

25



2013-01269

RAADSBESLUIT NR.
dd. 14 mrt 2013

A

Raadsvoorstel

Raadsvergadering van: 14 maart 2013

Onderwerp:

CONFORM VOORSTEL

Datum: 1 maart 2013

Vaststellen bestemmingsplan Ulohof

Voorstel:

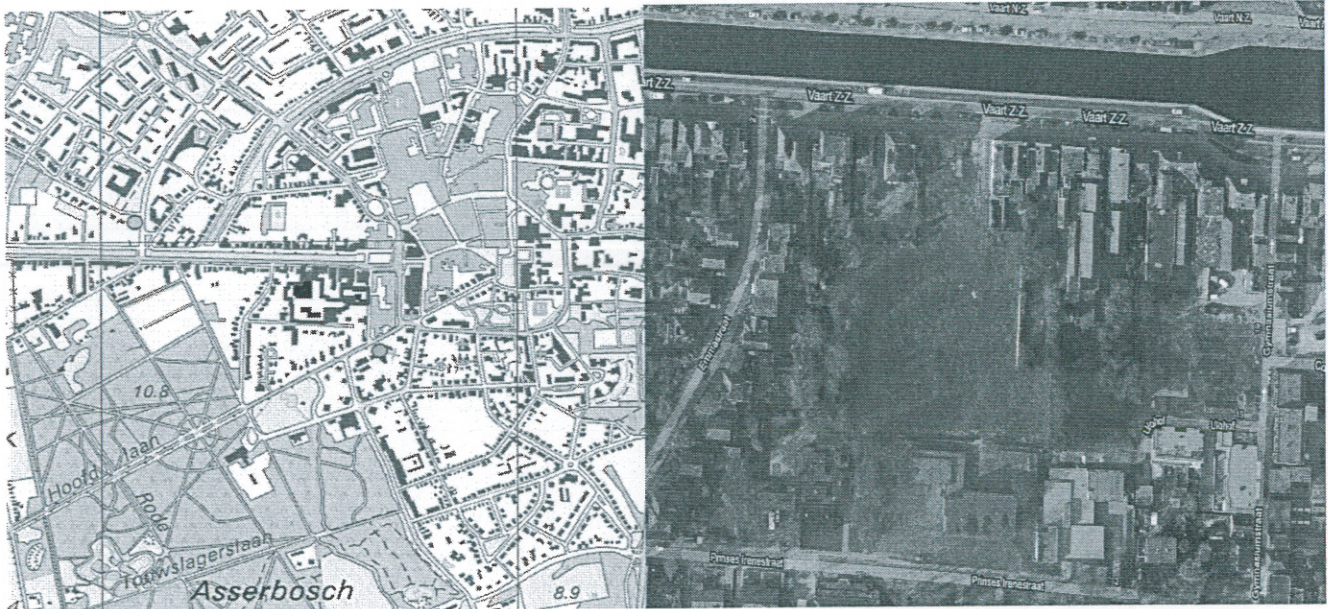
1. Instemmen met de nota zienswijzen bestemmingsplan "Ulohof".
2. Het bestemmingsplan "Ulohof" gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BP20116F-C001.
3. Het besluit bekend maken door middel van publicatie in het Drenthe Journaal, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Achtergrond

Het onderhavige plangebied betreft een ontwikkellocatie in het centrum van Assen. Het plangebied bestaat uit het voormalige terrein van garage Wander, de voormalige Van Lieflandschool en een ontwikkellocatie aan de Gymnasiumstraat. De locatie is ontstaan door de verplaatsing van het garagebedrijf naar het bedrijventerrein en het slopen van de bebouwing, de school en de percelen aan de Gymnasiumstraat, waarmee een lege plek is achtergebleven in het centrum van Assen.

Ligging

Het plangebied ligt in het centrum van Assen, in de schil rond de binnenstad. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bebouwing langs de wegen Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Gymnasiumstraat/Ulohof en de Emmastraat. De navolgende kaartjes geven de ligging van het plangebied weer.



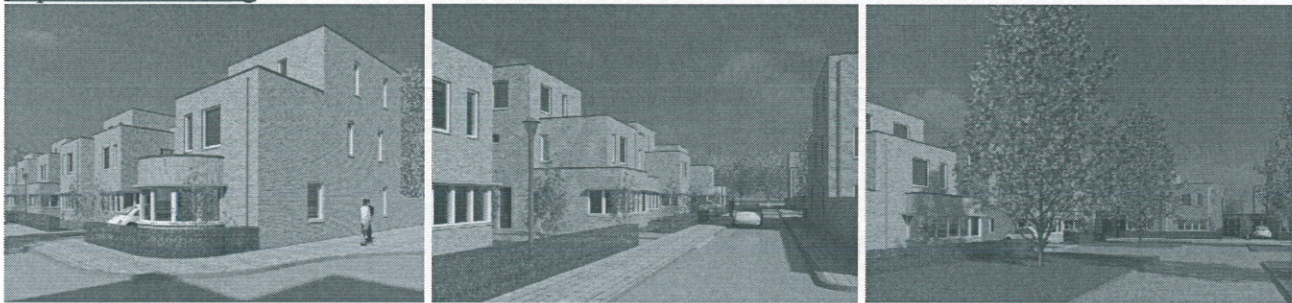
Planopzet

In opdracht van Stichting Woonconcept is onderhavig plan ontwikkeld dat voorziet in een invulling van deze centrumlocatie. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridische/planologische regeling voor het planvoornemen. Het betreft de bouw van grondgebonden woningen van het type vrijstaand en twee-onder-een-kap, de bouw van een appartementencomplex en de inrichting van de openbare ruimte. De beoogde appartementen krijgen een woon-zorgfunctie (maatschappelijk). In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming maatschappelijk te wijzigen naar wonen (sociale huur).



Raadsvoorstel

Impressie bebouwing



Vigerend beleid

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht Assen C.A." (vastgesteld d.d. 16-3-1987 en goedgekeurd d.d. 10-10-1989). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "garagebedrijven" en "maatschappelijk" met bijbehorende erven. Tevens ligt op een deel van het gebied de bestemming "gemengde doeleinden". Op het gebied ligt (deels) een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming "garagebedrijven" mag worden gewijzigd naar "woondoeleinden" met bijbehorende voorzieningen. In het vigerende plan was dus al rekening gehouden met toekomstige woningbouw ter plaatse.

Tenslotte vallen het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied binnen het gebied dat op grond van de Monumentenwet is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Op grond van de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan, is de uitvoering van het planvoornemen niet mogelijk. Gezien bovenstaande strijdigheden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende regeling voor het planvoornemen.

Structuurvisie Binnenstad (2006)

In 2006 is de structuurvisie Binnenstad vastgesteld waarin een visie wordt gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad van Assen. In deze visie is onderhavig plan benoemd als "lopende ontwikkeling" en op de visiekaart aangemerkt als een dynamisch gebied, een gebied dat wordt getransformeerd. In zijn algemeenheid wordt in de toekomst ingezet op een verbetering van de woonfunctie in het centrumgebied. Nieuwbouw dient daarbij kwalitatief te worden ingepast in de omgeving.

Visie Aantrekkelijke Binnenstad 2030

De binnenstad waarop deze visie betrekking heeft is aangemerkt als "het plangebied". De binnenstad kan echter niet los gezien worden van de rest van de stad. De relaties worden gevonden in de directe ring rond de binnenstad. Dit gebied is in de visie aangegeven als "studiegebied". Het voormalige terrein van garage Wander valt binnen het studiegebied. In de visie wordt ingezet op meer diversiteit van woonmilieus. Voor de ontwikkellocaties geldt dat deze diversiteit verder kan worden versterkt. Dat betekent met name extra woningen voor jongeren, empty nesters en gezinnen. Meer woningen is meer mensen is meer sfeer.

Procedure bestemmingsplan

Op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening en artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 11 mei 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Naast de inspraak is aan diverse instanties gevraagd te reageren in het kader van het vooroverleg. Tijdens deze periode is op 15 mei 2012 ook een informatieavond georganiseerd. In het kader van inspraak en het vooroverleg zijn enkele opmerkingen gemaakt. Enkele van de reacties hebben aanleiding gegeven tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan is daarom gewijzigd als ontwerp in procedure gebracht.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 20 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen. Zes van deze reacties zijn afkomstig van de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex (Het Koetshuis). De reclamanten richten zich met name op het dichtstbijzijnde bouwvlak. Er wordt verzocht om de beoogde bebouwing verder naar achter te situeren. Er is gekeken of het binnen het huidige bouwvlak mogelijk was te schuiven met de bebouwing. Aangezien het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om de reclamant tegemoet te komen en hierdoor geen belangen van andere omwonenden worden geschaad is er een mediation-traject gestart. Tijdens dit traject is een overeenstemming bereikt en hebben de reclamanten van het naastgelegen appartementencomplex (Het Koetshuis) hun zienswijze ingetrokken. Deze zienswijzen zullen dan ook niet genoemd en weerlegd worden in de nota van zienswijzen.

Raadsvoorstel

Het betreft een ambtshalve wijziging van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt niet anders gepositioneerd maar verkleind ten opzichte van het bouwvlak in de ontwerpversie.

Financiële toelichting

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De financiële gevolgen voor de gemeente zijn inzichtelijk gemaakt met een in november 2010 vastgestelde grondexploitatie voor de gehele herontwikkelingslocatie. In deze grondexploitatie zijn alle gemaakte kosten (boekwaarde) en nog te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling en de uitvoering van het plan opgenomen. De grondexploitatie laat een exploitatietekort zien. Er is een financiële voorziening getroffen om dit exploitatietekort af te dekken. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar.

Het kostenverhaal is verzekerd door het afsluiten van een (privaatrechtelijke) overeenkomst. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisering van de woningen, het appartementencomplex, de aanleg van openbare voorzieningen, de inrichting van het openbare gebied en de verrekening van de kosten.

Voorgesteld wordt gezien voorgaande en op grond van de uitkomst van het mediation-traject het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen voor raadsleden:

- Bestemmingsplan "Ulohof" (digitaal, geplaatst op DRK).
- Nota zienswijzen bestemmingsplan "Ulohof".

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
K.S. Heldoorn.

de secretaris,
mw. I.A.A. Oostmeijer-Oosting.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2013;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de nota zienswijzen bestemmingsplan "Ulohof";
2. het bestemmingsplan "Ulohof" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig ge-waarmerkte verbeelding en regels, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BP20116F-C001;
3. het besluit bekend te maken door middel van publicatie in het Drenthe Journaal, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 maart 2013.

De raad voornoemd,


, voorzitter

M.F. Sagel plv.


, griffier

P. Lambeck