

> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 09 april 2015
Besluitvormende raad: 30 april 2015
Datum verzending: 27 maart 2015

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Het Kanaal'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Het Kanaal' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP201159B-C001 vaststellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
3. Het besluit bekend maken door middel van publicatie in het Gezinsblad, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aanleiding:

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft een verzoek van Actium Wonen om de twee verouderde portiekflats en een voormalig café aan Het Kanaal (Pimpelaar) te herstructureren. Ter vervanging van de verouderde bebouwing zal er één modern en energiezuinig complex met 35 huur- en 9 koopappartementen worden gerealiseerd. Dit betekent een toename van 8 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Onderhavig herstructureringsproject maakt onderdeel uit van de 'Blauwe As'. Het plangebied ligt in deelgebied Tweede fase Blauwe As. Dit is een project van de gemeente Assen om het kanaal weer bevaarbaar te maken.



Argumenten:

Aanleiding

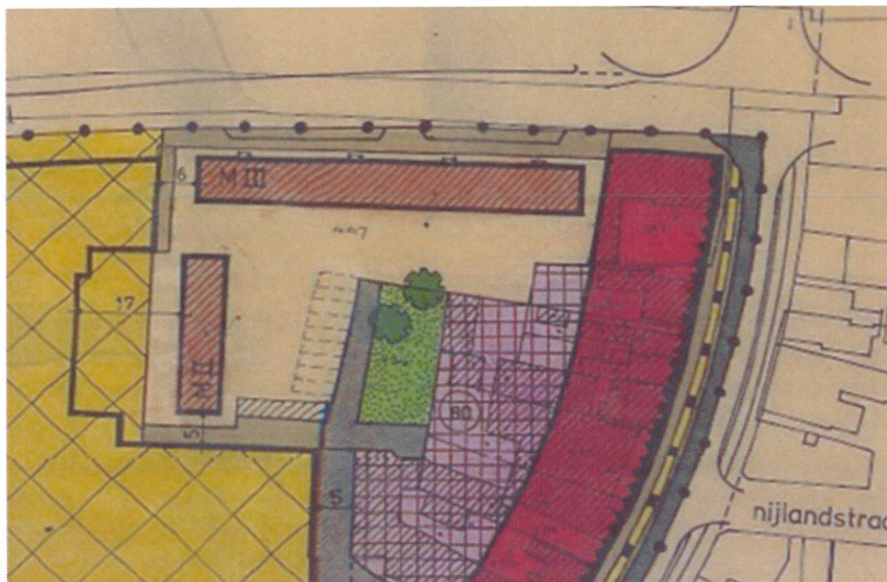
Aan de noordrand van het centrum van Assen, op de hoek van Het Kanaal en de Groningerstraat, staan twee appartementengebouwen en een voormalig café. Deze twee appartementengebouwen stammen uit de jaren vijftig/zestig van de vorige eeuw en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Het voormalige café is door Actium Wonen aangekocht om te kunnen herontwikkelen.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de Beheersverordening 'Assen – Binnenstad'. Onderhavige gronden hebben de bestemmingen 'Meergezinshuizen II', 'Meergezinshuizen III', 'Winkels-horecabedrijven II', 'Tuinen of open erven' en 'Trottoirs - voetpaden'.



> Raadsvoorstel



Bebouwing is uitsluitend mogelijk binnen de aangegeven bebouwingsvlakken. De beoogde bebouwing valt deels buiten de aangegeven bouwvlakken. Daarnaast is een woonfunctie binnen de bestemming 'Winkels-horecabedrijven II' niet toegestaan.

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van het centrum van Assen op de hoek van Het Kanaal en de Groningerstraat. Ten noorden van het plangebied ligt Het Kanaal. Ten oosten van het plangebied ligt de Groningerstraat. De zuidelijke en westelijke plangrenzen worden gevormd door de Eekmolen.



Omgeving

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies en een hoge (stedelijke) dynamiek. In de ruimtelijke structuur van de omgeving is het oorspronkelijke wegenpatroon nog deels terug te vinden. Met de grootschalige vernieuwingen vanaf ongeveer het begin van de jaren zeventig zijn daarnaast geheel nieuwe structuren ontstaan. In de omgeving varieert de bebouwingsdichtheid sterk.

In het project Triade is bijvoorbeeld sprake van een compacte hoogbouwsituatie, terwijl op andere plekken de dichtheid nog relatief gering kan worden genoemd. De bebouwingsstructuur is divers, zowel gesloten bouwblokken en gevelwanden als meer open, woonefachtige verkavelingen komen voor. De bebouwing vertoont vaak

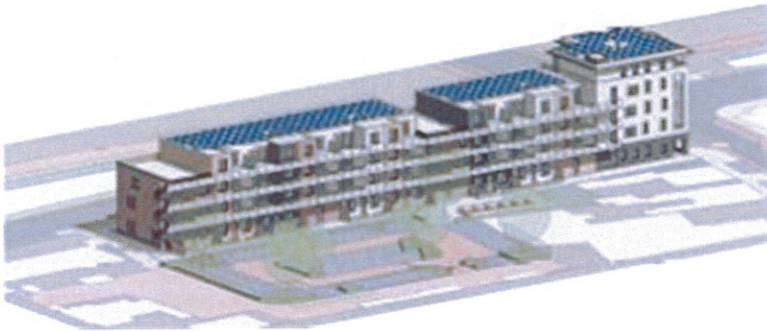


> Raadsvoorstel

samenhang per cluster of gevelwand. Daarnaast komen ook zeer individuele invullingen voor. De moderne, stedelijke vormgeving en uitstraling van het beoogde complex sluiten aan bij de ontwikkeling van de Blauwe As en worden passend in zijn omgeving bevonden.

Bebouwing

De hoogte op de hoek van het bouwblok (oude Pimpelaarlocatie) zal 16 meter bedragen. Het overige deel van de bebouwing (rechte blok) van het appartementengebouw bedraagt 14 meter hoog. Het gebouw zal worden voorzien van een platte afdekking. De moderne, stedelijke vormgeving en uitstraling van het complex past binnen de visie van de Blauwe As.

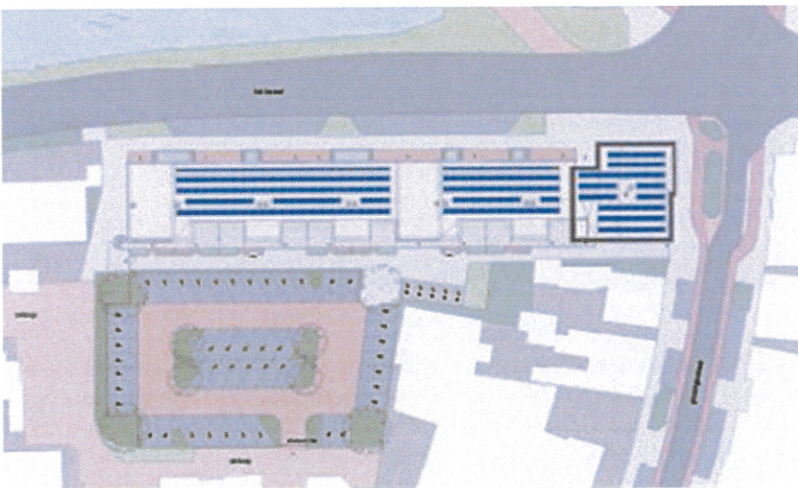


Parkeren

Aan de achterzijde van het nieuwe complex wordt een afgesloten parkeerterrein ingericht. Deze parkeergelegenheid zal beschikken over 47 parkeerplaatsen voor de bewoners. In het centrum van Assen geldt een parkeerverbod met een regime voor betaald parkeren. Bezoekers kunnen hun auto parkeren in één van de openbare parkeergarages nabij het plangebied of straat (betaald parkeren).

Ontsluiting

Het parkeerterrein zal via de Eekmolen worden ontsloten. Aan de noordzijde van het complex wordt een voetpad en fietspad aangelegd. De appartementen zijn te voet en op de fiets vanaf de noordzijde ontsloten.



Geluid

Omdat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van Het Kanaal ZZ en de Groningerstraat wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn, kan een woonbestemming mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van hogere waarden wegverkeerslawaaai. Bij besluit van 22 december 2014 heeft het college deze hogere waarde vastgesteld.

Planologische regeling

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

> Raadsvoorstel

Procedure

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-)instanties in het kader van vooroverleg verzocht om te reageren op het conceptbestemmingsplan. Tevens heeft er op 4 november 2014 een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg is een aantal reacties ingediend. Deze reacties waren positief en inzake bodemsanering is er vanuit de provincie aandacht gevraagd bij de uitvoering van het planvoornemen. De reacties hebben dan ook geen aanleiding gegeven tot aanpassingen. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd als ontwerp in procedure gebracht.

Op 22 december 2014 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 15 januari 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen om eenieder de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Tijdens voornoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Geen exploitatieplan benodigd

De Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is voorafgaand aan de procedure een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Gelet op het bovenstaande is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Het Kanaal' ongewijzigd vast te stellen.

Financiële toelichting:

Het betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten volledig door initiatiefnemer worden gedragen. Door middel van een overeenkomst is het wettelijke kostenverhaal verzekerd, waarbij tevens mogelijke planschadeposten zijn gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Grondruil

Partijen zijn overeengekomen de voor ontwikkeling en realisatie van de appartementen en de nieuwbouw van het Dr. Nassau College benodigde percelen om niet te ruilen.

Communicatie en planning:

Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder worden twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de rubriek 'Berichten van de Brink' en in de 'Staatscourant'. Vervolgens ligt het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde opnieuw ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep voor belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij uw gemeenteraad naar voren hebben gebracht. Indien geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen bij dit voorstel:

1. Bestemmingsplan 'Het Kanaal' (inclusief verbeelding en bijlagen).
2. Besluit hogere waarden geluid.
3. Verbeelding.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

de loco-secretaris,
dhr. R.J. Stoffelsma.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;



> Raadsvoorstel

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 maart 2015;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Het Kanaal' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP201159B-C001 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. het besluit bekend te maken door middel van publicatie in het Gezinsblad, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 april 2015.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier

M.L.J. Out