

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing om planologisch af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo ten behoeve van de aanvraag van 20 september 2011 van de heer D. Brummel om omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van het pand en het splitsen van een van de drie woningen in het pand aan de Beilerstraat 57 te Assen.

Beschrijving van het projectgebied

Het bouwplan is geprojecteerd op het perceel Beilerstraat 57 te Assen, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie I, nr. 13549. Het perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Assen Oud Zuid. Het perceel valt onder het Beschermd Stadsgezicht van Assen.

Beschrijving van de huidige situatie

Het pand is aangemerkt als provinciaal monument met nr. P1-0058. Het pand is gebouwd in 1905 in overgangsstijl, een herenhuis met 4 bouwlagen onderverdeeld in drie appartementen en een zolder. De appartementen zijn bereikbaar via een portiek waarbij de woning op de begane grond een eigen ingang heeft en een uitgang via de trapopgang en zijn ontsloten door middel van een stalen brandtrap. Het appartement op de 1^e verdieping heeft nu geen buitenruimte. De zolder is ingedeeld in ruimten die in het verleden als slaapkamers hebben gediend.



Beschrijving van het bouwplan

De aanvraag om bouwvergunning behelst het verbouwen van een pand aan de Beilerstraat, waarbij het bouwplan is op te splitsen in drie onderdelen, te weten:

- het opnieuw in gebruik nemen van de zolderverdieping in de vorm van een woonstudio en de daarmee samenhangende wijzigingen op ondergelegen verdiepingen;
- het aanbrengen van een bordes ter plaatse van de achterzijde op de 1^e verdieping;
- het plegen van regulier onderhoud conform opgave van de Monumentenwacht Drenthe.

Om de veiligheid en het comfort voor de bestaande en het nieuwe appartement te vergroten worden op de onderliggende verdiepingen kleine aanpassingen gepleegd .

De provinciale commissie, Drents Plateau, heeft in haar vergadering van 17 januari 2011 geadviseerd het plan in heroverweging te nemen en het bouwplan aan te passen overeenkomstig de volgende opmerkingen:

- alleen rechts van de dakkapel een dakraam aanbrengen in de maat van het dakraam links van de dakkapel van nr. 59;
- de balkonhekken e.d. dienen een antraciet kleur te krijgen en niet verzinkt naturel.

De Welstandscommissie heeft in haar vergadering van 27 januari 2011 verklaard geen bezwaar te hebben tegen dit bouwplan onder voorwaarden. Het advies van de provinciale commissie voor wat betreft de dakramen is akkoord. Voor de kleur van de balkonhekken e.d. deelt zij het advies niet in dezelfde mate en is dit enkel ter overweging aan de aanvrager meegegeven.

De aanvrager heeft de aanbevelingen overgenomen. Het bouwplan is overeenkomstig de aanbevelingen aangepast.

Geldende planologische situatie

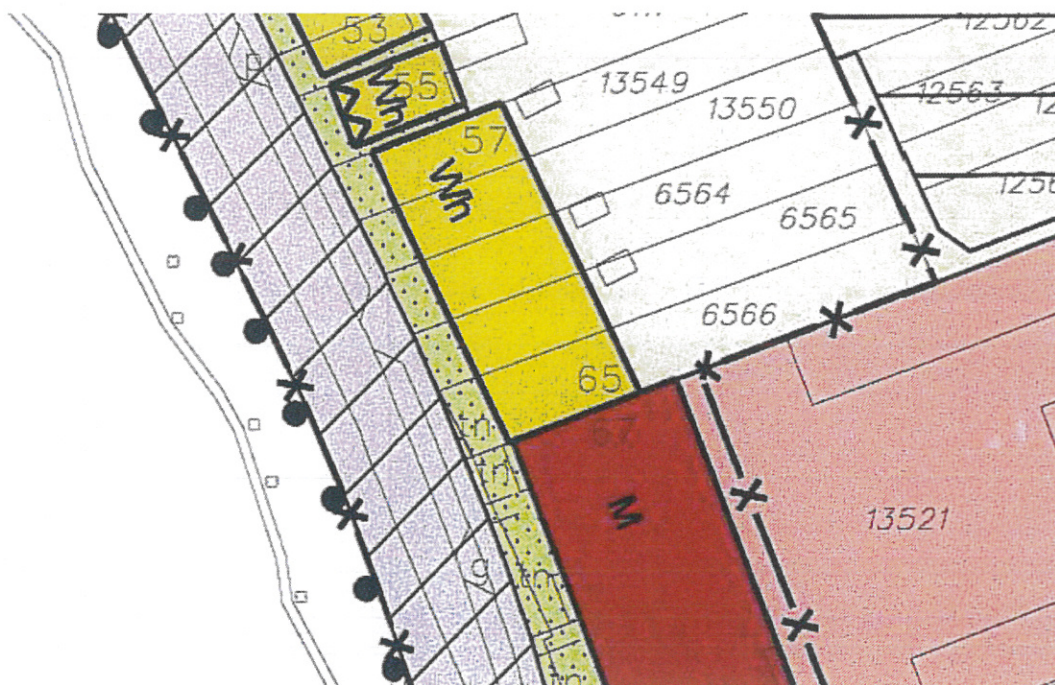
Het bestemmingsplan 'Assen Oud Zuid' is voor deze locatie vigerend. In dit plan zijn de gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd, bestemd als 'woonhuizen'.

Op grond van artikel 3 lid A van het bestemmingsplan zijn de op de kaart als 'woonhuizen' aangewezen gronden bestemd voor woonhuizen. Op de voet van artikel 1 (begripsbepalingen) is bepaald dat onder woonhuis wordt verstaan: "een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat".

Aangezien het bouwplan het verbouwen van de bovenverdieping een opsplitsing van drie woningen in vier woningen omvat, is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming 'woonhuizen' zijn volgens artikel 3 lid A sub 1 van het bestemmingsplan tevens bestemd voor "het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden". Met cultuurhistorische waarden worden volgens artikel 1 lid v van het bestemmingsplan bedoeld 'de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt'. In onderhavig bouwplan blijft het karakter van het pand volledig bewaard. In dit bouwplan is sprake van een interne verbouwing. Aan de uiterlijke kenmerken van het pand wordt niets veranderd. Hierdoor blijft de cultuurhistorische waarde van het pand gehandhaafd.

De bevoegdheid tot het nemen van een afwijkingsbesluit ligt bij het college nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvb) heeft afgegeven. Echter op 9 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanwijzing van categorieën waarvoor geen vvb is vereist. Ten aanzien van het onderhavige bouwplan is er sprake van een plan met beperkte ruimtelijke impact, en valt dit bouwplan binnen een van de aangewezen categorieën waarvoor geen vvb is vereist.



BESTEMMINGEN

Wh	woonhuizen
M	meergezinshuizen
tuinen	tuinen

AANDUIDINGEN

	kadastrale -en topografische gegevens
	plangrens
	begrenzing beschermd stadsgezicht
	bebouwingsgrens

Milieuaspecten

Uit oogpunt van milieu bestaat er geen bezwaar tegen verlening vergunning of ontwikkeling op deze locatie

Flora en Fauna

Onderhavig bouwplan voorziet in de verbouw van een bestaand bouwwerk. Het bouwplan betreft voornamelijk een interne verbouwing. De flora en fauna wordt derhalve op geen wijze aangetast.

Archeologie

Aangezien het onderhavige bouwplan een functiewijziging met hoofdzakelijk interne verbouwing betreft is het niet noodzakelijk verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Er worden immers geen bouwwerken opgericht die grondwerkzaamheden met zich mee brengen.

Verkeer

Volgens de bouwverordening moet bij splitsing van de woning voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking hiervan:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Er wordt niet voldaan aan op een andere wijze voorzien in parkeergelegenheid. Bewoners zijn daarom genoodzaakt te parkeren op straat middels een vergunning. Het is voor de bewoners echter geen garantie op een parkeerplaats voor de deur in verband met het beperkte aantal plaatsen. Nu in de nodige parkeerruimte door middel van een parkeervergunning kan worden voorzien, bestaat er uit verkeersoogpunt geen belemmering.

Watertoets

Het desbetreffende waterschap Hunze en Aa's heeft een watertoets uitgevoerd. Het waterschap is van oordeel dat het bouwplan geen belangen van het waterschap raakt en bovendien geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft. Het waterschap heeft dan ook ingestemd met het voorgenomen plan.

Ruimtelijke visie

Het pand is een provinciaal monument en heeft een grote cultuurhistorische waarde. Het pand heeft een beeldbepalende situering aan de Beilerstraat, als belangwekkend onderdeel van de gevelwand tegenover het Asserbos in een niet planmatige, vroeg twintigste-eeuwse stadsuitbreiding die aansluit op de voornamelijk negentiende-eeuwse bebouwing in de 'paleizenbuurt' in Assen.

De verbouwing betreft een plan met een beperkte ruimtelijke impact op de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het pand in zijn omgeving. Het straatbeeld wordt nauwelijks tot niet beïnvloed door de ingrepen van de verbouwing.



Economische uitvoerbaarheid

In sommige gevallen dient overeenkomstig artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit verzoek valt niet onder artikel 6.2.1 Bro te scharen en is derhalve een exploitatieplan niet aan de orde.

Aangezien niet wordt verwacht dat het plan financiële gevolgen heeft voor de omgeving is het opstellen van een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de aanvrager eveneens niet aan de orde.

De kosten van het bouwplan zijn geheel voor rekening van de aanvrager. Een dergelijk verzoek is middels in rekening te brengen leges, financieel dekkend.

Zienswijzen

De aanvraag heeft ingevolge artikel 3.10, lid 1 onder a Wabo, alsmede op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, met ingang van 15 december 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden het bouwplan in te zien en daartegen zienswijzen in te dienen bij ons college.

Bovenstaande is bekend gemaakt in het gemeentelijke huis-aan-huisblad "Het Gezinsblad" van 15 december 2011.