



# Collegevoorstel

**Onderwerp** Vaststelling wijzigingsplan "Pelikaanstraat 54  
voormalige locatie Poort"

Kenmerk Z124505-2021

Type besluit Openbaar

Portefeuillehouder Wethouder Dekker

## Ambtelijke gegevens

Naam opsteller Esther Langbroek

Team Ruimte

Kopie aan Tina Meijers, Esther Langbroek

Raadsvoorstel? N.v.t.

## Akkoord ambtelijke opdrachtgever

Naam Ewoud Kamphuis

Datum 3 november 2021

Handtekening

**Besluit B&W** Conform / ~~Afgewezen~~ / ~~Aangehouden~~

Datumstempel

B & W = 9 NOV 2021

NR.  
08

## 1 Beslispunten

- 1.1 Het wijzigingsplan 'Pelikaanstraat 54 voormalige locatie Poort' met identificatienummer NL.IMRO.0106.03WP202010007-C001 ongewijzigd vaststellen;
- 1.2 De raad te informeren middels bijgevoegde brief;
- 1.3 Het besluit bekendmaken en zes weken ter inzage leggen waarbij de mogelijkheid wordt geboden beroep in te stellen.

## 2 Inleiding

### Inleiding

Door de ontwikkeling en bouw van de MFA in Assen Oost (De Orchidee) zijn binnen deze wijk een aantal (school) locaties vrijgekomen. De raad heeft besloten (december 2011) om deze vrijkomende locaties te ontwikkelen.

Het wijkgebouw "De Poort" is gesloopt en de functie van het wijkgebouw is ondergebracht in de tegenoverliggende Ericaschool. Hierdoor is aan de Pelikaanstraat 54 een ontwikkellocatie vrijgekomen. In samenwerking met Geveke Bouw is een ontwerp opgesteld en een nieuwe invulling gegeven aan deze locatie. Het plan voorziet in de bouw van 13 grondgebonden woningen en het opnieuw inrichten van een deel van het openbaar gebied.



*Impressie/sfeerbeelden architectuur en vormgeving*

Op 25 mei heeft uw college ingestemd met het planvoornemen en het ontwerpwijzigingsplan. Gezien de coronamaatregelen die destijds van kracht waren is ervoor gekozen om informatie beschikbaar te stellen op de gemeentelijk website met een vraag-en-antwoord pagina. Ook is de mogelijkheid geboden om telefonisch één op één contact met ons op te nemen. Direct omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de start van de procedure en is verwezen naar de informatie op de gemeentelijke website. Daarnaast is met de gebruikelijke kennisgevingen in de Berichten van de Brink en de Staatscourant gecommuniceerd over de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan, de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze richt zich tegen de beoogde erfafscheiding. Gezien de doelgroep is een dichte afscherming gewenst en van belang. De voorkeur van de bewoners en hun bestuur gaat uit naar duurzame, onderhoudsarme en visueel dichte bekleding tegen het bestaande hekwerk.

De partijen zijn tot een overeenstemming gekomen en de indiener van de zienswijze heeft aangegeven dat zij hun zienswijze intrekken. Dit is schriftelijk bevestigd.

De aanpassing aan de erfafscheiding ligt buiten het plangebied en heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan. Voorgesteld wordt dan ook om het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### 3 Beoogd effect

Een nieuwe invulling geven aan een braakliggend terrein met behoud van het open karakter door het groene hof aan de voorzijde van de nieuwe bouwblokken.



Oude situatie bebouwd

Huidige situatie gesloopt

Nieuwe planologische invulling

### 4 Argumenten

#### 4.1 *De beoogde ontwikkeling past binnen de woningbouwprogrammering en woonvisie*

Deze herontwikkelingslocatie is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en – programmering, het uitvoeringsprogramma voor de vastgestelde woningbouwopgave in de gemeentelijke woonvisie. Het programma op deze locaties is gebaseerd op de stedenbouwkundige mogelijkheden en wenselijkheden ter plaatse in combinatie met het volgens de woonvisie en Wijkvisie Assen-Oost, 'Sociaal krachtig, fysiek prachtig' (2010) wenselijke programma.

De woningen aan de Pelikaanstraat gaan allemaal in de particuliere verkoop. Dit is niet opgenomen in de ontwikkelovereenkomst, aangezien deze is opgesteld toen er nog geen sprake was van particuliere opdrachtgeverschap. Schriftelijk is bevestigd dat alle woningen particulier worden verkocht.

#### 4.2 *Het plan zorgt voor een nieuwe invulling van een braakliggend terrein*

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van 13 grondgebonden koopwoningen. De woningen worden in twee aaneengesloten blokken van 6 en 7 woningen gebouwd. Eén rij is met de achterzijde gericht op de Resedastraat. Het andere bouwblok is met de achterzijde op de Dahliastreet georiënteerd. Achter beide blokken komt een achterom/achterpad. De twee woningblokken omarmen het groene hof aan de voorzijde waarbij een groep bomen centraal staat. Het parkeren vindt centraal plaats op parkeerplaatsen achter de bouwblokken. De auto's zijn daarmee vrijwel uit het zicht onttrokken. Voor de afwatering van het hemelwater wordt in het groen een wadi aangelegd. Op de volgende afbeelding is het bouwplan en beoogde inrichting weergegeven.



Inrichtingsschets

#### 4.3 *Duurzaamheid/ duurzaam bouwen*

Met betrekking tot duurzaamheid wordt voldaan aan de eisen vanuit het bouwbesluit (BENG) en conform deze nieuwe eisen gasloos gebouwd. Op het terrein wordt een wadi aangelegd voor het vertraagd afvoeren van regenwater.

#### 4.4 *Met dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid*

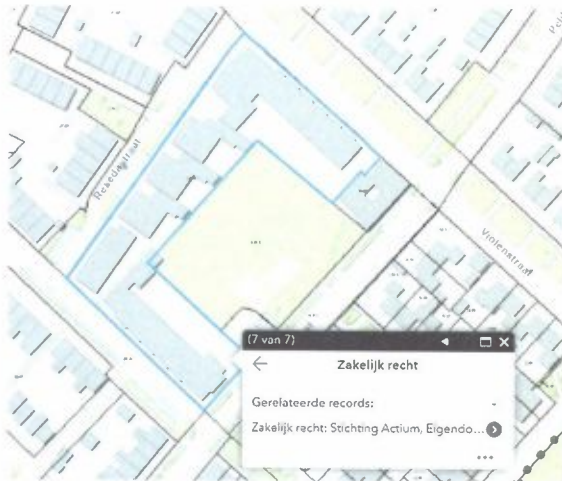
De bouw van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Assen Oost'. Binnen het bestemmingsplan geldt voor dit perceel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. In het bestemmingsplan is aan dit perceel een wijzigingsbevoegdheid toegekend. Op basis hiervan is uw college bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening deze gronden te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Hieraan zijn een aantal voorwaarden gesteld. De beoogde invulling voldoet aan de gestelde criteria.

#### 4.5 *Direct aangrenzende bebouwing overwegend eigendom van Actium*

Het grootste deel van de omliggende bebouwing is in eigendom van Actium (zie onderstaande afbeelding zakelijk recht). Dit betreffen de woningen die zijn gelegen de Resedastraat, Violenstraat en Dahliastreet. Deze woningen grenzen met hun achterkanten aan het perceel. De woningen aan de Resedastraat betreffen zorgwoningen. Aan de Violenstraat is een appartementengebouw van drie lagen aanwezig (De Violenstee) waar ouderen wonen. Aan de Dahliastreet bevindt zich eveneens een wooncomplex van drie lagen hoog (Pelikaanstaete) waar ook overwegend ouderen wonen.

Het pand op de hoek van het perceel gelegen aan de Pelikaanstraat/Violenstraat is in particulier eigendom. Hiervoor is recent een vergunning verleend voor het realiseren van appartementen.

Tegenover het perceel bevinden zich aan de overkant van de straat twee-onder-een-kapwoningen in particulier eigendom. Deze woningen staan haaks op de weg (zie onderstaande luchtfoto).



*Gearceerde gronden eigendom Actium*



*Luchtfoto met overige bebouwing plangebied*

#### 4.6 *Na deelsanering van de vervuilde gronden is een gezond woon- en leefklimaat geborgd*

Begin 1900 was op deze locatie een vijver aanwezig. Deze vijver is rond 1945 gedempt met onbekend materiaal. Omdat het materiaal onbekend is hebben wij een bodemonderzoek uit laten voeren. Uit dit onderzoek blijkt dat in de dempingslagen van de voormalige vijver bodemverontreiniging aanwezig is. Het perceel zal gedeeltelijk gesaneerd worden. Hier is uw college over geïnformeerd. De reden van deelsanering is de afweging tussen kosten en technische haalbaarheid van een volledige sanering. Het is technisch niet mogelijk om de verontreiniging volledig te verwijderen aangezien deze zich tot de perceelsgrenzen uitstrekt waar bebouwing van derden is gesitueerd. Anderzijds wegen de te maken kosten niet op tegen het maatschappelijke belang van een volledige sanering. De deelsanering houdt in dat er 1 meter van de huidige grond wordt afgegraven en afgevoerd en deze wordt vervangen door 1 meter nieuwe grond. Deze nieuwe grond heeft de kwaliteit voor 'wonen met tuin' waardoor een zogenaamde leeflaag wordt gecreëerd. Tussen de onderliggende verontreinigde bodemlaag en de nieuwe leeflaag wordt een signaleringslaag aangebracht in de vorm van wortel- of wegebouwdoek. Voor het borgen en het intact houden van deze leeflaag zijn regels opgenomen in het wijzigingsplan. Daarbij wordt er in de koopovereenkomst een kettingbeding opgenomen. Deze leeflaag brengt geen gezondheidsrisico's met zich mee. Een gezond woon- en leefklimaat kan hiermee geborgd worden.

De nieuwe bewoners/kopers worden door Geveke Bouw goed op de hoogte gebracht van de leeflaag constructie alvorens zij de woning aankopen. Omdat wij de nieuwe bewoners goed willen informeren hebben wij de GGD om een advies gevraagd. Zij hebben in hun advies aangegeven dat de beoogde saneringsvariant geen gezondheidsrisico's of bezwaren met zich meebrengt. Dit advies is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Tevens heeft de Provincie ingestemd met de beoogde sanering.

Er is in opdracht van de gemeente een saneringsplan opgesteld. Deze sanering wordt door ons begeleid en uitgevoerd. Na sanering worden de gronden overgedragen aan Geveke Bouw.

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

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken zijn naast het bodemonderzoek diverse overige milieu-aspecten beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen dat er ter plaatse van de te bouwen woning een goed woon- en leefklimaat te garanderen is.

**4.8** *Het plan heeft geen negatieve milieueffecten*

Een belangrijk aandachtspunt bij bouwprojecten is op dit moment het stikstofvraagstuk. Om te beoordelen of het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden, zijn berekeningen uitgevoerd. Uit deze berekening komt naar voren dat wordt voldaan aan de richtlijnen m.b.t. stikstofdepositie en er geen vergunning Wet natuurbescherming voor dit plan noodzakelijk is.

**4.9** *Trillingshinder vanwege de ligging in nabijheid van het spoor niet aan de orde*

Het perceel ligt in de nabijheid van het spoor. Uit meetresultaat blijkt dat deze afstand ongeveer 250 meter bedraagt. Dit ligt buiten de 100 meter waardoor een onderzoek naar eventuele trillingshinder niet noodzakelijk is.

**4.10** *Het plan is economisch gezien uitvoerbaar*

Bij het opstellen van het wijzigingsplan moeten enkele financiële afspraken over o.a. de exploitatiebijdrage en tegemoetkoming in schade (planschade) worden vastgelegd. Dit is nodig om te voorkomen dat de gemeente onbedoeld voor kosten komt te staan. In de ontwikkelovereenkomst zijn afspraken over de kosten gemaakt en hiermee is het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar.

## **5 Kanttekeningen**

- 5.1 Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden dient de sanering afgerond te zijn. Dit is als voorwaarde opgenomen in het wijzigingsplan.

## **6 Kosten, baten en dekking**

Het wijzigingsplan en de onderzoeken zijn op kosten van de initiatiefnemers opgesteld. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten en planschade. Het plan heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

## **7 Communicatie, participatie**

Na vaststelling zal het door u genomen besluit bekend worden gemaakt. Wij zullen de indieners van de zienswijze, ondanks dat zij hebben aangegeven hun zienswijze in te trekken, op de hoogte brengen van het door u genomen besluit.

### *Informeren raad*

De raad is in de ontwerpfasen geïnformeerd over het beoogde planvoornemen. Middels bijgevoegde brief wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van het planvoornemen.

## 8 Vervolg

Na de vaststelling van het wijzigingsplan, wordt dit besluit gepubliceerd in de Assercourant en het Gemeenteblad (voorheen de Staatscourant). Na publicatie liggen deze stukken met de daarbij behorende bijlagen opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Uw college is bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen. 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.

## 9 Bijlagen

- Wijzigingsplan inclusief verbeelding en bijlagen;
- Informerende brief aan de raad.