

Bestemmingsplan 'Asserweg 16b te Hooghalen'

1 Aanleiding

Op 29 januari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe, besloten om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Asserweg 16b te Hooghalen' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en deze gelijktijdig in procedure te brengen. Dit besluit is op 6 februari 2019 gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe en de Staatscourant. Op 30 januari 2019 is een kennisgeving hiervan uitgegaan naar de overleginstanties. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze tegen het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruikgemaakt door [redacted] te Hooghalen.

2 Ontvankelijkheid

De wet schrijft een aantal eisen voor het indienen van een zienswijze voor. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht. De zienswijzen zijn voorzien van een omschrijving van het bezwaarde besluit en argumentatie en zijn voorzien van naam, adres en woonplaats. De zienswijzen zijn ondertekend. Hiermee is voldaan aan de wettelijk voorgeschreven voorwaarden voor het indienen van een zienswijze.

3 Beantwoording van de zienswijzen

3.1 Zienswijzen [redacted] Hooghalen

Door de [redacted] woonachtig aan de [redacted] te Hooghalen en daarmee bewoners van het perceel [redacted] te Hooghalen, zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voor de gehele zienswijzen verwijs ik naar de brief van [redacted] bekend onder zaaknummer [redacted]. In hoofdlijn richten de zienswijzen van [redacted] zich op het volgende:

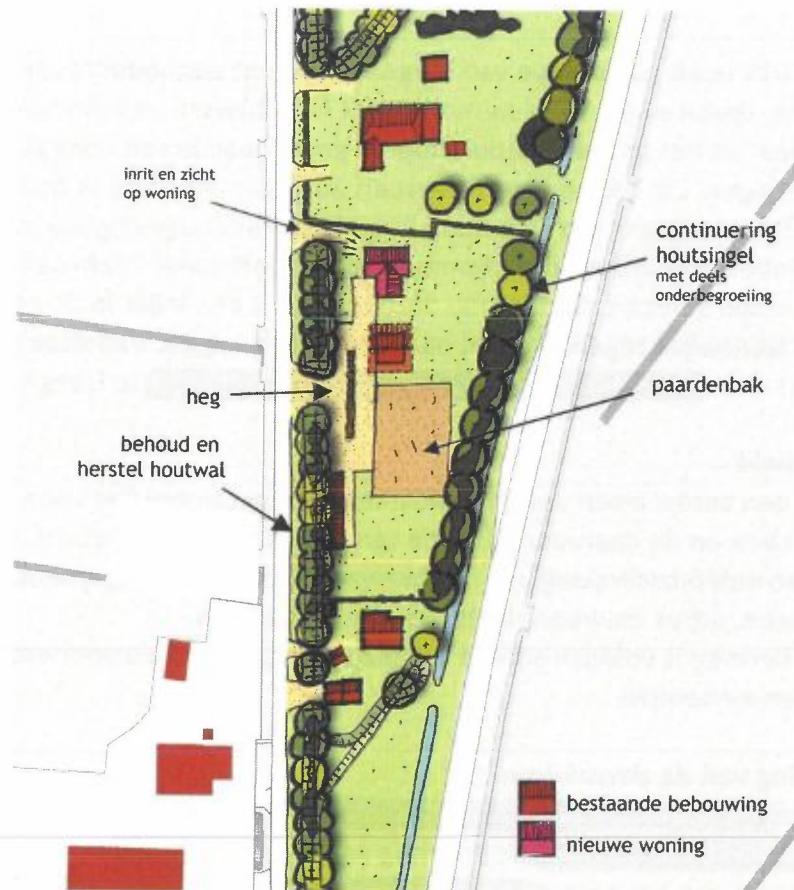
1. Locatie van het bouwblok past niet in het open landschappelijke karakter van het gebied omdat er dicht op elkaar wordt gebouwd.
2. De realisatie van de woning geeft in de toekomst beperkingen in het gebruik van het pand aan de Asserweg 18 vanwege zoneringen. Toekomstige bijgebouwen zullen het wat dit betreft verder beperken.
3. Positionering van het bouwblok in het midden van het perceel op basis van de geluidsnormen en rooilijnen.
4. Gebruik van de noordelijke inrit als de inrit van de woning.

Reactie gemeente:

Onderstaand wordt op de vier aangegeven punten, welke in hoofdlijn voortkomen uit de zienswijzen van [redacted] ingegaan:

1. Locatie van het bouwblok past niet in het open landschappelijke karakter van het gebied omdat er dicht op elkaar wordt gebouwd.

De landschappelijk inpassing laat een lint met verschillende bouwvolumes zien langs een secundaire weg met gevarieerde vegetatie (Figuur 1. Landschappelijke inpassing).



Figuur 1. Landschappelijk inpassing.

Als men de landschappelijk inpassing bekijkt zonder kavel-/erfgrenzen zou er een logische ordening van alle volumes moeten ontstaan als het opnieuw ingericht wordt met alle randvoorwaarden (bestaand bijgebouw en paardenbak) die op dat moment gelden. De beoordeling is dat dit een goede landschappelijk inpassing is. Hoofdgebouw en (bestaand)bijgebouw vormen samen op de gekozen locatie een goed samenspel en er is ruimte op het spits toelopende perceel voor de activiteiten van een paardenbak. De woning staat logisch langs de secundaire weg en hoeft niet in de midden van het perceel komen te staan voor een goede ruimtelijke ordening.

Er gaat echter ook niets mis als de woning in het midden van het perceel komt te staan. Dat zou een keuze kunnen zijn. Ook dan moeten hoofdgebouw en (bestaand)bijgebouw een goed samenspel vormen. En dat betekent dan wellicht dat de paardenbak op de erfgrans komt te liggen met nr. 18, mocht daar een voorkeur voor zijn.

Beide mogelijkheden zijn goed te realiseren, waarbij stedenbouwkundig de voorkeur uitgaat naar het voorstel als in Figuur 1. Landschappelijk inpassing, welke ook als basis is gehanteerd bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan 'Asserweg 16b te Hooghalen'.

Door het bouwblok voor de woning 3 à 5 meter te verschuiven richting het bestaande bijgebouw, ontstaat meer "lucht" tussen beide percelen, waardoor de nieuwe woning zich minder opdringt aan het perceel van nr. 18.

Afstemming betrokken partijen:

Door de [REDACTED] en de [REDACTED] (eigenaren van het perceel Asserweg 16b en beoogde bewoners van het perceel) zijn met betrekking tot de positionering van de te realiseren woning de volgende afspraken gemaakt:

- De te hanteren rooilijn voor de woning en het bouwvlak (westzijde) is gelijk aan de voorkant van de schuur.
- De woning wordt gebouwd met het garage gedeelte aan de noordkant.
- Er wordt grofweg een bouwvlak gehanteerd van 15*15, behalve aan de noordwestzijde, waar het bouwvlak strak om de voorgenomen woning wordt getrokken.
- Als referentiepunt voor de positionering van het bouwvlak t.o.v. Asserweg 18 wordt een punt 3,5 meter ten zuiden van het meest zuidelijke punt in de erfgrens gebruikt (zuidelijke hoek in de knik in de erfgrens).
- Het bouwvlak ligt parallel aan de aanwezige schuur.
- Het bouwvlak aan de west en noordwestelijke zijde wordt strak om de voorgenomen woning getrokken.

Met een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op basis van bovenstaande gemaakte afspraken tussen de betrokken partijen wordt voldaan aan een goede landschappelijke inpassing van de te realiseren woning en de overige invulling van het te ontwikkelen perceel.

Aanpassing:

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Asserweg 16b te Hooghalen' bovengenoemde afspraken verwerken op de verbeelding.

2. De realisatie van de woning geeft in de toekomst beperkingen in het gebruik van het pand aan de Asserweg 18 vanwege zoneringen. Toekomstige bijgebouwen zullen het wat dit betreft verder beperken.

De realisatie van de nieuw te bouwen woning op basis van het bestemmingsplan 'Asserweg 16b te Hooghalen' heeft geen consequenties voor het eventueel opstarten van aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf op het belendende perceel Asserweg 18, mits passend binnen de daarvoor gestelde regels. Bij een bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen', welke op het perceel Asserweg 18 te Hooghalen van toepassing is, is het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels bij recht toegestaan:

1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
3. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m²;
4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel.

Er worden geen specifieke eisen aan de afstand van de bedrijfsactiviteiten, onder categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, gesteld. Hierdoor kan op het perceel Asserweg 18 te Hooghalen, onder de hierboven gestelde regels, bij recht gedeelten van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven worden gebruikt.

De realisatie van de woning, welke op basis van het bestemmingsplan 'Asserweg 16b te Hooghalen' gebouwd kan worden, geeft in de toekomst geen beperkingen in het gebruik van het pand aan de Asserweg 18 vanwege zoneringen.

Aanpassingen:

Het is niet noodzakelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

3. Positionering van het bouwblok in het midden van het perceel op basis van de geluidsnormen en rooilijnen.

De planvorming is conform de Wet geluidhinder getoetst. Het plan voorziet in een nieuwe woning binnen het aandachtsgebied (de zone) van de Asserweg (wegverkeerslawaaier). Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied.

In dit geval ligt het plan in buitenstedelijk gebied. Dit betekent dat als binnen de plangrenzen niet aan de voorkeursgrenswaarde (48dB L_{den}) kan worden voldaan, de maximaal toelaatbare geluidbelasting 53dB L_{den} bedraagt (artikel 83 lid 1 van de Wgh).

In het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan is de situatie berekend. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten de gemeente Midden-Drenthe waarbij rekening is gehouden met de nieuwe op- en afritten van de A28. Het geplande bouwblok wordt daarmee aan de oostzijde "begrensd" door de 53dB L_{den} geluidcontour die op 44m uit het hart van de Asserweg is gelegen (akoestisch onderzoek). Dit leidt tot de conclusie dat dichterbij de oostelijk gelegen Asserweg bouwen vanuit de Wet Geluidhinder niet mogelijk is.

Voor de overige begrenzingen is de rooilijn (westzijde) bepaald vanuit het gemeentelijk beleid / de landschappelijke inpassing.

Aanpassing:

Het is niet noodzakelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

4. Gebruik van de noordelijke inrit als de inrit van de woning.

In de bestaande situatie is er aan de noordzijde van het perceel al sprake van een inrit. De mate waarin deze inrit wordt gebruikt is voor de gemeente geen afwegingsgrond bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Afstemming betrokken partijen:

Door de [REDACTED] en de [REDACTED] zijn met betrekking tot het gebruik van de inrit onderling afspraken gemaakt. De noordelijke inrit zal niet voor auto's worden gebruikt, blijft wel beschikbaar voor fietsen en lopen.

Aanpassingen:

Het is niet noodzakelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

4 Conclusie

De zienswijzen brengen geen verandering in het standpunt van de gemeente ten aanzien van de voorgenomen plannen van de initiatiefnemer. De zienswijzen zijn daarin tegen wel aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De procedure zal vergezeld van een gewijzigd bestemmingsplan verder worden vervolgd