

> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 30 april 2015

Besluitvormende raad: 21 mei 2015

Datum verzending: 16 april 2015

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Roerdompstraat'

Voorstel:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Roerdompstraat'.
2. Het bestemmingsplan 'Roerdompstraat' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO. 0106.003 BP2013410C-C001 gewijzigd 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 (96) aan de Reigerstraat ter plaatse van de nummers 12 t/m 14a, Eiberstraat ter plaatse van de nummers 7 t/m 13a, 15 t/m 25a, 27 t/m 33a en 18 t/m 28a en Roerdompstraat ter plaatse van de nummers 1 t/m 3a, 5 t/m 15a, 17 t/m 27a, 2 t/m 8a, 10 t/m 12a en 14 t/m 24a te vervangen door grondgebonden woningen (37) en een appartementencomplex (19 wooneenheden).

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 in de Vogelbuurt. De Vogelbuurt is gelegen aan de westelijke rand van Valkenstijn.



De beoogde bebouwing is vanwege de bouwhoogte 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 96 woningen. De bestaande duplexwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De Roerdompstraat is voorzien van boombeplanting in een laanstructuur en een parkeerkoffer. Bij de Reiger- en Eiberstraat grenzen de voortuinen aan de stoep en de stoep grenst direct aan de straat.



> Raadsvoorstel



Planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van de bestaande duplexwoningen aan de Roerdompstraat, Reigerstraat en Eiberstraat.

Ter vervanging van de 96 woningen zullen er 37 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met 19 wooneenheden worden gerealiseerd. Van de 37 grondgebonden woningen zullen 29 woningen van een zadeldak en 8 van een lessenaarsdak worden voorzien.

Appartementencomplex

Het appartementencomplex zal bestaan uit 3 bouwlagen. De bouwhoogte van het appartementencomplex zal ca. 9,5 meter bedragen en de appartementen zullen worden gesitueerd op de hoek van de Roerdomp- en de Eiberstraat.

Zadeldakwoningen

De zadeldakwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en de bouwhoogte van deze woningen zal ca. 10 meter bedragen. De zadeldakwoningen zullen worden gerealiseerd in 2 blokken van 4, 2 blokken van 2 en de overige woningen in blokken van respectievelijk 3, 5 en 6 woningen. Deze woningen zullen worden gesitueerd aan de zuidzijde van de Roerdompstraat, aan de oostzijde van de Eiberstraat en aan de zuidzijde van de Reigerstraat.

Lessenaarswoningen

De lessenaarswoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en de bouwhoogte van deze woningen zal ca. 10 meter bedragen. De lessenaarswoningen worden gerealiseerd in 2 blokken van 3 woningen en 1 blok van 5 woningen. Deze woningen zullen worden gesitueerd aan de noordzijde van de Roerdompstraat en aan de westzijde van de Eiberstraat.

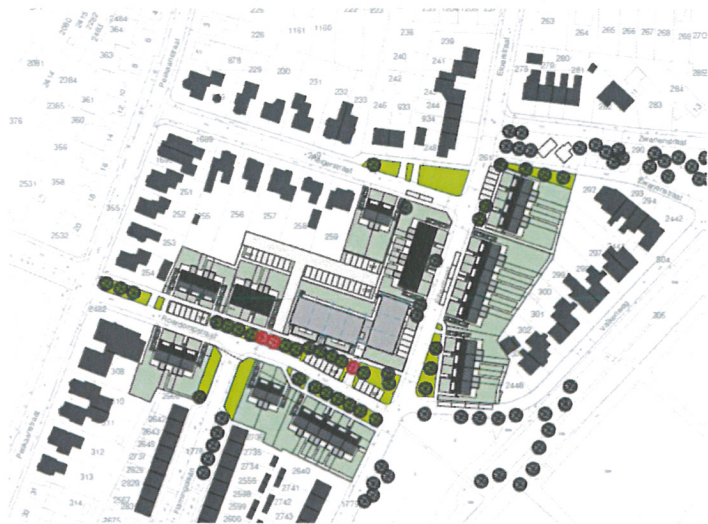
Parkeren

De parkeernorm voor de woningen bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de 58 woningen zijn in totaal 87 parkeerplaatsen noodzakelijk. De parkeerplaatsen worden deels op terrein van Actium en deels in de openbare ruimte gerealiseerd. De openbare ruimte wordt voor een deel opnieuw heringericht. Het ontwerp voor de openbare ruimte moet nog verder worden uitgewerkt. Voor een goede spreiding van de parkeerplaatsen worden in de Eiberstraat op twee plekken dwarsparkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is, net als in de huidige situatie, op straat ruimte voor parkeren.

Centraal in het plangebied wordt, op grond van Actium, een parkeerterrein aangelegd met 26 parkeerplaatsen. Alle aanliggende woningen (voor zover deze niet op eigen terrein kunnen parkeren) hebben hier een parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen voor deze 26 woningen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Achttien woningen in het plangebied hebben een lange oprit (minimaal 10 meter) met ruimte voor twee auto's. Daarnaast is in de openbare ruimte plek voor bezoekersparkeren voor deze 18 woningen. Parkeren voor de overige 14 woningen vindt plaats in de openbare ruimte.



> Raadsvoorstel



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.



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 geïntendeerd. 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. De bestaande kwaliteiten zijn de kleinschalige opzet van de wijk, de wederopbouwarchitectuur, het groene karakter van de openbare ruimte en de verbinding met Valkenstijn. De nieuwe bebouwing dient qua situering aan te sluiten op de bestaande woningbouw. De bouwblokken dienen kleinschalig te zijn en in

> Raadsvoorstel

de bestaande rooilijnen te worden gerealiseerd. De woningen met lessenaarsdaken moeten de architectonische overgang vormen tussen de woningen met zadeldaken en het appartementengebouw. Het beoogde appartementengebouw dient een centrale positionering te krijgen in het plangebied. Om het kleinschalig karakter te behouden bestaat het beoogde appartementengebouw uit twee delen met een tussenlid. Het nieuwe parkeerterrein dient achter de bebouwing te worden aangelegd. Het groene karakter van de openbare ruimte blijft hierdoor grotendeels behouden. De dwarsparkeerplaatsen dienen aan te sluiten bij de bestaande parkeerstructuur. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande groenstroken behouden blijven.

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 vlermuizen 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 Roerdompstraat is opgesteld om de beoogde ontwikkeling aan de Roerdompstraat, Reigerstraat en Eiberstraat mogelijk te maken. Voor de beoogde ontwikkeling aan de Pelikaanstraat 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 voorontwerpbestemmingsplan 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 zijn twee schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn in de reactienota zienswijze samengevat en van een commentaar voorzien. De zienswijze van het waterschap heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing van de waterparagraaf; de overige zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen.

Ten tijde van het ontwerp zijn er enkele omissies in het bestemmingsplan geconstateerd. De bouwvlakken hebben in het ontwerp een diepte van 9 meter. Standaard wordt minimaal een bouwdiepte van 12 meter toegepast. De beoogde bouw heeft een bouwdiepte van 9,50 meter. De verbeelding is dan ook aangepast. Tevens is er een extra regel opgenomen. Deze regel maakt het mogelijk dat de aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen binnen de bestemming "wonen-appartementen" mogen worden overschreden ten behoeve van balkons. Voorgesteld wordt deze omissies in het bestemmingsplan te herstellen. 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 'Roerdompstraat', met in achtneming van de zienswijzen en het commentaar hierop, gewijzigd vast te stellen.

> Raadsvoorstel

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 bij dit voorstel:

1. Bestemmingsplan 'Roerdompstraat' (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,
R.J. Stoffelsma.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

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 'Roerdompstraat';
2. het bestemmingsplan 'Roerdompstraat' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO. 0106 03BP2013410C-C001 gewijzigd 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