

> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 08 maart 2018
Besluitvormende raad: 27 maart 2018
Datum verzending: 23 februari 2018

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Graswijk 33-35

Voorstel:

1. het bestemmingsplan "Graswijk 33-35" (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.99BP20171G-C001ongewijzigd vaststellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aanleiding en nieuwe situatie

Dit plan omvat een (nieuw)planologisch kader voor drie woningen waarvan één in het kader van Ruimte voor ruimte regeling en twee ter vervanging van twee bestaande (dienst)woningen op perceel Graswijk 33 en 35. Op het perceel Graswijk 33 staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen, inclusief een dienstwoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten van deze veehouderij zijn ter plaatse beëindigd. Op het perceel van Graswijk 35 staat op dit moment een vrijstaande woning. Dit perceel ligt ingekapseld in perceel 33. Deze woning wordt gehandhaafd en eventueel op termijn gesloopt en herbouwd. Het perceel 33 en 35 wordt planologisch in drie delen gesplitst. Op elk van die drie percelen is ruimte voor één vrijstaande woning. De nieuwe woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de inrichting van het perceel zal de huidige landschappelijke oriëntatierichting als uitgangspunt worden gehanteerd. De percelen worden daarvoor omzoomd met bomen. De voorgevels van de woningen verspringen ten opzichte van de erfgrans. De drie woningen krijgen de kenmerken van de omliggende boerderijen, zoals één bouwlaag met een kap, een zadeldak met eventueel een wolfseind. Bijgebouwen worden achter de woning gebouwd.

Dit plan omvat kortom een bouwtitel voor de realisatie van één woning. In het kader van de Ruimte voor ruimte regeling verandert de huidige agrarische bestemming van de twee bestaande woningen (dienstwoning op Graswijk 33 en regulier de woning op Graswijk 35) in een woonbestemming.

Het bouwplan voldoet aan de provinciale Ruimte voor ruimte regeling en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel aan Graswijk 33 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 december 2008. Het perceel Graswijk 33 heeft hierin de bestemming 'Essen en veldontginningen' met nadere aanduiding grondgebonden agrarisch bedrijf 2. Het perceel Graswijk 35 heeft de bestemming 'Essen en veldontginningen'. De bouw van een woning is strijdig met de bestemming van beide percelen.

Ruimte voor ruimte regeling

De Ruimte voor ruimte regeling staat beschreven in de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening en is bedoeld om ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Deze regeling maakt het mogelijk om onder een aantal voorwaarden landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen door één of meer compensatiewoningen, afhankelijk van de oppervlakte.

Er mag op grond van deze regelgeving één extra woning worden gebouwd wanneer er 750 m² aan bebouwing gesloopt wordt. Vanaf 2.000 m² mogen er twee woningen worden gebouwd. Op het perceel is 2.050 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het toevoegen van twee woningen niet wenselijk. De regeling uit de Provinciale Omgevingsverordening biedt echter de mogelijkheid de resterende meters elders (in de provincie), bijvoorbeeld een tekort aan sloopmeters aan te vullen. De initiatiefnemer maakt daarvan gebruik en zal op het perceel Lieveing 44 in Beilen een extra woning bouwen en het surplus aan sloopmeters inzetten voor een tweede extra woning. Op dit perceel in Beilen wordt namelijk te weinig gesloopt om een compensatiewoning te bouwen. De gemeente Midden-Drenthe doorloopt hiervoor een separate planologische procedure, die gelijk loopt met de bestemmingsplanprocedure voor de locatie Graswijk 33-35. Door het realiseren van de beoogde compensatiewoning wordt een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt in het buitengebied van de gemeente Assen.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Graswijk 33-35" met de daarbij behorende bijlagen heeft vanaf 14 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagetermijn zijn geen zienswijze binnengekomen

> Raadsvoorstel

ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Uw raad wordt daarom voorgesteld het plan ongewijzigd vast te stellen.

Geen exploitatieplan vaststellen

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de raad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht in gevallen waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen nadere eisen en verplichte fasering noodzakelijk zijn. In dit geval wordt het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst en via de Tarieventabel belastingen, heffingen en rechten Assen geregeld. Afgesproken is dat alle kosten voor deze ontwikkeling en eventuele planschade voor rekening en risico van de ontwikkelaar zijn.

Uitvoering en planning

Na publicatie ligt het bestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen wederom voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep ingesteld worden tegen het (on)gewijzigd vastgesteld plan. Indien geen beroep ingesteld wordt, treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Voorstel

Uw raad is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. U wordt daarom ook voorgesteld om het bestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen voor de raadsleden:

1. Bestemmingsplan Graswijk 33-35 (toelichting);
2. Bestemmingsplan Graswijk 33-35 (regels);
3. Bestemmingsplan Graswijk 33-35 (bijlagen bij de toelichting);
4. Bestemmingsplan Graswijk 33-35 (verbeelding).

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
dhr. M.L.J. Out

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 februari 2018;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Graswijk 33-35' met de daarbij behorende bijlagen is gepubliceerd in de 'Staatscourant' en in de rubriek 'Berichten van de Brink' van het Drenthe Journaal op 13 december 2017;
- het ontwerp van het bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 14 december 2017 tot en met 24 januari 2018 voor eenieder ter visie heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- naar aanleiding van de tervisielegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling als omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat artikel 6.12 Wro van toepassing is;
- het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;

> Raadsvoorstel

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan “Graswijk 33-35” (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.99BP20171G-C001ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2018.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier