



Collegevoorstel

Onderwerp herontwikkeling voormalige locatie Vredeveldschool
Kenmerk BB00575/P121127
Type besluit Openbaar
Portefeuillehouder Wethouder Dekker

Ambtelijke gegevens

Naam opsteller Anahita Aminzaie-Haidari

Team Ruimte

Kopie aan Tina Meijers

Raadsvoorstel? N.v.t.

Akkoord ambtelijke opdrachtgever

Naam Ewoud Kamphuis

Datum 13 januari 2020

Handtekening

Besluit B&W Conform / Afgewezen / Aangehouden

Datumstempel

B & W 21 JAN 2020 NR.04

Conform met redactionele wijzigingen in de brief aan de raad.

1 Beslispunten

- 1.1 Ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw woningen op de voormalige locatie Vredeveldschool conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage te leggen;
- 1.2 Besluiten via een omgevingsvergunning en volgens de procedure zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Assen Oost";
- 1.3 Op basis van de meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling in de zin van artikel 7.17 van de Wet Milieubeheer geen m.e.r.-procedure te doorlopen voor de herontwikkeling van deze locatie;
- 1.4 Wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend de onder 1.2 genoemde vergunning definitief te verlenen;
- 1.5 De raad over dit besluit te informeren via bijgaande raadsbrief.

2 Inleiding

De aanleiding van deze omgevingsvergunning is de herstructurering van de locatie van de voormalige Vredeveldschool op de hoek van Pinksterbloemstraat en Zevensterstraat in de wijk Assen Oost. Op deze locatie is een oud schoolgebouw gesloopt. Hier wordt een appartementengebouw met 22 sociale huurwoningen gerealiseerd met parkeren op eigen terrein. Inpandig worden op de begane grond 22 bergingen gerealiseerd. Wonen past niet binnen de huidige maatschappelijk bestemming van deze locatie. De woningen worden mogelijk gemaakt via een vergunning waarbij van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken.

3 Beoogd effect

Met dit plan wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in de in 2016 door de raad vastgestelde Strategienota Ruimte en de gezamenlijke visie van de gemeente Assen en Actium over de herstructurering van de robuuste gebieden in de stad.

4 Argumenten

1.2.1 *Het college is het bevoegd orgaan voor het verlenen van een omgevingsvergunning*

De bevoegdheid tot het besluit voor het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide Wabo-procedure (onder de oude WRO bekend onder de naam projectbesluit) ligt bij ons college. Een besluit kan pas genomen worden nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) heeft afgegeven. Een VVGB is echter niet vereist voor de categorieën van gevallen die de raad in haar besluit van 9 juni 2011 heeft aangewezen.

Het betreft de volgende gevallen:

- de aanvraag is niet in strijd met rijks- en/of provinciaal beleid;

- de aanvraag past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er is sprake van een plan met beperkte ruimtelijke impact;
- het plan is al opgenomen in een geaccordeerde stedenbouwkundige visie;
- de gemeentelijke plankosten overschrijden de € 10.000 niet.

In dit geval wordt aan deze vereisten voldaan.

1.2.2 *De helft van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk opgelost worden*

De gemeenteraad 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.

1.2.3 *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 de voormalige Vredeveldschool 22 sociale huurappartementen te realiseren.

1.2.4 *Met dit plan voldoen we aan een deel van onze woningbouwopgaven*

Assen heeft nog een aanzienlijke bouwopgave in met name de sociale huursector. Het realiseren van deze opgave heeft, met het oog op de druk op de sociale huursector, hoge prioriteit. Deze opgave zal deels ook in Assen-Oost moeten worden ingevuld. Met dit plan voldoen wij aan de gemaakte prestatieafspraken en daarmee aan een deel van onze woningbouwopgaven.

1.2.5 *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat*

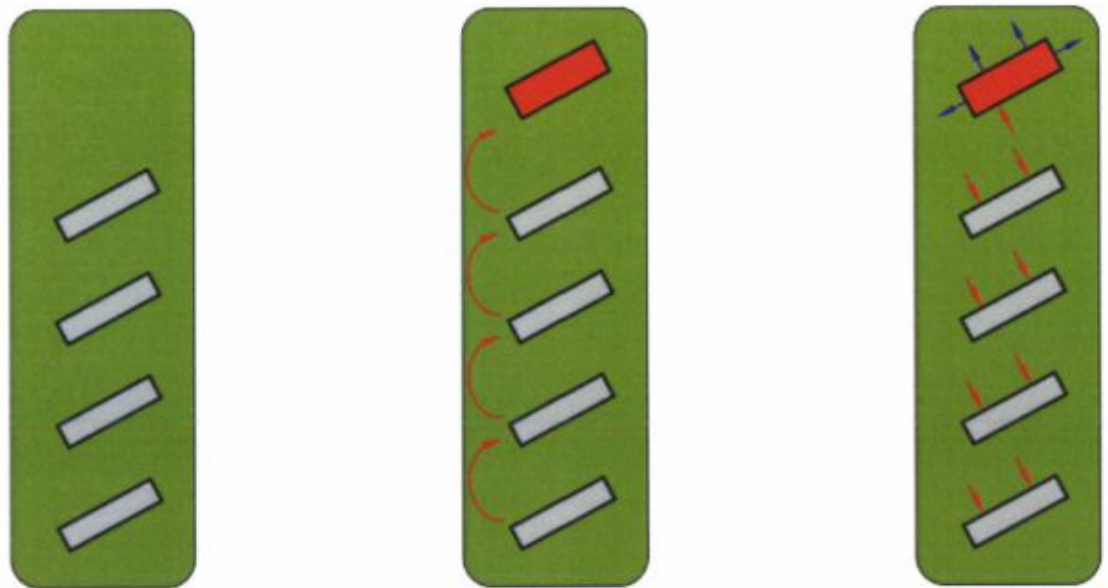
Om de bouw van de appartementen mogelijk te maken zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen dat er ter plaatse van het te bouwen appartementengebouw een goed woon- en leefklimaat te garanderen is.

Om aan te tonen dat dit bouwplan geen significant nadelige effecten heeft op de beschermde natuurgebieden in de omgeving, is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de stikstofuitstoot als gevolg van dit plan op de beschermde natuurgebieden 0,00 mol/hectare/jaar is.

Uit een recent uitgevoerd verkennend asbest- en bodemonderzoek (datum 7 december 2019; rapportnummer 19202) blijkt dat op de locatie geen asbestverdacht materiaal en bodemverontreiniging is aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreiniging aan barium,, zink en koper aangetroffen. De aangetroffen verhoogde concentraties vormen echter volgens het bodemonderzoeksrapport geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en of ecosysteem.

1.2.6 *Het nieuwe appartementengebouw wordt een voortzetting van de vier reeds bestaande portiekflats in een groene zone*

Het gebied tussen de Zevensterstraat en de Zilverschoonstraat kenmerkt zich als een groen zone in de grotere wijk Assen Oost. In deze groen zone staan diagonaal vier portiekflats als solitaire elementen in het groen, deze flats zijn vier lagen hoog en hebben twee portiekopgangen per blok. Door de portiekoplossing hebben de blokken een alzijdige uitstraling.



Het nieuwe appartementengebouw wordt een voortzetting van de bestaande diagonaal geplaatste solitaire volumes in het groen. Er is uit oogpunt van functionaliteit gekozen voor een galerijoplossing. Doordat de hoofdentree met lift en trap onderdeel is van het hoofdvolume en de appartementen met hun uitzicht georiënteerd zijn op de Pinksterbloemstraat en Zevensterstraat krijgt ook het nieuwe bouwblok net als de portiekflats een alzijdige uitstraling. Het parkeren wordt tussen de blokken opgelost zodat hiermee de groene uitstraling van het totale gebied overeind blijft.



Situatieschets en aanzichten (bron: HJK Architecten)

1.3.1 *Geen m.e.r.-procedure te doorlopen voor de herontwikkeling van deze locatie*

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden

aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Op basis van de aanmeldnotitie dient de gemeente een besluit te nemen of voor de voorgenomen activiteit een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Wordt besloten dat een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden dan zal een milieueffectrapportage (MER) opgesteld moeten worden.

Voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Vredeveldschool is een dergelijke aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit deze notitie blijkt dat dit plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Gelet op deze conclusie besluit ons college dan ook om voor deze herontwikkeling geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

5 Kanttekeningen

- 1.2.1 Als de omgevingsvergunning niet wordt vergund, voldoen wij niet aan de gemaakte prestatieafspraken met Actium en daarmee aan een deel van onze woningbouwopgaven. Daarnaast voldoen wij ook niet aan de in de koopovereenkomst vastgelegde afspraken met Actium.

6 Kosten, baten en 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 opstellen van de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. deze omgevingsvergunning en eventuele planschade kosten neemt Actium voor zijn rekening.

7 Communicatie, participatie

In samenspraak met Actium is op 3 december 2019 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze inloopavond is het plan toegelicht en antwoord gegeven op de gestelde vragen van de bezoekers. Deze bijeenkomst is druk bezocht. Tijdens de inloopbijeenkomst hebben wij verschillende reacties ontvangen van omwonenden. Dit varieerde van groot enthousiasme tot zorgen over bouwhoogte, bouwvolume, type woningen (liever grondgebonden dan een flat), het woonsegment (koopwoningen i.p.v. sociale huurwoningen) en verlies van speelvoorzieningen.

Daarnaast is al in het voortraject door een tweetal bewoners zienswijzen ingediend. De zorg van deze bewoners zit in de afname van het aantal speelplekken in Assen oost. Omdat de omgevingsvergunningsprocedure nog niet officieel is gestart, hebben de ingediende zienswijzen juridisch gezien nog geen status en vandaar ook dat deze nog niet officieel zijn beoordeeld. Wel is op ambtelijk niveau met deze mensen gesproken. Ook hebben deze mensen veelvuldig contact met de wijkregisseur/beheerders over de aanlegmogelijkheid van speelvoorzieningen.

8 Vervolg

Na de instemming van ons college wordt de tervisielegging van de ontwerp-omgevingsvergunning via een publicatie in de Staatscourant en in de Asser Courant gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij het college. Na afloop van de tervisielegging worden eventueel ingediende zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarna wordt ons college voorgesteld om, onder afweging van de ingediende zienswijzen, de omgevingsvergunning al dan niet definitief te verlenen.

9 Bijlagen

1. De ontwerp-beschikking
2. De concept-ruimtelijke onderbouwing incl. bijlagen
3. Het ontwerp-bouwplan
4. Brief aan de raad