

**Raadsvoorstel****Raadsvergadering van:** 3 juli 2014**Datum:** 20 juni 2014**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan 'Park Diepstroeten'

**Voorstel:**

1. Het stedenbouwkundig plan 'Park Diepstroeten' vaststellen.
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Park Diepstroeten' en met planidentificatie NL.IMRO.0106.03BP2013410D-C001 ongewijzigd vaststellen.
3. Instemmen met het PlanMER en de passende beoordeling.
4. Het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied als vervanging van de Welstandsnota vaststellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

**Aanleiding:**

Op 21 december 2006 is door uw raad de structuurvisie voor park Diepstroeten vastgesteld. Deze structuurvisie voorzag in de transformatie van het zuidelijk deel van het VanBoeijen-terrein van zorg naar wonen. In de structuurvisie was een ontwikkeling met ruim 600 woningen voorzien.

Door VanWijnen Projectontwikkeling Noord B.V. is een plan ontwikkeld voor de bouw van maximaal 420 woningen op het zuidelijk deel van woonpark Diepstroeten. In de basis sluit dit plan aan op de ambities zoals opgenomen in de door uw raad vastgestelde structuurvisie. De voorgestelde stedenbouwkundige structuur van het gebied is in het nieuwe plan gewijzigd ten opzichte van de structuurvisie uit 2006. Daarnaast is de integratie van wonen en zorg losgelaten en is het aantal te bouwen woningen naar beneden bijgesteld. Tijdens de raadsvergadering van 16 januari jl. is uw raad geïnformeerd over de gewijzigde plannen.

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Aangezien op voorhand niet was uit te sluiten dat dit plan geen significant negatieve effecten zou hebben op de aangrenzende Natura 2000-gebieden is een passende beoordeling en PlanMer uitgevoerd. Hieruit is echter gebleken dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling nihil zijn en dat geen vergunning benodigd is in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is toegezonden aan de reguliere overlegpartners. Tegelijkertijd heeft het voorontwerp op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één inspraakreactie ontvangen. Een overzicht van de ingekomen vooroverlegreacties en de inspraakreactie met het gemeentelijk commentaar is opgenomen in bijlage 14 van het bestemmingsplan.

Vanaf 28 maart tot en met 8 mei 2014 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan, het bijbehorende PlanMer, het beeldkwaliteitsplan, het besluit hogere waarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste 13 woningen ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon eenieder zijn of haar zienswijze bij uw raad kenbaar maken tegen de voorgenomen plannen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste 13 woningen en het verlenen van de hogere waarden is ons college bevoegd gezag. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan, de bijbehorende PlanMer en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Op de voorbereiding van de benodigde besluiten is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Het plan voorziet namelijk in de bouw van meer dan 11 woningen zoals aangegeven in artikel 1.1 lid 1 sub a Chw in combinatie met artikel 3.1 van Bijlage I Chw. Hierdoor zijn onder meer de bijzondere procedurele bepalingen van toepassing op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Argumenten:****1.1 Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan**

In het stedenbouwkundig plan is een voorlopige verkaveling opgenomen waarbij rekening is gehouden met de belangrijkste structuren en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. De verkaveling op perceelsniveau betreft een indicatie van de mogelijke ontwikkeling binnen de door groen of infrastructuur afgebakende woonclusters.

## Raadsvoorstel

Hoewel het stedenbouwkundig plan gedetailleerd is opgesteld vormt het een inspiratiekader, waarbij de ligging van de verschillende clusters woningen, de stratenpatronen en de groenstructuren vastliggen. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan, dat gelet op de verkaveling op perceelsniveau voldoende flexibiliteit biedt om aan de vraag van de huidige markt te kunnen voldoen.

### 2.1 Tegen het bestemmingsplan, het PlanMer en het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp van het bestemmingsplan, het PlanMer (Milieueffectrapportage), het beeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en de aanvraag omgevingsvergunning hebben gecoördineerd ter inzage gelegen. Binnen de termijn van zes weken zijn hiertegen geen zienswijzen ingediend. Gelet hierop wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### 2.2 Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor realisatie van het project

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van de in het stedenbouwkundig plan voorgenomen ontwikkeling. Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1984'. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Realisatie van zelfstandige (niet aan zorg gelieerde) woningen is binnen dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Dit noodzaakt ertoe het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien, waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten tegen elkaar afgewogen zijn. Uit de toelichting en de daarbij behorende onderzoeken is gebleken dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de realisatie van maximaal 420 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd binnen de planperiode van 10 jaar.

### 2.3 Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn hogere waarden vastgesteld

Voor een deel van het plangebied gelden aanvullende eisen ten aanzien van akoestische maatregelen. Dit heeft een plaats gekregen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Tevens heeft ons college besloten om voor wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vast te stellen. Het uitvoeren van eventueel extra isolerende maatregelen aan de nieuwe woningen komt geheel voor rekening van de ontwikkelaar.

### 2.4 De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is als bijlage bij dit voorstel gevoegd (digitaal beschikbaar in Raadsinformatiesysteem RIS).

### 3.1 Uit het PlanMer blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de nabijgelegen Natura-2000 gebieden zijn

Uit het PlanMer en de daarbij behorende passende beoordeling is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de nabijgelegen Natura-2000 gebieden (het Witterveld, Fochteloërveen en het Drensche Aa-gebied). Omdat dit op voorhand niet was uit te sluiten is een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet uitgevoerd. Hierdoor is direct sprake van een PlanMerplicht, waarin het milieubelang in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling volwaardig is meegewogen.

De ontwikkeling van Park Diepstroeten was al meegenomen in de PlanMer voor de FlorijnAs, maar door de gewijzigde uitgangspunten (minder woningen dan in eerste instantie voorzien, andere stedenbouwkundige verkaveling) is door de Grontmij een oplegnotitie opgesteld. Hieruit is gebleken dat de gewijzigde uitgangspunten geen invloed hebben op de destijds uitgevoerde PlanMer. Hierdoor hoeft de procedure niet vanaf het begin doorlopen te worden, maar kan volstaan worden met de procedurele aansluiting vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het PlanMer, de oplegnotitie PlanMer en de passende beoordeling zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### 4.1 Het huidige beeldkwaliteitskader voorziet niet in de voorgenomen ontwikkeling

Voor dit gebied is de algemene Welstands- en reclamenota van toepassing. Gelet op de voorgenomen transformatie van een gebied met een zorgfunctie naar een nieuw te ontwikkelen woongebied voldoet de Welstandsnota op

## Raadsvoorstel

dit onderdeel niet meer om tot een adequate begeleiding en toetsing van bouwinitiatieven te komen. In dat kader is voor de voorgenomen ontwikkeling een nieuw beeldkwaliteitskader opgesteld. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan zal deze voor dit gebied in de plaats treden van de Welstandsnota en vormt daarmee het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

### 5.1 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. Op 27 november 2013 is met VanWijnen projectontwikkeling Noord B.V. een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verevening van kosten die bijvoorbeeld verband houden met de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. In de overeenkomst is tevens geregeld dat de gemeente eventuele tegemoetkomingen in schade voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening (planschade) die verband houden met de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling kan verhalen op de initiatiefnemer. Gelet op het bovenstaande is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

### **Financiële toelichting:**

Met de ontwikkelaar (VanWijnen projectontwikkeling Noord B.V.) is op 27 november 2013 een anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten die verband houden met dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen ontwikkeling is hierin geregeld.

### **Communicatie en vervolgtraject:**

Het vastgestelde bestemmingsplan, het PlanMer, het besluit hogere waarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning wordt binnen twee weken na vaststelling gepubliceerd in de rubriek 'Berichten van de Brink' en in de 'Staatscourant'. Vervolgens ligt het bestemmingsplan, bijbehorend PlanMer en het besluit hogere waarde 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.

Het beeldkwaliteitsplan treedt daags na publicatie in werking. Hiertegen staan geen mogelijkheden voor bezwaar en beroep open.

### **Bijlagen bij dit voorstel:**

1. Bestemmingsplan 'Park Diepstroeten' (inclusief bijlagen).
2. PlanMer 'FlorijnAs en Park Diepstroeten', oplegnotitie PlanMer en passende beoordeling.
3. Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan 'Park Diepstroeten'.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,  
mw. C. Abbenhues.

de secretaris,  
mw. I.A.A. Oostmeijer-Oosting.

---

### **Besluitvorming raad:**

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 juni 2014;

## Raadsvoorstel

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 12a van de Woningwet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:


- in overeenstemming met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met diverse instanties overleg is gevoerd;
- de uitkomsten van het overleg en de inspraakprocedure zijn samengevat in bijlage 14 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan;
- de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Park Diepstroeten', bijbehorend PlanMer, de daarbij behorende passende beoordeling en het beeldkwaliteitsplan is gepubliceerd in de 'Staatscourant' en in de rubriek 'Berichten van de Brink' van het Drenthe Journaal op 27 maart 2014;
- het ontwerp van het bestemmingsplan, bijbehorend PlanMer en passende beoordeling in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 28 maart tot en met 8 mei 2014 voor een ieder ter visie heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- naar aanleiding van de tervisielegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling als omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat artikel 6.12 Wro van toepassing is;
- met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is en daardoor kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan;
- op dit besluit de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, aangezien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 sub a Chw in combinatie met artikel 3.1 van Bijlage I Chw;
- op 3 juni 2014 door het college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld voor industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai;

### b e s l u i t :

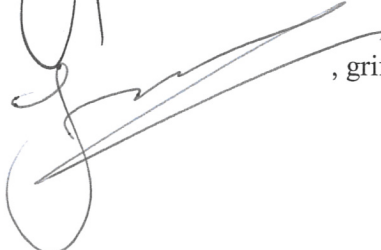
1. het stedenbouwkundig plan 'Park Diepstroeten' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met de plannaam 'Park Diepstroeten' en met planidentificatie NL.IMRO.0106.03BP2013410D-C001 ongewijzigd vast te stellen;
3. in te stemmen met het PlanMER en de passende beoordeling;
4. het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied als vervanging van de Welstandsnota vast te stellen;
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2014.

De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier