



Leefomgeving

Voorstel aan B&W

Datum: 2 september 2015
Eenheidsmanager/ Ronald Stoffelsma
Progr. Manager:
Opsteller: Esther Langbroek
Telefoon: 6218
Portef. Houder: Albert Smit
Registr.nr.: BB 00544/P103902

Instemming verkregen en kopie gezonden aan:

Eenheid/ Programma/ Naam	Datum
R. Stoffelsma <i>R</i>	

Paraaf:

J. Comino

Paraaf: *[Signature]* *g/g/15*

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

Bij besluit in mandaat:
Mandaatnummer:

Informeren 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

Vervolprocedure:

Behandeling in de raad:

- Informatief
- Opiniërend
- Besluitvormend

Afhandelen door : Esther Langbroek

Kopie besluit : Esther Langbroek, Rutger Hoekstra, Sander ten Bosch

Deponeren Paraaf :

Onderwerp:

Instemmen met nota zienswijzen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor "Hommesstaete" op het perceel Groningerstraat 19-35 en Zaagmolen 7 te Assen.

Voorstel:

1. Instemmen met de beoordeling van de zienswijze die is ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, zoals weergegeven in de nota zienswijzen;
2. Instemmen met de ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van de onderhavige omgevingsvergunning is beschreven;
3. Instemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van "Hommesstaete" op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo.

Achtergrond:

Op 12 mei 2015 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door Accolade Zorggroep. Onderhavig voornemen betreft het realiseren van een woonzorgcentrum "Hommes Staete" op het perceel Groningerstraat 19-35 en Zaagmolen 7 te Assen (oude Hommes locatie).

Onderhavig perceel betreft de voormalige locatie van meubelzaak Hommes aan de Groningerdwarstraat en voormalige cafetaria Jongman met bovenbewoning op de hoek Groningerstraat/Groningerdwarstraat. Accolade Zorggroep is voornemens om haar woonzorgcentrum Arendshorst, thans gevestigd aan de De Klenckestraat 40, te herhuisvesten op onderhavige locatie. De bestaande gebouwen van de voormalige meubelzaak Hommes, cafetaria en woningbouw zullen worden gesloopt om plaats te maken voor de beoogde nieuwbouw.

	Akkoord	Bespreken	Signaal
B	<i>[Signature]</i>		
WS	<i>[Signature]</i>		
WH	<i>[Signature]</i>		
WV	<i>[Signature]</i>		
WW	<i>[Signature]</i>		
S	<i>[Signature]</i>		

Besluit B&W

Datum:

B & W 24 SEP 2015 NR.



Onderwerp:

Instemmen met nota zienswijzen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor “Hommes Staete” op het perceel Groningerstraat 19-35 en Zaagmolen 7 te Assen.

Voorstel:

1. Instemmen met de beoordeling van de zienswijze die is ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, zoals weergegeven in de nota zienswijzen;
2. Instemmen met de ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van de onderhavige omgevingsvergunning is beschreven;
3. Instemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van “Hommes Staete” op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo;

Achtergrond:

Op 12 mei 2015 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door Accolade Zorggroep. Onderhavig voornemen betreft het realiseren van een woonzorgcentrum “Hommes Staete” op het perceel Groningerstraat 19-35 en Zaagmolen 7 te Assen (oude Hommes locatie).

Onderhavig perceel betreft de voormalige locatie van meubelzaak Hommes aan de Groningerdwarstraat en voormalige cafetaria Jongman met bovenbewoning op de hoek Groningerstraat/Groningerdwarstraat. Accolade Zorggroep is voornemens om haar woonzorgcentrum Arendshorst, thans gevestigd aan de De Klenckestraat 40, te herhuisvesten op onderhavige locatie. De bestaande gebouwen van de voormalige meubelzaak Hommes, cafetaria en woningbouw zullen worden gesloopt om plaats te maken voor de beoogde nieuwbouw.

Argumenten:

Huidige situatie

Het beoogde perceel ligt op de hoek van Groningerstraat/Groningerdwarstraat in het centrum van Assen. Het perceel is jarenlang in gebruik geweest door meubelzaak Hommes, een cafetaria en bovenbewoning maar staat al enige tijd leeg. De huidige bebouwing bestaat uit twee lagen met kap.



De Groningerstraat betreft een aanloopstraat voor het kernwinkelgebied. De straat is per auto bereikbaar en winkels worden afgewisseld met woningen, maatschappelijke functies (zoals een kerk), zakelijke dienstverlening en horeca.

Het bebouwingsbeeld van de Groningerstraat is divers. Historische bebouwing wordt afgewisseld met nieuwbouw. Het overheersende bouwvolume is twee lagen met kap, maar er komt ook nieuwbouw voor van 4 tot 5 bouwlagen. Het tegenovergelegen appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen. Aan de noordzijde van de locatie ligt de Zaagmolen. De bebouwing is gestapeld en behelst 3 woonlagen.

Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Assen – Binnenstad'. Het plangebied heeft de bestemming Centrumvoorzieningen. De functies wonen en zorg zijn in overeenstemming met deze bestemming, echter is de beoogde bouw in strijd met voornoemde beheersverordening, aangezien de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m wordt overschreden en het aantal woningen toeneemt.

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een woonzorgcentrum. Het woongebouw bestaat uit 5 bouwlagen met op de hoek van de Groningerstraat/Groningerdwarstraat een 6e bouwlaag.



Op de begane grond komen 27 appartementen voor psychogeriatrische verpleging. Tevens wordt op de begane grond een centrale ruimte ingericht voor onder andere dagbesteding en welzijnsactiviteiten. Ook wordt hier een brasserie ingericht. Onder het maaiveld komt een kelder voor de bergingen.

Op de etages zijn 72 appartementen gepland voor zelfstandig wonen. De appartementen aan de Groningerdwarstraat zijn bereikbaar via een buitengalerij. Huurders van deze appartementen kunnen de zorg ontvangen van Accolade Zorggroep. Daarbij zijn er 2 logeerunits en flexwerkplekken voor de medewerkers.

De hoofdentree bevindt zich aan de Groningerstraat. Aan de Zaagmolen zijde is een nooduitgang. Aan de achterzijde van het gebouw (het binnenterrein) komt eveneens een uitgang, welke door bewoners gebruikt kan worden voor een rechtstreeks verbinding naar het Centrum.

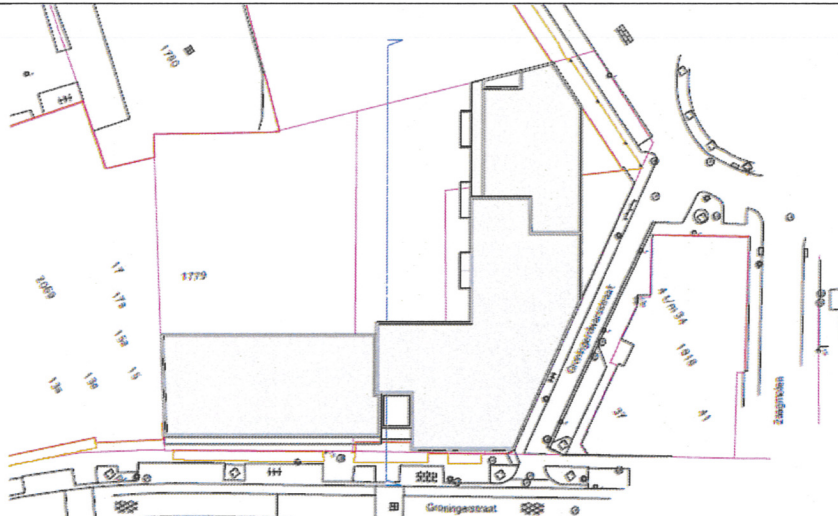
Ruimtelijke analyse toekomstige situatie

Het gebouw volgt grotendeels de bestaande rooilijnen en behelst in totaal 5 bouwlagen. Aan de zijde van de Groningerstraat wordt het gebouw in elementen opgedeeld. Hierdoor sluit het beeld van het pand beter aan bij de overige bebouwing van de straat.

Aan de Groningerdwarstraat wordt de gevel teruggelegd waarmee het pand zich meer op de Zaagmolen richt. Hierdoor wordt meer lucht gecreëerd in de Groningerdwarstraat. Op de begane grond wordt de bestaande rooilijn gevolgd middels een opengewerkte gemetselde muur die een buitenruimte vormt voor de aanliggende woongroep.

Aan de zuidzijde van de Groningerstraat sluit het gebouw aan op de bestaande panden. Deze zijn 2 bouwlagen met een kap. Aan de Zaagmolenzijde wordt een binnentuin gecreëerd, welke aan de straatzijde wordt afgesloten met een muur (open metselwerk).

Aan de Groningerstraat zijde bevinden zich balkons, welke vanaf de 1e verdieping over het trottoir hangen. De lage daken op het binnenterrein worden voorzien van een sedumdak (duurzaam waterbeheer).



Duurzaamheid

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu)kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap. Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht.

Het is de wens om ten behoeve van duurzaamheid op het bovenste dak zonnecollectoren aan te leggen. Ook wordt er momenteel onderzocht of het mogelijk is om een koude warmte opslag toe te passen.

Welstandsnota en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het plangebied is opgenomen in deelgebied 2 'moderne binnenstad'. Alle aanvragen binnen dit gebiedstype worden, gezien de ruimtelijke complexiteit van het gebied, bestempeld als bijzonder en worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de criteria.

Op 22 april 2015 is het bouwplan aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Assen voorgelegd. Zij hebben een positief advies uitgebracht.

Parkeren

Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Het betreft een locatie in het centrum van Assen. Bezoekers en medewerkers van het woonzorgcentrum kunnen parkeren in een van de nabijgelegen parkeergarages of betaald parkeren in het openbaar gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ook voor dit plan van toepassing. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De nieuwe stedelijke ontwikkeling dient met drie opeenvolgende stappen gemotiveerd te worden (1 de ruimtevraag, 2 de beschikbare ruimte en 3 de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt).

In regionaal verband (regio Groningen – Assen en regio Noord Drenthe) is voor Assen een bouwopgave van circa 300 woningen per jaar afgesproken, inclusief vervangende nieuwbouw. De woningbouwontwikkeling op onderhavige locatie is al een geruim aantal jaren opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en – programmering. In die zin voorziet het plan in de actuele regionale behoefte van trede 1.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, waarbij de nieuwbouw per saldo nauwelijks in een uitbreiding van woningvoorraad resulteert (verplaatsing van Arendhorst naar onderhavige locatie). Hiermee wordt voldaan aan trede 2.

Aangezien de regionale ruimtevraag geheel binnen het bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 hier niet aan de orde. Onderhavige aanvraag heeft hiermee de ladder succesvol doorlopen.



Ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is 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 past niet binnen het vigerende bestemming. Daarom is een omgevingsvergunning nodig waarbij wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan (met toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo).

Verklaring van geen bezwaar

Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad bepaalde categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor de verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

De gemeenteraad heeft op 28 april 2011 het volgende besloten:

Door toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht de volgende categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:

- de aanvraag is niet in strijd met rijks- en/of provinciaal beleid; de aan-vraag past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er is sprake van een plan met beperkte ruimtelijke impact;
- het plan is al opgenomen in een geaccordeerde stedenbouwkundige visie;
- de gemeentelijke plankosten overschrijden de € 10.000,-- niet.

Het voorliggende plan voldoet aan deze criteria. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is dan ook niet vereist.

Vooroverleg

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 planvoornemen. Tevens heeft er op 30 juni 2015 een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg is één reactie ingediend. De reactie van de veiligheidsregio richt zich op maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid. Geadviseerd wordt om te zorgen voor voldoende bereikbaarheid van de vleugel aan de achterzijde van het pand (uitkijkend op het parkeerterrein aan de Oude Molenstraat).

Op 23 juni heeft uw college besloten om de ontwerp-omgevingsvergunning, met de ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken hebben ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo in combinatie met het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 2 juli tot en met 12 augustus 2015 ter inzage gelegen. Tijdens voornoemd termijn is één zienswijze ingediend.

In de "Nota zienswijzen" is de zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. Verzocht wordt om in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de vergunning. Ook is er geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kan in principe overgegaan worden tot de uitvoering van "Hommes Staete".

Kanttekeningen / risico's:

Na het verlenen van de omgevingsvergunning staat hiertegen beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep van de Raad van State.



Financiële toelichting:

Het betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten volledig door initiatiefnemer worden gedragen. Er is een anterieureovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Middels deze overeenkomst is het wettelijke kostenverhaal verzekerd, waarbij tevens mogelijke planschadeposten zijn gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Communicatie:

Nadat uw college heeft besloten de omgevingsvergunning te verlenen, worden de indieners van de zienswijze hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Na besluitvorming wordt het besluit gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'Gezinsblad', rubriek Berichten van de Brink en de Staatscourant. Het plan zal tevens raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl

Personeel en Organisatie:

Nvt

Uitvoering en planning:

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kan in principe worden overgegaan tot uitvoering van de "Hommes Staete", tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Evaluatie:

Nvt