

## > Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 30 april 2015

Besluitvormende raad: 21 mei 2015

Datum verzending: 16 april 2015

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Pelikaanstraat'

### Voorstel:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Pelikaanstraat'.
2. Het bestemmingsplan 'Pelikaanstraat' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO. 0106.003BP 2013410B-C001 ongewijzigd vaststellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
4. Het besluit bekendmaken door middel van publicatie in het Gezinsblad, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

### Aanleiding:

Actium Wonen is voornemens de bestaande duplexwoningen (48) aan de Pelikaanstraat 94 t/m 124 en 129 t/m 191 te vervangen door grondgebonden woningen (24).

### Argumenten:

De woningen dateren uit de jaren vijftig en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Onderhavig plangebied bevindt zich in de wijk Assen Oost aan de Pelikaanstraat, tussen de Rodeweg en de Anreperstraat.



De beoogde bebouwing is vanwege de maatvoering en positionering in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

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

### Bestaande situatie plangebied

In het plangebied staan momenteel meerdere blokken duplexwoningen. In totaal betreft dit 48 woningen. De bestaande duplexwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De Pelikaanstraat is voorzien van boombeplanting in een laanstructuur. Het plangebied heeft daardoor een groene uitstraling.

## > Raadsvoorstel



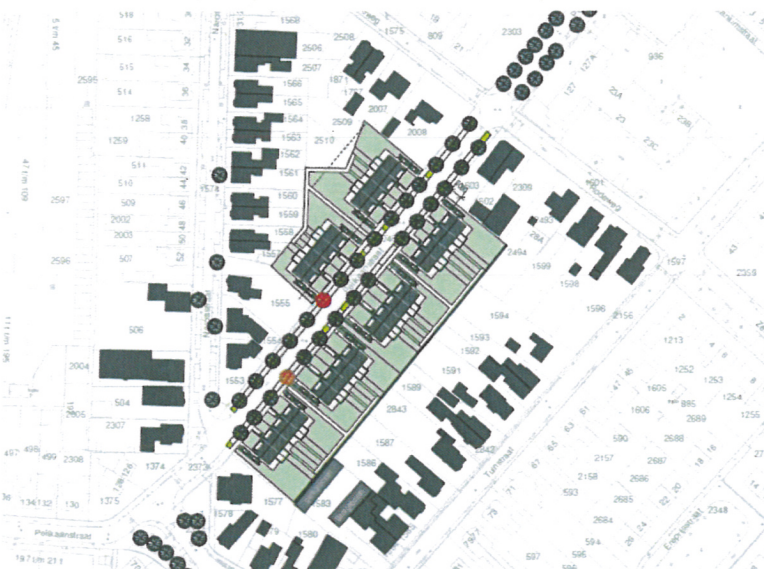
### Planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van de bestaande duplexwoningen aan de Pelikaanstraat.

Ter vervanging van de 48 duplexwoningen zullen er 6 blokken met elk 4 geschakelde grondgebonden woningen (24 totaal) worden gerealiseerd. Deze woningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en worden voorzien van een zadeldak. De bouwhoogte zal ca. 10 meter bedragen en de goothoogte respectievelijk 6 meter.

### Parkeren

De parkeernorm voor de woningen betreft 1,5 parkeerplaats per woning. Twaalf woningen hebben een lange oprit op eigen terrein (minimaal 10 meter) met ruimte voor twee auto's. In de openbare ruimte zijn 21 langspaarplaatsen voor bezoekersparkeren en het parkeren voor de andere twaalf woningen.



### Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Assen Oost' (vastgesteld op 21-02-2008 en goedgekeurd op 07-10-2008). Binnen dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden meergezinshuizen' en 'Verkeer' toegekend. De beoogde bebouwing is vanwege maatvoering en positionering in strijd met het bestemmingsplan.



## > Raadsvoorstel



### Omgeving

Het plangebied stamt uit de wederopbouwperiode. De gebieden uit deze wederopbouwperiode, tussen 1945 en 1960, zijn te beschouwen als de eerste grotere, planmatig opgezette uitbreidingen van de stad. In een overwegend orthogonale structuur staat de bebouwing op de openbare ruimte georiënteerd. Op bepaalde plekken komt de typische strookverkaveling voor. Er is sprake van een duidelijke rooilijn. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de weg. De bijgebouwen bevinden zich meestal achter de achtergevelrooilijn. De variëteit en kwaliteit van de architectuur is vrij groot.

### Stedenbouwkundige opzet – ruimtelijke randvoorwaarden

Om een goede afstemming te krijgen tussen de stedenbouwkundige inrichting en de beoogde architectuur is voor het planvoornemen een aantal randvoorwaarden opgesteld. Uitgangspunt daarbij is de bestaande kwaliteiten van het plangebied te behouden. Dit wordt bereikt door de nieuwe bebouwing qua situering aan te sluiten op de bestaande woningbouw in de omgeving. Er worden kleinschalige bouwblokken in de bestaande rooilijnen gerealiseerd. Alle woningen worden voorzien van een zadeldak. Dit levert een bijdrage aan de randvoorwaarde om architectonische samenhang te creëren. De bestaande openbare ruimte en laanstructuur blijft gehandhaafd. Er zullen alleen verschuivingen in positie van de inritten en parkeerplaatsen tussen bestaande bomen plaatsvinden.

### Sloop bestaande bouw

De ontheffing inzake flora en fauna is door het Ministerie van Economische Zaken afgegeven. Deze ontheffing was noodzakelijk, aangezien er huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen nestelden in de te slopen woningen. Dit zijn wettelijk beschermde dieren en na de ontdekking hiervan werd de sloop vorig jaar uitgesteld. Aanvullend flora- en fauna-onderzoek werd vereist om het leefgebied veilig te stellen. Dit voorjaar heeft Actium dan ook tijdelijke nest- en verblijfskasten op andere plekken in Assen Oost geplaatst, als alternatieve huisvesting. Naar aanleiding van deze alternatieve huisvesting is er toestemming verleend voor het starten van de sloop. In oktober is gestart met de sloop.

### Totale herstructurering

De totale herstructurering wordt opgedeeld in twee bestemmingsplannen en doorlopen twee separate procedures. Dit zodat bij eventuele zienswijzen op één van de bestemmingsplannen het andere project geen vertraging oploopt. Het voorliggende bestemmingsplan Pelikaanstraat is opgesteld om de beoogde ontwikkeling aan de Pelikaanstraat mogelijk te maken. Voor de beoogde ontwikkeling aan de Roerdompstraat, Eiberstraat en Reigerstraat is een apart bestemmingsplan opgesteld.

### 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 voorontwerpbestemmingsplan. Tevens heeft er op 7 oktober 2014 een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg is één overlegreactie ingediend. De reactie van het waterschap heeft aanleiding gegeven tot een kleine tekstuele aanpassing op de toelichting, verder was er geen aanleiding het voorontwerpbestemmings-

## > Raadsvoorstel

plan aan te passen.

Op 2 december 2014 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen om eenieder de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Tijdens voornoemde periode is één schriftelijke zienswijze ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze is in de reactienota zienswijze samengevat en van een commentaar voorzien. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen.

Voor de inhoud van en reactie op deze zienswijzen wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

### 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 gronden die zijn betrokken in onderhavig plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Gelet op het bovenstaande is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

### **Voorstel:**

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Pelikaanstraat', met in achtneming van de zienswijzen en het commentaar hierop, ongewijzigd vast te stellen.

### **Financiële toelichting:**

De gronden die zijn betrokken in onderhavig plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Deze kosten worden conform de Legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Voor het eventuele verhalen van (planschade) kosten is een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Assen en de aanvrager. Daarbij is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

### **Communicatie en vervolgtraject:**

De indieners van zienswijzen zullen d.m.v. een brief worden geïnformeerd met als bijlage een kopie van het besluit inhoudende de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Uitvoering en planning:**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de rubriek 'Berichten van de Brink' en in de 'Staatscourant'. Vervolgens ligt het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit opnieuw ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

### **Bijlagen voor raadsleden:**

1. Bestemmingsplan 'Pelikaanstraat' (inclusief verbeelding, toelichting, regels en bijlagen);
2. Nota zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

de loco-secretaris,  
dhr. R.J. Stoffelsma.

---

### **Besluitvorming raad:**

De raad van de gemeente Assen;



> Raadsvoorstel

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 april 2015;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Pelikaanstraat';
2. het bestemmingsplan 'Pelikaanstraat' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO. 0106 03BP2013410B-C001 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. het besluit bekend te maken door middel van publicatie in het Gezinsblad, rubriek "Berichten van de Brink" en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 mei 2015.

De raad voornoemd,



, voorzitter

, griffier