



> Raadsvoorstel

CONFORM VOORSTEL

Opiniërende bespreking:

Besluitvormende raad: 21 november 2019

Datum verzending: 10 oktober 2019

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Vivaldilaan

Voorstel:

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

Inleiding:

De aanleiding van het bestemmingsplan "Vivaldilaan" is de herstructurering van de locatie aan de Vivaldilaan 46 in de wijk Noorderpark I. Op deze locatie is het schoolgebouw de Tamboerijn gesloopt. Op deze locatie worden 28 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd.

Dit plan is alleen mogelijk als u hier eerst een nieuw bestemmingsplan voor vaststelt. Het ontwerpplan heeft vanaf 19 juni jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Alleen het waterschap Hunze en Aa's had een zienswijze ingediend, maar dat is na ambtelijk overleg weer ingetrokken. Hiermee is juridisch gezien geen zienswijze ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is i.v.m. de recentelijk door uw raad vastgestelde Facetbeheersverordening woningsplitsing 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 op de locatie van het voormalige schoolgebouw de Tamboerijn 28 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren.

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

Met Actium is een koopovereenkomst gesloten. Met dit plan voldoen wij aan de in deze koopovereenkomst vastgelegde 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 zie 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 hoge en/of een lage gootlijn. De bouwblokken bestaan uit zes tot acht woningen. De bouwblokken zijn iets schuin geplaatst om het eigennuttige karakter van de locatie te versterken. Om het groene beeld van het woongebied verder te versterken zijn de parkeerplaatsen op het terrein aan de achterzijde van de woningen gegroepeerd. Bij vier hoekwoningen worden de parkeerplaatsen op eigen erf aan de

> Raadsvoorstel

achterzijde gerealiseerd. De ontsluiting van de parkeerplaatsen gaat via de Smetanalaan, één van de hoofdontsluitingen van de wijk.

1.1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Vivaldilaan" met de daarbij behorende bijlagen heeft vanaf 19 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagetermijn heeft alleen het waterschap Hunze en Aa's een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden tussen het waterschap en gemeente Assen. Volgens het waterschap zijn met de aanvullende informatie en toelichting tijdens het overleg hun zorgen ten aanzien van afwenteling van wateroverlast naar elders weggenomen. Omdat hiermee voor het waterschap de grond voor de ingediende zienswijze is weggenomen, heeft het waterschap besloten om haar zienswijze in te trekken. Hiermee is juridisch gezien geen zienswijze ingediend.

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 abusievelijk niet in het ontwerpbestemmingsplan Vivaldilaan geïntegreerd.

Als dit verbod niet in het bestemmingsplan Vivaldilaan (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.

1.2 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.

Kanttelingen:

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 woningbouwopgaven.

1.1.4 Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar als Actium vóór 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 hun rekening. Ook nemen zij de kosten voor hun rekening voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade kosten.

Communicatie en participatie:

Op 1 oktober vorig jaar 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.

Het concept van het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overleginstanties. Alleen het waterschap Hunze en Aa's en de VRD hebben binnen de termijn een inhoudelijke reactie ingediend. De reacties van beide instanties hebben geleid tot een aantal wijzigingen in de toelichting en planregels van het ontwerpbestemmingsplan. De planregels en toelichting van dit plan zijn tevens ambtshalve gewijzigd. Voor een uitgebreide weergave van de wijzigingen verwijzen wij u naar de reactienota vooroverleg welk als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.



> Raadsvoorstel

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 Vivaldilaan (toelichting).
2. Bestemmingsplan Vivaldilaan (bijlagen bij de toelichting).
3. Bestemmingsplan Vivaldilaan (regels).
4. Bestemmingsplan Vivaldilaan (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 10 oktober 2019;

b e s l u i t :

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 november 2019.

De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier