



Fysiek

Datum: 25 september 2012
Eenheidsmanager/ Ronald Stoffelsma
Progr. Manager:
Opsteller: Esther Langbroek
Telefoon: 6218
Portef. Houder: Kuin
Registr.nr.: BBooggs/P02g46

Instemming verkregen en kopie gezonden aan:

Eenheid/ Programma/ Naam	Datum
R. Stoffelsma	

Paraaf  1-10-2012

Openbare besluitenlijst: ☒ Ja ☐ Nee
Bekendmakingsplicht: ☒ Ja ☐ Nee
O.R.: ☐ Ja ☒ Nee

Bij besluit in mandaat:
Mandaatnummer:

Informerende van de raad:

- ☐ Alleen via openbare besluitenlijst
- ☐ Via lijst ter inzage liggende stukken
- ☐ Via brief en stuk(ken) ter inzage
- ☐ Via versturen informatie met aanbiedingsbrief
- ☐ Via brief

Vervolgprocedure:

Behandeling in de raad:

- ☐ Informatief
- ☐ Opiniërend
- ☐ Besluitvormend

Afhandelen door : Esther Langbroek

Kopie besluit : Esther Langbroek

Deponeren Paraaf :

Voorstel aan B&W

Onderwerp:

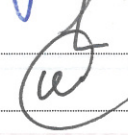
Omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand aan de Vaart ZZ 87A.

Voorstel:

1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde en de bijbehorende stukken te publiceren en 6 weken ter inzage leggen;
2. Besluiten overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo, af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Assen Zuid";
3. Besluiten het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder ter inzage te leggen;
4. Besluiten de onder 2 en 3 genoemde besluiten als definitieve besluiten aan te merken wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend.

Achtergrond:

Op 20 april 2012 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand aan de Vaart 87 A te Assen. Het beoogde pand heeft de bestemming "detailhandel". De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van het gebruik van de bovenverdieping ten behoeve van "wonen". Het betreft enkel inpandige bouwwerkzaamheden. Naar aanleiding van het beoogde gebruik "wonen" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Vaart ZZ. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder wordt overschreden, zodat een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn, kan een woonbestemming mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere grenswaarde.

	Akkoord	Bespreken	Signaal
B			
WK			
WS			
WM			
WL			
WH			
S			

Besluit B&W

Datum:

B & W - 4 OKT. 2012 NR.

Fysiek

> Toelichting voorstel aan B&W

Onderwerp:

Omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand aan de Vaart ZZ 87A.

Voorstel:

1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde en de bijbehorende stukken te publiceren en 6 weken ter inzage leggen;
2. Besluiten overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo, af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Assen Zuid";
3. Besluiten het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder ter inzage te leggen;
4. Besluiten de onder 2 en 3 genoemde besluiten als definitieve besluiten aan te merken wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend.

Achtergrond:

Op 20 april 2012 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand aan de Vaart 87 A te Assen.

Het beoogde pand heeft de bestemming "detailhandel". De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van het gebruik van de bovenverdieping ten behoeve van "wonen". Het betreft enkel inpandige bouwwerkzaamheden.

Naar aanleiding van het beoogde gebruik "wonen" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Vaart ZZ. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder wordt overschreden, zodat een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn, kan een woonbestemming mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere grenswaarde.

Argumenten:

Huidige situatie

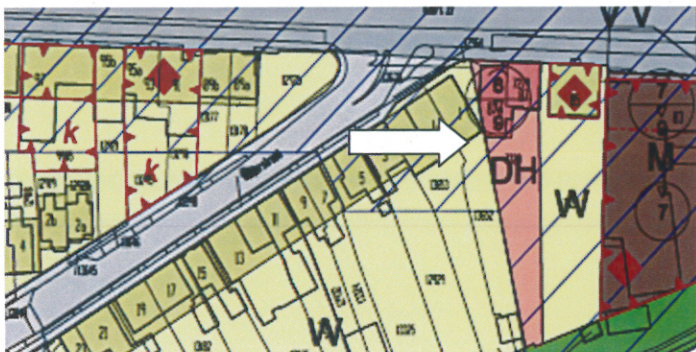
Het beoogde pand ligt aan de Vaart ZZ, schuin tegenover de witterbrug, nabij het centrum van Assen. Het object maakt onderdeel uit van een groter pand waarin voorheen op de begane grond een fietsenwinkel gevestigd was. De bovenverdieping is voorheen in gebruik geweest als psychologenpraktijk en later als kantoor.





Geldende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan "Assen Zuid". Onderhavig perceel heeft de bestemming "Detailhandel". Artikel 13 van voornoemd bestemmingsplan bepaalt dat deze gronden enkel bestemd zijn voor detailhandel, horecavoorzieningen en dienstverlenende voorzieningen. Het beoogde gebruik "wonen" is hiermee in strijd.



Stedenbouwkundige beoordeling

Stedenbouwkundig en ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegenover de beoogde functiewijziging. Het betreft enkel inpandige wijzigingen, daarbij biedt het perceel voldoende mogelijkheden om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

Beleid

Het wijzigen van de bestemming detailhandel naar wonen wordt op onderhavig perceel voorgestaan. Als de detailhandelfuncties uit de aanloopstraten verdwijnen wordt het kernwinkelgebied compacter en door deze concentratie ontstaat een versterking van de bestaande winkelstructuur.

Geluid

Naar aanleiding van het beoogde gebruik "wonen" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Vaart ZZ.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder wordt overschreden, zodat een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is. Omdat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moet onderzocht worden of de geluidsbelastingen middels maatregelen verlaagd kan worden. Uit onderzoek is gebleken dat maatregelen aan de bron door beperking van verkeersintensiteit, het veranderen van het snelheidsregime, of afschermingen en geluidswallen, gezien de functie van de betrokken wegen, en stedenbouwkundige bezwaren geen mogelijkheid bieden om de geluidsbelasting op de gevel van de betrokken woningen te beperken.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn, kan een woonbestemming mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere grenswaarde. De binnenwaarde (33dB) dient te worden gewaarborgd door het toepassen van gevelmaatregelen.

Ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin komen diverse punten aan de orde, zoals geldend beleid, de diverse milieu aspecten en economische uitvoerbaarheid. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (ruimtelijke) bezwaren zijn tegen dit plan.

Procedure

Onderhavig verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Tevens past het verzoek niet onder de categorieën van gevallen genoemd in artikel 4 van het Bor, aangezien het aantal woningen niet gelijk blijft. Medewerking aan het verzoek is dan ook enkel mogelijk via een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo en het verlenen van een hogere grenswaarde overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder.



nvt

Financiële toelichting:

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief en het beoogde pand is in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Een verzoek van deze omvang zijn middels leges kosten financieel dekkend. De kosten van het project zijn hiermee voldoende gedekt. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond.

Communicatie:

De aanvraag wordt ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, alsmede het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Daarbij wordt het besluit hogere grenswaarde voor belanghebbenden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, teneinde de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent het ontwerp-besluit kenbaar te maken.

Tevens is het plan en de ruimtelijke onderbouwing te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.assen.nl.

Personeel en Organisatie:

nvt

Uitvoering en planning:

Na afloop van de periode van ter inzage legging zullen eventuele zienswijzen worden voorzien van commentaar en opnieuw worden voorgelegd aan uw college.

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt gelijk overgegaan tot vergunning verlening van onderhavig initiatief en het opnieuw ter inzage leggen van het besluit.

Evaluatie:

nvt