Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Asserstraat 114**
Kenmerk	14909-2021
Datum verzending	woensdag 25 augustus 2021
Besluitvormende raad	donderdag 7 oktober 2021
Consulterende raad	
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 Het bestemmingsplan Asserstraat 114 met het identificatienummer NL.IMRO.0106.BP77841-C001 ongewijzigd vast te stellen.

1.2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

Aan de Asserstraat 114 in Ubbena ligt een voormalige agrarische veehouderij. Op het bedrijf werden voorheen koeien gemolken. Initiatiefnemers zijn van plan om de ontsierende gebouwen met een totale oppervlakte van 2.050 m^2 in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling te slopen.

De provinciale ruimte voor ruimte-regeling heeft tot doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van zogenoemde “landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen”. Op grond van deze regeling komen initiatiefnemers in aanmerking voor twee (extra) compensatiewoningen. Eén woning zal ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat een cluster van drie woningen ontstaat is er voor gekozen om de tweede woning iets noordelijker te plaatsen. Hierdoor wordt beter aangesloten op het heersend straatbeeld langs de Asserstraat. Voor deze 2 nieuwe woningen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1 Ligging plangebied (links) en nieuwe situatie (rechts)

3 Beoogd effect

Het verwijderen van landschapontsierende bebouwing op het perceel Asserstraat 114 in Ubbena en de bouw van twee woningen ten noorden en zuiden van dat perceel.

4 Argumenten

4.1 *Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Bij de bouw van de woningen wordt qua kleur- en materiaalgebruik aangesloten bij de kenmerken van het gebied. De woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm met de kap haaks op de weg. Daarnaast wordt een hoofdwatergang die deels gedempt is, in oude staat hersteld. Langs de perceelsgrenzen worden de houtwallen hersteld c.q. versterkt. De weide tussen de bestaande woning en de noordelijk te bouwen woning zal open blijven, mede op verzoek van de buren. Het perceel zal wel verschraald worden om de ecologische kwaliteit te versterken. Hiermee zorgt het plan voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

4.2 *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, met aandachtspunt geluid*

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen dat er ter plaatse van de te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Alleen voor het aspect geluid moet vanwege het verkeerslawaai een hogere grenswaarde worden verleend. De geluidsbelasting op de oostgevel van de noordelijke woning is 53 dB terwijl de voorkeursgrenswaarde 48 dB is. Voor de zuidelijke woning is dit voor de oostelijke gevel 57 dB. Maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied zijn financieel en stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. Stedenbouwkundig gezien is het ook niet wenselijk om nog verder van de weg af te bouwen. Op het zuidelijke perceel is dit gelet op de kaveloppervlakte in ieder geval niet mogelijk. Op het noordelijke perceel zou dan nagenoeg op de westelijke perceelsgrens gebouwd moeten worden. De woning komt dan achter de achtergevel van de andere woningen aan de Asserstraat te staan. Stedenbouwkundig gezien verliest de woning dan de oriëntatie op de Asserstraat en ontstaat er een tweede bebouwingslint. Dit is niet wenselijk.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen mag de geluidsbelasting in de woning niet meer dan 33 dB bedragen. Dit is via de verplichte gevelisolatie te realiseren. Voor de oostgevel van de zuidelijke woning geldt dat deze uitgevoerd wordt als dove gevel omdat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden. Dat deze gevel een dove gevel moet zijn, is

vastgelegd in het bestemmingsplan. Daardoor is ook voor deze woning een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Daarom hebben wij besloten de benodigde hogere grenswaarden vast te stellen.

4.3 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid hebben tot en met 20 juli 2021 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

4.4 *Er is geen exploitatieplan nodig*

De Wro verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Op grond van de Legesverordening worden de kosten voor het doorlopen van de procedure verhaald op de initiatiefnemers. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. U moet wel expliciet besluiten dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. Daarom is dit als beslispunt in het raadsvoorstel opgenomen.

5 Kanttekeningen

5.1 *De initiatiefnemer is verplicht om het perceel landschappelijk in te passen*

Een voorwaarde van de ruimte voor ruimte-regeling is dat de nieuwe woningen op een zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast. Voor het plan is een inpassingsplan opgesteld waarin is aangegeven welke groenelementen en dergelijke aangebracht moeten worden. Via een voorwaardelijke verplichting is dit vastgelegd in het bestemmingsplan.

6 Kosten, baten en dekking

Het bestemmingsplan en de onderzoeken zijn op kosten van de initiatiefnemers opgesteld. Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst afgesloten waarmee het risico op eventuele planschade bij de initiatiefnemer komt te liggen. Het plan heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

7 Communicatie, participatie

Het voorliggende plan is door de initiatiefnemer besproken met de enige direct belanghebbenden, te weten de overburen van de Asserstraat 123. Deze bewoners hebben aangeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

In Berichten van de Brink en de Staatscourant van 8 juni 2021 is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden kenbaar gemaakt. Deze beide documenten hebben vanaf 9 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

8 Inclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de sloop van bebouwing en de bouw van 2 nieuwe woningen. Er zijn geen bijzonderheden met betrekking tot het thema inclusie bij dit project.

9 Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door u worden het vaststellingsbesluit en het besluit hogere grenswaarde geluid gepubliceerd in de Asser Courant en de Staatscourant. Na publicatie liggen deze

stukken met de daarbij behorende bijlagen wederom voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

10 Bijlagen

Bestemmingsplan Asserstraat 114.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2021.

Besluit

1.1 Het bestemmingsplan Asserstraat 114 met het identificatienummer NL.IMRO.0106.BP77841-C001 ongewijzigd vast te stellen.

1.2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 7 oktober 2021.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge