



> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 12 februari 2015

Besluitvormende raad: 5 maart 2015

Datum verzending: 30 januari 2015

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoekbree'

Voorstel:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Hoekbree'.
2. Het bestemmingsplan 'Hoekbree' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.07BP20141300A-C001 gewijzigd 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:

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft de bouw van een woon-zorgcomplex. In 2008 is voor het gehele gebied, destijds 'Hof van Assen', een artikel 19 lid 1 WRO-vergunning verleend. Deze ontwikkeling heeft echter geen doorgang gevonden. Aangezien het nog steeds wenselijk is dat er op deze locatie een soortgelijke ontwikkeling plaatsvindt, zijn de verleende rechten overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de woonwijk 'Marsdijk'.

Inmiddels is er een andere partij met een nieuw plan. De voorgenomen ontwikkeling wijkt echter af van de destijds verleende vergunning. De beoogde bouw is dan ook niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling. Daarbij is het niet wenselijk dat nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen bij een actualisering omdat het actualisatieproces hierdoor ernstig vertraagd kan worden. Daarbij is een actualisatieplan hiervoor niet het aangegeven instrument, aangezien dit grotendeels consoliderend van aard is, dit houdt in dat het plan in beginsel gericht is op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Voor onderhavige ontwikkeling is dan ook een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hiermee voorziet voorliggend bestemmingsplan in een passende juridische regeling.

Argumenten:

Plangebied

De ontwikkellocatie ligt aan de hoofdentree van de stad, nabij de kruising van het wegvak Peelo en het water van het Noord-Willemskanaal. Onderhavige locatie voor het woon-zorgcomplex ligt ten oosten van een fietspad (het Herepad), ten zuiden van het kanaal en ten westen van bestaande woningen in het gebied. De locatie voor de waterberging ten behoeve van onderhavig plan ligt ten oosten van de weg Peelo.



Ligging plangebied

De locatie ligt in een groenzone van de woonwijk Marsdijk. De woningen die nabij het plangebied liggen, zijn vrijstaande woningen. Langs het wegvak Peelo is grootschalige bebouwing aanwezig.

> Raadsvoorstel

Geldend bestemmingsplan ten tijde van binnenkomst

De betreffende gronden vallen nu nog binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Marsdijk I'. De gronden hebben hier de bestemmingen 'Kantoren en bedrijfsbebouwing', 'Openbare en bijzondere Doeleinden', 'Woondoeleinden handhaven hoofdvorm agrarische bebouwing met bijzondere erven' en 'Verkeersdoeleinden'. Deze bestemming kent een uitwerkingsplicht op grond van artikel 11 WRO.

Toekomstig beleid

Voor onderhavig gebied is in het verleden een vergunning verleend voor de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex genaamd 'Hof van Assen'. Deze ontwikkeling behelsde het gebied aan weerszijden van het Herepad. De uitvoering hiervan heeft echter geen doorgang gevonden, maar vormt momenteel wel de geldende juridische regeling voor het gebied. Tevens is de verleende vergunning vertaald in het bestemmingsplan Marsdijk. Binnen dit bestemmingsplan is de bouw van een woon-zorgcomplex mogelijk. Echter betreft de ontwikkeling voor De Hoekbree maar een deel van het te ontwikkelen gebied en wordt er deels buiten het aangewezen bouwvlak gebouwd. Daarom wordt voor onderhavige ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hiermee voorziet voorliggend bestemmingsplan in een passende juridische regeling.

Visie hogere bouw

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als dynamische zone. Ook wordt ingezet op het verhelderen van structurerende lijnen bij onder andere de Groningerstraat/Peelo. In de visie is een toekomstbeeld geschetst. Hierbij wordt voor het plangebied ingezet op een bebouwingsaccent in de dynamische zone.

Volgens de visie past de voorgenomen ontwikkeling met hoogbouw op de betreffende locatie.

Planopzet

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een woon-zorgcomplex voor senioren genaamd 'Hoekbree'. Het voorgaande plan 'Hof van Assen' behelsde een groter gebied. Onderhavig plan van Zorggroep Drenthe betreft slechts één deel van het gehele te ontwikkelen gebied.

Voor de gehele ontwikkellocatie is een ontwikkelschets opgesteld.



Ontwikkelschets gehele te ontwikkelen gebied

Het bouwwerk wordt kleiner dan de oorspronkelijke plannen voor de "Hof van Assen". Het complex zal uit circa 60 appartementen (48 zorgwoningen en 12 extra zware zorg) en algemene ruimten bestaan. Het complex telt negen



> Raadsvoorstel

etages, krijgt een puintdak en moet een opvallend markeringspunt worden bij de entree van Assen-Noord.



Verkeersontsluiting

De ontsluiting van het plangebied op de omgeving wordt geregeld via Langbree. De verwachte verkeersgeneratie op basis van kerncijfers is circa 200 mvt/etmaal. Een dergelijk aantal kan zonder meer op de huidige Langbree worden afgewikkeld.

Om de buurt te ontlasten wordt bouwverkeer via een rechtstreekse aansluiting op wegvak Peelo gefaciliteerd, ten gunste van de verkeersveiligheid.

De ontsluiting is voorzien voor meer dan alleen dit bouwplan. Er is nog een ontsluiting via Achilles voorzien. De ontsluiting via Achilles wordt pas aangelegd bij realisatie van ontwikkelgebied III.

Geluid

Aangezien de beoogde bouw binnen de geluidszone van de wegvakken Peelo en Peelo Oost is gelegen, dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de appartementen kan voldoen aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

Uit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zodat een woon-zorgcomplex niet zonder meer mogelijk is.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk zijn, kan een woon-zorgcomplex mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere waarde van $L_{den} = 53$ dB (incl. aftrek art. 110gWgh) ten gevolge van de weg Peelo.

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.

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. Daarbij is er gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze ingediend gericht tegen de omgevingsvergunning.

Coördinatieregeling

In artikel 3.30 tot en met 3.36 Wro is een gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Het van toepassing ver-



> Raadsvoorstel

klaren van de coördinatieregeling is de bevoegdheid van uw raad. Door toepassing te geven aan de coördinatie-regeling wordt het 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 coördinatieregeling heeft bestuursrechtelijke voordelen, het biedt sneller zekerheid en is efficiënt doordat voor de beroepsprocedure alle betrokken besluiten als één besluit worden aangemerkt en er één beroepsgang naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk is. De toepassing van deze regeling is dus zowel in het belang van de gemeente als in het belang van de burgers.

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 van uw raad wijzigen.

Procedure

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 conceptbestemmingsplan. Tevens heeft er op 15 april 2014 een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg zijn twee overlegreacties ingediend. De reactie van het waterschap heeft aanleiding gegeven tot een kleine tekstuele aanpassingen op de toelichting, verder was er geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Op 29 augustus 2014 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. En op 9 oktober 2014 heeft uw raad ingestemd met de toepassing van de coördinatieregeling voor het project 'Hoekbree'. 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 de gemeenteraad 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 is ons college bevoegd gezag.

Tijdens voornoemde periode zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is er één schriftelijke zienswijze ingediend welke gericht is tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Enkele reacties op het ontwerpbestemmingsplan vormen aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen. Voor de inhoud van en reactie op deze zienswijzen wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Geen exploitatieplan benodigd

De Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is voorafgaand aan de procedure een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Gelet op het bovenstaande is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Hoekbree', met in achtneming van de zienswijzen en het commentaar hierop, gewijzigd vast te stellen.

Financiële toelichting:

De kosten zijn verzekerd d.m.v. een budget dat beschikbaar is gesteld vanuit de gemeente voor de realisatie van de ontwikkeling "Hoekbree" en gemeentelijke gronduitgifte. Het perceel is nog in eigendom van de gemeente. Er is



> Raadsvoorstel

een anterieure overeenkomst gesloten. De gronduitgifte wordt gedaan door de gemeente aan de zorggroep. De overdracht vindt plaats als het bestemmingsplan is vastgesteld.

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 wordt 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.

Bijlagen bij dit voorstel:

1. Bestemmingsplan 'Hoekbree' (inclusief verbeelding en bijlagen);
2. Nota zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

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 30 januari 2015;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Hoekbree';
2. het bestemmingsplan 'Hoekbree' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.07BP20141300A-C001 gewijzigd 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 Drenthe Journaal, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2015.

De raad voornoemd,


, voorzitter


, griffier