Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Bestemmingsplan locatie voormalig kantoor Noordermaat**
Kenmerk	149589-2022
Datum verzending	7 november 2022
Besluitvormende raad	22 december 2022
Consulterende raad	
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 De ingediende zienswijzen te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan locatie voormalig kantoor Noordermaat aan de Mr. Groen van Prinstererlaan’ en deze nota toe te zenden aan de indieners;

1.2 Het bestemmingsplan locatie voormalig kantoor Noordermaat aan de Mr. Groen van Prinstererlaan met het identificatienummer NL. IMRO.0106.02BP20211000X-C001 gewijzigd vast te stellen;

1.3 Geen milieueffectrapport te laten opstellen;

1.4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

Op de voormalige locatie van het kantoor Noordermaat, op de hoek van de Meester Groen van Prinstererlaan en de Molenstraat, willen wij samen met Woonstichting Actium 40 sociale huurappartementen realiseren. Het gaat om 32 appartementen en 8 studio's. De 8 studio’s en 10 van de 32 appartementen zijn bestemd voor Stichting Cosis en Leger des Heils.



Het plangebied vanuit de luchtfoto. De pijl geeft het plangebied aan.

De gewenste ontwikkeling en woonfunctie past niet binnen de huidige beheersverordening “Assen Noord 2014”, daarom heeft Actium hiervoor in overleg met ons een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het appartementengebouw heeft vier verdiepingen. De maximale bouwhoogte is 13 meter. Aan de voorzijde (westzijde) van het gebouw wordt een parkeerterrein aangelegd met in totaal 35 parkeerplaatsen. Het parkeren wordt gesitueerd tussen de nieuwbouw en de eengezinswoningen. Als afscheiding wordt een steenkorfwand gehanteerd, om instraling van licht (autolampen) tegen te gaan bij woningen. Binnen het parkeerterrein worden een aantal bomen aangeplant. De ontsluiting van het parkeerterrein is op de Mr. Groen van Prinstererlaan. Daarnaast zal op de begane grond van het gebouw een (kleinschalig) zorgsteunpunt ten behoeve van de bewoners worden geëxploiteerd. Tot slot wordt in het kader van natuur-inclusief bouwen een aantal inbouwnestkasten gerealiseerd in het gebouw.

Op onderstaande twee afbeeldingen zijn de situatietekening (met bomen) en het aanzicht van de westgevel weergegeven.





Beeld van de galerijkant van het gebouw





Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen.

In totaal zijn er 4 zienswijzen binnengekomen. Eén daarvan is ingediend al voordat de procedure was begonnen. De drie overige zienswijzen zijn binnen de terinzagetermijn en daarmee tijdig ingediend. 1 van 3 zienswijzen is namens 12 bewoners van de Dunningestraat ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de reactienota zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen. Wel is de toelichting op de planregels aangevuld.

Uw raad wordt daarom voorgesteld het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

3 Beoogd effect

De ontwikkeling van het voormalige kantoorpand Noordermaat tot 40 sociale huurappartementen.

4 Argumenten

4.1 *Zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing bestemmingsplan*

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen. Wel is de toelichting op de planregels aangevuld. Met deze aanvulling hebben wij de type en de mate van de begeleiding die de doelgroep van Cosis en Leger des Heils ontvangt scherper gemaakt. Dat is van belang voor de vraag of een deze vorm van begeleid wonen al dan niet onder de woonbestemming kan worden geschaard. In dit geval is daar wel sprake van. Voor de inhoud van en reactie op de zienswijzen wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

4.2 *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat*

Om de bouw van de appartementen mogelijk te maken zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen dat er ter plaatse van het te bouwen appartementengebouw een goed woon- en leefklimaat te garanderen is.

Dit plan past binnen de gezamenlijke visie van gemeente Assen en Actium

Vanuit een gezamenlijke visie hebben de gemeente Assen en Woonstichting Actium 'robuuste gebieden' in de stad benoemd: Assen-Oost, Noorderpark en De Lariks. Het is de ambitie om deze wijken zowel op fysiek vlak als op sociaal vlak te verbeteren. Het voorliggende plan is bedoeld om op de inmiddels braakliggende locatie van het voormalige kantoor Noordermaat 40 sociale huurappartementen te realiseren.

4.3 *Er is geen milieueffectrapport nodig*

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) zijn wij verplicht om bij ontwikkelingen te beoordelen of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft, dat de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Dit speelt onder andere als er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, wat hier het geval is. Gelet op de omvang van het project, geldt er geen m.e.r.-plicht, maar is er wel een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze beoordeling geeft inzicht of er aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn en er daardoor toch een m.e.r.-plicht ontstaat. Uit de uitgevoerde onderzoeken (w.a. de aeriusberekening) en de m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan geen significant nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Er is daarom geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

5 Kanttekeningen

5.1 *Vijf (5) parkeerplaatsen worden eerst niet aangelegd*

In het gebouw komen wooneenheden voor bewoners van Cosis en Leger des Heils. Onze parkeernormennota voorziet niet in een parkeernorm specifiek voor deze doelgroepen. Daarom is voor deze 18 appartementen de parkeernorm voor de reguliere appartementen aangehouden. De verwachting is echter dat het autobezit onder de doelgroep van Cosis en Leger des Heils niet 100% zal zijn en daardoor minder parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Er is daarom overleg geweest met Actium om 5 parkeerplaatsen in te richten als groen. Hierdoor worden fysiek minder parkeerplaatsen aangelegd, maar in het bestemmingsplan blijven die 5 parkeerplaatsen nog steeds mogelijk. Mocht later blijken dat deze parkeerplaatsen wel nodig zijn dan kan deze ruimte makkelijk omgezet worden naar parkeerplaatsen. In dat geval zal Actium deze parkeerplaatsen aan laten leggen met grasbetontegels. Het water kan dan ook beter in de grond infiltreren (klimaat adaptief).

5.2 *Belanghebbenden kunnen beroep instellen ook al hebben ze geen zienswijze ingediend*

Als gevolg van het ‘Varkens in Nood’ arrest is er momenteel sprake van een brede toegang tot de rechter in omgevingsrechtelijke zaken. Op basis van dit arrest mogen belanghebbenden beroep indienen ook al hebben ze geen zienswijze hebben ingediend tegen een ontwerpplan.

6 Kosten, baten en dekking

Met Actium hebben wij een koopovereenkomst gesloten. Met deze overeenkomst wordt onder andere kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade verzekerd. De kosten voor de procedure zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Deze kosten worden op basis van onze legesverordening op de ontwikkelaar verhaald. Het plan heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

7 Communicatie, participatie

In de afgelopen paar jaar zijn de buurt, de omwonenden meerdere keren, mede door Actium actief geïnformeerd over en betrokken bij de woningbouwplannen op de locatie Noordermaat. Een aantal suggesties die hieruit voortkwamen zijn in het plan verwerkt.

Ook is in de communicatie aan de omwonenden aangegeven dat een deel van de woningen ten gunste komen van bewoners van Leger des Heils en Cosis.

Recent, 21 maart jl., zijn de buurt, de omwonenden tijdens een inloopbijeenkomst opnieuw geïnformeerd over de woningbouwplannen en de op handen zijnde start van de ruimtelijke procedure.

Er is aan meer dan 60 adressen een huis-aan-huis brief bezorgd en er is gecommuniceerd via de Berichten van de Brink. Tussen de 15 à 20 personen hebben de bijeenkomst bezocht. Het merendeel van de omwonenden maakt zich zorgen om de doelgroepen die er gehuisvest gaan worden. Zij geven aan dat de buurt onevenredig zwaar wordt belast met de huisvesting van deze doelgroepen. In hun buurt bevindt zich ook al het Jan Arendshuis en Arendhorst en de plannen voor de Maranathakerk met huisvesting voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Zij willen graag een visie op langere termijn voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Anderen hebben aangegeven meer speelvoorzieningen te willen hebben in de buurt, een lager gebouw en geen parkeeroverlast. Een aantal bewoners aan de westzijde van het plangebied vinden dat de flat te dicht bij hun huizen komt te staan. Ook vrezen deze bewoners voor meer parkeeroverlast in de omgeving als gevolg van dit nieuwe plan. 1 van deze bewoners heeft daarom al voordat het plan ter inzage lag een zienswijze ingediend.

De projecten en zorgen in de omgeving De Klenckestraat waaronder de Noordermaatlocatie worden in samenhang opgepakt. Er zijn naar aanleiding van verschillende contacten in de buurt en inspraakbijeenkomsten afspraken gemaakt met zorgorganisaties over overlast en begeleiding. Er is meer inzet vanuit Mijn Buurt Assen, zoals het recent geopende buurtinformatiepunt aan de Dingspelstraat 2.

Er wordt een overleg vorm gecreëerd (klankbordgroep) waarin de omwonenden, Actium, Leger des Heils, Cosis en gemeente gezamenlijk optrekken.

8 Inclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 40 nieuwe appartementen in de sociale huursector. Deze woningen zijn alle gelijkvloers en daarmee in beginsel levensloopbestendig en geschikt voor mensen met een (fysieke) beperking.

9 Vervolg

De indieners van de zienswijzen krijgen een uitnodiging voor het bijwonen van uw raadsvergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken. Bij de uitnodiging sturen wij tevens de concept notazienwijze toe.

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de Berichten van de Brink (Asser Courant) en het Gemeenteblad. Ook wordt het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt één dag na afloop van de termijn in werking tenzij beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

10 Bijlagen

- Nota Zienswijzen
- Bestemmingsplan locatie voormalig kantoorpand Noordermaat aan de Mr. Groen van Prinstererlaan

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022

Besluit

1.1 De ingediende zienswijzen te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan locatie voormalig kantoor Noordermaat aan de Mr. Groen van Prinstererlaan’ en deze nota toe te zenden aan de indieners;

1.2 Het bestemmingsplan locatie voormalig kantoor Noordermaat aan de Mr. Groen van Prinstererlaan met het identificatienummer NL. IMRO.0106.02BP20211000X-C001 gewijzigd vast te stellen;

1.3 Geen milieueffectrapport te laten opstellen;

1.4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 22 december 2022.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge