Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Zeijerweg 9A**
Kenmerk	Z7668-2022
Datum verzending	donderdag 3 februari 2022
Besluitvormende raad	donderdag 24 maart 2022
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 Zeijerweg 9A met het identificatienummer NL.IMRO.0106.99BP20191J-C001 inclusief het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

1.2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

Aan de Zeijerweg 9a te Ter Aard was een bedrijf actief in de branche ‘fokken en houden van melkvee’. Het agrarisch gebruik op dit perceel is beëindigd en de eigenaar heeft een deel van de gronden verkocht. De eigenaren zijn voornemens de huidige landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, hiervoor twee nieuwe woningen te bouwen en de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen tot een woning.

Hiervoor willen zij graag gebruik maken van de zogenaamde “Ruimte-voor-ruimte regeling”. Dit is een regeling van de provincie ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van agrarische bedrijfsgebouwen.

Omdat er meer dan 2.000 m^2 bebouwing wordt gesloopt is het mogelijk d.m.v. deze regeling twee bouwkavels te genereren.



Huidige situatie locatie Zeijerweg 9A

Op 2 november 2020 heeft ons college ingestemd met het plan en besloten het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en besluit hogere waarden wegverkeerslawaai inclusief de bijlagen zes weken ter inzage te leggen. Omdat in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend, stellen wij u voor het bestemmingsplan plus beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

3 Beoogd effect

Het verwijderen van agrarische bebouwing en het bouwen van twee compensatiewoningen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

4 Argumenten

4.1 *Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

Het plan om aan de Zeijerweg 9A te Ter aard twee extra woningen te bouwen en de huidige boerderij qua functie te transformeren naar wonen, is ter compensatie van het verwijderen van de ontsierende bedrijfsbebouwing en ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij dit plan wordt een kwaliteitsverbetering bereikt door het verwijderen van minimaal 2.000 m^2 verharding en bebouwing. Om de nieuwe woningen landschappelijk goed in te passen is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Omdat drie woningen op een rij (lintbebouwing) niet gebruikelijk is aan de Zeijerweg en landschappelijk niet passend is in deze omgeving, wordt één woning op het bestaande erf gepositioneerd en één woning ten noorden aan de Rheeërweg.



Oranje gearceerde deel huidige locatie/blauw gearceerde deel locatie 2e woning

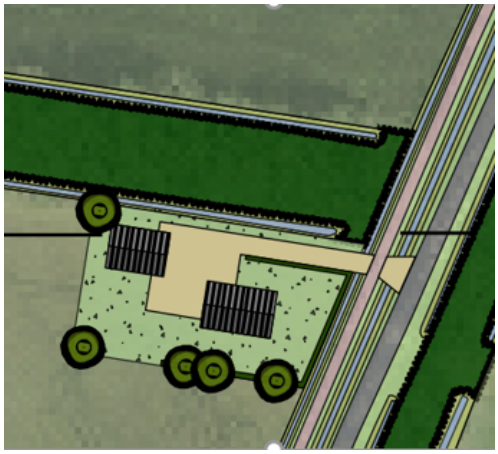
De bestaande bedrijfswoning wordt betrokken bij het inrichtingsplan en meegenomen in het bestemmingsplan, zodat deze samen met de nieuw te bouwen woning en de bijgebouwen passend zijn in de omgeving en het landschap.

Niet alleen de bebouwing wordt landschappelijk ingepast, maar ook de beplanting maakt onderdeel uit van deze inpassing. Een voorwaarde hierbij is dat enkel gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting.

Om de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing goed te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen om de landschappelijke inpassing goed te borgen.



Impressie nieuwe situatie huidige locatie Zeijerweg



Impressie nieuwe situatie locatie 2e comp. woning

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

Om de bouw van de woning mogelijk te maken zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen dat ter plaatse van de te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Alleen voor het aspect geluid moet vanwege het wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde worden verleend. De geluidsbelasting op de gevel van de verdieping van de compensatiewoning aan de Zeijerweg bedraagt 49 dB terwijl de voorkeursgrenswaarde 48 dB is.

Wij hebben als bevoegd gezag de hogere grenswaarde geluid verleend omdat bronmaatregelen zoals stiller asfalt (te duur voor een reductie van 1 dB voor 1 woning), het plaatsen van een scherm of het verder naar achteren bouwen van de woning (stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst) niet leiden tot een doelmatige en/of gewenste oplossing. Door het aanbrengen van gevelisolatie kan het wettelijke binnenniveau van maximaal 33 dB en een goed leefklimaat gegarandeerd worden.

4.3 *Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden*

Een belangrijk aandachtspunt bij bouwprojecten is op dit moment het stikstofvraagstuk. Om te beoordelen of het plan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving, zijn berekeningen uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen stikstofoverschrijding is. Er is dan ook sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 *De financiële afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moeten enkele financiële afspraken over o.a. de aanleg van de IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) en tegemoetkoming in schade (planschade) worden vastgelegd. Dit is nodig om te voorkomen dat de gemeente onbedoeld voor kosten komt te staan. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten en zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

4.5 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere grenswaarde geluid hebben tot en met 21 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

4.6 *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 anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over planschade en een exploitatiebijdrage zijn vastgelegd. Daarom is een exploitatieplan niet nodig. Uw gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. Daarom is dit als beslispunt in het raadsvoorstel opgenomen.

5 Kanttekeningen

Geen bijzonderheden.

6 Kosten, baten en dekking

Het bestemmingsplan en de onderzoeken zijn op kosten van de initiatiefnemers opgesteld. Door het sluiten van een overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over de kosten voor het aanleggen van een IBA, planschade en de exploitatiebijdrage. Het plan heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

7 Communicatie, participatie

Voorafgaand aan de procedure hebben de initiatiefnemers de aangrenzende buren/omwonenden geïnformeerd over hun voornemen. Zij hebben aangegeven positief te staan ten aanzien van het planvoornemen.

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-)instanties in het kader van vooroverleg verzocht om te reageren op het conceptwijzigingsplan.

Uw raad is voorafgaand aan de procedure d.m.v. een brief geïnformeerd over het planvoornemen en ons besluit ten aanzien van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

In Berichten van de Brink en het Gemeenteblad (voorheen Staatscourant) is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en besluit hogere grenswaarden kenbaar gemaakt. De stukken hebben vanaf 10 november 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 Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door uw raad worden het vaststellingsbesluit en het collegebesluit met betrekking tot de hogere grenswaarde geluid gepubliceerd in de Assercourant en het Gemeenteblad (voorheen 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.

9 Bijlagen

- Bestemmingsplan Zeijerweg 9A, inclusief bijlagen.
- Beeldkwaliteitsplan landschappelijke inpassing.
- Besluit hogere grenswaarde geluid.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 februari 2022,

Besluit

1.1 Het bestemmingsplan Zeijerweg 9A met het identificatienummer NL.IMRO.0106.99BP20191J-C001 inclusief het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

1.2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 24 maart 2022.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, I. M. Rozema