

Opiniërende bespreking: --
Besluitvormende raad: 10 oktober 2019
Datum verzending: 29 augustus 2019

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 - 102

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 (NL.IMRO. 0106.02BP20191000U-C001) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding:

Een onderdeel van het project Mijn Buurt Assen is de herstructurering van de Oude Molenbuurt. Deze bestaat uit aanpassingen in de openbare ruimte, renovatie van woningen en uit sloop en nieuwbouw van woningen die niet meer voldoen aan de kwaliteitseisen die Actium voorstaat. In de gebieden waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt is er vaak sprake van strijdigheid met het planologisch/ruimtelijk kader.

Op 9 april 2019 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 en het ontwerpbesluit hogere waarden en besloten om deze ontwerpstukken ter inzage te leggen. Het programma voor het betreffende gebied bestaat uit de bouw van dertig grondgebonden woningen. Om dit mogelijk te maken worden er twee blokken met in totaal 44 duplexwoningen gesloopt. De wijziging van het woningtype vormt de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Nu de termijn van terinzagelegging voorbij is, kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Het besluit hogere waarden hebben wij op een eerder moment verleend.

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 (gebied Oude Molenbuurt) en De Lariks. Het is de ambitie om deze wijken zowel op fysiek vlak als op sociaal vlak te verbeteren. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt in de Oude Molenbuurt. 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 met name de nieuwbouw van de woningen vanwege een wijziging van het woningtype (in dit plan van duplex naar grondgebonden). De invulling van het plangebied is conform onze stedenbouwkundige visie voor het gebied en de wens vanuit Actium, de wijkvisies, de woningbouwprogrammering en de bewoners.

1.1.3 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.

> Raadsvoorstel

1.1.4 Het plan zorgt voor een verbetering van de woon- en leefkwaliteit ter plaatse

De invulling van het plangebied bestaat in de huidige situatie uit twee grote blokken portiekwoningen uit de Wederopbouwperiode. De blokken begrenzen een grote, groene openbare ruimte, waarin een Cruiff Court is gesitueerd. De blokken hebben een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap. Deze woningen voldoen op dit moment niet meer aan de kwaliteitseisen die Actium voorstaat.

De nieuwe (eengezins)woningen krijgen een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap en zijn als het ware op het footprint van de huidige woningen geprojecteerd. De parkeerplaatsen zijn deels in de openbare ruimte aan de Thorbeckelaan (20 bestaande parkeervakken en 8 plaatsen op de weg) en deels op eigen erf (3 plaatsen) gesitueerd. De locatie behoudt zo zijn karakteristieke en groene karakter en ook het Cruiff Court blijft gehandhaafd.

1.1.6 Er is een zienswijze ingediend, maar deze is ingetrokken

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden. Na een gesprek met de indiener heeft deze besloten de zienswijze in te trekken.

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 besispunt in het raadsvoorstel opgenomen.

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 neemt Actium voor zijn rekening.

Communicatie en participatie:

Het project Mijn Buurt Assen voorziet in een uitgebreid, gezamenlijk communicatietraject en in het kader hiervan zijn de betrokken bewoners geïnformeerd over de herinrichtingsplannen van de buurt in het algemeen. Op 4 maart 2019 is er een inloopbijeenkomst gehouden waar de bewoners en omwonenden over het ontwerp-bestemmingsplan en de hogere waarden zijn geïnformeerd.

Het ontwerpplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben vanaf 24 april 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, het besluit hogere waarden en de daarbij behorende bijlagen wederom voor een periode van zes weken ter inzage. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend kan alleen degene die kan aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om tijdig een zienswijze bij de raad in te dienen een beroepschrift indienen. Hiervoor hanteert de Afdeling echter een zware motiveringsplicht. Als er geen beroep wordt ingesteld treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 (toelichting).
2. Bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 (bijlagen bij de toelichting).
3. Bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 (regels).
4. Bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 (verbeelding).

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra



> Raadsvoorstel

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

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

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 110a van de Wet geluidhinder;

overwegende dat:

- de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 en het ontwerpbesluit hogere waarden is gepubliceerd in de 'Staatscourant' en in de rubriek 'Berichten van de Brink' van de Asser Courant van 23 april 2019;
- het ontwerp van het bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 24 april tot en met 4 juni 2019 voor een ieder ter visie heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- naar aanleiding van de tervisielegging één zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit hogere waarden is ingebracht en dat deze zienswijze is ingetrokken;
- de benodigde hogere waarden op basis de Wet geluidhinder zijn verleend;
- de tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst aanleiding is om geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Thorbeckelaan 16 – 102 (met planidentificatie NL.IMRO.0106.02BP20171000U-C001) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 oktober 2019.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier