

**Raadsvoorstel**

Raadsvergadering van: 4 december 2014

Onderwerp:

Datum: 21 november 2014

Vaststelling bestemmingsplan "Marsdijk"

Voorstel:

1. het bestemmingsplan Marsdijk (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.07BP20101300-C001 gewijzigd vaststellen;
2. instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan Marsdijk;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aanleiding/achtergrond:

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar te actualiseren en te digitaliseren. Gemeenten hebben hiervoor de tijd gekregen tot 1 juli 2013. Het geldende bestemmingsplan en meerdere uitwerkingsplannen voor de woonwijk Marsdijk zijn verouderd. Daarnaast voldoen deze plannen niet meer aan de huidige eisen die aan een bestemmingsplan worden gesteld.

Onderhavig gebied omvat meerdere bestemmingsplannen (2) en uitwerkingsplannen (71) voor de wijk Marsdijk. Deze plannen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen die aan een bestemmingsplan worden gesteld. Daarnaast zorgen de hoeveelheid aan geldende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen voor een onoverzichtelijk geheel wat de plantoetsing van initiatieven niet ten goede komt. Het opstellen van één regeling voor het gehele plangebied Marsdijk zorgt voor een overzichtelijk instrument om plannen ruimtelijk te toetsen.

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard, dit houdt in dat het plan in beginsel gericht is op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van (rechts-)kracht worden van de diverse plannen. Daarnaast is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met een aantal nieuwe ontwikkelingen. Voor deze veranderlocaties zijn ontwikkelingen binnen kaders en d.m.v. een procedure ex artikel 3.6, eerste lid, Wro (wijzigingsbevoegdheid) mogelijk.

Ligging

Het plangebied is gesitueerd ten noordoosten van het stadscentrum en ten noorden van het industrieterrein 'De Borgstee'. Het gebied wordt begrensd door het Noord-Willemskanaal in het noorden, het Havenkanaal in het oosten, het fietspad Marsdijk in het zuiden en de weg Peelo in het westen.



Plangebied rood omlijnd

Opzet van de wijk

De woonwijk Marsdijk is gebouwd in de jaren 1980 en de eerste helft van de jaren 1990. Voor de ontwikkeling van de wijk Marsdijk zijn twee bestemmingsplannen opgesteld, Marsdijk I en Marsdijk II die de ruimtelijke kaders bieden voor de invulling van het stedenbouwkundige plan.

Het Anne Frank Plantsoen is de grens tussen Marsdijk I en II. De beide delen onderscheiden zich van elkaar door de stedenbouwkundige opzet. Marsdijk I heeft een opzet die sterk verwant is met de woonerfwijken uit de jaren '80. De wijk bestaat uit kleine buurtjes, vaak geordend rondom een pleintje met groen en parkeren.

De structuur van de wijk is in feite een optelsom van deze buurtjes. In Marsdijk II is de stedenbouwkundige opzet veel meer structurerend voor de wijk. Niet het buurtje, maar de wijk is de stedenbouwkundige eenheid. Kenmerkend zijn grotere stedenbouwkundige structuren als De Landjes, Stoepveldsingel en het water bij de Messchen.

In De Beemd, de buurt centraal in de wijk, zijn de (centrum)voorzieningen aanwezig. Rondom dit wijkcentrum zijn als stedenbouwkundig accent diverse appartementengebouwen gesitueerd. In de wijk is nog een aantal andere voorzieningen verspreid aanwezig zoals een kerkgebouw en basisschool nabij de kruising Martin Luther Kingweg/Mahatma Gandhiweg. Daarnaast zijn bij sommige woningen beroepen en bedrijven aan huis aanwezig.

Hoogspanningsleidingen indicatieve zone

In het verleden werd in nieuwe bestemmingsplannen aan weerszijden van het hart van een bovengronds leidingtracé een zone van 20-25 meter vrijgehouden van bebouwing, masten en bomen. In 2005 is een beleidsadvies van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) verschenen inzake de afstand van nieuwe gevoelige bestemmingen tot hoogspanningsleidingen. Dit in verband met de mogelijke effecten van magnetische velden van hoogspanningslijnen op de gezondheid van kinderen. Gevoelige bestemmingen zijn in dit geval woonhuizen, scholen, kinderdagverblijven en crèches. Bij nieuwe ruimtelijke plannen rondom hoogspanningsleidingen dient dan ook op basis van de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid in beginsel de indicatieve zone gehanteerd te worden en voor niet-gevoelige bestemmingen (zoals bedrijfsgebouwen) de belemmerende strook. De indicatieve zone voor de betreffende hoogspanningslijn is 50 meter. In onderhavig bestemmingsplan wordt echter de actuele situatie geregeld. Er worden geen nieuwe, gevoelige bestemmingen toegelaten. Er is dan ook sprake van bestaande functies en bestaande bebouwing.

Planologisch instrumentarium is niet langer toereikend

Het bestemmingsplan omvat meerdere bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen voor de woonwijk Marsdijk. Deze plannen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de eisen die momenteel gesteld worden. Daarnaast zorgen de hoeveelheid aan geldende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen voor een onoverzichtelijk geheel wat de plantoetsing van initiatieven niet ten goede komt. Actualisatie is daarom gewenst.

Op een aantal onderdelen worden wijzigingen voorgesteld

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar de huidige inzichten en conform de wettelijke vereisten die aan een actueel en digitaal bestemmingsplan gesteld worden. In Marsdijk liggen een beperkt aantal dynamische plekken waar in de toekomst ontwikkelingen zijn voorzien. Dit betreft twee nog onbebouwde locaties, Hof van Assen en de WoZoCo-locatie. Voor de school de Driesprong is reeds een omgevingsvergunning verleend.

Hof van Assen

In de noordwesthoek van het plangebied is een ontwikkeling gepland die bekend is onder de naam Hof van Assen. In 2008 is deze ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure. Echter kan het plan in de destijds beoogde vorm niet worden gerealiseerd. Op basis van deze verleende vrijstelling bestaan de bouwrechten nog wel. Aangezien het nog steeds wenselijk is dat er op deze locatie een soortgelijke ontwikkeling plaatsvindt, zijn de verleende rechten overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Daarbij is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de planvorm (bouwvlak, bouwvorm) te wijzigen en het gebied anders in te vullen dan specifiek in 2008 is aangevraagd en verleend. Voor de beoogde ontwikkelingen inzake "De Hoekbree" (noordwestelijke hoek van het Herepad) loopt een aparte bestemmingsplanprocedure.



Raadsvoorstel



Luchtfoto locatie wijzigingsbevoegdheid Hof van Assen

WoZoCo-locatie

Het gebied dat doorgaans wordt aangeduid als WoZoCo-locatie (Woon Zorg Complex) is gelegen in de driehoek tussen de Markedreef, de Hannie schaftweg en de Jan Palachweg. Dit gebied heeft al sinds 1984 binnen het bestemmingsplan Marsdijk I de bestemming woondoeleinden met uitwerkingsplicht. Deze rechten worden gerespecteerd en in onderhavig plan vertaald d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid.



Luchtfoto locatie wijzigingsbevoegdheid WoZoCo

De Driesprong

De uitbreidingsplannen voor de Gereformeerde Basisschool De Driesprong zijn d.m.v. een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt en opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Buiten voornoemde wijzigingen zal de bestaande stedenbouwkundige structuur in het plangebied niet wezenlijk wijzigen. Het bestemmingsplan legt het woongebied conserverend vast. Hierbij is vooral een goede (specifieke) aan- en bijgebouwenregeling van belang. Gezien de uniformiteit is er gekozen om voor het gehele gebied één regeling op te nemen die recht doet aan de stedenbouwkundige opzet van de verschillende deelgebieden van Marsdijk.

Bedrijventerrein

Ten zuiden van het plangebied ligt het Stadsbedrijvenpark. Dit industrieterrein is vanwege de geluidsbelasting

door de aanwezigheid van een grote lawaaimaker gezoneerd. Het plangebied Marsdijk ligt ruimschoots buiten de zonering van het Stadsbedrijvenpark. Daarbij zijn de bedrijfscategorieën van de percelen die grenzen aan het plangebied afgestemd op de nabij gelegen woningen in de wijk Marsdijk. Het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied (bestemmingsplan bedrijventerrein Noord) is ingericht met bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.2. De afstand tussen de bedrijven en het plangebied bedraagt meer dan 100 meter en vormen dan ook geen belemmering.

Geen exploitatieplan benodigd:

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de raad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Voor dit bestemmingsplan hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro in combinatie met artikel 6.2.1 Bro.

Procedure:

Op 18 februari 2014 heeft het college ingestemd met het voorontwerp van het bestemmingsplan Marsdijk. Gelijktijdig is besloten om de overlegpartners conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in de gelegenheid te stellen om te reageren op het bestemmingsplan (en de daarbij behorende stukken). Tevens heeft er een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren inzake de actualisatie van het bestemmingsplan. Het vooroverleg heeft geresulteerd in een aantal overlegreacties. Naar aanleiding van deze reacties is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op een klein onderdeel aangepast.

Op 26 juni 2014 heeft het college ingestemd met het formeel starten van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 4 juli 2014 gedurende 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 zijn acht schriftelijke zienswijzen ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Door zeven reclamanten zijn gelijklopende zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen richten zich met name op de ruime mogelijkheden binnen de bestemming "Groen" en een verruiming van de hoogte voor kunstwerken in groenvoorzieningen. Tevens wordt er verwezen naar een kaartje in de toelichting met de groen- en waterstructuur van Marsdijk. Daarop staan bij de Meeuwmisschen rode pijlen die zijn doorgekruist. Een toelichting hierop ontbreekt en Reclamanten zijn van mening dat bruggen op deze plek overbodig zijn en hinder opleveren voor omwonenden.

Enkele reacties vormen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen. Tevens is er geconstateerd dat er enkele omissies in het centrumgebied van het bestemmingsplan zitten. Aangezien het niet gewenst is dat de bestaande mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden opgeheven, wordt voorgesteld deze omissies in het bestemmingsplan te herstellen. Voor de inhoud van en reactie op deze zienswijzen wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Financiële toelichting:*Dekking*

De kosten voor het actualiseren komen geheel ten laste van het budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

Kostenverhaal

Het betreft een conserverend plan waar geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er zijn dan ook geen kosten die verhaald kunnen worden. De gemeenteraad wordt, bij het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Voor de uitwerking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient een aparte procedure doorlopen te worden. Bij de uitwerking van deze bevoegdheid geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in beeld dient te worden gebracht. Het opstellen van een exploitatieplan is - gelet op het vorenstaande - dan ook niet aan de orde.

Communicatie:

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.

Raadsvoorstel

Uitvoering en planning:

Na besluitvorming worden de besluiten gepubliceerd in de rubriek 'Berichten van de Brink' van het Drenthe Journaal en de Staatscourant en wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld tegen het gewijzigd vastgestelde plan. Indien geen beroep ingesteld wordt treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlage voor raadsleden:

- Bestemmingsplan "Marsdijk" (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Marsdijk", Assen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
mw. C. Abbenhues.

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 21 november 2014;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan "Marsdijk";
2. het bestemmingsplan "Marsdijk" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gearmerkte verbeelding en regels, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.07BP20101300-C001;
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 Drenthe Journaal, rubriek "Berichten van de Brink" en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 december 2014.

De raad voornoemd,

 , voorzitter
 , griffier