Gemeente Assen

Nota overleg concept bestemmingsplan Zeijerweg 9A



20 oktober 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding en juridische procedure 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Procedure 3

2 Overlegreacties en commentaar 4
2.1 TenneT 4
2.2 Veiligheidsregio Drenthe en Brandweer Drenthe 4
2.3 Enexis 4
2.4 Waterschap Noorderzijlvest 5
2.5 Provincie Drenthe 5

3 Gevolgen voor het bestemmingsplan 5

1 Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

Aan de Zeijerweg 9a te Ter Aard is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Het bedrijf was actief in de branche 'fokken en houden van melkvee'. Doordat het bedrijf op deze locatie gronden heeft verkocht is het agrarisch gebruik op dit perceel beëindigd. De eigenaren zijn voornemens de huidige landschapsontsierende bebouwing te slopen, hiervoor ter compensatie twee nieuwe woningen te bouwen en de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen tot een woning.

Hiervoor willen zij graag gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en verharding.

Omdat er meer dan 2000 m2 ontsierende bebouwing wordt gesloopt is het mogelijk middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling twee bouwkavels te genereren.

Om de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing goed te borgen is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit nieuwe bestemmingsplan is opgesteld om de bestaande agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming en daarnaast twee compensatiewoningen planologisch mogelijk te maken.

Geldende bestemmingsplan
Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "Buitengebeid herziening artikel 30 WRO". Omdat wij terughoudend zijn in het toevoegen van bebouwing in het buitengebied is bij het bepalen van de oppervlakte van de bebouwing en de maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte aangesloten bij de bestaande regeling uit het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebeid Herziening artikel 30 WRO".

Daarnaast wordt er landschapsontsierende bebouwing gesloopt, de nieuwe bebouwing ingepast in de omgeving waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt en het landschap wordt verstrekt.

1.2 Procedure

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van vooroverleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het concept van het bestemmingsplan. Gedurende de periode hebben wij een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn navolgend samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

2 Overlegreacties en commentaar

Er is in totaal door 5 partijen gereageerd op het concept bestemmingsplan. Het betreffen onderstaande partijen:

- TenneT
- Enexis
- Provincie Drenthe
- Waterschap Noorderzijlvest
- Brandweer/ Veiligheidsregio Drenthe

Per partij is hieronder hun reactie kort samengevat en waar nodig van commentaar voorzien.

2.1 TenneT

Tennet heeft aangegeven binnen de grenzen van dit plan (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben. Zij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan.

Conclusie
De reactie van TenneT vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2.2 Veiligheidsregio Drenthe en Brandweer Drenthe

De Veiligheidsregio Drenthe en de brandweer Drenthe geven aan het plan beoordeeld te hebben op het aspect Externe Veiligheid en komen (net zoals is omschreven in de stukken) tot de conclusie dat dit aspect niet speelt. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen.

Wel worden er een paar aandachtspunten genoemd inzake brandveiligheid:

- De wegen moeten conform afdeling 6.8 van het Bouwbesluit en de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR toegankelijk zijn voor hulpverleningsdiensten. Primaire bluswatervoorzieningen moeten dekkend worden aangelegd in overleg met de VRD.

- Bij de bouwaanvraag die zal worden ingediend dient nog een bouwkundig brandpreventief toets te worden gedaan.

Conclusie
Externe veiligheid speelt niet en vormt geen belemmering. Vanuit brandveiligheid zijn er nog wel een aantal aandachtspunten. Er dient er een bluswatervoorziening aanwezig te zijn, welke toegankelijk en bereikbaar is voor hulpdiensten. Daarnaast moet de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwkundige toets 'brandpreventief' aan de adviseur risicobeheersing van de brandweer worden voorgelegd.

2.3 Enexis

Enexis heeft aangegeven geen bezwaren te hebben ten aanzien van het planvoornemen en het bestemmingsplan. Daarbij geven zij aan één keer in de vier week overleg te hebben met

de gemeente waarin alle projecten in Assen worden besproken. Hierin zal dit plan ook besproken worden.
Conclusie
De reactie van Enexis vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2.4 Waterschap Noorderzijlvest
Het Waterschap geeft aan in te kunnen stemmen met dit plan. Zij geven aan dat de (afval)wateraspecten goed zijn verwoord in de waterparagraaf. Het plan geeft dan ook geen aanleiding om compenserende en/of mitigerende maatregelen te treffen.

Conclusie
De reactie van het Waterschap vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

2.5 Provincie Drenthe

Provinciaal belang
Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) is in het voorontwerpbestemmingsplan het volgende aspect van provinciaal belang:
- Landschap.

De Provincie geeft aan in te kunnen stemmen met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling op deze locatie. Er verdwijnt oppervlakte aan bebouwing en verharding. Met het ruimtelijke kwaliteitsplan van de 'Erfgoedontwikkelaar', is een landschapsanalyse gedaan. Wanneer dit ruimtelijke kwaliteitsplan verankerd en geborgd wordt, stemmen zij in met het de invulling van het plan.

Geadviseerd wordt bij de verdere planvorming hier aandacht aan te schenken.

Conclusie
De reactie van de provincie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het ruimtelijke kwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de landschappelijk kwaliteit geborgd.

3 Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop is er geen aanleiding het conceptbestemmingsplan aan te passen. Het plan zal dan ook ongewijzigd als ontwerp in procedure worden gebracht.