

Dienst Stadsontwikkeling

Voorstel aan B&W

Datum: 13 oktober 2010
Afdeling: Ontwikkeling & Strategie
Opsteller: M. Stellingwerf
Telefoon: 6239
Portef. Houder: Kuin
Registr.nr.:

BB/1010-01534/P62716

Instemming verkregen en kopie gezonden aan:

Dienst/naam/afdeling: SO-RP/OP R. BLONDEL
Datum: [Signature]

Managementcontrol gezien

Gr. 10/10/10

Paraaf Directeur:

[Signature] 19/10/10

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

Bij besluit in mandaat:
Mandaatnummer:

Informeren van de raad:

- [ ] Alleen via openbare besluitenlijst
[ ] Via lijst ter inzage liggende stukken
[ ] Via brief en stuk(ken) ter inzage
[ ] Via versturen informatie met aanbiedingsbrief
[ ] Via brief

Vervolprocedure:

Behandeling in de raad:

- [ ] Informatief
[ ] Opiniërend
[x] Besluitvormend

Afhandelen door : M. Stellingwerf

Kopie besluit :

Deponeren Paraaf :

Onderwerp:
Vaststelling wijzigingsplan 'Oostergoo' Baggelhuizen.

Voorstel:

- 1. Het wijzigingsplan 'Oostergoo' Baggelhuizen inclusief wijzigingen n.a.v. de zienswijzen vast te stellen, indien de raad besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Aan de raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Indien de raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, de indieners van zienswijze te beantwoorden conform bijgevoegde (concept)antwoordbrief, inclusief reactienotitie.

Achtergrond:

In het bestemmingsplan 'Assen Zuid' zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden in de woonwijk Baggelhuizen. De wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op het wijzigen van gebruik en/of bebouwingsvoorschriften. Een daarvan is het voormalige scholencluster tussen de fietspaden Oostergoo en Westergoo. De scholen zijn verhuisd naar een nieuwe locatie het Schakelveld. De oude locatie wordt met woningbouw ingevuld, conform de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid.

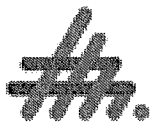
Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 09 juli 2010 tot en met 19 augustus 2010. Tegen dit plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Een aantal van deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan.

Table with 3 columns: Akkoord, Bespreken, Signaal. Rows include B, WK, WS, WM, WL, WH, S with handwritten signatures.

Besluit B&W

Datum:

B & W - 2 NOV 2010 NR.



**Onderwerp:**

Vaststelling wijzigingsplan 'Oostergoo' Baggelhuizen.

**Voorstel:**

1. Het wijzigingsplan 'Oostergoo' Baggelhuizen inclusief wijzigingen n.a.v. de zienswijzen vast te stellen, indien de raad besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Aan de raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Indien de raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, de indieners van zienswijze te beantwoorden conform bijgevoegde (concept)antwoordbrief, inclusief reactienotitie.

**Achtergrond:**

In het bestemmingsplan 'Assen Zuid' zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden in de woonwijk Baggelhuizen. De wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op het wijzigen van gebruik en/of bebouwingsvoorschriften. Een daarvan is het voormalige scholencluster tussen de fietspaden Oostergoo en Westergoo. De scholen zijn verhuisd naar een nieuwe locatie het Schakelveld. De oude locatie wordt met woningbouw ingevuld, conform de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit plan zijn:

- Een lage dichtheid qua bebouwing door relatief weinig woningbouw (totaal 31 woningen);
- Woningbouw voor 2 specifiek groepen (starters en senioren);
- Een groene setting (ca. 51 % van het plangebied krijgt de bestemming 'Groen');
- Stedenbouwkundig passend in de wijk.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 09 juli 2010 tot en met 19 augustus 2010. Tegen dit plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Een aantal van deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan.

**Argumenten:**

*1.1 De gemeente wil het perceel herontwikkelen*

De bestaande scholen zijn verwijderd. Het is de bedoeling om het perceel in te richten met rijen woningen waarbij de groene uitstraling een grote rol speelt.

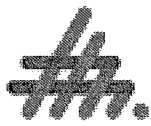
*1.2 In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen*

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Assen Zuid tussen de fietspaden Oostergoo en Westergoo. Het planperceel is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan. Via deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestaande bestemming te wijzigen in 'Woondoeleinden', 'Woondoeleinden meergezinshuizen', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Groenvoorziening', 'Water' en/of 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Bij deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt van de bestemmingen: 'Wonen-Rij', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Groen'.

*1.3 Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn zienswijzen ingediend.*

Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn door 5 omwonenden zienswijzen ingediend. Alle indieners zijn aan te merken als belanghebbende. De meeste zienswijzen omvatten, samengevat, de volgende punten:

- *Behoud van de bosstrook aan de oostzijde van het terrein*  
het plan is hierin aangepast dat er zo weinig mogelijk inbreuk wordt gedaan op de bosstrook. Ten eerste is er één woning, die het grootste inbreuk op de bosstrook maakte, uit het plan verwijderd. Daarnaast is een deel met de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' naar 'Groen' veranderd.
- *Verplaatsing van de 'wooneilanden'*  
Het plan maakt twee 'wooneilanden' in een groene omgeving mogelijk. Door indieners is verzocht om de 'wooneilanden' te verplaatsen, waardoor privacy en uitzicht voor de indieners gewaarborgd bleven. Ten eerste is het vanuit het stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om 'wooneilanden' naar elkaar toe te plaatsen en het groen daartussen te verminderen. Daarnaast woont men in een binnenstedelijk gebied waarbij per saldo, bij afweging tegen de gehele omgeving, blijkt dat bij verplaatsing de winst aan privacy voor de een, verlies van privacy oplevert voor de ander.



---

- *Ontsluiting van het plangebied*

Het plangebied heeft een ontsluiting aan de noord- en zuidzijde. Voor beide ontsluitingen is verzocht om de wooneilanden op een andere locatie te ontsluiten. Vanuit verkeerskundig oogpunt is dit voor beide ontsluitingen niet wenselijk. De zuidelijke toegangsweg is wel enigszins verplaatst i.v.m. de afstand naar de bestaande woningen.

Voor de andere punten en de gehele beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienotitie.

*1.4 De wijzigingsbevoegdheid wordt gevoerd op basis van afdeling 3.4 Awb*

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen en dient te gebeuren op basis van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het besluit tot vaststelling ook 6 weken ter inzage wordt gelegd.

*1.5 De vaststelling van de anderszins verzekering van de kosten dient voor de vaststelling van het wijzigingsplan te gebeuren.*

In principe dient er eerst een besluit genomen te worden over de financiële zekerheid van het wijzigingsplan (zie de argumenten bij 2.1 en 2.2) voordat het wijzigingsplan zelf wordt vastgesteld. Met het opnemen van de voorwaarde dat besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan pas wordt genomen, wanneer de raad vaststelt dat de kosten anderszins zijn verzekerd, wordt dit ondervangen.

*2.1 de plan- en realisatiekosten moeten worden verhaald*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente haar plan- en realisatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar. Hiervoor biedt de Wro de mogelijkheid tot het vaststellen van een exploitatieplan. Hierin staat een berekening van de bijdrage die een grondeigenaar dient te betalen. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan ligt bij de gemeenteraad.

De gemeenteraad kan ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het wijzigingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

*2.2 Voor dit wijzigingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.*

Voor het wijzigingsplan 'Oostergoo Baggelhuizen' zijn de kosten anderszins verzekerd. De gemeente is eigenaar van de grond, waardoor alle gemaakte kosten t.b.v. het ontwikkelen en realiseren van dit plan worden gedekt door de verkoop van de bouwpercelen. Hiervoor is reeds een overeenkomst met een ontwikkelaar gesloten. Daarnaast hoeven er geen 'nadere eisen of regels' of een 'fasering' vastgesteld te worden. Om deze reden heeft er ook geen ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegen.

---

**Kanttekeningen:**

n.v.t.

---

**Financiële toelichting:**

De grond is in eigendom van de gemeente. De plan- en ontwikkelingskosten zullen gedekt worden via de grondverkoop. De verkoop van de grond zal op korte termijn beginnen.

---

**Communicatie:**

De vaststelling en de ter inzage legging zal worden gepubliceerd in 'Berichten van de Brink' en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) (voorheen Staatscourant).

Indieners van zienswijzen worden middels bijgevoegde brief geïnformeerd.

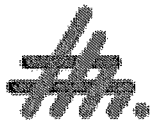
---

**Personeel en Organisatie:**

n.v.t.

---

**Uitvoering en planning:**



Indieners van zienswijze hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

---

**Evaluatie:**

Het wijzigingsplan wordt de zevende week na bekendmaking onherroepelijk, tenzij tegen dit besluit beroep, dan wel een voorlopige voorziening, wordt ingediend.

Dit wijzigingsplan is opgesteld om de realisatie van enkele woningen mogelijk te maken. Wanneer het bestemmingsplan 'Assen-Zuid' wordt geactualiseerd, zal dit wijzigingsplan hierin worden opgenomen.

**> Raadsvoorstel / Besluitvormend**

Raadsvergadering van: 2 december 2010

Datum: 22 november 2010

Onderwerp:

Wijzigingsplan "Oostergoo Baggelhuizen": anderszins verzekering van de kosten

RAADSBESLUIT NR.

D.D. - 2 DEC 2010

CONFORM VOORSTEL

**Voorstel:**

Geen exploitatieplan vaststellen ten behoeve van het wijzigingsplan "Oostergoo Baggelhuizen"

**Achtergrond:**

In het bestemmingsplan "Assen Zuid" is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen in de woonwijk Baggelhuizen. De wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op het wijzigen van gebruik en/of bebouwingsvoorschriften. Eén daarvan is het voormalige scholencluster tussen de fietspaden Oostergoo en Westergoo. De scholen zijn verhuisd naar een nieuwe locatie "het Schakelveld". De oude locatie wordt met woningbouw ingevuld, conform de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 09 juli tot en met 19 augustus 2010. Tegen dit plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Een aantal van deze zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerp wijzigingsplan.

De bevoegdheid tot het vaststellen van het wijzigingsplan behoort aan het college. In onze vergadering van 2 november j.l. hebben wij besloten om het wijzigingsplan vast te stellen, indien u besluit dat voor dit plan geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

**Argumenten:****1.1 De plan- en realisatiekosten moeten worden verhaald**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente haar plan- en realisatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar. Hiervoor biedt de Wro de mogelijkheid tot het vaststellen van een exploitatieplan. Hierin staat een berekening van de bijdrage die een grondeigenaar dient te betalen. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan ligt bij de gemeenteraad.

De gemeenteraad kan ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het wijzigingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

**1.2 Voor dit wijzigingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden**

Voor het wijzigingsplan "Oostergoo Baggelhuizen" zijn de kosten anderszins verzekerd. De gemeente is eigenaar van de grond, waardoor alle gemaakte kosten t.b.v. het ontwikkelen en realiseren van dit plan worden gedekt door de verkoop van de bouwpercelen. Hiervoor is reeds een overeenkomst met een ontwikkelaar gesloten. Daarnaast hoeven er geen "nadere eisen of regels" of een "fasering" vastgesteld te worden.

Om deze reden heeft er ook geen ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegen.

**Financiële toelichting:**

De grond is in eigendom van de gemeente. De plan- en ontwikkelingskosten zullen gedekt worden via de grondverkoop. De verkoop van de grond zal op korte termijn beginnen.

**Communicatie:**

De vaststelling en de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in "Berichten van de Brink" en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) (voorheen Staatscourant).

Indieners van zienswijzen worden d.m.v. een brief geïnformeerd.

**Uitvoering en planning:**

Indieners van zienswijze hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

**Ter inzage liggen voor raadsleden:**

- Ontwerpwijzigingsplan "Oostergoo Baggelhuizen".
- Reactienotitie zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,  
K.S. Heldoorn.

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 22 november 2010;

besluit:

geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het wijzigingsplan "Oostergoo Baggelhuizen".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 december 2010.

De raad voornoemd,



, voorzitter

K.S. Heldoorn



, griffier

G.E. Dijkstra plv.