

Ruimtelijke onderbouwing

Amelte 24 Assen (bouw schuur)

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.571

Mei 2021

Dhr. M. Beek

Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

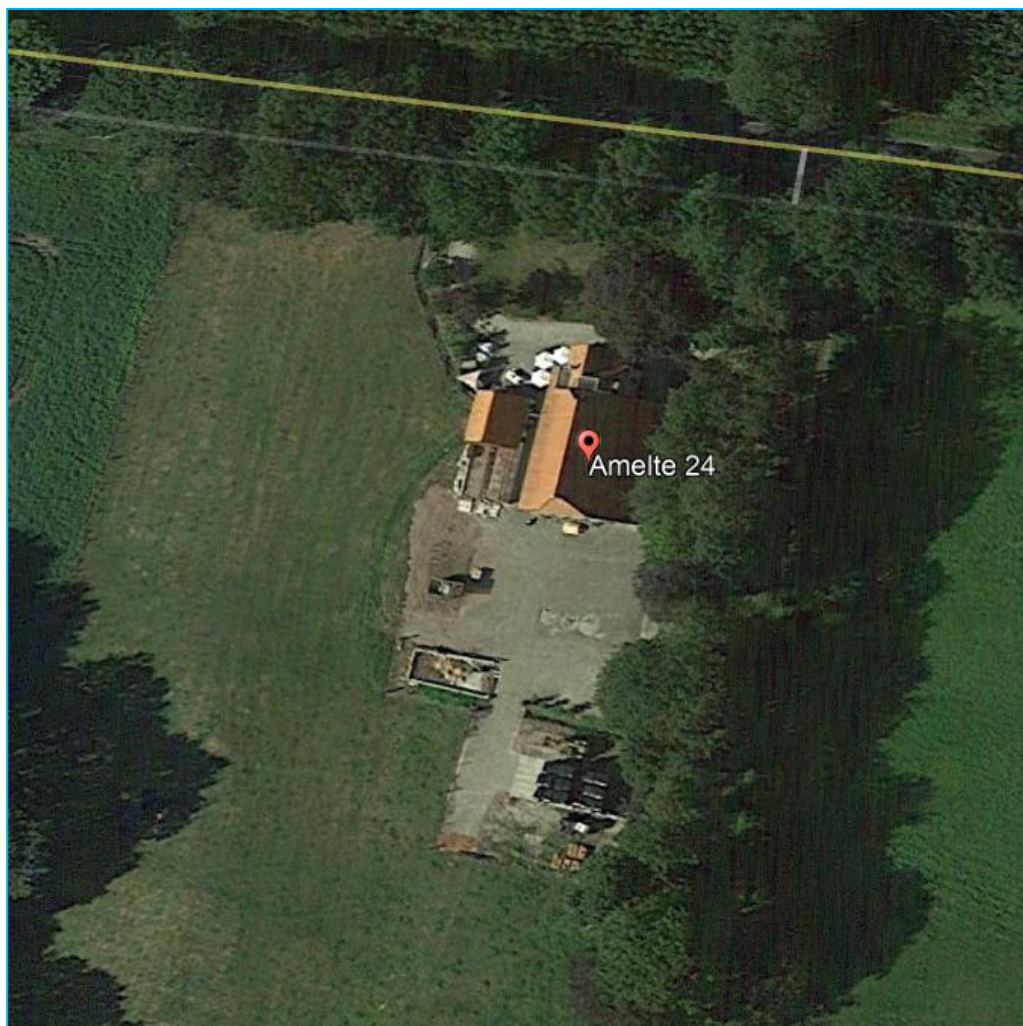
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3 Motivatie tot medewerking	6
1.4 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE – EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Locatiebeschrijving	9
2.2 Het perceel zelf	10
2.3 Gewenste situatie	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1 Algemeen	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	14
3.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	14
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 <i>Structuurvisie Assen 2030</i>	15
3.4.2 Woonvisie Assen 2016	16
3.4.3 Verkeer- en vervoersbeleid	16
3.4.4 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019 - 2024	16
3.4.5 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen	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>	22
4.7 Luchtkwaliteit	23
4.8 Bodem	23
4.9 Archeologie	23
4.10 Ecologie	24
4.11 MER-beoordeling	24
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	26

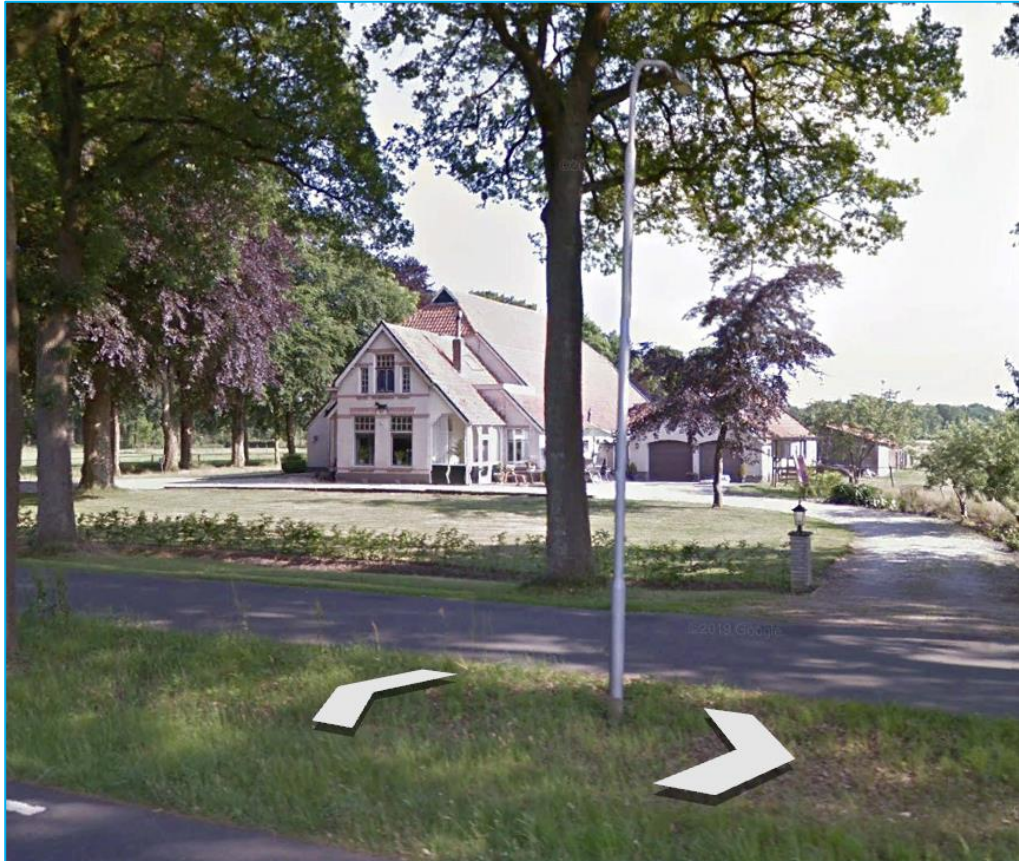
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

De gemeente Assen heeft een vooroverleg (geregistreerd onder nummer O2020-0870) voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw in behandeling gehad. Het adres waar het verzoek betrekking op heeft is het adres Amelte 24 in de gemeente Assen. Ter plaatse zijn inmiddels verouderde bijgebouwen ter grootte van circa 185 m² gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw gebouwd met een oppervlakte van eveneens circa 185 m².

Op onderstaande weergave is het perceel Amelte 24 te Assen weergegeven vanuit de lucht en vanaf 'streetview'.



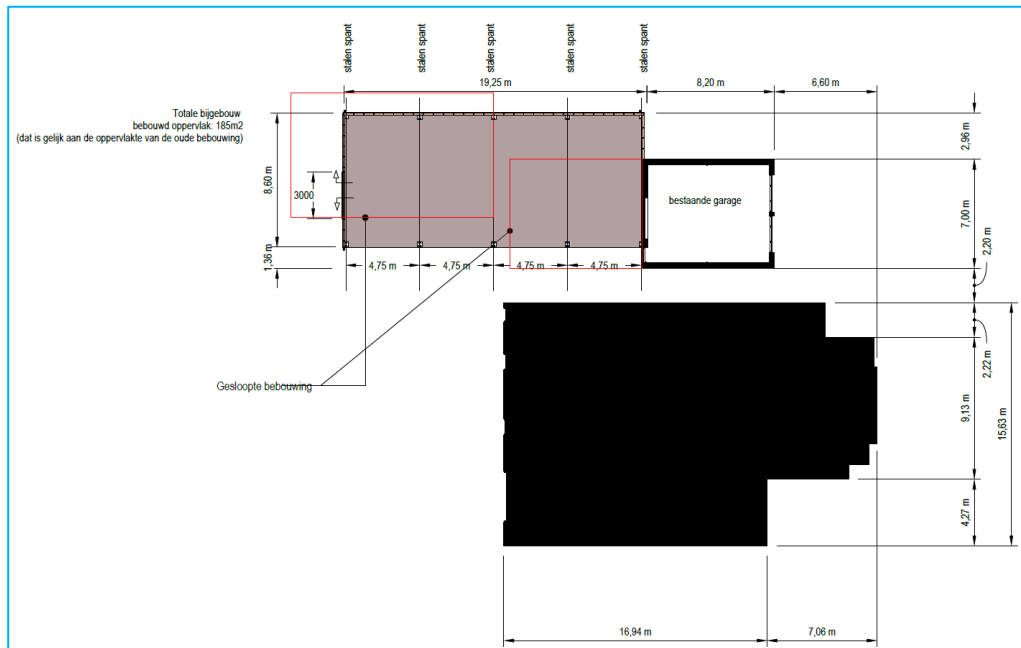


Ter plaatse is sprake van het bedrijf Zorg & Natuur. Het bedrijf Zorg & Natuur is ontstaan in 2017. Hier wordt dagbesteding aan jongeren gegeven die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. De dagbesteding bestaat uit verzorgen van het vee dat graast in natuurgebieden van o.a. Staatsbosbeheer en Drents Landschap. In de winter staat dit vee op stal in Fochteloo. Hierbij wordt er biologisch vlees van de Schotse Hooglanders en Black Agnus verkocht. Deze dieren lopen ook bij de boerderij, op het land buiten.

Tevens kan bij het bedrijf biologisch vlees worden gekocht en ook besteld in de webshop. De biologische producten zijn afkomstig van grasgevoerd vlees.

Op het perceel stonden enkele losse bijgebouwen die in een slechte staat waren, gezamenlijk met een oppervlakte van circa 185 m². Deze zijn inmiddels gesloopt. Ook de helft van de garage is inmiddels gesloopt, daartegenaan wordt nieuw gebouwd.

Onderstaand is de beoogde nieuwe schuur zichtbaar gemaakt ten opzichte van de bestaande woning (bestaande woning is het zwarte gebouw).



De schuur krijgt een oppervlakte van 185 m² en een goot- en bouwhoogte van 1,80 meter en 5,70 meter. Met deze te bouwen oppervlakte is de nieuwe bebouwing even groot als de gesloopte bebouwing.

Graag willen de initiatiefnemers in deze (vernieuwde) schuur achter de garage (de garage gaat vervolgens boerderijwinkel worden) gaan gebruiken om hier o.a. auto's, fietsen en andere dingen wat in de garage hoort te plaatsen. De boerderijwinkel wordt circa 57 m² groot qua gebruik.

De garage wil men zoals gezegd als boerderijwinkel gaan gebruiken. Hierin kan men dan een andere vorm van dagbesteding aanbieden aan haar deelnemers. In de boerderijwinkel wil men het vlees; gras-gevoerd Natuurvlees verkopen. Maar ook biologische zuivel, eieren, jam etc. Buiten de Corona om zou men in de toekomst graag op kleinschalige manier ook koffie/thee en ranja willen aanbieden, dit alles in een landelijke en gemoedelijke uitstraling.

Ook wil men graag op het bedrijf een tappunt zetten met hierin bijvoorbeeld verkoop van biologische melk of andere streek producten van bijvoorbeeld Zorg & Natuur. Er komt hier zoveel woon/werk en schoolgaande jeugd op fiets en auto voorbij die dan kennis kunnen maken met deze verse producten. Vanaf dat tappunt moet dan een pad komen naar de boerderijwinkel.

Langs dit pad willen we graag een ouderwetse open kar met daarop onze zelfgemaakte (dagbesteding) bloemstukken, dit is dan seizoensgebonden en hoofdzakelijk zelf gekweekt. Maar willen ook binnen bloemen presenteren en evt. paar keer per jaar een workshop geven, misschien ook kinderfeestjes.

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.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening artikel 30 WRO" en heeft de bestemming 'Beekdalen I – Habitatrichtlijn' en de functieaanduidingen 'Wonen' en 'Karakteristiek'.

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

- Artikel 4, lid 1: hierin is bepaald dat de gronden aangewezen als 'Beekdalen I – Habitatrichtlijn' bestemd zijn voor de bescherming van de instandhoudingsdoelstelling van het gebied en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. De beoogde activiteit (de verkoop van boerenproducten) komt niet overeen met de aangegeven doeleindenomschrijving.
- Artikel 4.3, lid a: de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 3 meter zijn. In het plan is de goothoogte 3,18 meter.
- Artikel 4.3, lid a: De gezamenlijke oppervlakte van de woning en de aan- en bijgebouwen is beperkt tot maximaal 200m². Indien de oppervlakte van de bestaande woning groter is dan 150 m², is maximaal 50 m² aan aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. De oppervlakte van de bestaande woning is 334m². De oppervlakte van de beoogde bijgebouwen is echter te groot: 223m². De totale oppervlakte wordt hierdoor 557m².

1.3 Motivatie tot medewerking

Vanuit de gemeente is de volgende afweging/motivatie gegeven tot medewerking.

Bebouwing

Stedenbouwkundig gezien is de gevraagde bebouwing akkoord. Hoewel de totale oppervlakte aan bebouwing te groot is volgens het bestemmingsplan neemt dit feitelijk niet toe door dit plan. Het perceel wordt daardoor niet extra verhard en versteend. De bijgebouwen hebben door positionering en maatvoering een ondergeschikt karakter ter opzichte van het hoofdgebouw. Het monument blijft daardoor het meest beeldbepalende element op het perceel.

Functie

De gevraagde boerderijwinkel is een passende functie binnen dit gebied. Een dergelijke agro toeristische functie sluit goed aan bij de gemeentelijke visie voor dit gebied, zoals opgeschreven in de 'Visie Assen aan de Aa'. In deze visie staat dat er in dit gebied "ruimte is voor het op bescheiden schaal ontwikkelen van agrotouristische functies ten behoeve van de stad als een theeschenkerij, een fruittuin, een pluktuin, een boomgaard of een boerderijwinkel".

Ook de provincie staat positief tegenover de gevraagde functie. Bovendien biedt het bestemmingsplan ook een mogelijkheid het oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen te vergroten, uitsluitend ten behoeve van agrarische (neven)activiteiten. Hoewel voor dit plan geen gebruik gemaakt kan worden van deze vrijstellingsmogelijkheid (omdat het oppervlak aan bijgebouwen te groot is) laat dit wel zien dat een dergelijke functie aansluit bij de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan.

We stellen wel de voorwaarde dat de boerderijwinkel kleinschalig moet zijn en ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel (wonen). Detailhandel buiten de

bestaande detailhandel locaties is namelijk alleen toegestaan als het geen afbreuk doet aan de bestaande detailhandel structuur in Assen.

De gevraagde oppervlakte van 57m² voor de boerderijwinkel is daarom echt het maximum. Verder moet het uitgangspunt van de winkel zijn dat het assortiment zodanig moet afwijken van reguliere winkels in levensmiddelen (dichter bij de bron/breder assortiment) dat er geen sprake is van concurrentie met het reguliere winkelapparaat. We zien een boerderijwinkel als een verkooppunt in het buitengebied waar voornamelijk (streek)producten uit de eigen productiestroom of van omliggende boerderijen worden verkocht. Op basis van de door u aangeleverde gegevens voldoet uw aanvraag aan deze uitgangspunten.

Verkeersaspecten

Het gebruik van de bestaande inrit voor het bereiken van de boerderijwinkel is akkoord. Ook het aantal parkeerplaatsen is voldoende. Op de inrichtingstekening is geen maatvoering van de parkeerplaatsen aangegeven. De parkeervakken moeten 2,50 meter breed en 5 meter diep zijn. De breedte van de rijbaan naast de parkeerplaatsen moet bij voorkeur 6 meter zijn. Het tappunt moet op uw eigen terrein geplaatst worden, en mag niet direct aan de openbare weg staan. Dit laatste kan namelijk gevaarlijke situaties opleveren wanneer stoppende fietsers het fietspad blokkeren. Bezoekers van het tappunt moeten van de openbare weg af gaan om er gebruik van te maken. Op eigen terrein lijkt hiervoor voldoende ruimte te zijn.

Archeologie

Eerder hebben we aangegeven dat er archeologisch onderzoek nodig is vanwege het herbouwen van de schuur. U heeft ons gevraagd of er toch alternatieve mogelijkheden zijn om met de archeologische waarde om te gaan, aangezien de schuur grotendeels wordt gebouwd op de plek van de oude schuur. We hebben opnieuw naar de situatie gekeken. Ter plekke van de oude schuur zal de bodem al grotendeels verstoord zijn en het aantal m² nieuwe bodemverstoring (gedeelte buiten de oude schuur) valt ruimschoots binnen de onderzoeksvrijstelling van 100 m² op basis van het bestemmingsplan. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig voor de bouw van de nieuwe schuur. Mochten er bij het graafwerk voor de nieuwe schuur toch archeologische resten worden gevonden dan dient u dit wel onmiddellijk te melden bij de gemeente op basis van de meldingsplicht voor toevalsvondsten uit de Erfgoedwet.

Conclusie

Samenvattend gaan wij akkoord met uw plan. 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. Voor deze procedure geldt dat er sprake moet zijn van een concreet en uitgewerkt plan. Voor het starten van de procedure moeten diverse ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen en is een motivering van het besluit middels een goede ruimtelijke onderbouwing vereist.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt het plan nader 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

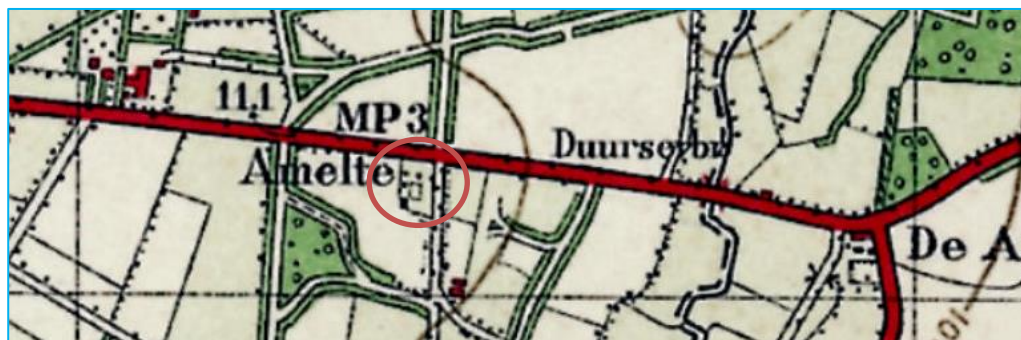
2.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied bevindt zich op het adres Amelte 24 te Assen, gelegen in de gelijkgenaamde gemeente. Amelte is een voormalig gehucht in de provincie Drenthe. Het lag ten oosten van Assen en was deel van de marke van Anreep. De straat ter plaatse is genoemd naar het gehucht evenals het Amelsterbos dat ten westen van het voormalige gehucht ligt.

Op onderstaande topografische kaart is het perceel zichtbaar ten opzichte van de stad Assen binnen de rode cirkel. Het perceel bevindt zich ten oosten van de stad Assen ter hoogte van de Deurzerbrug, gelegen in het buitengebied van de gemeente Assen.



Op onderstaande topografische kaart uit 1930 is al enige bebouwing zichtbaar op het perceel.



2.2 Het perceel zelf

Het perceel zelf is kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, perceelnummer 377 en heeft een oppervlakte van 22.208 m². Op het perceel is een boerderij aanwezig met enkele vrijstaande bijgebouwen. Het perceel ligt aan de weg Amelte, deze is te omschrijven als de oude weg van Deurze (met daarachter Rolde) naar Assen toe. Het plangebied is te omschrijven als een kleinschalig coulissenlandschap met als hoofdfunctie akkerbouw en natuurontwikkeling in de vorm van de verdergaande ontwikkeling van het beekdal van de Deurzerdiep. Het gebied rond het Deurzerdiep maakt deel uit van het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa. De meest nabijgelegen woning van derden bevindt zich op circa 310 meter afstand. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het perceel ten opzichte van de omgeving zichtbaar gemaakt, het plangebied is daarbij zichtbaar binnen de oranje cirkel.



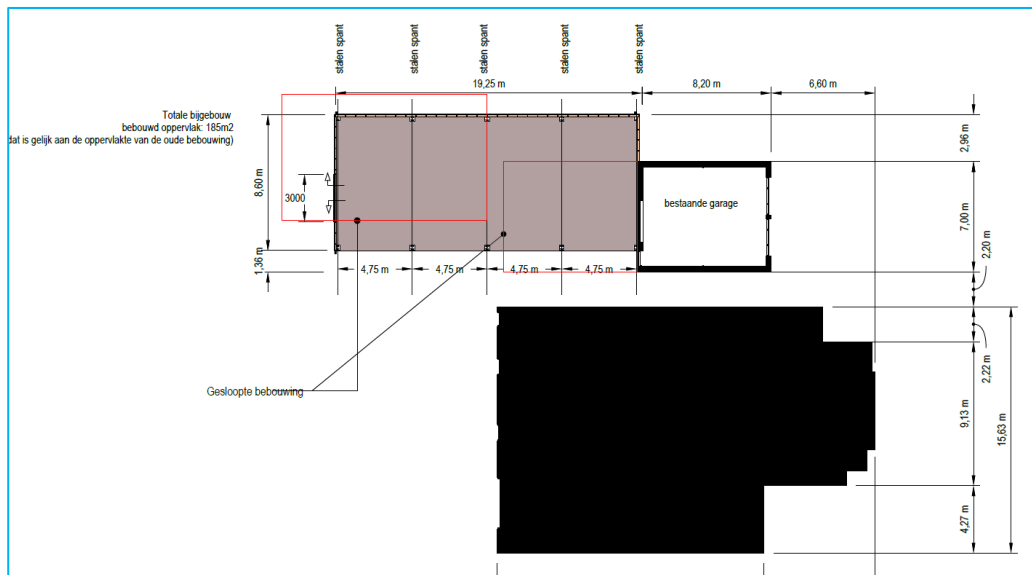
2.3 Gewenste situatie

In de bestaande situatie is er sprake van een boerderij met enkele daarbij behorende bedrijfsgebouwen. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn in een slechte staat van onderhoud (zie daartoe ook de hierna weergegeven foto's). De oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen bedraagt circa 185 m² en zijn inmiddels gesloopt.

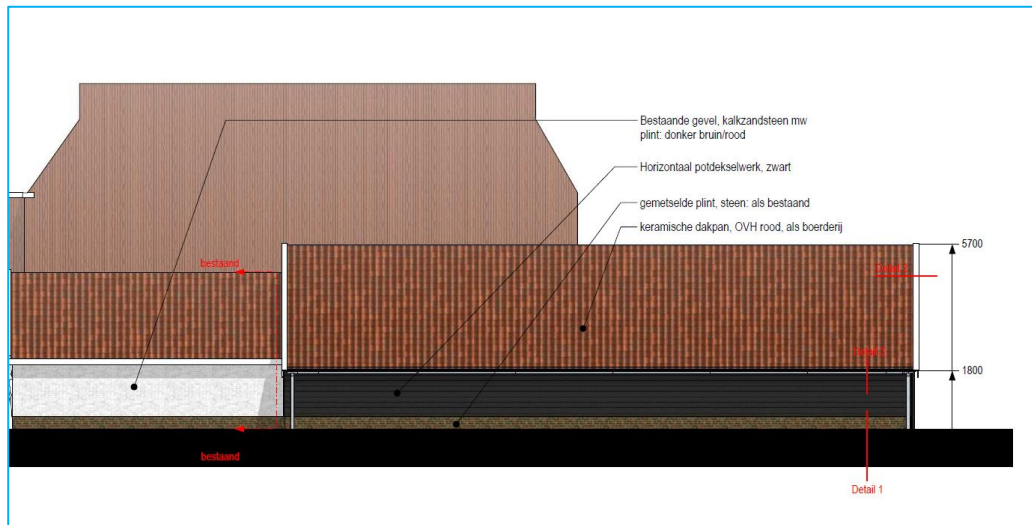




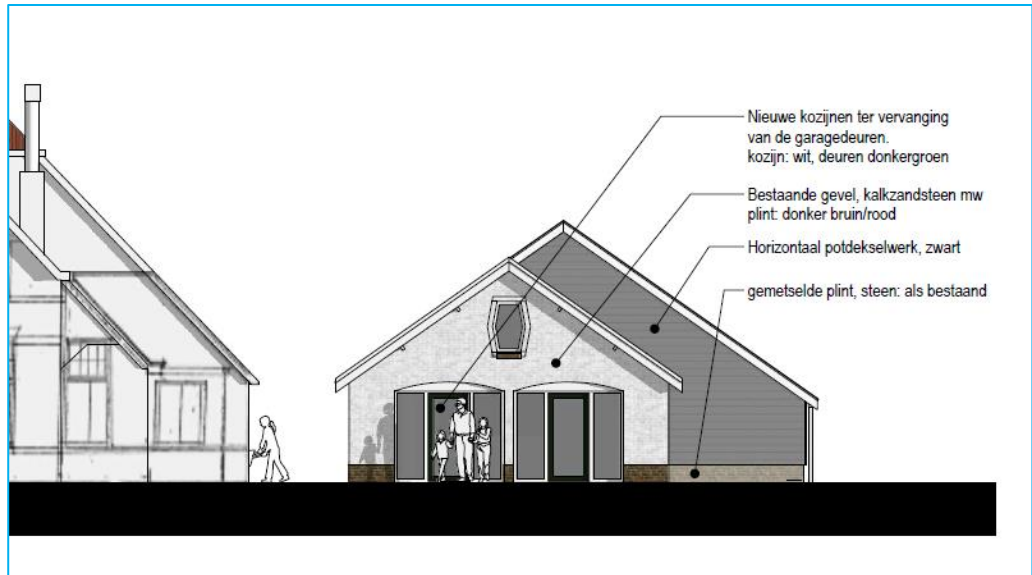
Het is de bedoeling deze te slopen en te vervangen door een nieuwe schuur met dezelfde oppervlakte als de te slopen gebouwen. Op onderstaande tekening is de projectie van de te bouwen schuur zichtbaar en daar ook geprojecteerd de te slopen gebouwen.



De te bouwen schuur krijgt zoals gezegd een oppervlakte van circa 185 m² en een goot- en bouwhoogte van 1,80 meter en 5,70 meter en is daarmee even groot als de oppervlakte die aanwezig was.. Zie daartoe ook de hierna weergegeven tekening.



Onderstaand een weergave van de beoogde voorgevel van de te bouwen schuur.



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 de bouw van een schuur ter grootte van circa 185 m² en ter vervanging van circa 185 m² aan bestaande gebouwen. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. 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 waarderen 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.

Door middel van voorliggend plan worden diverse in slechte staat verkerende bijgebouwen op het erf gesloopt en vervangen door een nieuwe schuur met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Ook de provincie staat positief tegenover de gevraagde functie zo hebben zij ambtelijk aangegeven richting de gemeente.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Assen 2030

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

In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk

Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven.

Ten aanzien van het aspect wonen heeft de gemeente tot doel een aantrekkelijk en duurzaam woningaanbod aan te bieden, dat aansluit op de behoefte van bewoners. Voor het woonbeleid wordt verder verwezen naar het Woonplan.

Het landelijk gebied rond Assen wordt als waardevol gebied met een hoge belevingswaarde benoemd. Specifiek voor dit plan zijn geen beleidsuitgangspunten genoemd. Wel wordt opgemerkt de voorgestelde ontwikkeling een positieve invloed op het landelijke gebied en de belevingswaarde ervan heeft.

3.4.2 Woonvisie Assen 2016

Op 26 mei 2016 is de Woonvisie Assen 2016 vastgesteld. Met deze woonvisie zet de gemeente de koers uit voor de komende vier jaar. Het is geen blauwdruk maar een uitnodiging aan de inwoners en betrokken partijen om samen met de gemeente te werken aan het versterken van Assen als aantrekkelijke woonstad.

Er staat in de woonvisie niet specifiek iets genoemd over het plan qua uitgangspunten. Maar deze beoogde kwaliteitsverbetering draagt zeker bij aan het aantrekkelijk houden van de gemeente Assen als woongemeente en werkgemeente.

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 perceel om te kunnen voorzien in parkeren ten behoeve van het wonen en de bedrijfsactiviteiten.

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 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 rioleringsysteem. 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 voorliggend plan.

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

3.5 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.

Op 27 mei 2021 is ten behoeve van het project de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets een standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

Voor alle voor dit plan relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document adviezen opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet nodig om het waterschap te betrekken indien rekening wordt gehouden met deze adviezen. Bij planwijzigingen die de uitkomst van de digitale watertoets zouden kunnen veranderen, moet deze toets opnieuw doorlopen worden. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg

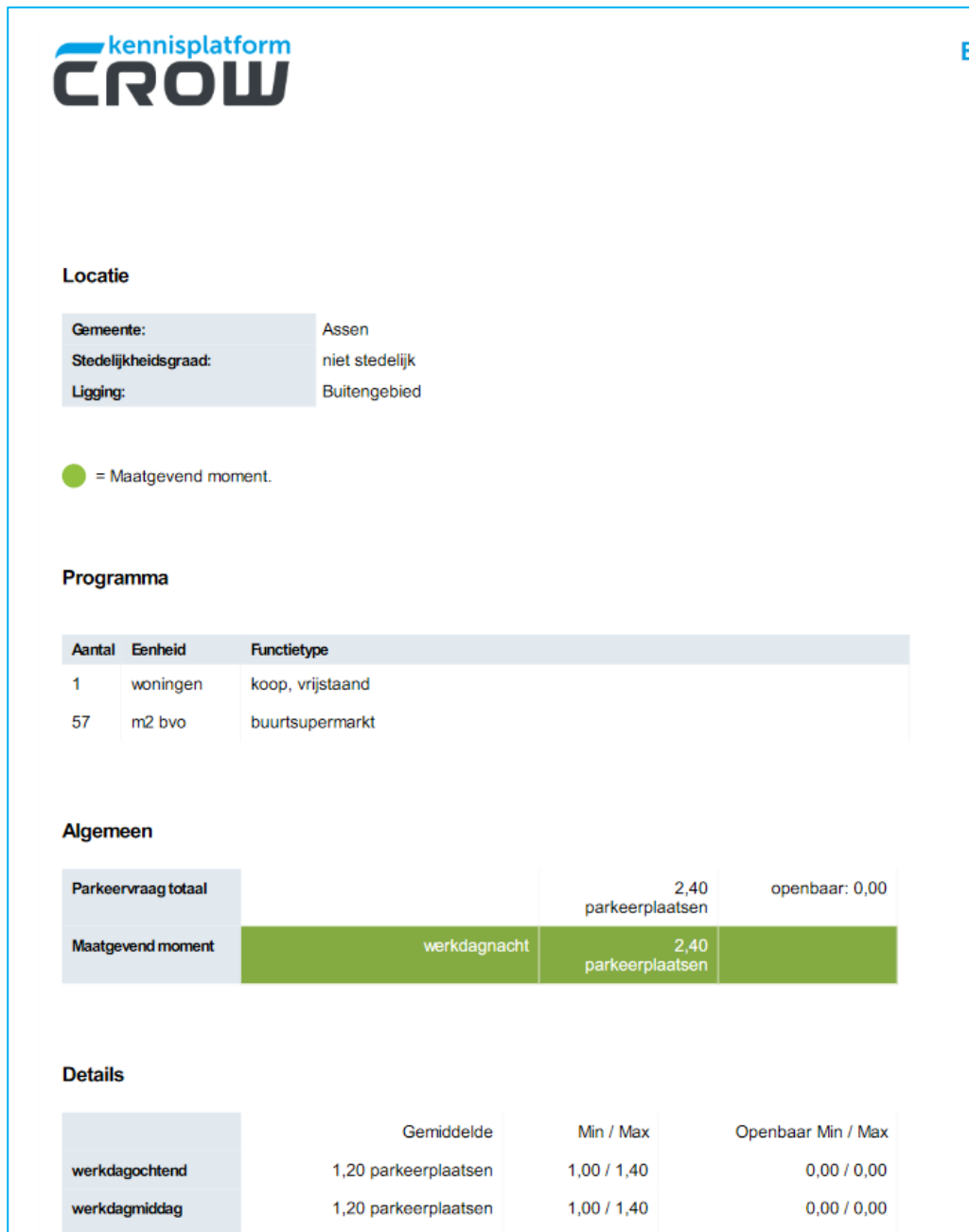
Het ontvangen document van het waterschap is als bijlage bijgevoegd, met de gegeven adviezen zal rekening worden gehouden.

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 woonfunctie in het buitengebied en een detailhandelsfunctie van circa 57 m². Deze functies leiden tot een parkeerbehoefte van

2,4 parkeerplaats. Op het perceel is voldoende ruimte om het genoemde aantal 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.

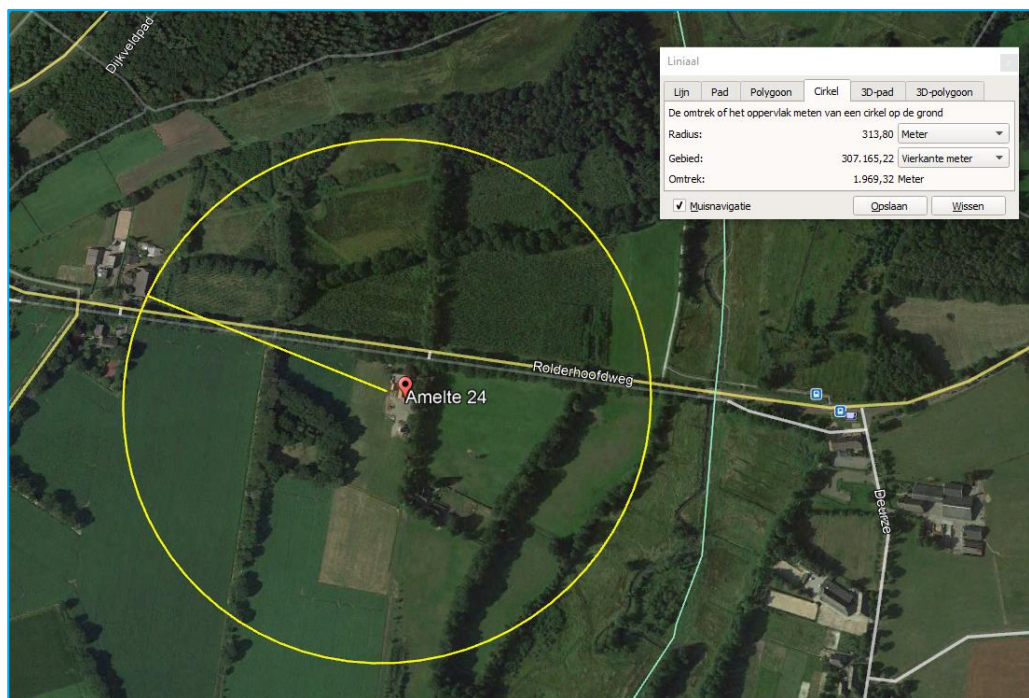
4.4

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 solitair in het landschap. Naastgelegen woningen bevinden zich op circa 310 meter afstand.



Het plan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, daarvan is de afstand te groot. 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, bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit, 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 daarbij dan 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 te bouwen schuur. Deze wordt niet als een woonruimte of permanente verblijfsruimte gebruikt. Er is in dit plan daarom geen sprake van het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

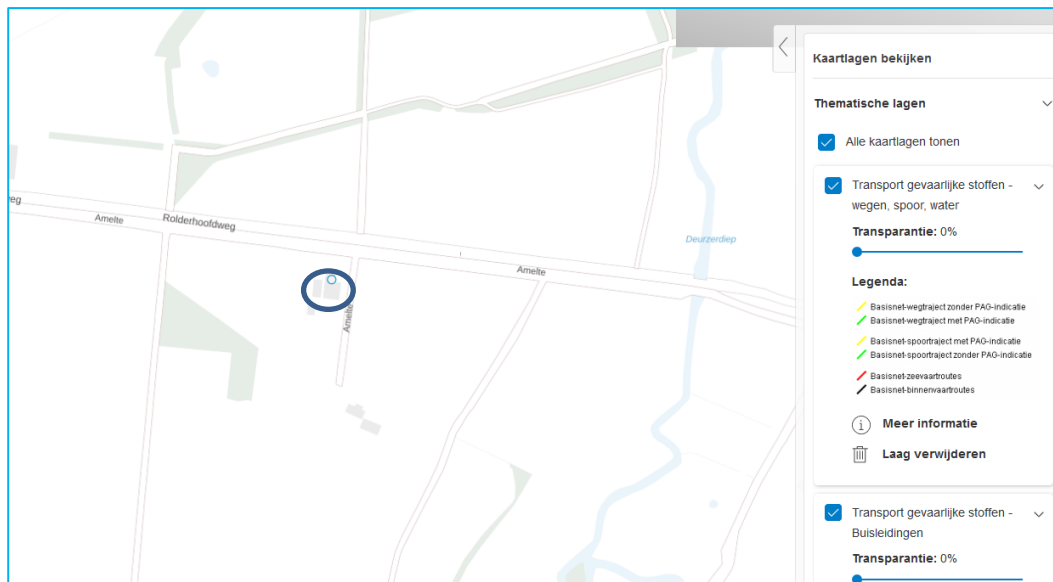
Overige bronnen inrichting

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

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

Er bevinden zich geen routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsverbindingen in de nabijheid.

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 de herbouw van een schuur. 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 voorliggend plan wordt een schuur gebouwd voor 'opslagdoeleinden'. Een dergelijke ruimte is niet aan te merken als een verblijfsruimte waarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven. Een bodemonderzoek is niet vereist.

4.9 Archeologie

Vanuit de gemeente is als volgt beoordeeld aangaande het aspect archeologie. Ter plekke van de oude schuur zal de bodem al grotendeels verstoord zijn en het aantal m² nieuwe bodemverstoring (gedeelte buiten de oude schuur) valt ruimschoots binnen de onderzoeksvrijstelling van 100 m² op basis van het bestemmingsplan. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig voor de bouw van de nieuwe schuur. Mochten er bij het graafwerk voor de nieuwe schuur toch archeologische resten worden gevonden dan dient u dit wel onmiddellijk te melden bij de gemeente op basis van de meldingsplicht voor toevalsvondsten uit de Erfgoedwet.

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 bebouwing is reeds gesloopt, zodat er geen ecologisch onderzoek nodig is.

4.11 MER-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 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): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er is geen beperking vanuit het aspect archeologie.
Bodem	Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	De bebouwing is reeds gesloopt er is geen ecologisch onderzoek meer nodig.
Geluid	Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor de plannen.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

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 ('projectafwijgingsbesluit').

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 : Amelte 24 Assen
Projectnummer : RB 10.571
IMRO : NL.IMRO.
Versie : 01
Datum : Mei 2021

RooBeek Advies

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



De heer B. de Weerd
Amelte 24
9404 EL Assen

Contactpersoon	Team BWO
Telefoon	14 0592
Bezoekadres	Noordersingel 33 Assen
Uw brief van	17 september 2020
Uw kenmerk	OLO nr. 5457215
Ons kenmerk	O2020-0870
Bijlagen	meerdere
Datum	22 juni 2022
Verzenddatum	// juli 2022

Onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning nr. O2020-0870
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer De Weerd,

Op 17 september 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een stallingsruimte en het legaliseren van een verbouwde garage op het perceel plaatselijk bekend Amelte 24 te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2020-0870.

Besluit

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

- handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten;
- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Op grond van de belangen die bepaalt zijn in artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn voorvoorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Aspect archeologie:

- Indien er archeologische vondsten in de bodem worden opgegraven, dient dit terstond te worden gemeld bij mevrouw O. Coenraads, telefoon 14 0592. Indien nodig zal mevrouw O. Coenraads vervolgens contact opnemen met de provinciaal archeoloog (meldingsplicht artikel 53 Monumentenwet).

Aspect civiel techniek:

- NB. Voor het doen aansluiten van de riolering heeft u een aansluitvergunning nodig. Voor meer informatie omtrent de aansluitvergunning kunt u contact opnemen met een algemeen medewerker van het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, tel. 14 0592.

Verplichtingen

In de bijlage staat een samenvatting van de 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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 5 mei 2022 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen reacties ontvangen (zienswijzen).

Motivering

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), aan de Monumentenverordening 2007, aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Wij hebben advies gevraagd aan de Monumentencommissie, vertegenwoordigd binnen de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit. Zij heeft een positief advies uitgebracht: ‘akkoord, het betreft een passend ontwerp’. Wij nemen dit advies over.

Uw aanvraag past binnen de regelgeving en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Bouwen

Uw aanvraag is voor het bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO". Voor het perceel geldt de bestemming de bestemming ‘Beekdalen I – Habitatrictlijn’ en de functieaanduidingen ‘Wonen’ en ‘Karakteristiek’ (artikel 4). Te weten:

- Artikel 4, lid 1: hierin is bepaald dat de gronden aangewezen als ‘Beekdalen I – Habitatrictlijn’ bestemd zijn voor de bescherming van de instandhoudingsdoelstelling van het gebied en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. De beoogde activiteit (de verkoop van boerenproducten) komt niet overeen met de aangegeven doeleindenomschrijving.
- Artikel 4.3, lid a: de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 3 meter zijn. In het plan is de goothoogte 3,18 meter.
- Artikel 4.3, lid a: De gezamenlijke oppervlakte van de woning en de aan- en bijgebouwen is beperkt tot maximaal 200m². Indien de oppervlakte van de bestaande woning groter is dan 150m², is maximaal 50 m² aan aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. De oppervlakte van de bestaande woning is 334m². De oppervlakte van de beoogde bijgebouwen is echter te groot: 223m². De totale oppervlakte wordt hierdoor 557m².

Afweging

Bebouwing

Stedenbouwkundig gezien is de gevraagde bebouwing akkoord. Hoewel de totale oppervlakte aan bebouwing te groot is volgens het bestemmingsplan neemt dit feitelijk niet toe door dit plan. Het perceel wordt daardoor niet extra verhard en versteend. De bijgebouwen hebben door positionering en maatvoering een ondergeschikt karakter ter opzichte van het hoofdgebouw. Het monument blijft daardoor het meest beeldbepalende element op het perceel.

Functie

De gevraagde boerderijwinkel is een passende functie binnen dit gebied. Een dergelijke agro toeristische functie sluit goed aan bij de gemeentelijke visie voor dit gebied, zoals opgeschreven in de ‘Visie Assen aan de Aa’. In deze visie staat dat er in dit gebied ‘ruimte is voor het op bescheiden schaal ontwikkelen van agro toeristische functies ten behoeve van de stad als een theeschenkerij, een fruittuin, een pluktuin, een boomgaard of een boerderijwinkel’.

Ook de provincie staat positief tegenover de gevraagde functie. Bovendien biedt het bestemmingsplan

ook een mogelijkheid het oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen te vergroten, uitsluitend ten behoeve van agrarische (neven)activiteiten. Hoewel voor dit plan geen gebruik gemaakt kan worden van deze vrijstellingsmogelijkheid (omdat het oppervlak aan bijgebouwen te groot is) laat dit wel zien dat een dergelijke functie aansluit bij de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan.

We stellen wel de voorwaarde dat de boerderijwinkel kleinschalig moet zijn en ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel (wonen). Detailhandel buiten de bestaande detailhandel locaties is namelijk alleen toegestaan als het geen afbreuk doet aan de bestaande detailhandel structuur in Assen. De gevraagde oppervlakte van 57m² voor de boerderijwinkel is daarom echt het maximum.

Verder moet het uitgangspunt van de winkel zijn dat het assortiment zodanig moet afwijken van reguliere winkels in levensmiddelen (dichter bij de bron/breder assortiment) dat er geen sprake is van concurrentie met het reguliere winkelapparaat. We zien een boerderijwinkel als een verkooppunt in het buitengebied waar voornamelijk (streek)producten uit de eigen productiestroom of van omliggende boerderijen worden verkocht. Op basis van de door u aangeleverde gegevens voldoet uw aanvraag aan deze uitgangspunten.

Verkeersaspecten

Het gebruik van de bestaande inrit voor het bereiken van de boerderijwinkel is akkoord. Ook het aantal parkeerplaatsen is voldoende. Op de inrichtingstekening is geen maatvoering van de parkeerplaatsen aangegeven. De parkeervakken moeten 2,50 meter breed en 5 meter diep zijn. De breedte van de rijbaan naast de parkeerplaatsen moet bij voorkeur 6 meter zijn.

Op basis van de tekeningen is het ons niet duidelijk waar het gevraagde tappunt precies komt te staan. Het tappunt moet op uw eigen terrein geplaatst worden, en mag niet direct aan de openbare weg staan. Dit laatste kan namelijk gevaarlijke situaties opleveren wanneer stoppende fietsers het fietspad blokkeren. Bezoekers van het tappunt moeten van de openbare weg af gaan om er gebruik van te maken. Op eigen terrein lijkt hiervoor voldoende ruimte te zijn.

Archeologie

Eerder hebben we aangegeven dat er archeologisch onderzoek nodig is vanwege het herbouwen van de schuur. U heeft ons gevraagd of er toch alternatieve mogelijkheden zijn om met de archeologische waarde om te gaan, aangezien de schuur grotendeels wordt gebouwd op de plek van de oude schuur.

We hebben opnieuw naar de situatie gekeken. Ter plekke van de oude schuur zal de bodem al grotendeels verstoord zijn en het aantal m² nieuwe bodemverstoring (gedeelte buiten de oude schuur) valt ruimschoots binnen de onderzoeksvrijstelling van 100 m² op basis van het bestemmingsplan. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig voor de bouw van de nieuwe schuur. Mochten er bij het graafwerk voor de nieuwe schuur toch archeologische resten worden gevonden dan dient u dit wel onmiddellijk te melden bij de gemeente op basis van de meldingsplicht voor toeval vondsten uit de Erfgoedwet.

Conclusie

Samenvattend gaan wij akkoord met uw plan. 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.

Voor deze procedure geldt dat er sprake moet zijn van een concreet en uitgewerkt plan. Voor het starten van de procedure moeten diverse ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen en is een motivering van het besluit middels een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Leges

onderdeel monumenten	€ 198,55
variabele leges - wonen	€ 1.036,00
afwijkingsbesluit basisbedrag	€ 530,74
klant maakt ruimtelijke onderbouwing - afwijkingsbesluit	€ 1.333,90
legalisatie achteraf +20% m.b.t. de reeds verbouwde garage	€ 154,96
Totaal	€ 3.254,15

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 en de Staatscourant.

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.
Bram Markerink Bouwkunst te Emmen
t.a.v. de heer B. Markerink
e-mail: info@brammarkerink.nl

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 grondverbeteringswerkzaamheden. 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. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventuele vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollig grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapeningen van de gewapend betonconstructie moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. 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.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. 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.
7. 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.

Bescherming van bomen:

- De 'kwetsbare boomzone' moet tijdens sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden worden beschermd door middel van bouwhekken, zie bomenposter op www.norminstituutbomen.nl
- De 'kwetsbare boomzone' van een boom is de boomkroonprojectie + 1,5 meter.
- Binnen de 'kwetsbare boomzone' zijn de uitvoering van werkzaamheden en opslag van materialen en materieel niet toegestaan.
- Voordat de werkzaamheden beginnen moet de boombescherming goedgekeurd zijn door de afdeling Groenbeheer.