



## > Raadsvoorstel

**Opiniërende bespreking:** 21 september 2017

**Besluitvormende raad:** 05 oktober 2017

**Datum verzending:** 08 september 2017

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan 'Nobellaan/Talmastraat'

### Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Nobellaan/Talmastraat' (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf en bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP201610002-C001 ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
3. Het besluit bekend maken door middel van publicatie in rubriek "Berichten van de Brink" en in de "Staatscourant".

### Aanleiding:

Vanuit een gezamenlijke visie hebben de gemeente Assen en Actium 'robuuste gebieden' in de stad benoemd: Assen-Oost, Noorderpark (gebied Oude Molenbuurt) en De Lariks. Het is de ambitie om deze wijken zowel op fysiek vlak als op sociaal vlak te verbeteren. Na een analyse van de verschillende gebieden, zijn de afgelopen jaren per gebied wijkvisies opgesteld. De bewoners uit de wijken waren daarbij vertegenwoordigd in een klankbordgroep en hebben hun bijdrage aan de visie op hun wijk geleverd. Ook de betrokken sociale en maatschappelijke partners hebben hun sociale agenda gedeeld. Vervolgens zijn op basis van de gedragen wijkvisies wens- en uitvoeringsprogramma's opgesteld. Het verbeteren van de verschillende gebieden gebeurt per buurt, maar is duidelijk gekoppeld aan de wijkvisie. Sociale en fysieke knelpunten worden integraal en waar mogelijk tegelijkertijd aangepakt. Een deel van de fysieke ingrepen is niet mogelijk binnen de regels van de geldende bestemmingsplannen. Dit betreft in hoofdzaak de sloop en nieuwbouw van de woningen en de herinrichting van het openbaar gebied. Voor deze locaties worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herstructurering van de locatie op de hoek van Nobellaan/Talmastraat in de buurt Luchiesland Zuid van de wijk De Lariks.

### Argumenten:

Actium en de gemeente Assen hebben samen met de bewoners van De Lariks de buurt in kaart gebracht. Ze hebben op papier gezet wat de belangrijkste kwaliteiten en problemen zijn. Deze informatie is de basis voor de visie geweest. In de visie gaat het om het versterken van de bestaande kwaliteiten en het aanpakken van problemen, voor nu en op de langere termijn.

### Aanpak

Het verbeteren van De Lariks gebeurt niet op wijkniveau, maar per buurt. Sociale en fysieke knelpunten worden tegelijkertijd aangepakt (zo veel mogelijk) in samenspraak met bewoners. Het eigen karakter van de buurt wordt versterkt zodat bewoners zich herkennen in hun buurt. Hierdoor voelen zij zich meer verantwoordelijk voor hun directe leefomgeving en hun buurtgenoten. De kwaliteit en de duurzaamheid van de woningen wordt verbeterd. Op sociaal vlak gaat het om het verbeteren van de positie van bewoners en om meer binding met elkaar en de buurt. Extra ondersteuning en handhaving moeten er voor zorgen dat mensen meer rekening houden met hun buuren en omgeving.

### Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen de grenzen van de beheersverordening "Assen Noord 2014" en heeft daarin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden garagebedrijf", "Groenvoorzieningen", "Maatschappelijke doeleinden", "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" en "Woondoeleinden meergezinshuizen". Het verzoek past niet binnen de regels van de Beheersverordening.

### Ligging

Het plangebied valt binnen de wijk De Lariks. Het plangebied ligt in de buurt Luchiesland Zuid van de wijk De Lariks, direct ten noorden van het winkelcentrum aan de Nobellaan. Het plangebied wordt, naast de Nobellaan, begrensd door de Talmastraat, Stadhouderslaan en Selma Lagerloffaan.

## > Raadsvoorstel



Globale begrenzing plangebied

### Huidige situatie/toekomstige situatie

In het plangebied bevinden zich twee portiekflats, een gymzaal en een ontwikkellocatie waar voorheen een garagebedrijf gevestigd was. De portiekflats zijn gebouwd in de jaren zestig en bestaan uit vier woonlagen met in totaal 32 woningen met op de begane grond bergingen en twaalf garages. De flats hebben een matige bouw- en woon-technische staat en sluiten slecht aan op het maaiveld.

De herstructurering van Luchiesland Zuid kent drie deelgebieden:

1. Talmastraat - Rabenhauptstraat (circa 36 grondgebonden woningen);
2. Stadhouderslaan (circa 20 woningen);
3. Nobellaan - Talmastraat (circa 60 appartementen).

Dit bestemmingsplan richt zich enkel op het gebied op de hoek van de Nobellaan/Talmastraat. Voor de overige gebieden zijn aparte bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht. Deze zijn inmiddels door uw raad vastgesteld.

De in dit gebied gesloopte garage met tankstation en de nog te slopen portiekflats en gymzaal liggen op een markante hoeklocatie. Het gebied vormt de verbinding tussen de buurtscheidende groenzone aan de Talmastraat en het winkelcentrum aan de Nobellaan. Tevens begrenst het gebied het Van Swinderenhof.

De situering van de gebouwen is dusdanig dat de relatie met het winkelcentrum wordt aangegaan, het Van Swinderenhof wordt begrensd, de hoeklocatie wordt gemarkeerd en de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

Er worden in totaal 60 appartementen gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat een ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Uitgegaan is van een gemiddelde parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Voor 60 appartementen gaat het om 84 parkeerplaatsen. Op eigen terrein kunnen 82 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In openbaar gebied zijn 5 parkeerplaatsen geprojecteerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee circa 87. Het plan voorziet daarmee in de benodigde parkeerbehoefte.

De appartementen hebben een bouwvorm van maximaal 5 bouwlagen, waarbij de begane grond wordt ingevuld met 1 tot 2 woningen, bergingen en de entree. De appartementen zijn met representatieve gevels georiënteerd op de omliggende wegen. De galerijen zijn aan het binnengebied gesitueerd. De appartementen hebben allemaal een buitenruimte. Deze buitenruimtes worden op verschillende manieren uitgevoerd. Bijvoorbeeld aan de straatzijde, aan het binnenterrein gecombineerd met de galerij of (deels) inpandig. De entree is goed herkenbaar, heeft een eigen accentkleur en vormt hierdoor een verbijzondering in het ontwerp.

### Duurzaamheid

De gemeente Assen wil een duurzame, CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid liggen er vooral kansen voor zonne-energie op onderhavige locatie. Er is dan ook bij de verkaveling en in de regels voor bouwen rekening gehouden met de stand van de zon en er is zongericht verkaveld om het plaatsen van zonnepanelen op dakvlakken te stimuleren.



## > Raadsvoorstel

### Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluid-gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidszone, de geluidsbelasting d.m.v. een akoestisch onderzoek vast te stellen. Aangezien de beoogde bouw binnen de geluidszone van de Nobellaan is gelegen, dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van een aantal appartementen een te hoge geluidsbelasting kent vanwege het verkeer afkomstig van de Nobellaan. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk. Een woonbestemming kan voor dit plan mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere waarde. Ons college heeft dan ook om een woonbestemming mogelijk te maken een hogere waarde vastgesteld.

### Beeldkwaliteitsparagraaf

In het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Deze beeldkwaliteitsparagraaf biedt zowel een stedenbouwkundig alsook een architectonisch toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt eveneens de beeldkwaliteitsparagraaf vastgesteld.

### Planologische regeling

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

### 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 planvoornemen. In het kader van vooroverleg zijn er geen negatieve overlegreacties ingediend. Inzake de bestemmingsplannen "Rabenhauptstraat" en "Stadhouderslaan" waren wij al in overleg met het Waterschap over de te realiseren wateropgave bij de herinrichting van Luchiesland waar ook onderhavig gebied deel van uitmaakt. Het Waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorstel zoals is voorgelegd.

Op 9 mei 2017 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. Tevens heeft er op 22 mei 2017 een informele inloopbijeenkomst plaatsgevonden om de buurt en belanghebbenden te informeren betreffende het planvoornemen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen om eenieder de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na besluitvorming worden de besluiten wederom bekend gemaakt en voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht.

### 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. De kosten zijn anderszins verzekerd via een overeenkomst tussen Actium en de gemeente binnen het samenwerkingsverband "Mijn buurt Assen". De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende gewaarborgd. De vaststelling van een exploitatieplan kan dan ook achterwege blijven.

### **Voorstel:**

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Nobellaan/Talmastraat' inclusief de beeldkwaliteitsparagraaf ongewijzigd vast te stellen.

### **Financiële toelichting:**

In het kader van 'Mijn buurt Assen' en de samenwerking hierin tussen de gemeente en Actium is afgesproken dat Actium de kosten draagt voor uitwerking van de plannen, mogelijke planschade en de realisatie van de opstallen. De kosten voor de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte en het woonrijp maken van het gebied zijn voor rekening van de gemeente. Hiervoor heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

## > Raadsvoorstel

### Communicatie en planning:

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

### Bijlagen bij dit voorstel:

- Bestemmingsplan "Nobellaan/Talmastraat" (inclusief verbeelding, bijlagen en beeldkwaliteitsparagraaf).

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

de secretaris,  
T. Dijkstra

---

### Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 september 2017;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Nobellaan/Talmastraat' (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf en bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP201610002-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 rubriek "Berichten van de Brink" en in de "Staatscourant".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2017.

De raad voornoemd



, voorzitter



, griffier