



## > Raadsvoorstel

**Opiniërende bespreking:** 15 oktober 2015

**Besluitvormende raad:** 29 oktober 2015

**Datum verzending:** 2 oktober 2015

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan 'Roegoorn'

### Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Roegoorn' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106 07BP20141300B-C001 gewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
3. Het besluit bekendmaken door middel van publicatie in rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

### Aanleiding:

Rottinghuis Aannemingsbedrijf B.V. en Koenen Bouw B.V. zijn voornemens het braakliggende terrein aan de Roegoorn te herontwikkelen. De beoogde herontwikkeling houdt in dat deze gronden geschikt worden gemaakt voor de bouw van 20 woningen met tuin voor de doelgroep 'starters'.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

### Argumenten:

#### Ligging

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de wegen de Roegoorn, Schatgoorn en de Mahatma Gandhiweg en wordt ontsloten via de Roegoorn. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijf: 'van der Heyden motoren Assen'. In de verdere nabijheid van het perceel bevinden zich verschillende woningen, bedrijven (zoals een snackmobiel) en panden met een maatschappelijke bestemming (zoals de gereformeerde kerk De Voorhof).



#### Geldende bestemmingsplan ten tijde van binnenkomst

Het betreffende perceel viel ten tijde van binnenkomst van de aanvraag binnen het bestemmingsplan 'Marsdijk I', dat is vastgesteld op 14 februari 1985 en goedgekeurd op 17 september 1985. Het perceel had in dit bestemmingsplan, de bestemming 'Kantoren en Bedrijfsdoeleinden'.

Voor het plangebied was een nieuw bestemmingsplan genaamd "Stadsbedrijvenpark" in ontwerp in procedure. Binnenkort wordt dit bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden (opiniërend op 17 september). De beoogde ontwikkeling past niet binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Ook kent het bestemmingsplan geen afwijkingmogelijkheden.

Medewerking aan 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 de actualisering omdat het actualisatieproces hierdoor ernstig vertraagd kan worden. Voor onderhavige ontwikkeling is dan ook een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hiermee voorziet voorliggend bestemmingsplan in een passende juridische regeling.

## > Raadsvoorstel

### Planvoornemen

Het planvoornemen behelst de bouw van 20 starterswoningen met tuin.



De woningen bestaan uit twee woonlagen en hebben een woonoppervlak van ruim 90 m<sup>2</sup>. Op de verdieping zijn de woningen voorzien van twee slaapkamers en een badkamer. Alle woningen hebben een achtertuin met een houten berging.

### Parkeren/ontsluiting

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'wonen – koop hoek/tussen'. De locatie ligt in een gebied dat als 'schil centrum' wordt getypeerd. Op basis van de CROW-normering blijkt dat er minimaal 26 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er worden 28 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Hiermee voorziet het plan in de parkeerbehoefte.

De ontsluiting voor onderhavige ontwikkeling zal voornamelijk plaats gaan vinden via de Roegoorn. Het berekend aantal verkeersbewegingen per etmaal kan zonder aanpassing aan het profiel van de Roegoorn worden afgewikkeld.

### Archeologie

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor het gebied een 'hoge of middelhoge' verwachting ten aanzien van het aspect archeologie. Bij deze archeologische verwachtingswaarde is nader onderzoek naar archeologie nodig als de verwachte ruimtelijke ingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> én dieper dan 0,30 meter. Aangezien dat bij dit plan het geval is, heeft er voor dit plan een archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van de talrijke vondsten in de directe omgeving van het plangebied onder andere van nederzettingen uit de bronstijd en late ijzertijd en de ligging van het plangebied binnen een Celtic Field de verwachting voor archeologische resten hoog is.

Op basis van bovenstaande resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek wordt aanbevolen om graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm zoveel mogelijk te voorkomen. Gezien de bouwplannen is dit echter onmogelijk en wordt dan ook aanbevolen om binnen de te bebouwen zones (te verstoren gebieden) een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om na te gaan of zich nog archeologische grondsporen in de bodem bevinden (karterend onderzoek) en zo ja wat de kwaliteit daarvan is (waarderend onderzoek).

De ruimtelijke kaders van het archeologisch beleid zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.

### Duurzaamheid

De gemeente Assen wil een duurzame, CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid bestaan op basis van de energiepotentiekaart voor dit plangebied vooral veel kansen voor warmte- en koudeopslag en het benutten van zonne-energie. Deze energievormen stimuleert de gemeente door zongericht te verkavelen, ontwikkelaars in contact te brengen met de provinciale WKO-coach en te adviseren over economische haalbaarheid.

## > Raadsvoorstel

De voorgenomen ontwikkeling wordt duurzaam ingestoken. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen, voorkomen wordt dat uitlopende materialen worden gebruikt die negatief effect kunnen hebben op het milieu.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ook voor dit plan van toepassing. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De nieuwe stedelijke ontwikkeling dient met drie opeenvolgende stappen gemotiveerd te worden (1 de ruimte-vraag, 2 de beschikbare ruimte en 3 de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt).

In regionaal verband (regio Groningen – Assen en regio Noord Drenthe) is voor Assen een bouwopgave van circa 300 woningen per jaar afgesproken. De realisatie van onderhavig plan voor maximaal 20 woningen kan, in lijn met de regionale afspraken, worden ingepast in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programming. In die zin voorziet het plan in de actuele regionale behoefte van trede 1.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, op een nu nog onbebouwde locatie midden in een woonwijk. Hiermee wordt voldaan aan trede 2.

Aangezien de regionale ruimte-vraag geheel binnen het bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 hier niet aan de orde. Onderhavige aanvraag heeft hiermee de ladder succesvol doorlopen.

### Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluid-gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidszone, de geluidbelasting d.m.v. een akoestisch onderzoek vast te stellen. Aangezien de beoogde bouw binnen de geluidszone van de Mahatma Gandhiweg, Martin Luther Kinweg en de Roegoorn is gelegen, dient te worden aangetoond dat de geluidsbelaasting op de woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

Uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn. Een woonbestemming kan voor dit plan mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere waarde.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de hogere waarden vastgesteld te worden. Zonder het besluit hogere waarden is onvoldoende grondslag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het college heeft de hogere waarde vastgesteld.

### Planologische regeling

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

### 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 26 mei 2015 een informele inloopbijeenkomst plaatsgevonden om de buurt en belanghebbenden te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg is een aantal 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 15 juni 2015 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden heeft vervolgens 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 drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. Daarbij hebben we één schriftelijke zienswijze ontvangen welke buiten de termijn is ingediend en dan ook niet-ontvankelijk is. Dat betekent dat deze zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten en geen deel uitmaakt van de belangenafwegingen.

Tevens heeft één zienswijze aanleiding gegeven tot een mediationtraject. Tijdens dit traject is overeenstemming bereikt en hebben de reclamanten hun zienswijze ingetrokken.



## > Raadsvoorstel

De overige twee zienswijzen (afkomstig van het Waterschap en de Gasunie) zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn in de reactienota zienswijze samengevat en van een commentaar voorzien. De zienswijze van de Gasunie heeft aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan op een aantal kleine onderdelen te wijzigen.

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 overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Gelet op het bovenstaande is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

### **Financiële toelichting:**

Het betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten volledig door initiatiefnemer worden gedragen. Door middel van een overeenkomst is het wettelijke kostenverhaal verzekerd, waarbij tevens mogelijke planschadekosten zijn gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

### Overdracht gronden

Het perceel is nog in eigendom van de gemeente. De overdracht vindt plaats als het bestemmingsplan is vastgesteld.

### **Communicatie en planning:**

Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder worden twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de rubriek 'Berichten van de Brink' en in de 'Staatscourant'. Vervolgens ligt het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde opnieuw ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep voor belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij uw gemeenteraad naar voren hebben gebracht. Tegen de ambtshalve wijziging staat rechtstreeks beroep open voor belanghebbenden. Indien geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

### **Bijlagen bij dit voorstel:**

1. Bestemmingsplan "Roegoorn" (inclusief verbeelding en bijlagen);
2. Besluit hogere waarden geluid;
3. Reactienota zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

de secretaris,  
T. Dijkstra

---

### **Besluitvorming raad:**

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 oktober 2015;

b e s l u i t :



## > Raadsvoorstel

1. het bestemmingsplan 'Roegoorn' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106 07BP20141300B-C001 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. het besluit bekend te maken door middel van publicatie in rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2015.

De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier