



Voorstel aan B&W

Datum: 24-10-2018
Team: Ruimte
Opsteller: Esther Langbroek
Telefoon: 6218
Portef. Houder: Booij - Venekamp
Registr.nr.:
Zaaknummer: 48204 - 2018

Onderwerp:
Vaststelling wijzigingsplan "14 appartementen
Vredeveldseweg Assen".

Voorstel:
1. Besluiten het wijzigingsplan "14 appartementen
Vredeveldseweg Assen" met planidentificatie
NL.IMRO.0106.03WP20184100G-C001 gewijzigd vast te
stellen;
2. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de
ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de
"Reactienota" en de indieners van de zienswijzen hierover
schriftelijk te informeren;
3. Instemmen met het ter kennisgeving ter inzage leggen
van het vastgestelde wijzigingsplan voor de raadsleden;
4. Instemmen met het bekendmaken van de vaststelling
door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-
aan-huisblad in de rubriek "Berichten van de Brink" en op
www.officielebekendmakingen.nl (Staatscourant).

Concernmanager voor akkoord:

Table with 2 columns: Naam, Datum. Rows: Paraaf M. Rommers (1R, 1/4/18), Paraaf R. Dekker (RiDe, 30/10).

Openbare besluitenlijst: [X] Ja [] Nee
Bekendmakingsplicht: [X] Ja [] Nee
O.R.: [] Ja [X] Nee

Achtergrond:

De aanleiding van voorliggend wijzigingsplan betreft de
beoogde herontwikkeling van onderhavige locatie aan de
Vredeveldseweg. BruZan Ontwikkeling B.V. is
voornemens op deze locatie een woongebouw te
ontwikkelen. Het gaat om de herontwikkeling van de
locatie van een oude gymzaal. Deze ontwikkeling vormt de
tweede fase van een ontwikkeling die in 2011 is ingezet
met de bouw van het naastgelegen woongebouw. In het
geldende bestemmingsplan is al uitgegaan van
herontwikkeling. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid
opgenomen.

Informeren van de raad:

[] Alleen via openbare besluitenlijst
[X] Via brief en stuk(ken) ter inzage

Raadsvoorstel: [] Ja [X] Nee

Afhandeling:

Concept brieven: [X] Ja [] Nee
Overeenkomst/contract: [] Ja [X] Nee

Kopie besluit : Esther Langbroek, Robert van der
Haar

Opmerkingen voor :
afhandeling

Table with 3 columns: Akkoord, Bespreken, Signaal. Rows: B, WV, WS, WB, WL, S.

Besluit B&W

Conform.

Datum:

B & W 5+ 6 OKT 2018 NR. 04

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan “14 appartementen Vredeveldseweg Assen”.

Voorstel:

1. Besluiten het wijzigingsplan “14 appartementen Vredeveldseweg Assen” met planidentificatie NL.IMRO.0106.03WP20184100G-C001 gewijzigd vast te stellen;
 2. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de “Reactienota” en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
 3. Instemmen met het ter kennisgeving ter inzage leggen van het vastgestelde wijzigingsplan voor de raadsleden;
 4. Instemmen met het bekendmaken van de vaststelling door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad in de rubriek “Berichten van de Brink” en op www.officielebekendmakingen.nl (Staatscourant).
-

Achtergrond en aanleiding:

De aanleiding van voorliggend wijzigingsplan betreft de beoogde herontwikkeling van onderhavige locatie aan de Vredeveldseweg. BruZan Ontwikkeling B.V. is voornemens op deze locatie een woongebouw te ontwikkelen. Het gaat om de herontwikkeling van de locatie van een oude gymzaal. Deze ontwikkeling vormt de tweede fase van een ontwikkeling die in 2011 is ingezet met de bouw van het naastgelegen woongebouw. In het geldende bestemmingsplan is al uitgegaan van herontwikkeling. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Argumenten:

Ligging

Het plangebied betreft het gebied ten oosten van het in 2011 aan de Bremstraat gebouwde woongebouw. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde dan ook begrensd door het perceel van dat woongebouw. Aan de noordzijde is de perceelsgrens van Vrijeschool De Es de plangrens. Aan de noordoostzijde de Vredeveldseweg en aan de zuidzijde de bebouwing langs de Tuinstraat.



Begrenzing plangebied

Omgeving

De locatie is onderdeel van een gebied in Assen Oost waar de laatste decennia veel vernieuwing heeft plaatsgevonden met de bouw van twee nieuwe scholen, een appartementengebouw en de bouw van de MFA Assen Oost.

Qua bebouwingskarakteristiek wijkt het gebied af van de rest van Assen Oost. De bebouwing bestaat uit grote bouwmassa's die in een groene omgeving staan.



Aan de zuidzijde van de Brunelstraat is het wijkwinkelcentrum Vredeveld recentelijk gebouwd. Hier staan hogere volumes. In de eerste laag (begane grond) zijn vooral winkels aanwezig, waaronder een supermarkt. Daarboven zijn appartementen aanwezig, waarbij dit in het westelijk deel 2 bouwlagen zijn en oostelijk (zijde Vredeveldseweg) 9 bouwlagen.

Ten zuidwesten van het plangebied is in 2011 Oase 7 gebouwd (Woonconcept Vastgoed). Dit is een gebouw waar jongvolwassenen met het Autistisch Spectrum Syndroom kunnen wonen en werken. Het bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak en heeft 20 appartementen. Opvallend is dat dit gebouw ten opzichte van de omliggende gebouwen 45° gedraaid staat.

Ten noordwesten van het plangebied staat vrijeschool De Es (basisonderwijs). Ook dit gebouw is relatief recent gerealiseerd. Het bestaat uit een gebouw van twee bouwlagen met een plat dak. Een deel van het schoolplein bij de school grenst aan het plangebied.

Direct ten noordoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Vredeveldseweg is een park aanwezig. Het voormalige landgoed Valkestijn. Dit is openbaar toegankelijk en hierin zijn o.a. sport- en speelvoorzieningen en een kinderboerderij aanwezig. Dit park wordt omzoomd door een hogere groenstructuur met bomen en struiken

Infrastructuur

Het plangebied grenst direct aan de Vredeveldseweg. Deze weg heeft een 30 km/uur-regime en is als zodanig ingericht. De weg bestaat uit klinkers met aan weerszijden een fietsstrook. Aan de zijde van het plangebied is een stoep aanwezig. Ook de Brunelstraat en de Bremstraat hebben een vergelijkbare inrichting.

Voor de voormalige functie zijn aan de Vredeveldseweg zes parkeerplaatsen (dwarsparkeren) aangelegd. Het winkelcentrum heeft een eigen parkeerterrein.

De gebruikers van onder meer het gezondheidscentrum parkeren aan de Brunelstraat, waar parkeervakken langs de weg zijn gerealiseerd. De gebruikers van de vrije school maken gebruik van een parkeerterrein nabij de hoek van de Bremstraat en Tuinstraat. Bij het appartementengebouw direct grenzend aan het plangebied is een eigen parkeerterrein aangelegd, waarvan de bewoners gebruik maken.

Stedenbouwkundige visie

Het stedenbouwkundig concept voor de herontwikkeling van de locatie voorziet in drie gebouwen die in meer of mindere mate vrij in de ruimte zijn gepositioneerd en die worden verbonden middels een gebogen muur. De muur vormt het onderscheid tussen een privé en een openbaar karakter. Het stedenbouwkundig concept maakt dat gefaseerde ontwikkeling van het gebied tussen de Vrije School en de Brunelstraat mogelijk is en toch sprake is van één ruimtelijke eenheid.

De hiernavolgende schets betreft een impressie (2009) voor onderhavige locatie. Deze wordt op hoofdlijn doorgezet. De eerste fase van de invulling van het gebied betreft de ontwikkeling van (al gerealiseerde) Oase 7, de tweede de ontwikkeling van het appartementengebouw van dit wijzigingsplan. De derde fase betreft de herontwikkeling van het gebied aan de Brunelstraat.





Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Assen Oost" dat is vastgesteld op 21 februari 2008. Hierin heeft het plangebied de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Daarnaast is de bestemming "Nutsdoeleinden" van toepassing (een reeds bestaande nutsvoorziening). Het plangebied is aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid IV' dat bepaalt dat de bestemming gewijzigd mag worden naar de bestemmingen woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, groenvoorzieningen, en/of verkeers- en verblijfsdoeleinden. Belangrijk hierbij is dat het plan voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen regels. Deze zijn voor wijzigingsbevoegdheid IV als volgt:

1. gebouwen mogen worden opgericht, mits de bouwhoogte ten hoogste 13 meter is;
2. het bebouwingspercentage van het wijzigingsgebied is ten hoogste 70%.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan bovengenoemde criteria.

Toekomstige situatie

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van een appartementengebouw met 14 appartementen. Naast appartementen wordt een ontsluiting gemaakt op de Vredeveldseweg. Net als Oase 7 (het naastgelegen gebouw) krijgt ook de nieuwbouw in het plangebied een eigen parkeerterrein, waardoor duidelijk is dat het om een erf gaat. Het parkeerterrein bevat in totaal 22 parkeerplaatsen, waarvan 14 parkeerplaatsen voorzien worden van een carport. De inrichting is zodanig dat de ruimte maximaal benut wordt en voldaan kan worden aan de gewenste parkeerbehoefte.



Impressie nieuwe situatie

Groenstructuur

Het perceel wordt opnieuw ingericht. Dit betekent dat de ruimte rond het gebouw meer een tuinachtige inrichting krijgt. Het is in theorie openbaar toegankelijk, maar in de praktijk wordt het vooral gebruikt door de bewoners.

De begroeiing in het gebied is afwisselend, waarbij de bestaande grotere bomenstructuur tussen het gezondheidcentrum en het plangebied zoveel mogelijk behouden blijft. Tussen de nieuwbouw en de vrijeschool blijft de begroeiing veelal laag (parkachtig met gras), zodat de school en het schoolplein hierbij voldoende zonlicht krijgen. Voor de nieuwe ontwikkeling moeten ook enkele bomen verwijderd worden. Het is de bedoeling om dit in het plangebied zelf te compenseren, bijvoorbeeld met nieuwe beplanting langs de Vredeveldseweg. Uit een bomeninventarisatie blijkt dat voor het plan geen waardevolle beplanting verwijderd hoeft te worden.

Duurzaamheid

Het dak van het pand wordt volgelegd met zonnepanelen. Daarnaast wordt het pand gebouwd zonder gasaansluiting. In alle algemene ruimtes wordt Led-verlichting met bewegingssensoren geplaatst.



Planologische regeling

Met onderhavig wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan Assen Oost en wordt voorzien in een uniforme juridisch planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

Vooroverleg

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 conceptwijzigingsplan. In het kader van vooroverleg is door het waterschap een reactie ingediend. Deze reactie heeft aanleiding gegeven tot een aantal tekstuele aanpassingen van de toelichting (waterparagraaf). Voor de inhoud van de reactie wordt verwezen naar de notaoverleg welke als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd. Het wijzigingsplan is dan ook met een aantal tekstuele aanpassingen als ontwerp in procedure gebracht.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor 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 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. De zienswijze is in de reactienota zienswijze samengevat en van een commentaar voorzien.

De ingediende zienswijze richt zich met name op het aantal speelvoorzieningen in de wijk. Voor de inhoud van en reactie op deze zienswijze wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het wijzigingsplan. Wel zouden wij graag in gesprek willen met de iendieners van de zienswijze. Er zal dan ook contact gezocht worden met reclamant of er behoefte is aan een gesprek met de gemeente.

Aanpassing naar aanleiding van omissies

Op basis van het ontwerp wijzigingsplan zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben niet geleid tot ruimere bouwmogelijkheden of aanpassingen in hoogte of bouwvlak. Er worden dan ook geen belangen geschaad. Deze aanpassingen betreffen de systematiek welke de gemeente Assen hanteert bij bestemmingsplannen. De bestemming "Verkeer en verblijf" is gewijzigd in "Wonen - Woongebouw". In Assen hanteren we voor openbare parkeerplaatsen de bestemming "Verkeer en verblijf" en parkeerplaatsen ten dienste van de bestemming regelen we binnen de ter plaatse geldende bestemming. In onderhavig geval de bestemming "Wonen - Woongebouw". Daarbij wordt ter plaatse van de balkons het bouwvlak aangepast en worden de balkons mogelijk gemaakt met een aanduiding. Dit om te voorkomen dat in de toekomst niet onder de balkons kan worden gebouwd. Middels de aanduiding wordt geborgd dat het een zwevende constructie blijft.

De raad heeft bij de vaststelling van het moederplan reeds aangegeven binnen welke voorwaarden uw college bevoegd is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Onderhavig plan past binnen de gestelde voorwaarden.

Voorgesteld wordt dan ook om het wijzigingsplan, met in achtneming van de zienswijzen en het commentaar hierop, en gezien de genoemde omissies gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen / risico's:

n.v.t.

Financiële toelichting:

Kostenverhaal

Het betreft een particulier initiatief van ontwikkelaar BruZan. De kosten worden middels leges gedekt. Daarbij zal een deel van de kosten van de realisatie van de ontwikkeling worden gedekt door de exploitatie van de woningen in het gebouw.



Er is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaar inzake de kosten en eventuele planschade. De initiatiefnemer heeft voor eventuele planschadeverzoeken en voor de leges voldoende middelen gereserveerd. De ontwikkeling is dan ook financieel haalbaar.

Communicatie en participatie:

De indieners van zienswijzen zullen een brief ontvangen met een kopie van de zienswijzennota.

Daarbij zal het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan conform de Wro worden gepubliceerd in het huis-aan-huisblad rubriek "Berichten van de Brink" en in de Staatscourant.

De raad wordt middels bijgevoegde brief geïnformeerd inzake de vaststelling van het plan.

Advies ingewonnen bij

n.v.t.

Uitvoering en planning:

Het besluit alsmede het vastgestelde wijzigingsplan worden gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld door:

- diegenen die tijdig hun zienswijzen bij het college naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij het college naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die door het college zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

Het beroep kan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

Evaluatie:

n.v.t.

Personeel en Organisatie:

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Wijzigingsplan '14 appartementen Vredeveldseweg Assen' (regels, toelichting en bijlagen);
2. Wijzigingsplan '14 appartementen Vredeveldseweg Assen' (verbeelding);
3. Notazienswijzen.