



Rombou  
t.a.v. dhr. J.P. Smit  
Jufferenwal 30  
8000 AK ZWOLLE

Contactpersoon Team BWO  
Telefoon 14 0592  
Bezoekadres Noordersingel 33  
Assen  
Uw brief van  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk O2019-0783  
Bijlagen  
Datum 15 oktober 2019  
Verzenddatum 15 oktober 2019

Onderwerp aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning nr. O2019-0783  
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Smit,

Op 29 juli 2019 hebben wij een vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van 3 gebouwen en het bouwen van 3 woningen op het perceel plaatselijk bekend Asserstraat 114 te Ubbena. Uw vooroverleg is geregistreerd onder nummer O2019-0783. Hieronder leest u de uitkomsten van de beoordeling.

Uw plan hebben wij getoetst aan planologische aspecten en het voldoet niet aan de planologische aspecten. Medewerking is echter mogelijk via een nieuw bestemmingsplan. Een nadere toelichting staat hieronder.

### Strijdigheid bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO' en heeft de bestemming 'Jonge veld- en veenontginningen' en de aanduiding 'Grondgebonden agrarisch bedrijf 2'.

Het verzoek is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 7.1: De op de plankaart voor 'Jonge veld- en veenontginningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en of herstel van landschappelijke waarden, natuurlijke waarden, en bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, en de met 'Grondgebonden agrarisch bedrijf 2' aangeduide gronden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Een woonfunctie valt hier niet onder.

### Afweging

Uw plan voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Drenthe. De bedrijfsbebouwing was voor 2 juni 2010 al aanwezig en er wordt voldoende vierkante meter aan bebouwing gesloopt. De ontwikkeling kan voor een kwaliteitsslag zorgen op deze plek.

Wat betreft de inpassing, omvang en uiterlijk van de compensatiewoningen geven we de volgende randvoorwaarden mee.

Ubbena ligt m.b.t. landschapsbeleid van de provincie Drenthe, in het landschapstype Esdorpenlandschap. Ubbena ligt op het Drents Plateau maar kent vanuit de ontstaansgeschiedenis niet de typische esdorpenstructuur. De bebouwing van Ubbena concentreert zich hoofdzakelijk langs de Asserstraat. De Asserstraat bestaat momenteel uit een lint van grote en kleine boerderijen, die vlak of op een grotere afstand van de weg staan. Die bebouwing is in het verleden niet vanuit één plan ontwikkeld, maar in verschillende tijdslagen. Op oude kaarten van het gebied is dat goed zichtbaar te maken, maar je ziet het ook gewoon in het 'veld'. De bovengenoemde ingrediënten vormen het beeld van Ubbena.

Wat opvalt aan de bebouwing aan de Asserstraat is dat er een grote diversiteit is aan erven en vormen van bebouwing. Er staan zowel hele grote boerderijen als kleine boerenbedrijven, en zowel losstaande woningen als burgerwoningen.

Wat betreft de woningen heeft negen van de tien de nok haaks op de weg staan, en ook bij bergingen is dat het geval. Alle schuren staan achter de woning of boerderij, en anders minimaal 5 tot 10 meter achter de voorgevel. Daarom zouden we graag zien dat de compensatiewoningen ook aan deze eisen voldoen.

Dit betekent echter niet dat de drie woningen allen 'familiair' ontworpen moeten worden. Er kan bijvoorbeeld onderscheid gemaakt worden in een moderne of traditionele uitstraling van de woningen. Ook de plaats van de schuren (los of vast aan de woningen) biedt mogelijkheden voor variatie.

De afstand van de woningen ten opzichte van de weg is bepalend omdat dit bijdraagt aan de diversiteit van de erven. Daarom moeten de afstanden van de verschillende woningen tot de weg variëren. Een mogelijkheid hiervoor zou kunnen zijn:

- De noordelijke woning: 35 meter van de weg;
- De middelste woning: 20 meter van de weg;
- De zuidelijke woning: 25 meter van de weg.

Hieronder volgt een opsomming van randvoorwaarden, met nog een aantal toevoegingen:

- De nok van de woningen moet haaks op de weg staan.
- De schuren moeten achter de woningen staan, of naast de woning maar op voldoende afstand van de voorgevel. De schuren kunnen zowel los of vast van de woning staan.
- Schuren die los van de woningen staan, kunnen een nok hebben die haaks of parallel aan de woning wordt uitgevoerd.
- De afstand van de woningen tot aan de weg moet variëren.
- De gootlijn van de woningen mag maximaal 3,5 meter hoog zijn. De gootlijn van de schuren mag maximaal 3 meter hoog zijn.
- De inrichting van de ruimtes tussen de woningen en de erven moet duidelijk omschreven worden, waarbij bestaande houtwallen/bomen behouden blijven, maar waarbij tevens de openheid naar het gebied naar achteren behouden blijft (met beelden ondersteund). De bomen dragen namelijk bij aan de gehele ontginningsstructuur, als lint waar de diverse erven aanhangen. En Ubbena is hoofdzakelijk een transparant lint. Die karakteristiek is gebaat bij open te houden tussenruimtes.
- Ten behoeve van de inritten mogen er geen bomen gekapt worden. Bestaande openingen in de bomenrijen bepalen waar de inritten kunnen komen.
- De sloot aan de zuidkant van het plangebied, die nu is onderbroken ten behoeve van de stal, moet na de sloop van de stal weer hersteld worden.

Een mogelijkheid voor het ontwerp van de woningen, waarbij de variatie in het achterhoofd wordt gehouden, zou kunnen zijn:

- Eén moderne schuurwoning met de schuur geïntegreerd in het hoofgebouw (de meest noordelijke woning)
- Eén moderne woning met een schuur achter de woning (de meest zuidelijke woning)
- Eén traditionele woning met een schuur minimaal 8 meter achter de rooilijn geplaatst (de middelste woning).

Uw plannen, rekening houdend met bovenstaande randvoorwaarden, zien wij graag tegemoet, in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Hierbij zouden passende referentiebeelden toegevoegd moeten worden.

### **Medewerking**

Wanneer uw plannen volledig zijn uitgewerkt en goedgekeurd zijn wij in principe bereid mee te werken aan een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning die overeenkomt met het vooroverleg.

Medewerking is mogelijk door het starten van een procedure voor een nieuw bestemmingsplan. Voor het starten van deze procedure moeten diverse aspecten worden afgewogen. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijgevoegde checklist. In deze checklist staat aangegeven welke informatie u moet aanleveren. Aan het opstarten van deze procedure zijn extra kosten verbonden. De kosten kunnen oplopen tot € 12.334,25. Voor de geldende kosten verwijzen wij u naar onze Algemene rechtenverordening gemeente Assen. Deze kunt u vinden op [www.assen.nl](http://www.assen.nl)

### **Beoordeling welstandseisen**

U heeft geen schetsplan ingediend waaruit blijkt dat er toetsing door de Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit benodigd is. Daarom hebben wij uw vooroverleg niet getoetst aan de welstandseisen.

### **Leges**

De leges voor het Vooroverleg bedragen € 120,00.  
De factuur wordt u separaat toegezonden.

Als u een formele aanvraag indient die identiek is aan uw vooroverleg, dan worden de leges verrekend.

### **Meer informatie**

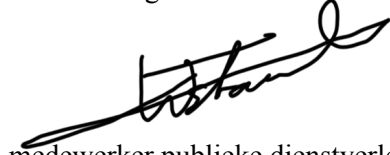
Dit is een principe-uitspraak, deze is niet gericht op enig rechtsgevolg. De inhoud van deze brief is geen besluit, dit betekent dat u geen bezwaren kunt indienen. Als u een besluit wilt waartegen bezwaar en beroep ingesteld kan worden, dan kunt u een complete aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Tegen het besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep indienen.

Wij bewaren uw vooroverleg drie maanden, daarna wordt deze vernietigd. Dient u na deze periode een aanvraag voor een omgevingsvergunning in, dan is het mogelijk dat de beoordeling van de planologische aspecten en/of de welstandseisen anders is. Bestemmingsplannen en welstandseisen worden namelijk soms gewijzigd, maar er kunnen ook andere aspecten zijn die er voor zorgen dat er een andere beoordeling ontstaat. Wij raden u aan om in zo'n geval een nieuw vooroverleg in te dienen.

### **Vragen?**

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief, neem dan contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per email: [info@assen.nl](mailto:info@assen.nl)  
Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.  
Meer informatie kunt u vinden op [www.assen.nl](http://www.assen.nl) en [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



medewerker publieke dienstverlening