



> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 15 juni 2017

Besluitvormende raad: 29 juni 2017

Datum verzending: 02 juni 2017

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Rabenhauptstraat'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Rabenhauptstraat' (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf en bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP201610003-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 de 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 aan de Rabenhauptstraat 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.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van de beheersverordening 'Assen Noord 2014' en heeft daarin de bestemming "Wonen – Appartementen". Het planinitiatief past niet binnen de regels van de beheersverordening. Om te kunnen voorzien in een passende juridisch/planologische regeling is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Ligging

Het plangebied valt binnen de wijk De Lariks. Het plangebied wordt, naast de Rabenhauptstraat, begrensd door de Talmastraat en Selma Lagerloflaan. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een parkeerterrein en enkele gebedshuizen. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door het sportcomplex. Navolgende afbeelding geeft de globale begrenzing van het plangebied weer.

> Raadsvoorstel



Globale begrenzing plangebied

Huidige situatie/toekomstige situatie

In de huidige situatie zijn drie portiekflats aanwezig. Deze zijn gelegen tussen de Talmastraat en de Rabenhauptstraat en maken deel uit van de buurtscheidende groenzone tussen Luchiesland Zuid en de Molukse Buurt. De portiekflats zijn gebouwd in de jaren zestig en bestaan uit vier woonlagen met in totaal 63 appartementen. De flats hebben een matige bouw en woontechnische staat en sluiten slecht aan op het maaiveld. De naast gelegen gebouwen maken geen onderdeel uit van het plangebied.

De herstructurering van Luchiesland Zuid kent drie deelgebieden:

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

Dit bestemmingsplan richt zich enkel op het gebied aan de Talmastraat - Rabenhauptstraat. Voor de overige gebieden worden aparte bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht.

In de nieuwe situatie wordt de buurtscheidende zone op een nieuwe wijze vormgegeven. Drie clusters eigenzinnige, stadse woningen met daartussen groene, parkachtig ingerichte ruimten geven hieraan invulling. De groene ruimten liggen in het verlengde van de Bentheim Reddingiusstraat en de Linthorst Homanstraat en vormen hierdoor mooie zichtlijnen die de relatie met de omgeving versterken. De bestaande waardevolle bomen zijn in groene gebieden zoveel mogelijk ingepast in de planvorming. In het gebied worden circa 36 nieuwe woningen ingepast. De parkeerplaatsen (circa 50, norm 1,4 parkeerplaats per woning) zijn aan de Rabenhauptstraat en Talmastraat in de openbare ruimte voorzien.

De woningen hebben een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap (of plat dak), met mogelijk een hoogteaccent in drie bouwlagen. De woningen zijn op de Rabenhauptstraat en de Talmastraat georiënteerd. Een verfijnde vormgeving en detaillering, geïnspireerd op de wederopbouwarchitectuur in de omgeving, geven de woningen een eigen karakter. Mee-ontworpen erfafscheidingen maken het geheel af en zorgen voor goede overgangen tussen openbaar en privé.

Duurzaamheid

De gemeente Assen wil een duurzame, CO₂-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

Beeldkwaliteitsparagraaf

In het bestemmingsplan "Stadhouderslaan" 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 is er één overlegreactie ingediend. Naar aanleiding van deze reactie zijn wij in overleg gegaan met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorstel zoals is voorgelegd. Daarbij hebben zij verzocht om de gecorrigeerde uitwerking van de realisatie van de wateropgave te betrekken bij het vaststellingsbesluit en deze deel uit te laten maken van het vastgestelde plan. Naast dat dit gewenst is vanwege de volledigheid van het plan heeft dit eveneens als voordeel dat er geen watervergunning nodig is voor de realisatie van het plan (maar met de melding kan worden volstaan). De gecorrigeerde uitwerking is dan ook bij het bestemmingsplan gevoegd.

Op 20 februari 2017 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. Tevens heeft er op 30 maart jl. 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.

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 'Rabenhauptstraat' 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 uw raad een krediet beschikbaar gesteld. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

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 kunnen 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.



> Raadsvoorstel

Bijlagen bij dit voorstel:

- Bestemmingsplan "Rabenhauptstraat" (inclusief verbeelding en bijlagen).

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 2 juni 2017;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Rabenhauptstraat' (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf en bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP201610003-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 de rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 juni 2017.

De raad voornoemd,

voorzitter

, griffier

M.L.J. Out