



> Raadsvoorstel

CONFORM VOORSTEL

Opiniërende bespreking: --	Onderwerp:
Besluitvormende raad: 10 oktober 2019	Vaststelling bestemmingsplan Lottingstraat
Datum verzending: 29 augustus 2019	

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Lottingstraat, inclusief de bijlagen, met het identificatienummer NL.IMRO.0106.01BP201810005-C001 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Lottingstraat" is de herstructurering van de locatie aan de Lottingstraat 17 in het noordelijke gedeelte van de wijk De Lariks. Hier wordt een oude school gesloopt en vervangen door 14 grondgebonden sociale huurwoningen.

Dit plan is alleen mogelijk als u hier eerst een nieuw bestemmingsplan voor vaststelt. Het ontwerpplan heeft vanaf 4 juni jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is i.v.m. de recentelijk door uw raad vastgestelde Facetbeheersverordening woning-splitsing en woningomzetting ambtshalve aangepast. Daarom stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect:

Met dit plan wordt bijgedragen aan:

- uw ambities zoals u dat heeft vastgelegd in de in 2016 vastgestelde Strategienota Ruimte en
- de gezamenlijke visie van de gemeente Assen en Actium over de herstructurering van de robuuste gebieden in de stad.

Argumenten:

1.1.1 De helft van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk opgelost worden

Uw raad heeft in 2016 de Strategienota Ruimte vastgesteld. Hierin is onder meer aangegeven dat meer dan de helft van de nieuwe woningen in de bestaande stad gerealiseerd moeten worden. Vanuit dat principe is het voor de hand liggend dat vrijkomende locaties, waar altijd bebouwing heeft gestaan, opnieuw voor ontwikkeling in aanmerking komen.

1.1.2 Dit plan past binnen de gezamenlijke visie van gemeente Assen en Actium

Vanuit een gezamenlijke visie hebben de gemeente Assen en Actium 'robuuste gebieden' in de stad benoemd: Assen-Oost, Noorderpark en De Lariks. Het is de ambitie om deze wijken zowel op fysiek vlak als op sociaal vlak te verbeteren. Het voorliggende plan is bedoeld om de oude school op de locatie Lottingstraat in de wijk De Lariks te slopen en hiervoor in de plaats 14 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren.

1.1.3 Met dit plan voldoen we aan een deel van onze woningopgaven

Met Actium is een koopovereenkomst gesloten. Met dit plan voldoen wij aan de in deze koopovereenkomst gemaakte afspraken met Actium en daarmee aan een deel van onze woningbouwopgaven.

1.1.4 Er zijn geen bezwaren om het bestemmingsplan in procedure te brengen

Uit de toelichting op dit bestemmingsplan blijkt dat er geen bezwaren zijn om dit bestemmingsplan in procedure te brengen en het uiteindelijk vast te stellen, mits vóór de sloop en de bouw van de beoogde woningen een geactualiseerd bodemonderzoek is uitgevoerd. Voor de uitgebreide weergave van de onderzoeken en analyses verwijzen wij uw raad naar de toelichting op het plan en de "Aanmeldnotitie" waarin de gevolgen van dit bestemmingsplan voor het milieu is beschreven.

1.1.5 Het plan sluit aan op de rijwoningen die voornamelijk in de wijk terug te vinden zijn

Het plan sluit aan op de rijwoningen die voornamelijk in de wijk terug te vinden zijn. De nieuwe woningen krijgen een kap met een verspringende gootlijn. De bouwblokken bestaan uit zes tot acht woningen. Naast de invulling met 14 grondgebonden sociale huurwoningen is er ook nog voldoende ruimte om het parkeren op te lossen en een robuuste groenstrook aan te leggen. Het groen zal bestaan uit een grasveld met wadi's en bomen. De locatie



> Raadsvoorstel

behoudt zo zijn karakteristieke en groene karakter. Tussen de groenstrook en de woningen komt een erfweg te liggen om de woningen te ontsluiten.

1.1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Lottingstraat" met de daarbij behorende bijlagen heeft vanaf 4 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen op dit plan.

1.1.7 ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd

Op 6 juni 2019 heeft uw raad de Facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting vastgesteld. Deze verordening verbiedt woningsplitsing en woningomzetting binnen alle bestemmingen die een woonfunctie mogelijk maken. Dit verbod is niet in het ontwerpbestemmingsplan Lottingstraat geïntegreerd, omdat dit plan al vóór de vaststelling (6 juli 2019) van de facetbeheersverordening ter inzage lag. Als dit verbod niet in het bestemmingsplan Lottingstraat (en in elk ander nieuw bestemmingsplan dat een woonfunctie mogelijk maakt) wordt opgenomen, is woningsplitsing en woningomzetting binnen het betreffende plangebied niet te voorkomen. Daarom zijn de bepalingen uit de facetbeheersverordening geïntegreerd in zowel bestemmingsplanregels als de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Voor de uitgebreide weergave van de aanpassingen zie artikel 5 lid 5.2.2. onderdeel h en artikel 5 lid 5.6.1. van de planregels en paragraaf 3.5.4 van de toelichting.

1.1.8 We komen tegemoet aan de wensen van de bewoners

Op 1 oktober 2018 is in samenwerking met Actium een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze inloopavond is het planvoornemen gepresenteerd en antwoord gegeven op de gestelde vragen van de bezoekers. De omwonenden hebben ook na de inloopbijeenkomst de mogelijkheid gekregen tot inzage in en uitleg over de voorgenomen plannen voor het plangebied.

Tijdens de inloopbijeenkomst gaf een groot aantal van de bezoekers aan het jammer te vinden dat de speelvoorzieningen op deze locatie plaats moeten maken voor de woningen. Om de kinderen uit de omgeving van dit plangebied speelmogelijkheid te kunnen bieden, stelden zij voor om op de groene strook vóór de nieuwe woningen een aantal speelvoorzieningen te plaatsen. Uw raad erkent het belang van speelvoorzieningen op deze locatie. Speelvoorzieningen zijn binnen de bestemming "Groen" mogelijk. Bestemmingsplan technisch zijn er dus geen belemmeringen om speelvoorzieningen te realiseren. Via de betreffende wijkbeheerder en in overleg met de buurtbewoners van dit plangebied kunnen op deze locatie speelvoorzieningen worden geplaatst.

1.2 Geen exploitatieplan nodig

De Wro verplicht 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. Met Actium is een koopovereenkomst gesloten waarin tevens afspraken over kostenverrekening zijn vastgelegd. Daarom is een exploitatieplan niet nodig. Uw raad moet wel expliciet besluiten dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. Daarom is dit als beslispunt in het raadsvoorstel opgenomen.

Kanttekeningen:

1.1.3 Als uw raad het bestemmingsplan niet vaststelt dan voldoen wij niet aan de in de koopovereenkomst vastgelegde afspraken met Actium en aan een deel van onze woningopgaven.

1.1.4 Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar als Actium voor de bouw en sloop van het bestaande gebouw niet een geactualiseerd bodemrapport uitvoert. De kans dat dit gebeurt is echter klein, omdat Actium zelf ook belang heeft bij het bouwen van de beoogde woningen.

Kosten, baten, dekking:

Met Actium is een koopovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kostenverrekening. Actium neemt de kosten voor deze ontwikkeling voor zijn rekening. Ook de kosten voor het bestemmingsplan en eventuele planschade kosten neemt Actium voor zijn rekening.

Communicatie en participatie:

Het concept van het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overleginstanties, onder meer het waterschap en Veiligheidsregio Drenthe. Alleen waterschap Hunze en Aa's heeft binnen de termijn een inhoudelijke reactie ingediend. De reactie van het waterschap heeft slechts tot een



> Raadsvoorstel

tekstuele aanvulling van de waterparagraaf geleid. Voor een uitgebreide weergave van wijzigingen verwijzen wij u naar de reactienota vooroverleg, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerpplan heeft vanaf 4 juni jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen.

Vervolg:

Na de vaststelling van dit bestemmingsplan door uw raad worden de besluiten gepubliceerd in de Assercourant en de Staatscourant. Na publicatie ligt het bestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen wederom voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep ingesteld worden tegen het (on)gewijzigd vastgesteld plan. Beroep kan worden ingesteld door diegenen die tijdig hun zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht en belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht.

Indien geen beroep ingesteld wordt, treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Lottingstraat (toelichting).
2. Bestemmingsplan Lottingstraat (bijlagen bij de toelichting).
3. Bestemmingsplan Lottingstraat (regels).
4. Bestemmingsplan Lottingstraat (verbeelding).

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2019;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Lottingstraat gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 oktober 2019.

De raad voornoemd,


, voorzitter

, griffier