Bestemmingsplan Zeijerweg 9a

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.469
Datum vrijgave:	Januari 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen 6
1.5 Leeswijzer 7

2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 8
2.1 Algemeen 8
2.2 Ligging plangebied 8
2.3 Locatie Zeijerweg 9a 9
2.4 Locatie Rheeërweg 11

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1 Algemeen 14
3.2 Rijksbeleid 14
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 14
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 15
3.2.3 Nationaal Waterplan 15
3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2.5 Verwerking in het bestemmingsplan 16
3.3 Provinciaal beleid 16
3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018 16
3.3.2 Kernkwaliteiten plangebied 18
3.4 Gemeentelijk beleid 20
3.4.1 Omgevingsvisie Assen 20
3.4.2 Woonvisie Assen 21
3.4.3 Verkeer- en vervoersbeleid 21
3.4.4 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019 - 2024 22
3.4.5 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen 23
3.4.6 Archeologiebeleid 24
3.4.7 Welstands- en reclamenota Assen 24
3.4.8 Visie Energietransitie 2016-2020 25

4 HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK 26
4.1 Algemeen 26
4.2 Water 26
4.3 Verkeersaspecten 27
4.4 Bedrijven en milieuzonering 28
4.5 Geluid 29
4.6 Geur 31
4.7 Fysieke en externe veiligheid 31
4.7.2 Conclusie 32
4.8 Luchtkwaliteit 32
4.9 Bodem 33
4.10 Archeologie 38
4.11 Cultuurhistorie 40
4.12 Ecologie 40
4.13 Stikstofdepositie (Aerius) 42

4.14 MER-beoordeling 42
4.14.1 M.e.r.-aanmeldnotitie 43
4.15 Conclusie 44

5 HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS 45
5.1 Inleiding 45
5.1.1 Wat is een bestemmingsplan 45
5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden 45
5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels 46
5.2 Dit bestemmingsplan 46
5.2.1 Bestemmingen 47
5.2.2 Algemene regels 47

6 HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 48
6.1 Economische uitvoerbaarheid 48
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan 48
6.3 Planschadeaspecten 48

7 HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 50
7.1 Algemeen 50

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Aan de Zeijerweg 9a te Ter Aard, in het buitengebied ten noordoosten van Assen, ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Het erf was in gebruik als melkveehouderij. Doordat het bedrijf op deze locatie grond afgestaan heeft voor natuurontwikkeling is gekozen om elders het bedrijf voort te zetten. Initiatiefnemer willen de huidige opstallen slopen en de bestaande bedrijfswoning herbestemmen tot woning. In samenspraak met de gemeente Assen is overeengekomen om één woning op het bestaande erf te positioneren en één woning ten noorden aan de Rheeërweg. De bestaande bedrijfswoning wordt betrokken in de plannen en zal aan moeten sluiten op de nieuwe woning en de twee nieuwe bijgebouwen.

Op onderstaande luchtfoto is zowel de locatie aan de Zeijerweg 9a (oranje kader) als de locatie aan de Rheeërweg (blauw kader) zichtbaar.



Op de locatie aan de Zeijerweg 9a was tot voor kort de Maatschap Kooiker gevestigd. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat actief was in de branche ‘fokken en houden van melkvee’. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapontsierende gebouwen slopen (circa 2150 m2) en middels de ruimte voor ruimte regeling twee bouwkavels genereren.

Aangezien het niet wenselijk is om twee bouwkavels op het erf te realiseren is gekozen om één bouwkavel elders te realiseren, te weten aan de Rheeërweg te Ter Aard.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen Zeijerweg 9a te Ter Aard en een perceel grond langs de Rheeërweg eveneens te Ter Aard. De percelen liggen op een afstand van circa 900 en 1300 meter ten noordwesten van de stad Assen. Het terrein waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd aan de Rheeërweg is momenteel agrarisch in gebruik. De omgeving van de locaties wordt vooral gekenmerkt als buitengebied.

Onderstaand een weergave van het perceel Zeijerweg 9a te Ter Aard vanaf de straat.



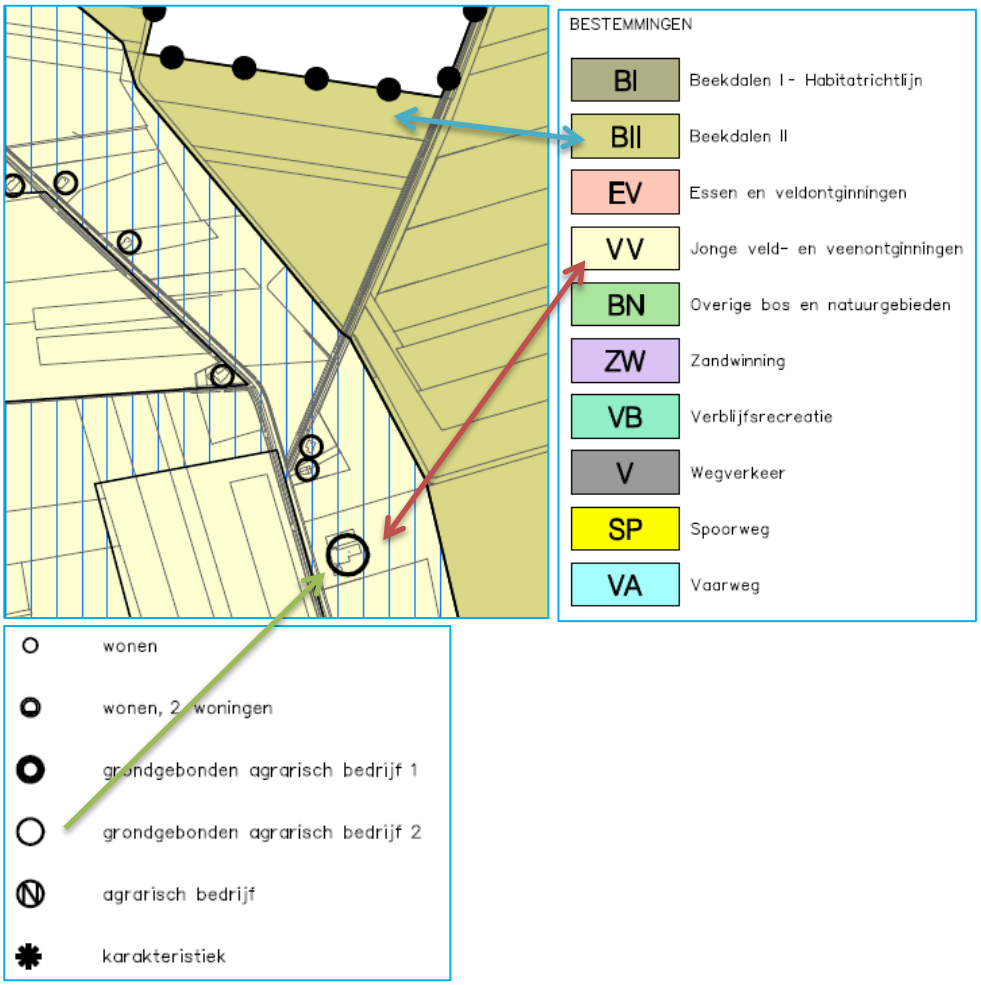
Onderstaand een weergave van het perceel Rheeërweg te Ter Aard vanaf de straat.





1.3 Vigerend bestemmingsplan

De percelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, herziening artikel 30 WRO. Hierna volgt een weergave van de bestemmingsplankaart hiervan.



De locatie Zeijerweg 9a is bestemd als Jonge veld- en veenontginningen met een nadere aanduiding ‘grondgebonden agarisch bedrijf’ en een aanduiding ‘kleinschalig kamperen’. De locatie aan de Rheeërweg is bestemd als ‘Beekdalen II’ en is niet verder voorzien van andere aanduidingen.

Het bouwen van de compensatiewoningen en de gronden gebruiken ten behoeve van het wonen is niet toegestaan binnen deze bestemmingen. Er is een bestemmingsplanwijziging nodig om het gewenste bouwplan van de bouw van de twee woningen mogelijk te kunnen maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin waarbij op de locatie Zeijerweg 9a de agrarische bestemming wordt verwijderd en wordt aangepast naar de bestemming Wonen en op de locatie langs de Rheeërweg wordt tevens een woonbestemming gelegd met een bouwvlak voor een te bouwen compensatiewoning.

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk. Voor het plangebied is een passende bestemmingsregeling opgesteld.

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en is opgezet overeenkomstig de landelijk geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Plannen 2012

(SVBP2012) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

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

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

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

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

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

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

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de gewenste invulling van het plangebied beschreven. Het betreft onder andere de uitgangspunten met betrekking tot programma en de gewenste inrichting.

2.2 Ligging plangebied

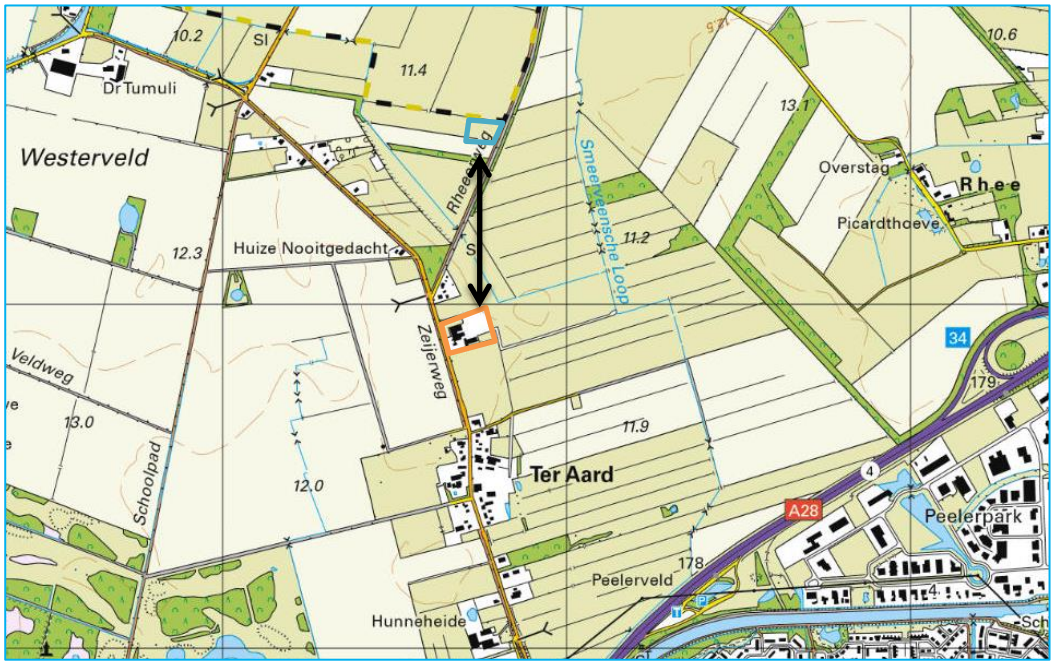
Op de bestaande locatie aan de Zeijerweg 9a te Ter Aard is sprake van een voormalige melkveehouderij. Nu het bedrijf hier is beëindigd zijn de agrarische opstallen ook niet meer nodig. Met de gemeente Assen is overeengekomen dat ter compensatie van de sloop van bijna 2200 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op zowel de bestaande locatie aan de Zeijerweg 9a een compensatiewoning mag worden gebouwd als ook op een locatie aan de Rheeërweg.

De bestaande bedrijfswoning op de locatie Zeijerweg 9a wordt betrokken in de plannen en zal aan moeten sluiten op de nieuwe woning en de twee nieuwe bijgebouwen.

De percelen Zeijerweg 9a en Rheeërweg ongenummerd bevinden zich op het grondgebied van de Drentse gemeente Assen nabij Ter Aard. Hieronder is de ligging van Ter Aard ten opzichte van Assen weergegeven.



Op onderstaande kaart is de locatie Zeijerweg 9a zichtbaar binnen het oranje kader en de locatie aan de Rheeërweg binnen het blauwe kader, zodat inzichtelijk is gemaakt dat deze percelen redelijk in elkaars nabijheid zijn gelegen.



Weergave planlocaties ten opzichte van elkaar en Assen

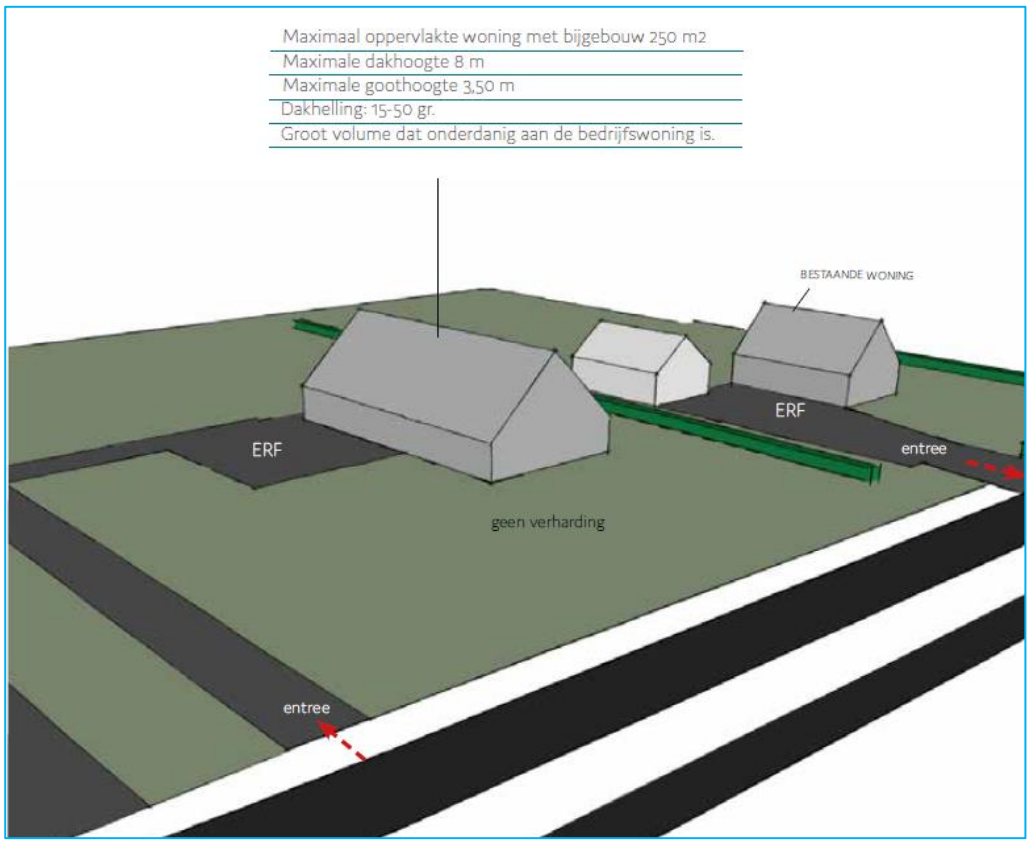
Ten behoeve van het bestemmingsplan is door De Erfontwikkelaar een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage van de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de regels gekoppeld, zodat de uitvoering hiervan geborgd is. In dit beeldkwaliteitsplan is ook een uitvoerige landschapsanalyse opgenomen van de beide locaties, vandaar dat voor de beschrijving daarvan wordt verwezen naar genoemde bijlage. Hierna zal nader worden ingegaan op het bouwplan per locatie.

2.3 Locatie Zeijerweg 9a

Situering compensatiewoning
Met de sloop van de landschap ontsierende bebouwing bestaat de mogelijkheid om op het erf een nieuwe compensatiewoning te bouwen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich na sloop van de landschap ontsierende bebouwing, als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Wel is het passend in het landschap dat het erf een bepaalde maat van openheid blijft kennen.

Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning (achter de rooilijn van de woning) en de twee nieuwe bijgebouwen blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf. Op onderstaande figuren is dat zichtbaar gemaakt.


Legenda
1. Nieuwe schuurwoning met bijgebouw
2. Nieuw bijgebouw
3. Aanplant haag van wilde liguster (Ligustrum vulgaris)
Einbeeld een geschoren/wilde haag van maximaal 1,5 meter hoog
Aanplant 5 st/m1
4. Aanplant Hollandse linde (Tilia x europaea)
Aanplantmaat 16-18
Aanplanten als solitair op voorerf
1 stuk
5. Bestaande woning
6. Nieuw te graven sloot
7. Rij Ruwe Berken (Betula pubescens)
Aanplantmaat 16-18 met onderlinge afstand van 6-8 meter
Eindbeeld is een bomenrij met zicht onderdoor
Totaal 11 stuks
8. Rij Zwarte Els (Alnus glutinosa)
Aanplantmaat 16-18 met onderlinge afstand van 6-8 meter
Eindbeeld is een dubbele bomenrij met zicht onderdoor
Totaal 17 stuks
9. Inrit
- bomen met 2 boompalen en band
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt,dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/ aanrijschade/verdichting van de wortelzone


Maximaal oppervlakte woning met bijgebouw 250 m2
Maximale dakhoogte 8 m
Maximale goothoogte 3,50 m
Dakhelling: 15-50 gr.
Groot volume dat onderdanig aan de bedrijfswoning is.
BESTAANDE WONING
ERF
ERF
entree
geen verharding
entree

De nieuwe compensatiewoning zal een modern landelijke verschijning kennen. Er is gekozen deze uit te voeren in een schuurarchitectuur. Op onderstaande figuur is een schetsontwerp met sfeerimpressies opgenomen. De uitgelijnde situering van de gebouwen is overeenkomstig de oorspronkelijk opzet van het erf. Daarbij wordt het erf ontsloten door twee bestaande inritten met ruimte om op het erf te keren/parkeren.



Groenstructuur en inrichting erf
Het is belangrijk dat de nieuwe woning refereert aan de van oorsprong voorkomende agrarische gebouwen op het erf. Middels de aanplant van een haag als afscherming tussen de twee woningen en enkel bomen langs de rand wordt het gebied niet verdicht.

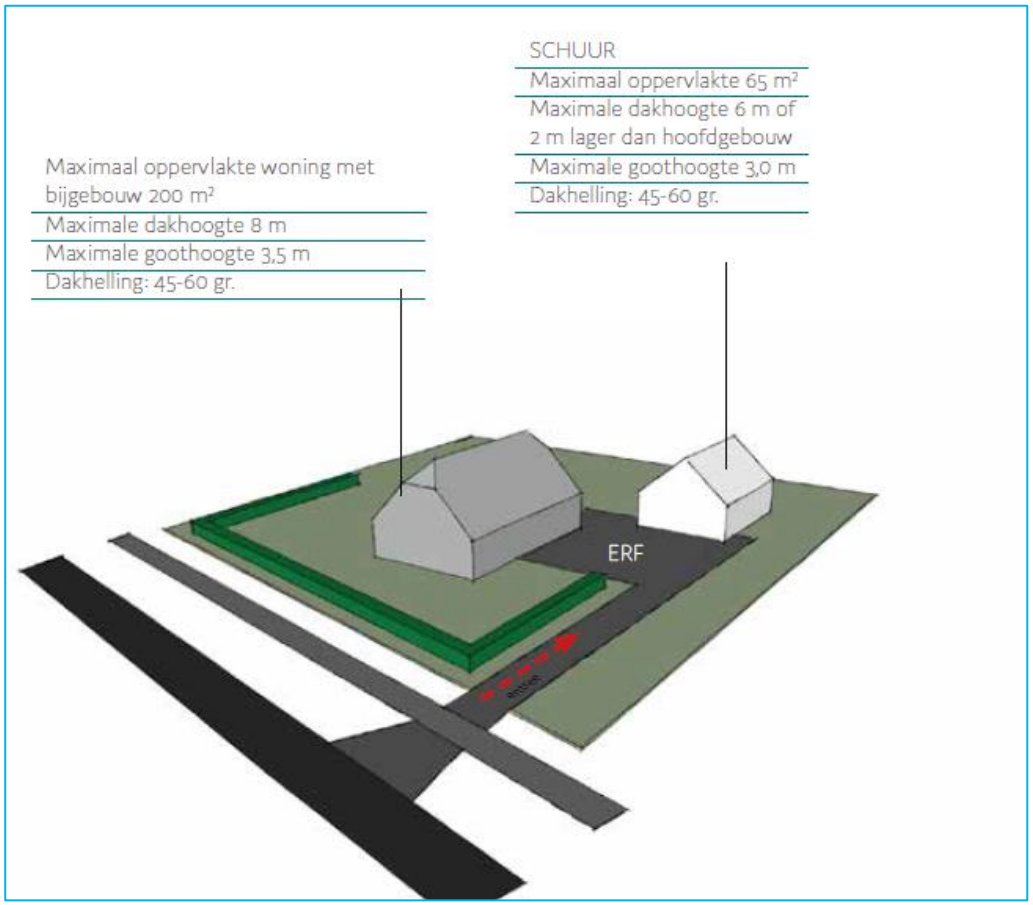
De gebouwen op het erf blijven in de omgeving zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

2.4 Locatie Rheeërweg

Situering compensatiewoning
Zoals eerder omschreven is het niet wenselijk om twee compensatiewoningen op het erf te realiseren. Kijkend naar de historische indeling van het landschap dan is het logischer om een nieuw erf aan de Rheeërweg te realiseren. Gekozen is om dit in de noordelijke hoek van het erf te doen. Daarbij kan er een logisch en praktisch erf ontworpen worden waarbij voldoende licht in de woning komt. De impact op de omgeving wordt zo min mogelijk beperkt als er wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke structuur.

Het erf wordt ontsloten op een bestaand zandpad en op het erf is ruimte om te keren/parkeren. Op dit erf kan een landelijke woning gerealiseerd worden met een apart bijgebouw. De tuin richting het zuiden en op het achtererf (westen) een meer extensieve inrichting. De randen van het voorerf worden afgeschermd met een haag. Het achtererf daarentegen krijgt geen harde grens maar enkele bomen die in een losse setting worden aangeplant. Een eenvoudig hekwerk is hier meer passend.




SCHUUR
Maximaal oppervlakte 65 m²
Maximale dakhoogte 6 m of 2 m lager dan hoofdgebouw
Maximale goothoogte 3,0 m
Dakhelling: 45-60 gr.
Maximaal oppervlakte woning met bijgebouw 200 m²
Maximale dakhoogte 8 m
Maximale goothoogte 3,5 m
Dakhelling: 45-60 gr.
ERF


referentiebeelden voor de compensatie-
woning aan de Rheeërweg deze moet een traditionele of moderne intepretatie
van de voorkomende boerderijen in de omgeving zijn..
14

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Voor dit deel van Assen (Ter Aard en directe omgeving) zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Voor het onderhavige plan zijn er geen belemmeringen vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

Door middel van de watertoets is in het voorliggende plan voldoende rekening gehouden met het Nationaal Waterplan.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Er wordt voorzien in de toename van 2 woning tot de woningvoorraad. Is de toename van twee extra woningen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladderplichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van een toename van twee woningen ten opzichte van de bestaande situatie en is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

3.2.5 Verwerking in het bestemmingsplan

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 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.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de regeling 'Ruimte voor ruimte' en 'Wonen'.

3.3.1.1 Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder doorvertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden als volgt:

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
   a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
   b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m2 en tenminste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
   c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
   d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m2 of tot 2.000 m2;
   e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
   f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Hieronder de beoordeling of voldaan wordt of kan worden voldaan aan de provinciale uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals vastgelegd in artikel 3.24 van de Omgevingsverordening:

1. *Ligt het plan niet in bestaand stedelijk gebied?*

Het antwoord daarop is ja. Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied.

2. *Is de te slopen bebouwing van voor 2 juni 2010?*

Het antwoord daarop is ja. De te slopen bebouwing is van voor 2 juni 2010.

3. *Is de oppervlakte te slopen bebouwing meer als 750 m^2?*

Ja, er wordt in totaal voor circa 2150 m2 aan bebouwing gesloopt. Hierdoor komt de oppervlakte van de te slopen bebouwing boven de 750 m^2 uit.

4. *een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag*

Er wordt voldaan aan de sloopnorm, dus er hoeft geen extra kwaliteitsslag te worden gemaakt.

5. *Dient ten behoeve van het bestemmingsplan gebruik te worden gemaakt van saldering?*

Nee de af te breken schuren op de locatie Zeijerweg 9a hebben tezamen reeds een oppervlakte van 2150 m^2.

6. *Worden de compensatiewoningen qua omvang en uiterlijk goed ingepast in de omgeving?*

Ja, er is voor deze casus een beeldkwaliteitsplan opgesteld door het buro De Erfontwikkelaar. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de uitvoering hiervan geborgd.

7. *Is er GEEN sprake van een 'Natuur' of 'Beekdal' aanduiding op basis van de visiekaart 2020?*

Volgens de provinciale kaarten is er geen sprake van een beekdal of natuurgebied op de beide locaties.

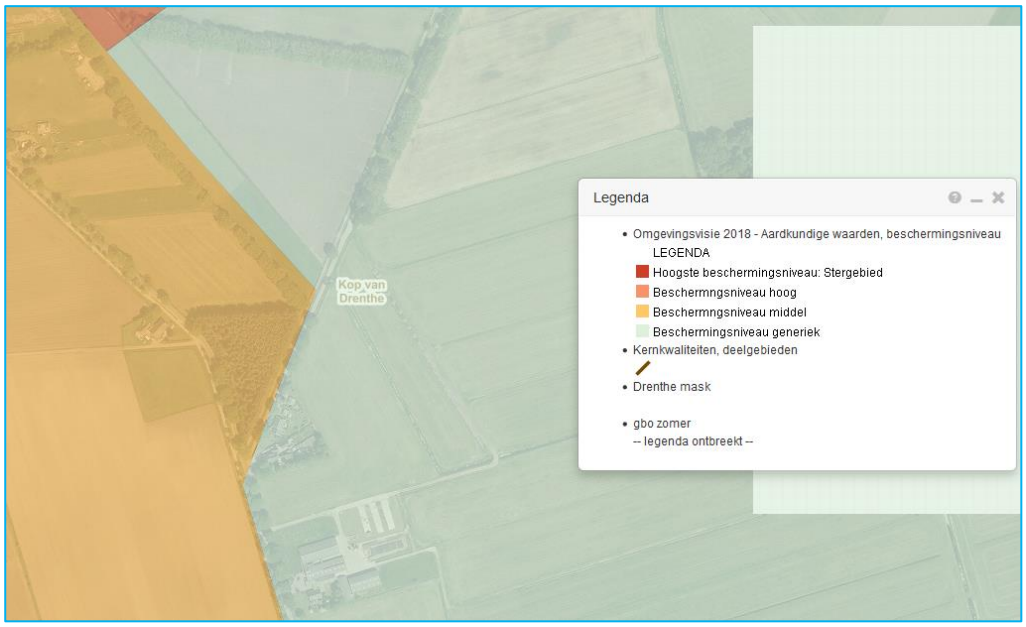
Resumerend kan dus worden gesteld dat het verzoek in overeenstemming is met het provinciale ruimte-voor-ruimte beleid, aangezien er aan alle uitgangspunten wordt voldaan.

3.3.2 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat alleen de kernkwaliteiten aardkundige waarden en landschap van doorwerkend belang zijn.

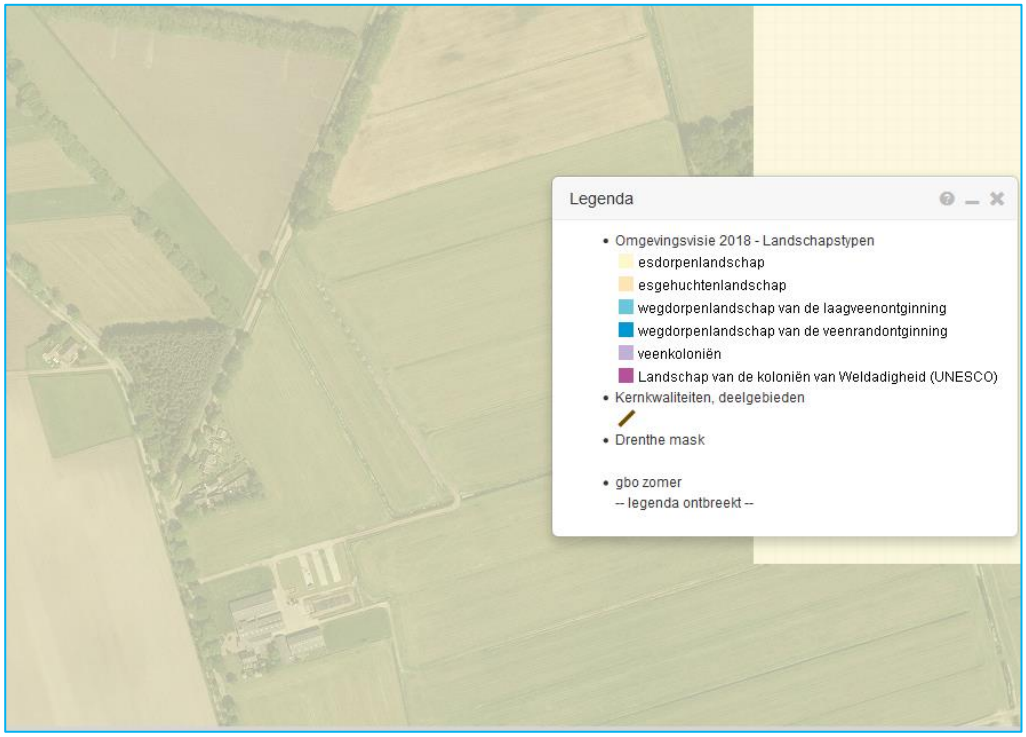
Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is geen sprake van een middel tot hoge kernkwaliteit op het gebied van ‘Aardkundige waarden’. Hierna is dat zichtbaar gemaakt. Voor deze gebieden geldt vanuit het provinciaal beleid geen directe doorwerking.



Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype ‘Esdorpenlandschap’.



De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
  - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Ten behoeve van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die naast een analyse van het landschap tevens aangeeft hoe er ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd in relatie tot het aanwezige (cultuur)landshap van de essen. Op deze wijze is er voldoende rekening gehouden met het versterken van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Assen

De Omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente Assen. Daarin beschrijft het ambities en opgaven voor de toekomstige, ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Deze ambities en opgaven staan niet op zichzelf. De historische ontwikkeling die Assen heeft doorgemaakt zegt namelijk veel over het huidige en toekomstige Assen. Assen wil graag voortbouwen op haar kenmerkende karaktereigenschappen.

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 Groningen-Assen.

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 bestemmingsplan 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

Met deze woonvisie geeft de gemeente 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 laat zien hoe de gemeente met organisaties, bedrijven en bewoners daaraan gaan samenwerken.

De woonvisie is een uitwerking van de Omgevingsvisie en geeft verdere richting aan de uitgangspunten van ontspannen stedelijkheid, groene stad, hoofdstad en verbonden stad. Voor gebiedsplannen of bij ontwikkeling van locaties geldt de woonvisie als leidraad. Ook vormt ze de onderlegger voor nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, het maken van afspraken met projectontwikkelaars, met zorgpartijen en met Rijk, provincie en regiogemeenten. Met de woonvisie kiest de gemeente er voor om zich met name te richten op de bestaande stad. Daar ligt de grootste behoefte aan wonen en daar ligt ook de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren.

Er staat in de woonvisie niet specifiek iets genoemd over het kunnen bouwen van extra (compensatie)woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Maar het kunnen bouwen van deze twee compensatiewoningen als compensatie voor de sloop van verouderde en landschap ontsierende bebouwing draagt zeker bij aan het aantrekkelijk houden van de gemeente Assen als woongemeente waarbij de bestaande locatie aan de Zeijerweg door het ontdoen van de voormalige en landschap ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen een kwalitatief gezien hoogwaardigere locatie gaat worden waar het aantrekkelijk is om te wonen.

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 de terreinen 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

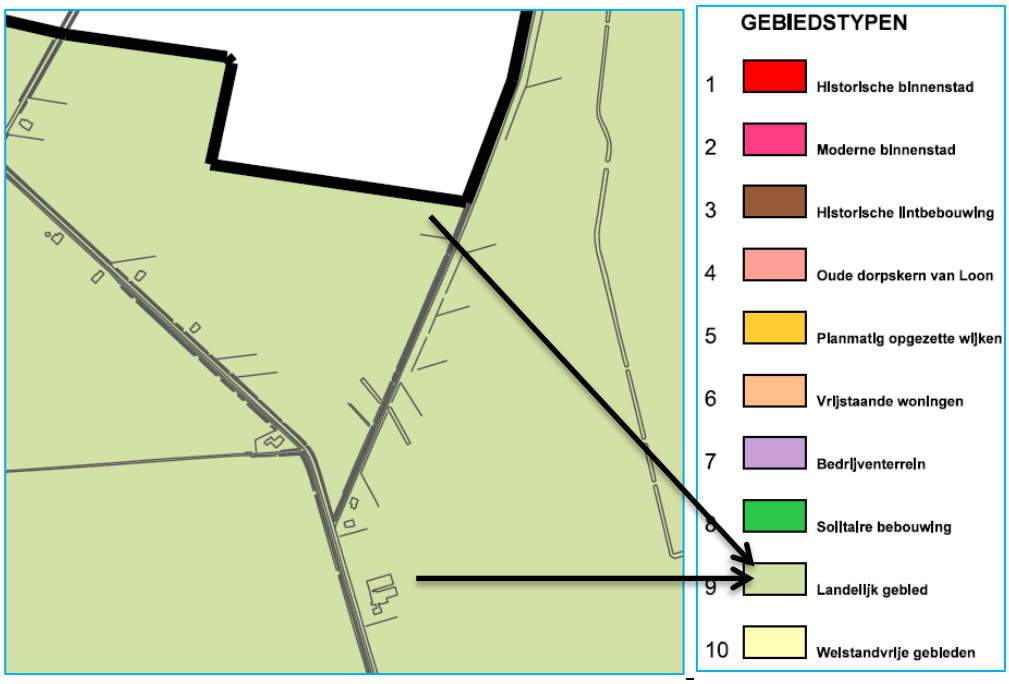
De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart (versie 24 april 2020) opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie 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.

Onderzoek plicht
Er gelden verschillende regimes voor de archeologische onderzoek plicht. Er zijn zones waar archeologisch onderzoek altijd verplicht is, zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 100 m^2, zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 1000 m^2 en er zijn zones waarbij de diepte van de ingreep bepalend is. Voor dit bestemmingsplan is het regime van ingrepen groter dan 1000 m^2 relevant. In paragraaf 4.10 is nader ingegaan op het onderdeel archeologie.

3.4.7 Welstands- en reclamenota Assen

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2011 is vastgesteld. Deze nota is een belangrijk instrument om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst. In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd.

Hieronder een uitsnede van de welstandskaart voor het plangebied. De locaties bevinden zich binnen het welstandsgebied Landelijk gebied.



Voor het landelijk gebied zijn een aantal gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld waaraan het bouwplan zal worden getoetst. Het bouwplan dient een positief welstandsadvies te verkrijgen. Tevens zal door welstand worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

3.4.8 Visie Energietransitie 2016-2020

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

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu)kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap. Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht. De principes van duurzaam bouwen en de principes van het bevorderen van een hoogwaardige stedelijke ecologie zijn van toepassing. Vanuit de 'Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid' wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. De milieukundige en economische voordelen van het gebruik van bodemenergie rechtvaardigen – ook binnen de kaders van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de gemeentelijke bodemvisie - een dergelijke afweging.

De energiepotentiekaart geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid bestaan op basis van de energiepotentiekaart voor dit plangebied vooral veel kansen voor warmte- en koudeopslag en het benutten van zonne-energie.

Ten aanzien van voorliggend plan wordt ten aanzien van duurzaamheid ingezet op het gebruikmaken van een lucht-water warmtepomp in combinatie met zonnepanelen.

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

Het plangebied van zowel de locatie aan de Zeijerweg 9a als ook aan de Rheeërweg bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Voordat de watertoets is uitgevoerd zijn de plannen reeds voorgelegd aan het waterschap. Onderstaand zijn de resultaten verwerkt van dat overleg waarna daarna doorgegaan is met de daadwerkelijke watertoets.

Versnelde afvoer
Omdat er een afname is aan verhardingen treedt er in de nieuwe situatie minder versnelde afvoer op. Dat is gunstig. Er is dus geen compensatie-opgave, ook niet de locatie aan de Rheeërweg.

Afvoer schoon hemelwater
Afstromend (schoon) hemelwater kan worden afgevoerd naar de aanwezige sloten.

Afvoer huishoudelijk afvalwater
In de waterkaart Assen is te zien dat er ter plaatse van de Zeijerweg 9a een drukriolering aanwezig is. Daar kan, in overleg met de gemeente, vermoedelijk opnieuw op worden aangesloten. Voor de locatie Compensatiekavel 2 is er thans geen riolering aanwezig. Hier zal zeer waarschijnlijk een IBA-systeem worden aangelegd. De initiatiefnemer zal nog in overleg gaan met de gemeente om de eisen daarover af te stemmen.

Drooglegging
De locatie Zeijerweg 9a bevindt zich op ca. +13.80 m NAP. Het streefpeil dat het waterschap hanteert in het oppervlaktewater is voor deze locatie +10.63 m NAP. De drooglegging is daarmee voldoende.

De maaiveldhoogte van de locatie aan de Rheeërweg ligt op ca. +11.70 m NAP. Het gehanteerde streefpeil is + 10.10 m NAP. Het waterpeil in sloot langs de noordzijde van de locatie is echter ongeveer + 10.70 m NAP. Dat zou een drooglegging opleveren van slechts 1.00 m.

Het advies van het waterschap is om een drooglegging van 1.30 m aan te houden voor woningen met een kruipruimte. Zonder kruipruimte is 1.00 m drooglegging voldoende. Het advies is om het vloerpeil enkele decimeters hoger te realiseren dan de huidige maaiveldhoogte. Dit advies heeft zijn nadere doorwerking gekregen in de regels waarbij door middel van gebruiksregels is bepaald welke drooglegging gehaald moet worden.

Te graven watergangen
Voor het graven en eventueel dempen is een watervergunning nodig. Op voorhand heeft het waterschap geen bezwaar tegen het graven van een nieuwe sloot. Ook niet op het mogelijk dempen van andere sloten.

Watertoetsen
Watertoets Zeijerweg 9a
Op 23 maart 2020 is voor de locatie Zeijerweg 9a te Ter Aard de watertoets uitgevoerd. Voor het project geldt dat de ‘Standaard waterparagraaf – normale procedure’ van toepassing is. Dit plan heeft waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding. Deze Standaard Waterparagraaf kan worden gebruikt voor de uitwerking van de relevante wateraspecten in het plan.

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden. Ook is de drooglegging voldoende ter plaatse van het plangebied. Qua afvoer van riolering wordt aangesloten op de bestaande drukriolering en hemelwater wordt afgevoerd naar omringende sloten.

Watertoets Rheeërweg
Op 23 maart 2020 is voor de locatie Rheeërweg te Ter Aard de watertoets uitgevoerd. Voor het project geldt dat de ‘Standaard waterparagraaf – normale procedure’ van toepassing is. Dit plan heeft waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding. Deze Standaard Waterparagraaf kan worden gebruikt voor de uitwerking van de relevante wateraspecten in het plan.

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is (rond de 500 m2). Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden. Om de drooglegging te garanderen is in de regels opgenomen dat het vloerpeil minimaal 30 centimeter boven het aanwezige grondpeil moet komen. Qua afvoer van riolering wordt een IBA-systeem gerealiseerd. Hemelwater wordt afgevoerd naar omringende sloten.

Op 14 april 2020 heeft het waterschap per mail aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.

4.3 Verkeersaspecten

Parkeren
Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie ‘koop, vrijstaand’. De locaties van de

compensatiewoningen liggen in een gebied dat als ‘buitengebied’ wordt getypeerd. Op basis van de rekentool van de CROW blijkt dat er minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd zijn per compensatiewoning.

Het is de bedoeling dat er wordt geparkeerd op eigen terrein (oprit), hiervoor is voldoende plaats.

Verkeersgeneratie
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voor de verkeersgeneratie een berekening uitgevoerd. Deze berekening is gedaan door de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Hieronder een weergave van de uitkomsten van de berekening per compensatiewoning.

Resultaat - Verkeersgeneratie

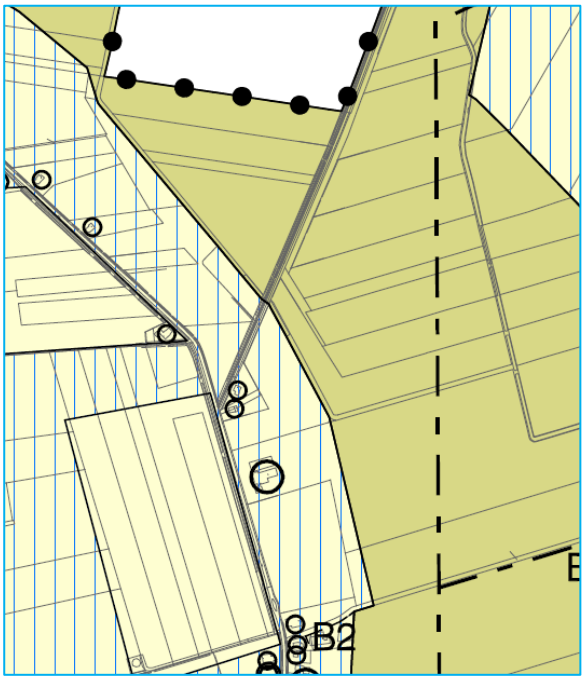
gemiddelde weekdag	8 mvt/etmaal[1] +/- 4%
gemiddelde openingsdag	8 mvt/etmaal[2] +/- 4%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	8 mvt/etmaal[3] +/- 4% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	8 mvt/etmaal[4] +/- 4% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

De ontsluiting zal plaatsvinden via de Zeijerweg en via de Rheeërweg (deze komt weer uit op de Zeijerweg). Het berekend aantal verkeersbewegingen per etmaal kan zonder aanpassing aan het profiel van de wegen worden afgewikkeld. Verder onderzoek naar verkeersaspecten is niet nodig.

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 verantwoorden wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Om een afweging te maken is het van belang te kijken welke objecten en functies zich in de nabijheid bevinden van het plangebied. Daartoe onderstaande weergave van het gebied en zijn directe omgeving vanuit het bestemmingsplan.



Op ruime afstand bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Van woningen naar woningen gelden geen milieunormafstanden, zodat er geen sprake is van onevenredige milieuhinder. Ook worden geen omringende (agrarische) bedrijven gehinderd omdat de afstanden voldoende groot zijn en er tussen deze bedrijven en de beoogde compensatiewoningen reeds andere woningen zijn gelegen die eerder belemmerend zijn.

Resumerend kan worden gesteld dat er geen milieuhinder te verwachten is.

4.5 Geluid

De wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreven. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 3 Wgh geen onderzoek verplichting.

Woningen vallen onder geluidgevoelige objecten. Aangezien er geluidgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd, moet nader worden ingegaan op het onderdeel geluid.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Spoorweglawaai en Industrielawaai zijn in dit geval niet aan de

orde omdat het plangebied niet nabij een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein ligt.

Daarnaast kan er sprake zijn van een eventuele belemmerende werking voor het aspect geluid van de beoogde woningbouw ten opzichte van omringende bedrijven. Dit aspect is echter in paragraaf 4.4 over Bedrijven en milieuzonering al beschreven, waaruit bleek dat er geen belemmerende werking te verwachten viel.

Wegverkeerslawaai Zeijerweg
De Zeijerweg betreft een weg waarover 50 km/uur of harder mag worden gereden. Dit betreft daarmee een weg buiten de bebouwde kom met een geluidszone van 250 meter aan weerszijde van de weg. De compensatiewoning aan de Zeijerweg bevindt zich binnen de geluidszone, zodat akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Door de RUD Drenthe is vervolgens een akoestische berekening gemaakt. Het rapport van de RUD is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Voor de woning aan de Zeijerweg is onderzoek nodig. Daarvoor heeft Assen onderstaande informatie aangeleverd:
- het betreft een asfaltweg, er is daarom uitgegaan van referentiewegdek;
- 1800 mvt/etmaal;
- 60 km/u zone;
- verder traditionele verdeling.

Aanvullend hierop is aangegeven dat met een jaarlijkse verkeersgroei van 1 tot 1,5 % gerekend mag worden, uitgegaan is van 1% groei per jaar gedurende 10 jaar. Voor de verdeling licht-middelzwaar-zwaar is uitgegaan van 95%-3%-2%.

Met behulp van deze informatie is in Geomilieu (versie 5.21) een berekening gemaakt op de voorgevel van de nieuwe woning. De geluidsbelasting op verdiepingshoogte (5 m) komt inclusief aftrek van 5 dB op grond van art. 110 Wgh uit op 49 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Onderzocht is of er mogelijkheden zijn de geluidsbelasting terug te brengen. Een mogelijke bronmaatregel is het toepassen van stiller asfalt, dit is voor één woning echter te duur. Het plaatsen van een geluidsscherm is onder meer vanwege de inrit niet wenselijk en eveneens te duur. Verder wordt nog onderzocht of het mogelijk is de woning op grotere afstand van de weg te bouwen. Indien de woning 6 m naar achteren geschoven wordt, kan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) worden voldaan.

Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat er geen wens ligt om de woning 6 meter te verplaatsen, omdat op die manier de achterliggende tuin wordt verkleind en men wil vanuit het stedenbouwkundig beeld graag zoveel mogelijk in lijn blijven met de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. Er dient zodoende voor het bestemmingsplan een ontheffing hogere grenswaarde te worden afgegeven van 49 dB(a).

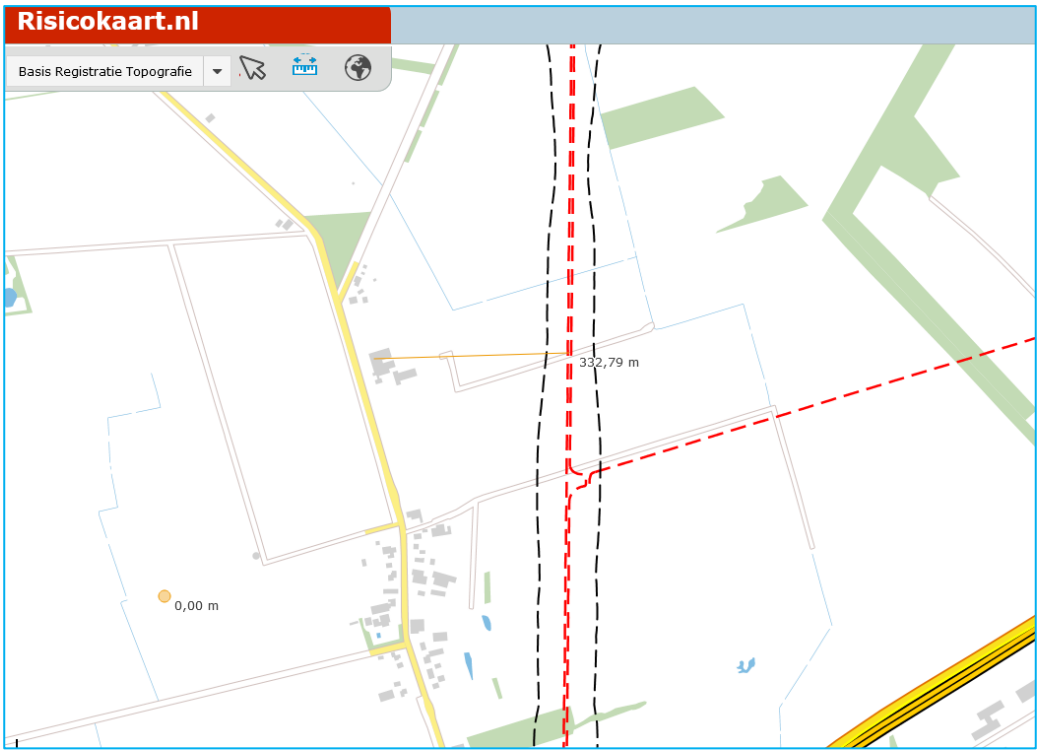
Wegverkeerslawaai Rheeërweg
Vanwege de ruime afstand tot de Zeijerweg voor de woning aan de Rheeërweg (zandweg) geen berekening nodig is.

4.6 Geur

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

4.7 Fysieke en externe 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. Echter, 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.



4.7.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.7.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.7.1.3 Buisleidingen

Op een afstand van circa 260 meter (veldkavel Rheeërweg) en 332 meter (bedrijfsperceel Zeijerweg 9a) naar het oosten toe bevinden zich een tweetal hogedruk-gasleidingen. Het betreffen leidingen met een invloed gebied van 230 meter en de andere leiding van 190 meter. De afstand is meer dan de genoemde afstanden, zodat er geen beperking vanuit deze leidingen op de planvorming aanwezig is.

4.7.1.4 route gevaarlijke stoffen

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.7.1.5 Hoogspanningsleidingen

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

4.7.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.8 Luchtkwaliteit

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

- Voor woningbouwlocaties met minder dan 1500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek

nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Op basis van kaartmateriaal van openbare bronnen (de kaart Grootschalige Concentraties Nederland op www.geodata.ricm.nl/gcn) blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan luchtkwaliteitsgrenswaarden wordt voldaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling.

4.9 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.

De handreiking raad aan bij de beoordeling van bodemkwaliteit in een bestemmingsplan niet alleen te kijken naar de kwaliteit van de bodem, maar in de afweging de huidige functie, de toekomstige functie en de financiële haalbaarheid van een plan te beoordelen.

Locatie Zeijerweg
Voor de bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk dat de bodemkwaliteit in overeenstemming is met de functie die het gebied krijgt (1). Ook dient ingegaan te worden of er financiële belemmeringen zijn, omdat bijvoorbeeld een bodemsanering uitgevoerd moet worden om de gewenste functie te realiseren (2).

Het onderzoek van Sigma Bouw & Milieu is nog niet voldoende om op deze punten antwoord te geven. Hiervoor is nader bodem onderzoek noodzakelijk.

Voor dit nader onderzoek moet met de volgende punten rekening worden gehouden. Hierbij zijn de conclusies en aanbevelingen die het rapport van Sigma Bouw & Milieu geeft aangevuld.

1. Ter plaatse van de grond en het grondwater (sterk verhoogd met minerale olie en xylenen (som)) uit peilbuis 18 is nader onderzoek noodzakelijk. Wij adviseren de bestaande peilbuizen ook bij dit onderzoek te betrekken. Daarnaast verwijzen wij nog naar punt 5 uit de conclusie van dit memo.
2. Ter plaatse van de sterke verontreiniging met minerale olie en PAK in de bovengrond van de monsters 20 en 26 (mengmonster verdacht3) is nader onderzoek noodzakelijk.

3. Wij hebben hierbij sterk het vermoeden dat de lichte verontreiniging in mengmonster MM2 (boringen 23, 24, 25 en 27) met minerale olie en PAK te relateren zijn aan de sterke verontreinigingen in mengmonster verdacht3 en dat deze lichte verontreinigingen niet op zich zelf staande verontreinigingen zijn. Wij adviseren hier in het nader onderzoek aandacht aan te besteden.
4. In een aantal boringen is puin aangetroffen. Dit is asbest verdacht, tenzij onderbouwd kan worden dat het puin niet asbestverdacht is. In deze situatie kan dit – dat het puin niet asbestverdacht is – ons inziens niet voldoende worden onderbouwd.

Er dient dan ook rekening te worden gehouden met een asbest onderzoek conform de NEN 5707 C2 van 2017. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met twee boringen die gestaakt zijn op een ondoordringbare laag (boringen 24 en 39). Verder merken wij op dat voor wat betreft de asbestdaken en het wel of niet aanwezig zijn van een dakgoot geen duidelijke uitspraak in het onderzoek wordt gedaan of de grond onder het asbest dak wel of niet verdacht is. Als hier geen duidelijk uitspraak over kan worden gedaan, dan is de grond onder het asbest dak verdacht en dient hier in het nader onderzoek ook rekening mee te worden gehouden.

Voor wat betreft de mogelijk asbesthoudende dakplaten (ten zuiden van de werktuigbouwschuur) die als keerwand zijn gebruikt wordt aangegeven dat nog een asbestinventarisatie wordt uitgevoerd. Mocht blijken dat deze platen daadwerkelijk asbest bevatten en de platen niet in hun geheel te verwijderen zijn en/of de platen beschadigd zijn, dan maakt dit deze deellocatie ook asbestverdacht.

5. De kwaliteit van de bodem- en grondwater ter plaatse van de bebouwing dat nog gesloopt moet worden is nu niet onderzocht. Over deze terreindelen kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over de bodemkwaliteit. In het kader van de bestemmingsplanwijziging dient er na sloop ter plaatse van de gesloopte bebouwing nog onderzoek uitgevoerd te worden. Dit geldt ook voor de mestplaat. Het is goed mogelijk dat er onder de mestplaat funderingsmateriaal/puin is gebruikt dat verontreinigd is.
6. Ter plekke van de dempingen zijn de boringen 1, 1a, 1b en 34, 34a en 34b geplaatst. Deze boringen zijn echter niet dieper dan een 0,5 meter uitgevoerd. Op basis hiervan kan dan ook geen uitspraak worden gedaan of de dempingen verdacht zijn op bodemverontreiniging.

Er wordt geadviseerd adviseren bij dit onderzoek ook punt 1 van de conclusie uit dit memo te betrekken. Mogelijk is er sprake van samenhang tussen de demping en de verontreiniging die bij peilbuis 18 is aangetroffen. Peilbuis 18 lijkt op de plek van één van de dempingen te liggen.

7. In de doelstelling van het onderzoek van Sigma Bouw & Milieu is ook opgenomen dat het onderzoek is uitgevoerd in verband met de geplande nieuwbouw op de locatie Zeijerweg 9a. In het bouwkavel zijn de boringen 1 tot en met 8 geplaatst.

8. Voor wat betreft PFAS noemt Sigma Bouw & Milieu het oude tijdelijke handelingskader van 8 juli 2019 op. Op 29 november 2019 is het nieuwe tijdelijke handelingskader verschenen. Hier dient Sigma Bouw & Milieu naar te verwijzen.

Voor de kwaliteit van de grond met betrekking tot PFAS kan Sigma Bouw & Milieu gebruik maken van de bodemkwaliteitskaart PFAS die door gemeente Assen op 3 december 2019 is vastgesteld. Het onderzoek dat hieraan ten grondslag ligt (Royalhaskoning DHV, datum 22 november 2019, referentie BE1656TPRP1911211456) hebben wij als bijlage bij dit memo gevoegd. Wel dient Sigma Bouw & Milieu te onderbouwen dat er in deze geen sprake is van een verdachte locatie op PFAS. De kaart geldt alleen voor niet verdachte locaties op PFAS.

Het nader onderzoek dat nog uitgevoerd wordt dient uitspraak te doen over de ernst/omvang en het ontstaan van de verontreiniging(en). De risico`s (volksgezondheid, verspreiding en ecologie) aangaande de verontreinigingen dienen in dit onderzoek ook meegenomen te worden. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NTA 5755. Dit onderzoek zal gaan plaatsvinden nadat de sloop van de bebouwing is gedaan omdat hier nu overal dikke betonvloeren liggen en er na het verwijderen daarvan uitvoering zal worden gegeven aan dit nadere onderzoek.

Het nader onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Bodemvisie Milieu en Veiligheid. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het nadere onderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek en het voorgaand bodemonderzoek uit 2020 blijkt dat de locatie in de huidige situatie niet voldoet aan de toekomstige bodemfunctie (klasse ‘Wonen’). Op de locatie zijn drie verontreinigingsspots aanwezig, te weten:
- Een verontreiniging met PAK in de bovengrond (>I-waarde);
- Een verontreiniging met minerale olie in het grondwater (>I-waarde);
- Een verontreiniging met minerale olie in de grond rondom de mestplaat (>klasse Wonen).

Het overige deel van de locatie voldoet, op basis van het voorgaand bodemonderzoek uit 2020, aan klasse ‘Altijd toepasbaar’/’Wonen’. Na sanering van bovengenoemde verontreinigingen zal de gehele locatie voldoen aan de toekomstige bodemfunctie (klasse ‘Wonen’).

Uit de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er voor de PAK-verontreiniging geen onaanvaardbare humane en ecologische risico’s. De verontreiniging met minerale olie in het grondwater heeft een beperkte omvang en heeft geen onaanvaardbare verspreidingsrisico’s. Derhalve hoeven de verontreinigingen niet met spoed gesaneerd te worden, maar zijn echter wel planurgent.

In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging dient de aangetoonde verontreiniging met PAK en minerale olie te worden gesaneerd. Hierbij is een aantal voorwaarden en procedures van toepassing. Deze bestaan onder meer uit de volgende onderdelen:
- Voor de sanering dient eerst toestemming van het bevoegde gezag (Provincie Drenthe) te worden verkregen. Het ligt voor de hand om eerst met deze instantie te overleggen of een BUS-melding immobiel of een saneringsplan dient te worden opgesteld;
- De sanering dient door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer uitgevoerd te worden;
- De werkzaamheden dienen onder toezicht van een BRL 6000 gecertificeerde milieukundig begeleiderplaats te vinden;

- Het vrijkomende materiaal dient naar een erkende be-/verwerker te worden afgevoerd;
- Na afloop dienen de saneringsresultaten in een evaluatieformulier aan het bevoegde gezag te worden gemeld.

Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek voor de nieuwbouwkavel en de huidige stallen zal worden uitgevoerd na de sloop.

Advies
Geadviseerd wordt om tevens de sterk puinhoudende bodemlaag buiten de saneringscontour te ontgraven en af te voeren (mogelijke relatie tot de PAK-verontreiniging).

Het nader onderzoek is beoordeeld door de RUD. Het volledige adviesdocument van de RUD is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Onderstaande adviezen zijn door de RUD gegeven en zijn hierna 1 op 1 overgenomen uit het adviesdocument.

Voor de bestemmingsplanwijziging is het volgende van belang waar rekening mee dient te worden gehouden:

a. *Het onttrekken van de grondwaterverontreiniging ter plaatse van boring 18 (zie onderdeel 1 uit tabel 1: resultaten kort samengevat). Ter plekke is sprake van een geval van niet ernstige bodemverontreiniging. Omdat het de bedoeling is de voormalige ligboxenstal/melkput nog te slopen (zie onder punt d.) van dit memo dient deze grondwaterverontreiniging te worden onttrokken te worden geloosd (zorgplicht Wet bodembescherming) Van belang is dat deze lozing voldoet aan de voorschriften uit het Lozingenbesluit buiten inrichtingen (BlBi). Hiervoor dient een melding bij gemeente Assen te worden gedaan. Op basis van het rapport van Bodemvisie valt deze verontreiniging samen met 34 m3 licht verontreinigde grond (bodemkwaliteitsklasse: industrie). Advies deze verontreiniging ook meteen te ontgraven en af te voeren.*
b. *Het saneren van de sterk verontreinigde grond met PAK zoals onder 2 (Tabel 1: Resultaten kort samengevat) is aangegeven. Wij onderschrijven tevens de conclusie van Bodemvisie om de sterk puin houdende bodemlaag die buiten de PAK verontreiniging is gelegen te ontgraven en af te voeren. Deze laag komt overigens overeen met de licht verhoogde gehalten met PAK en minerale olie (bodemkwaliteitsklasse: industrie).*
c. *Advies met vorenstaande sanering die wij onder a. hebben genoemd ook de licht verontreinigde grond onder 4 (tabel 1: resultaten kort samengevat) af te voeren naar een erkend verwerker.*
d. *Voor wat betreft de te slopen voormalige ligboxenstal/melkput is met ons en HB Milieutechniek (initiatiefnemer van de plannen) afgesproken (zie mail 13 april 2021; tijdstip 14.06) dat na de sloop van deze opstallen bodemonderzoek dient plaats te vinden voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouwen. Hier dient initiatiefnemer dus nog rekening mee te houden. Het te lozen grondwater dat vrij komt bij de te slopen voormalige ligboxenstal/melkput dient te voldoen aan de voorschriften uit het Besluit lozen buiten inrichtingen (BlBi). Ook dient voor de sloop van deze opstallen een sloopmelding bij gemeente Assen te worden gedaan, waarbij ook rekening met een asbestinventarisatie moet worden gehouden.*

Naar aanleiding van dit advies van de RUD is in dit bestemmingsplan voorwaardelijk gemaakt in de bestemmingsplanregels dat alvorens omgevingsvergunning kan worden

verleend de gronden gesaneerd worden die volgens de RUD gesaneerd dienen te worden en dat er na de sloop van de voormalige ligboxenstal bodemonderzoek moet plaatsvinden. Hier zijn in de regels de benodigde voorwaardelijke verplichtingen voor opgenomen.

Locatie Rheeërweg
Voor deze locatie is door Sigma Bouw en Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen
Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Grond
bovengrond (0.0-0.45 m-mv)
Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)
Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater
peilbuis 1 (1.6-2.6 m-mv)
Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) worden in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieu hygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese
Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoek locatie in eerste aanleg als milieu hygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde. Deze licht verhoogde gehalten overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Het bodemonderzoek is vervolgens beoordeeld door de RUD. Het volledige beoordelingsmemo is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De RUD heeft als volgt geconcludeerd. De tekst hierna is 1 op 1 overgenomen vanuit de memo.

Voor de bestemmingsplanwijziging is van belang dat de bodemkwaliteit in overeenstemming is met de functie die het gebied krijgt en inzichtelijk wordt gemaakt of er financiële belemmeringen zijn, omdat bijvoorbeeld een bodemsanering uitgevoerd moet worden om de gewenste functie te realiseren.

Voor de bestemmingsplanwijziging is het volgende van belang waar rekening mee dient te worden gehouden:

a. Het onttrekken van de grondwaterverontreiniging ter plaatse van boring 18 (zie onderdeel 1 uit tabel 1: resultaten kort samengevat). Ter plekke is sprake van een geval van niet ernstige bodemverontreiniging. Omdat het de bedoeling is de voormalige ligboxenstal/melkput nog te slopen (zie onder punt d.) van dit memo dient deze grondwaterverontreiniging te worden onttrokken te worden geloosd (zorgplicht Wet bodembescherming) Van belang is dat deze lozing voldoet aan de voorschriften uit het Lozingenbesluit buiten inrichtingen (BlBi). Hiervoor dient een melding bij gemeente Assen te worden gedaan.

   Op basis van het rapport van Bodemvisie valt deze verontreiniging samen met 34 m3 licht verontreinigde grond (bodemkwaliteitsklasse: industrie). Advies deze verontreiniging ook meteen te ontgraven en af te voeren.

b. Het saneren van de sterk verontreinigde grond met PAK zoals onder 2 (Tabel 1: Resultaten kort samengevat) is aangegeven. Wij onderschrijven tevens de conclusie van Bodemvisie om de sterk puin houdende bodemlaag die buiten de PAK verontreiniging is gelegen te ontgraven en af te voeren. Deze laag komt overigens overeen met de licht verhoogde gehalten met PAK en minerale olie (bodemkwaliteitsklasse: industrie).

c. Advies met vorenstaande sanering die wij onder a. hebben genoemd ook de licht verontreinigde grond onder 4 (tabel 1: resultaten kort samengevat) af te voeren naar een erkend verwerker.

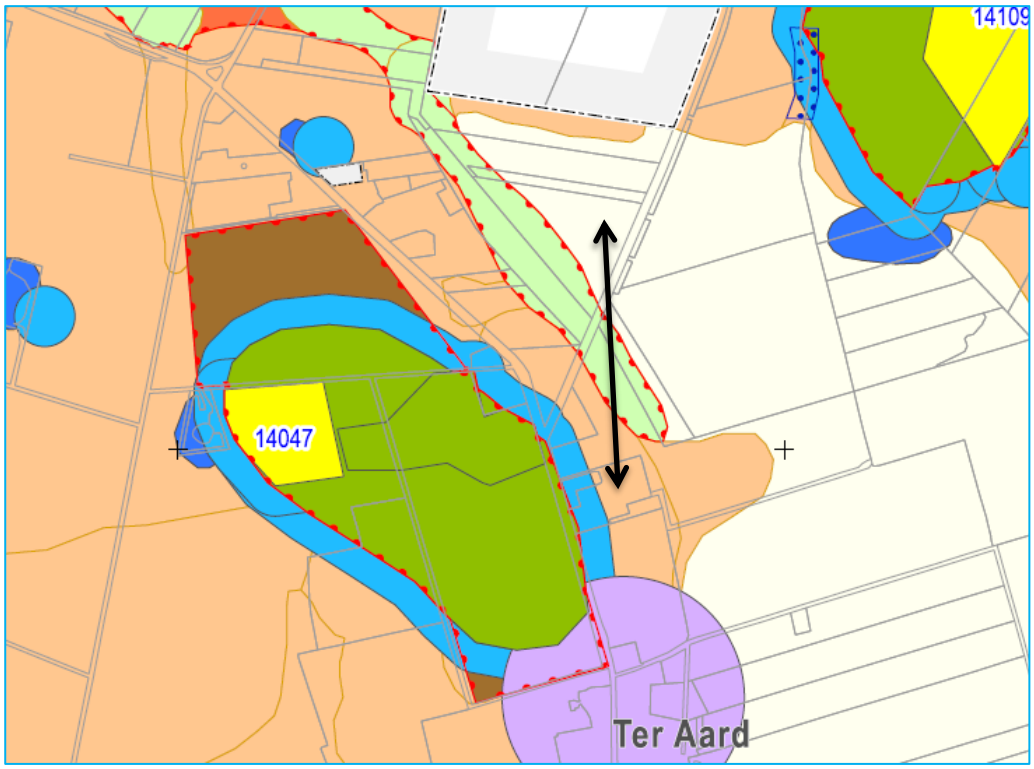
d. Voor wat betreft de te slopen voormalige ligboxenstal/melkput is met ons en HB Milieutechniek (initiatiefnemer van de plannen) afgesproken (zie mail 13 april 2021; tijdstip 14.06) dat na de sloop van deze opstallen bodemonderzoek dient plaats te vinden voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouwen. Hier dient initiatiefnemer dus nog rekening mee te houden.

   Het te lozen grondwater dat vrij komt bij de te slopen voormalige ligboxenstal/melkput dient te voldoen aan de voorschriften uit het Besluit lozen buiten inrichtingen (BlBi). Ook dient voor de sloop van deze opstallen een sloopmelding bij gemeente Assen te worden gedaan, waarbij ook rekening met een asbestinventarisatie moet worden gehouden.

4.10 Archeologie

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

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in dit bestemmingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden met dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de regels indien van toepassing.



Actualisatie van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Assen
Archeologische beleidsadvieskaart
RAAP-rapport 4317, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

Legenda

verwachtingen
- hoge of middelhoge verwachting
- hoge of middelhoge verwachting 50-100 cm opgehoogd
- hoge of middelhoge verwachting 100-200 cm opgehoogd
- hoge verwachting (dekzandkoppen in beekdal)
- hoge verwachting (essen)
- hoge of middelhoge verwachting (beekdal)
- lage verwachting
- verstoord tot onder archeologisch niveau

bijzondere terreinen en gebieden
- depressie/laagte, al dan niet gevuld met organisch materiaal
- depressie/laagte, met veen gevuld, gecontrolleerd
- terrein van archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde, historische kern
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- bufferzone rond AMK-terrein, bekende vindplaats, Celic field of hoogte
- historische kern (1832) en zone rond historische nederzettingslocatie
- Celtic field
- voordenlocatie
- karrensporen
- WOII-puntelement
- WOII-lijnelement
- provinciaal archeologisch belang
- Drentse Aa-gebied
- archeologisch onderzocht terrein, vrijgegeven
- archeologisch onderzocht terrein, niet vrijgegeven

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied aan de Zeijerweg deels een aanduiding “hoog of middelhoog” en deels ‘bufferzine rond AMK terrein’. Voor deze aanduidingen is een minimumoppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 1000 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld.

De gronden waar bestaande bebouwing worden gesloopt zijn reeds tijdens de bouwwerkzaamheden verstoort. Echter blijft de oppervlakte van te bouwen woningen onder de grenswaarde van 1000 m2 en wordt de nieuwe woning grotendeels gebouwd op gronden waar nu nog de agrarische bedrijfsbebouwing staat en daarmee al als verstoord zijn aan te merken. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet nodig.

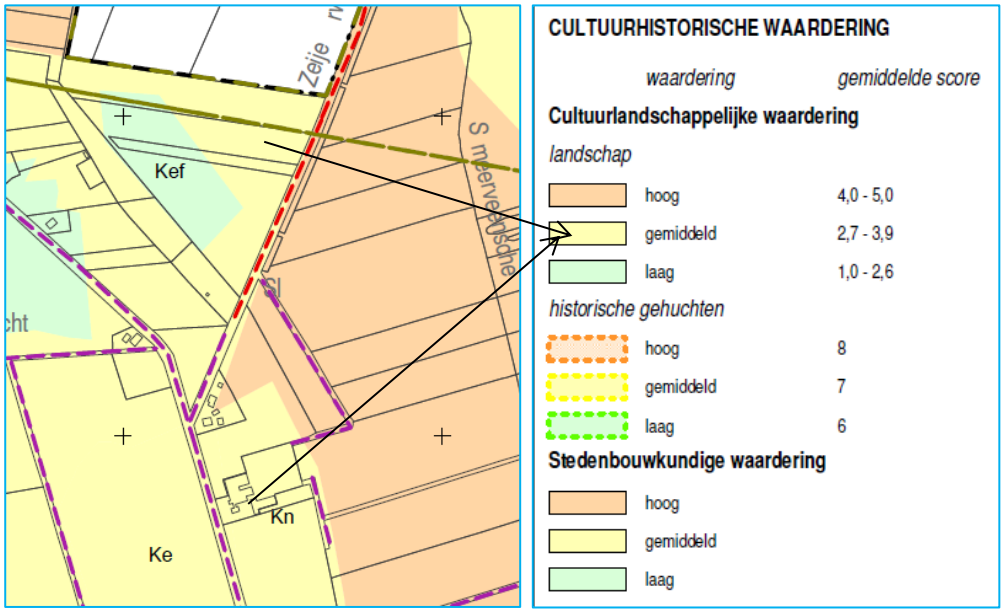
Het plangebied aan de Rheeerweg is voorzien van een aanduiding ‘lage verwachting’, hier is geen onderzoek nodig.

4.11 Cultuurhistorie

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

Ter plaatse is geen sprake van een aanduiding van bestaande bebouwing als monumentaal.

Verder is het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke cultuurhistorische waarderingskaart en de kenmerkenkaart. Onderstaand de weergaves daarvan voor het gebied.



Het gebied is als ‘gemiddeld’ aangeduid daar waar het gaat om de cultuurhistorische waardering en is er geen verdere specifieke aanduiding aan gegeven waarmee rekening mee moet worden gehouden.

4.12 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)
In directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen onderdelen van Natura 2000-gebieden, Nationale Parken en Wetlands. Ook ligt het plangebied niet in een Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Aangezien het plangebied niet in deze natuurgebieden ligt is er geen onderzoek vanuit de zogeheten 'gebiedsbescherming' nodig is.

Soortbescherming
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:
- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

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.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens ecologisch onderzoek uitgevoerd op de beide locaties (de locaties Zeijerweg als ook de Rheeërweg). Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

<u>Resultaten</u>
- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;

- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus en kerkuil.

Aanbevelingen

- Vanwege het feit dat er ter plaatse wel huismussen zijn aangetroffen, maar er geen blijk van is dat deze vogels ter plaatse nog broeden, wordt aanbevolen om bij de nieuwbouw huismussenkasten te integreren in de plannen.
- Omdat de huidige locatie (met uitzondering van het woonhuis) ongeschikt is voor bewoning door vleermuizen, wordt aanbevolen ook vleermuiskasten te integreren in de nieuwbouw.
- Eveneens wordt aanbevolen om rond de locatie meer groen aan te planten in de vorm van gebiedseigen plantmateriaal zoals hazelaar, meidoorn, sleedoorn, hulst, zomereik en linde.

Deze maatregelen zullen er toe leiden dat de soortenrijkdom op deze plek toeneemt.

Met deze maatregelen zal rekening worden gehouden bij de nadere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen.

4.13 Stikstofdepositie (Aerius)

De Aerius-calculatie dient opgesteld te worden in het kader van de Wet natuurbescherming, een wet die naast de bescherming van soorten ook toeziet op het beschermen van natuurgebieden in Nederland. Om te beoordelen of de inzet van brandstof aangedreven materieel dat tijdens de voorgenomen werkzaamheden wordt ingezet een negatief effect heeft op omliggende Natura 2000-gebieden is de te verwachten stikstofdepositie berekend.

Door onderzoeksbureau Agriplaza Bouwadvies is vervolgens onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Gelet op de beperkte omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is.

Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.14 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, of een milieuvergunningsprocedure.

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

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

Qua aard, omvang en ligging is het bestemmingsplan aanzienlijk minder omvangrijk dan de betreffende en beschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 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.

4.14.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Vanuit deze effectbeoordeling (uitkomsten hoofdstuk 4) blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er geen m.e.r.-plicht geldt.

4.15 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten haalbaar.

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

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

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Dit bestemmingsplan

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

5.2.1 Bestemmingen

Hieronder worden de relevante bestemmingen toegelicht.

Bestemming 'Wonen'
Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoering e.d.) de woning mag worden gebouwd.

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

5.2.2 Algemene regels

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

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

6 Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Het plan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van 2 (compensatie)woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat in principe de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen nadere eisen en verplichte fasering noodzakelijk zijn.

De kosten zijn middels leges gedekt. De gronden zijn in eigen eigendom. Wel zal een planschadeovereenkomst gesloten worden. Gezien de aansluiting op de riolering en de beoogde sep tic tank wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.3 Planschadeaspecten

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

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

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

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is/wordt eigendom van de initiatiefnemers. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt dan ook voor de rekening van de initiatiefnemers, hiertoe zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. De kosten worden verder door middel van de leges gedekt.

7 Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

De gemeente Assen heeft een inspraakverordening waarin is opgenomen dat per ruimtelijk plan kan worden afgewogen of inspraak wordt verleend. Ten aanzien van dit bestemmingsplan is besloten geen inspraakmogelijkheid te geven op het voorontwerpbestemmingsplan en het bestemmingsplan meteen als ontwerp in procedure te brengen.

Wel was het plan vanuit het wettelijke vooroverleg nog voorgelegd aan de erkende vooroverlegpartners. Er is in totaal door 5 vooroverlegpartners gereageerd op het concept bestemmingsplan. Het betreffen onderstaande partijen:
- TenneT
- Enexis
- Provincie Drenthe
- Waterschap Noorderzijlvest
- Brandweer/ Veiligheidsregio Drenthe

Voor de inhoud van de ingediende vooroverlegreacties en de wijze waarop met de overlegreacties is omgegaan wordt verwezen naar de bijlage ‘Nota overleg Zeijerweg 9a-1’.

<u>Ontwerpbestemmingsplan</u>
Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project	: Zeijerweg 9a
Projectnummer	: RB 10.469
IMRO	: NL.IMRO.0106.99BP20191J-C001
Versie	: 01
Datum	: Januari 2022

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl

In samenwerking met:

AgriPlaza BOUWADVIES