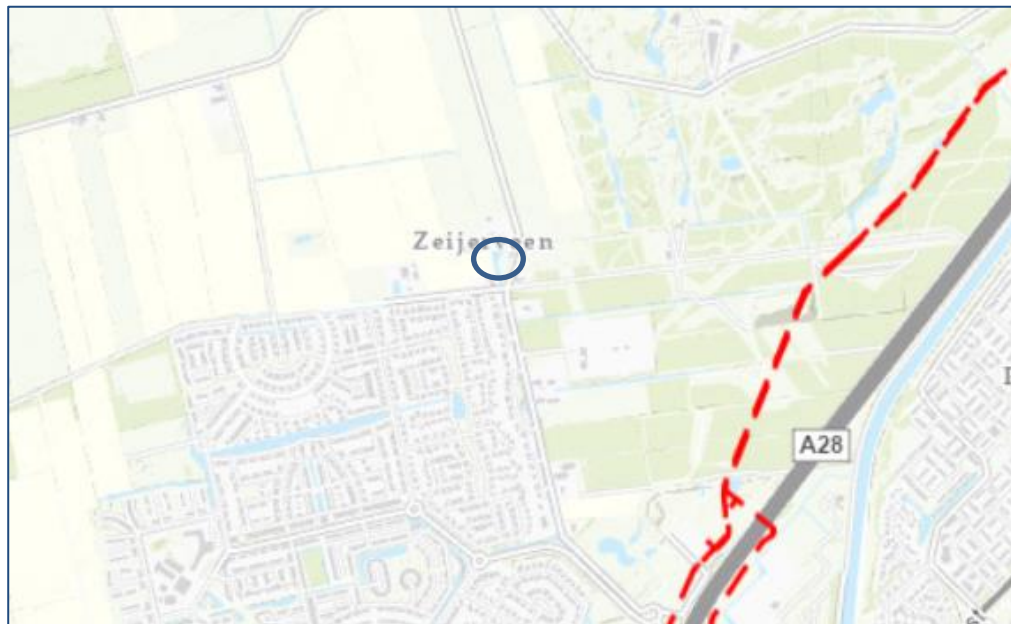


Figuur 4.3: Een weergave van de geluidskaat.

4.6

Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn niet aangemerkt als risico veroorzakende inrichting. Woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



Figuur 4.4: Een weergave van de risicokaart met het plangebied om omliggende inrichtingen.

4.6.1 **Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied**

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.1.1 Buisleidingen

In directe nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.6.1.2 Route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleidingen

Nabij het plangebied bevinden zich een route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De Rijksweg A28 heeft een PR-risicocontour van 0 meter en GR-risicocontour van 74 meter. Het plangebied ligt echter op zeer ruime afstand van de A28.

Ook bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.6.1.3 *Conclusie*

Het onderdeel fysieke veiligheid / externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorgenomen ontwikkeling.

4.7 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een (bedrijfs)woning ten behoeve van een dubbele woning voor 'regulier' woongebruik. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8

Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Dit is uitgewerkt in de handreiking Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen van Bodem.

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit. Hiervan is de status onbekend.

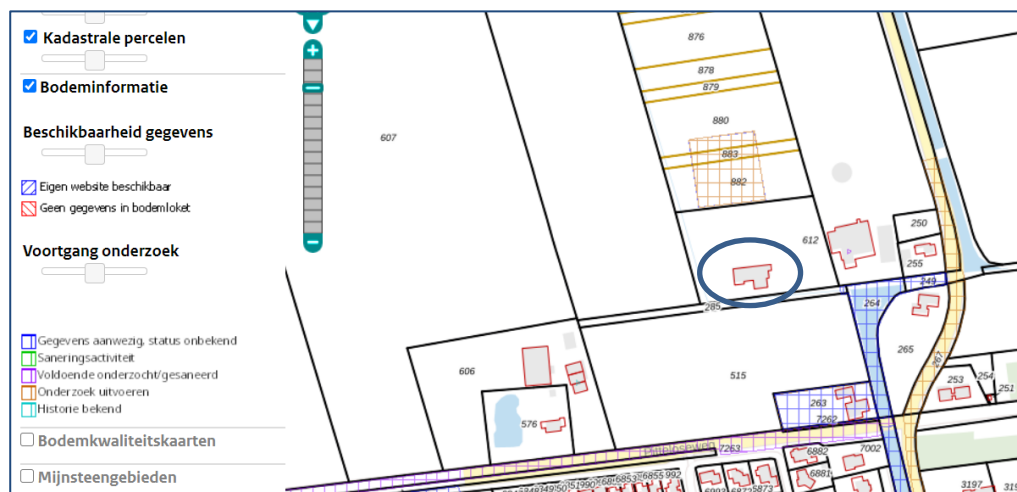


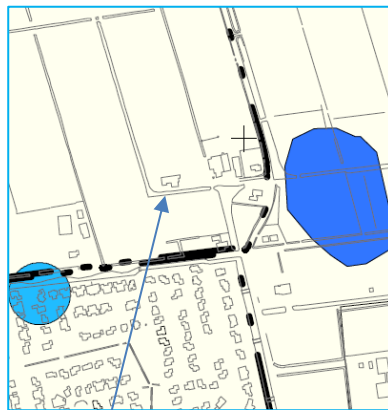
Fig. 4.5: Weergave van het bodemloket met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.






In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een voormalige agrarische (bedrijfs)woning ten behoeve van het gebruik als reguliere woning waarbij er onder de noemer van 'inwoning' de bewoning door 2 huishoudens wordt toegestaan. De functiewijziging (inwoning) gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of -verstoring. Een bodemonderzoek is niet vereist.

4.9

Archeologie

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie. Op de archeologische beleidskaart geldt onderstaand kaartbeeld voor het gebied. Er is sprake van een lage verwachting waarbij geen onderzoek nodig is.



legenda		advies
	hoge of middelhoge verwachting	archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen > 1000 m ² en dieper dan 30 cm -Mv; indien geen bouwvoor aanwezig (bijv. bij heideterrein) in principe geen vrijstelling, bij ingrepen contact opnemen met gemeente archeologisch onderzoek noodzakelijk; verkennend en zo nodig karterend en waarderend archeologisch onderzoek Provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m ² en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog Provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m ² en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog; bureauonderzoek en zo nodig veldonderzoek geen onderzoek noodzakelijk, meldingsplicht voor eventuele vondsten
	hoge verwachting (dekzandkoppen in beekdal)	
	hoge verwachting (essen)	
	hoge of middelhoge verwachting (beekdal)	
	lage verwachting	
	verstoord tot onder archeologisch niveau	geen onderzoek noodzakelijk

In voorliggend plan is daarbij ook 'slechts' sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een voormalige agrarische (bedrijfs)woning ten behoeve van het gebruik als reguliere woning waarbij er onder de noemer van 'inwoning' de bewoning door 2 huishoudens wordt toegestaan. De functiewijziging gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan bij de gemeente en bij de provinciale archeoloog.

4.10

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

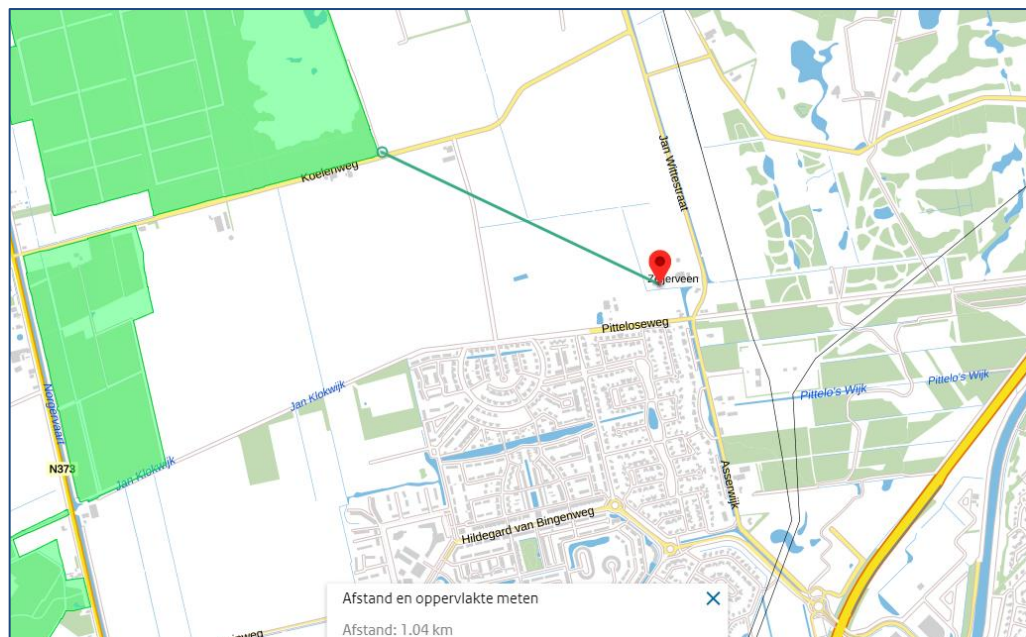
Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant

daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het plangebied is niet in een Natura 2000 en NNN-gebied gelegen. Rondom het plangebied zijn NNN-natuurgebieden op ruim 1 kilometer in noordwestelijke richting aanwezig (figuur 4.2). In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een (bedrijfs)woning ten behoeve van een dubbele woning voor 'regulier' woongebruik. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra woning. De functiewijziging (inwoning) gaat op zich niet gepaard met een ecologische verstoring. Omdat het plangebied niet binnen het NNN-natuurgebied valt is nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.6: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de (NNN) natuurgebieden rondom het plangebied.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een (bedrijfs)woning ten behoeve van een dubbele woning voor 'regulier' woongebruik. De functiewijziging (inwoning) gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb.

Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.11 MER-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'agrarisch bedrijf' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning (dat in de bedrijfswoning al aanwezig is) juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken voor het 'regulier' wonen. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo ('projectafwijkingbesluit').

Een ontwerp-omgevingsvergunning ligt gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Uiteindelijk zullen burgemeester en wethouders van de gemeente Assen het besluit nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Assen met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Projectgegevens

Project : Zwarteweg 2 Zeijerveen
Projectnummer : RB 10.561
IMRO : NL.IMRO.
Versie : 01
Datum : Juni 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl



H.G.A. Van Erp
Zwarteweg 2
9489 TK Zeijerveen

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Assen
Uw brief van
Uw kenmerk Olo nr 6389041
Ons kenmerk O2021-0863
Bijlagen meerdere
Datum 22 februari 2022
Verzenddatum

Onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning nr. O2021-0863
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Van Erp,

Op 22 september 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een gebouw en het plaatsen van dakkapellen op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, plaatselijk bekend Zwarteweg 2 te Zeijerveen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2021-0863.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met ruimtelijke regels.

Bouw

Verplichtingen

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van ... zes weken ter inzage gelegen. [Wij hebben de volgende reacties ontvangen (zienswijzen)]

Bouw en Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

Motivering

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO". Op dit perceel geldt de bestemming: 'Jonge veld- en veenontginningen' (artikel 7) en de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf 2'.

Strijdigheid bestemmingsplan

Uw verzoek is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 7.1: Een woning is niet passend binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming. Een woonfunctie is enkel toegestaan wanneer de betreffende gronden zijn aangeduid voor 'wonen', en dat is hier niet het geval.

- Artikel 7.1: Op de gronden aangeduid met 'grondgebonden agrarisch bedrijf 2' is enkel bebouwing toegestaan ten behoeve van bestaande bedrijven. De gevraagde bijgebouwen zijn echter niet ten behoeve van een bestaand bedrijf, maar van een woning.
- Artikel 7.1: Op de gronden aangeduid met 'grondgebonden agrarisch bedrijf 2' mag de goothoogte van gebouwen maximaal 3,5 meter zijn, en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De goothoogte van de nieuwe opbouw varieert echter tussen de 5,5 en 7 meter.

Strijdigheid facetbestemmingsplan

Tevens geldt voor deze locatie het ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.

Het plan is strijdig met de volgende regels van het facetbestemmingsplan:

- Artikel 3.1: Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan. Onder woningsplitsing wordt verstaan het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen. Een woning wordt gezien als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na realisatie van uw plan wordt het pand bewoond door twee huishoudens, waardoor er sprake is van woningsplitsing.

Afweging

Woningsplitsing niet gewenst

Ruimtelijk gezien vinden we het splitsen van een woning in het buitengebied ongewenst. In het buitengebied vinden we het van belang om de rust en landelijkheid te behouden. Woningen in het buitengebied hebben over het algemeen veel ruimte en een groot oppervlak. Het splitsen van woningen tast deze belangrijke karakteristiek van het buitengebied aan.

Door het creëren van 2 woningen ontstaan er meer mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en worden de vergunningsvrije mogelijkheden vergroot. Deze extra bebouwingmogelijkheden kunnen tevens extra verharding en verstening van het buitengebied tot gevolg hebben, wat wij ongewenst vinden.

We zien geen goede redenen om voor uw woning van ons verbod op woningsplitsing af te wijken. Splitsing leidt niet specifiek tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verder willen we voorkomen dat we een ongewenst precedent scheppen.

Inwoning onder voorwaarden wel mogelijk

Wij zien wel mogelijkheden voor het gebruik van het pand voor 2 huishoudens wanneer de situatie onder de noemer van 'inwoning' kan vallen. Bij inwoning gaat het om een zelfstandig woongedeelte binnen een woning met het oog op (toekomstige) mantelzorg; bijvoorbeeld ouder(s) die bij een kind (met hun gezin) gaan wonen of volwassen kinderen die (met hun gezin) bij hun ouders gaan wonen. Hierbij is er geen sprake van een huurverhouding.

U geeft in uw aanvraag aan dat de woning bewoond gaat worden door twee gezinnen met een familiale band, om in de loop van de tijd zorg aan de ouders te kunnen verlenen. Ook geeft u aan dat er geen formele splitsing van de woning plaats hoeft te vinden, en dat er geen intentie is om een deel van de woning aan derden te verkopen.

Uw aanvraag lijkt daarom onder inwoning te kunnen vallen. Wij stellen wel een aantal voorwaarden waaraan uw woning moet voldoen om hiervoor een vergunning te kunnen krijgen:

1. De woning heeft één hoofdingang met daarachter een centrale hal. De woning mag slechts één huisnummer hebben.
2. De woning mag slechts één meterkast hebben.
3. De uiterlijke verschijningsvorm blijft één woning.
4. De woonsituatie moet qua woonoppervlakte ondergeschikt zijn aan de oorspronkelijke woning.

5. De (verblijfs-)ruimten op de begane grond en de verdieping(en) moeten onderling vrij toegankelijk zijn. Er mag zich geen afgesloten deur tussen de woning en de woonsituatie bevinden.
6. Inwoning in een bijgebouw is niet toegestaan.
7. De bouw mogelijkheden (waaronder ook de vergunningsvrije bouw mogelijkheden) voor bijbehorende bouwwerken blijven beperkt tot de mogelijkheden die van toepassing zijn op één woning.
8. Zodra de woonsituatie eindigt vervalt de inwoning en verliest de afwijking haar rechtskracht. Na beëindiging van de woonsituatie moeten de inwoningsverblijven bij de oorspronkelijke woning worden aangetrokken.

Conclusie

Samengevat zijn we bereid medewerking aan een woonfunctie te verlenen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden voor inwoning en voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan die gelden voor één woning.

Medewerking is mogelijk via een buitenplanse afwijking en overeenkomstig de procedure zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Verder voldoet uw bouwplan aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen alle regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Afwijkingsbesluit basisbedrag	€ 593,10
Klant maakt ruimtelijke onderbouwing - afwijkingsbesluit	€ 1.490,63
Verrekening vooroverleg	€ -148,23
Variabele leges - wonen	€ 1.845,00 +
Totaal	€ 3.780,50

De factuur wordt u separaat toegezonden.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in de Asser Courant. Wij maken de vergunning ook bekend aan (adviseurs, indieners zienswijze).

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl
Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.
Architectengroep Roderveld, ,

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringwerkzaamheden. Het melden van de start bouw kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - d: overig afval;Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
3. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
4. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
5. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld;
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Het gereed melden van het bouwwerk kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.