



> Raadsvoorstel

Besluitvormende raad: 20 september 2018

Onderwerp:

Datum verzending: 07 augustus 2018

Vaststelling bestemmingsplan 'Westerbrink 3'

Voorstel:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Westerbrink 3'.
2. Het bestemmingsplan 'Westerbrink' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.05BP20173000D-C001 ongewijzigd 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:

Onderhavig plangebied betreft een voormalige kantoorlocatie aan de Westerbrink 3. Vazet is voornemens om op deze locatie woningbouw te realiseren. Deze herontwikkeling houdt in dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en hier twee appartementengebouwen van elk 15 appartementen worden gerealiseerd.

Op 21 december 2017 heeft uw raad ingestemd met het toepassen van de coördinatie-regeling voor onderhavige ontwikkeling. Door toepassing te geven aan de coördinatie-regeling wordt mogelijk gemaakt een besluit over een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, tegelijk met een of meerdere besluiten, zoals een omgevingsvergunning, voor te bereiden en bekend te maken. Deze gezamenlijke (gecoördineerde) voorbereiding vereist de gelijktijdige terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten.

Argumenten:

Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Westerpark te Assen en ligt aan de Westerbrink 3. De begrenzing is afgestemd op het kadastraal perceel bekend als gemeente Assen, sectie P, nummer 2288.



Ligging plangebied

Omgeving

De locatie ligt zoals voornoemd in de wijk Westerpark. Het feit dat een wijk "park" wordt genoemd duidt al op een ruim opgezette wijk met veel groen. Het is een kleine wijk die na de tweede wereldoorlog tot ontwikkeling is gekomen tussen de Witterstraat en de Hoofdlaan en eindigt bij de Europaweg-Zuid. Binnen de wijk is ook het provinciehuis van Drenthe gelegen. Naar verhouding kent het Westerpark veel laagbouw, ruime kavels en veel groen.

Bebouwingsstructuur

Zoals aangegeven bestaat de bebouwing in de wijk voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen uitgevoerd in zowel één als twee bouwlagen. Het betreffen voornamelijk grotere groene woonkavels. De kantoorfuncties aan de Westerbrink hebben daarentegen afwijkende bouwhoogtes. Het voormalige kantoorpand in



> Raadsvoorstel

het plangebied had een hoogte van circa 7 meter. Voor het provinciehuis ten zuiden van het plangebied is een maximale hoogte van 15 meter toegestaan.

Planvoornemen

De bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied is gesloopt en zal worden vervangen door woningbouw. Het programma bestaat uit de bouw van twee appartementencomplexen van elk 15 appartementen verdeeld over vier bouwlagen. De hoogte bedraagt circa 16 meter, inclusief de liftschachten.

In beide complexen is ruimte voor vier appartementen op de eerste drie bouwlagen en 3 penthouses op de bovenste bouwlaag voor de doelgroep uit het hogere segment. Het betreft voornamelijk geïnteresseerden uit de directe omgeving die in de buurt willen blijven wonen.

Ten behoeve van het parkeren wordt een halfverdiepte parkeergarage met daarin elk 32 parkeerplaatsen aangelegd. Deze komt circa 2 meter boven het maaiveld te liggen. Beide gebouwen worden bereikbaar d.m.v. een nieuw aan te leggen erftoegangsweg.

Het plangebied krijgt verder een groene uitstraling die aansluit op het groene karakter van de directe omgeving. Tussen de appartementencomplexen worden looppaden aangelegd die tevens worden aangesloten op de bestaande paden in de omgeving. De paden worden openbaar toegankelijk. Hierdoor ontstaat een verbinding tussen de groene opzet van de wijk, de lanen en het groene gedeelte ten noorden van het plangebied.



Inrichting van het terrein

Verkeer en parkeren

Het woongebied van Westerpark sluit via de Witterstraat aan de ene kant aan op de Vaart ZZ en aan de andere kant op de Europaweg-Zuid (hoofdwegenstructuur). Daarnaast zijn er twee aansluitingen op de Hoofdlaan. De woningen in het gebied worden via de Nicolaas Beetslaan ontsloten. Het uitgangspunt is dat een ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. In overleg wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is de realisatie van 60 parkeerplaatsen mogelijk. Het perceel voorziet daarmee in de benodigde parkeerbehoefte.

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Assen Zuid". Het perceel heeft de bestemming "Kantoren". Op basis van deze bestemming zijn functies als administratie, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische, alsmede scholingsruimtes, laboratoria en conferentieruimtes toegestaan. Er mag alleen gebouwd worden ten dienste van de bestemming binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 meter. De beoogde woonfunctie is binnen de huidige bestemming "Kantoren" niet toegestaan.



> Raadsvoorstel

Daarnaast is de bouwhoogte van de beoogde appartementencomplexen hoger dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. De beoogde bebouwing bedraagt 15 meter met een hoogteaccent van 16 meter vanwege de liftschacht. De beoogde ontwikkeling is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van energiebesparende maatregelen. De woningen worden vooruitlopend op de nieuwe wetgeving aardgasloos gebouwd. Tevens wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak en deze optie behoort tot de mogelijkheden bij aankoop van een appartement.

Geluid

Aangezien de beoogde bouw binnen de geluidszone van de Europaweg-Zuid ligt, is onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Als gevolg van het wegverkeer op de Europaweg-Zuid (70 km/u) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale geluidbelasting als gevolg van deze weg bedraagt inclusief aftrek artikel 110g Wgh 57 dB voor "gebouw zuid" en 55 dB voor "gebouw noord". De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk zijn kan een woonbestemming mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere waarde.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft ons college de hogere waarden vastgesteld. Het uitvoeren van eventueel extra isolerende maatregelen komt geheel voor rekening van de ontwikkelaar.

Bodem

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Om de aard en de omvang van de verontreiniging te kunnen bepalen is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is eveneens opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Omdat er sprake is van bodemverontreiniging, moet de bodem worden gesaneerd. Hiervoor is een stappenplan en een plan van aanpak opgesteld. Na de uitvoering van het plan van aanpak is de kwaliteit van de bodem geschikt voor woningbouw. Voor de uitvoering van een bodemsanering met de beoogde omvang zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Het aspect bodem staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

Coördinatieregeling

In artikel 3.30 tot en met 3.36 Wro is een gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling is de bevoegdheid van de raad. Door toepassing te geven aan de coördinatieregeling wordt mogelijk gemaakt een besluit over een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan, tegelijk met één of meerdere uitvoeringsbesluiten, zoals een omgevingsvergunning, voor te bereiden en bekend te maken. Deze gezamenlijke (gecoördineerde) voorbereiding vereist de gelijktijdige terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten.

De toepassing van de coördinatieregeling heeft voordelen, het voorkomt stapeling van procedures, biedt sneller zekerheid en is efficiënt doordat voor de beroepsprocedure alle betrokken besluiten als één besluit worden aange-merkt en er één beroepsgang naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk is.

Coördinatieregeling heeft geen gevolgen voor de bevoegdheidsverdeling

De coördinatieregeling biedt de mogelijkheid om afzonderlijke besluiten gelijktijdig in procedure te brengen. Deze besluiten doorlopen vervolgens gezamenlijk hetzelfde proces (ook bij de bestuursrechter). Het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling heeft niet tot gevolg dat de huidige bevoegdheden van ons college of uw raad wijzigen. Ons college blijft het bevoegd gezag ten aanzien van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Uw raad is bevoegd ten aanzien van de vaststelling van dit bestemmingsplan.



> Raadsvoorstel

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan pas verleend worden na vaststelling van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient getoetst te worden aan het limitatieve – imperatieve stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het is daardoor niet mogelijk om voorafgaand aan deze besluitvorming de vergunning te verlenen. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de gecoördineerd voorbereide vergunning verleend worden.

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 concept-bestemmingsplan. Tevens heeft er op 16 januari een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg zijn overlegreacties ingediend. De reactie van het waterschap heeft aanleiding gegeven tot een kleine tekstuele aanpassing op de toelichting, verder was er geen aanleiding het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

Procedure

Op 11 april 2018 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. En op 21 december 2017 heeft uw raad ingestemd met de toepassing van de coördinatieregeling voor het project "Westerbrink 3". Aangezien er sprake is van een gecoördineerde voorbereiding van besluiten, worden de bij die besluiten behorende procedures buiten werking gesteld en is de procedure overeenkomstig artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Conform dit artikel hebben alle ontwerpbesluiten gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten zijn gelijktijdig bekend gemaakt. In deze periode kon een ieder zienswijzen indienen op de ontwerpbesluiten.

Ten aanzien van het bestemmingsplan, is uw raad bevoegd gezag. Ons college is bevoegd gezag ten aanzien van het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder en het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Tijdens voornoemde periode is een schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze is zowel gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan alsook tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Voor de inhoud van en reactie op deze zienswijze wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen.

Na het besluit van ons college en uw raad worden alle besluiten wederom gelijktijdig bekend gemaakt en voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. In de beroepsprocedure worden het vaststellingsbesluit en de verleende vergunning behandeld als één besluit.

De procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient binnen zes maanden te zijn afgerond.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Westerbrink 3', met in achtname van de zienswijzen en het commentaar hierop, ongewijzigd vast te stellen.

Financiële toelichting:

Het betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten volledig door initiatiefnemer worden gedragen. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

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



> Raadsvoorstel

Bijlagen bij dit voorstel:

1. Bestemmingsplan 'Westerbrink 3' (inclusief verbeelding en bijlagen), alleen digitaal beschikbaar.
2. Nota zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
dhr. M.L.J. Out

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2018;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Westerbrink 3';
2. het bestemmingsplan 'Westerbrink 3' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.05BP20173000D-C001 ongewijzigd vaststellen;
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 20 september 2018.

De raad voornoemd,

 , voorzitter

 , griffier