Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Bindend advies BOPA flexwonen Groene Dijk**
Kenmerk	27015-2024
Datum verzending	28 maart 2024
Besluitvormende raad	18 april 2024
Consulterende raad	N.v.t.
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 Conform dit voorstel bindend advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van 96 flexwoningen en het inrichten van het terrein als woongebied, en het stedenbouwkundig plan voor de overige maximaal 54 flexwoningen;

1.2 Als de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de overige maximaal 54 flexwoningen niet wezenlijk verschilt van het stedenbouwkundig plan, hiervoor niet opnieuw bindend advies te geven.

2 Inleiding

De gemeente Assen werkt samen met woningbouwcorporatie Actium aan de realisatie van circa 150 flexwoningen op de locatie Groene Dijk. Via een seperaat raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met het ontwikkelen van een deel van het bedrijventerrein Groene Dijk als locatie voor flexwoningen conform het stedenbouwkundig plan, en om in te stemmen met de financiële opzet.

Om het project te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig. Er is inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend. Deze aanvraag betreft het voor 15 jaar plaatsen van de eerste 96 flexwoningen en het inrichten van het terrein als woongebied. De overige maximaal 54 woningen die in samenwerking met Actium worden gerealiseerd zijn niet in de aanvraag opgenomen, omdat nog niet bekend is wat voor type woningen dit worden. Hiervoor wordt later een aparte aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze woningen zijn al wel opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de omgevingsvergunning, is advies van uw raad nodig. De Omgevingswet schrijft voor dat het college in bepaalde gevallen advies moet vragen aan de raad voor het een vergunning verleent. Het adviesrecht vervangt de systematiek van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb), wat gold voordat de Omgevingswet in werking trad. Uw raad heeft in 2021 een aantal gevallen aangewezen waarvoor dit bindend adviesrecht geldt.

Dit project valt binnen één van de categorieën op de lijst. Dit is de eerste aanvraag die wij voor advies aan uw raad voorleggen.

We adviseren de omgevingsvergunning te verlenen. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid, is stedenbouwkundig akkoord en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dezelfde redenen adviseren we ook om positief te adviseren over de woningen waarvoor nog geen aanvraag is ingediend, en de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning hiervoor te verlenen als deze aangevraagd wordt en past binnen het door u vastgestelde stedenbouwkundig kader.

3 Beoogd effect

Het ontwikkelen van een flexwijk met circa 150 woningen, passend binnen de ambities uit de Omgevingsvisie en de Woonvisie.

4 Argumenten

4.1 *Lijst met categorieën van activiteiten bindend advies*

Uw raad heeft op 16 december 2021 een lijst met categorieën van activiteiten aangewezen waarvoor u bindend advies wilt afgeven. Dit initiatief valt binnen één van de categorieën op deze lijst, namelijk: ‘’Het bouwen van 12 of meer nieuwe woningen (met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen) op een locatie waar het omgevingsplan de functie wonen niet toestaat’’. Daarom wordt met dit voorstel een advies gevraagd van uw raad.

In de lijst met categorieën is geen onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente woningbouwplannen. Vanwege dit feit en gezien het grote aantal woningen en de beoogde termijn van de omgevingsvergunning kiezen we ervoor om de aanvraag wel voor advies aan uw raad voor te leggen.

4.2 *Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.*

In de Omgevingsvisie Assen Nog Mooier wordt in de zoektocht naar nieuwe ruimte de bestaande stad gekoesterd. Het versterken van de bestaande stadsstructuur en haar kwaliteiten staat op één bij de ontwikkeling van Assen. Ook koesteren we onze woonomgeving, met een diversiteit aan woonwijken, ruim van opzet en dichtbij dagelijkse voorzieningen. In de wijk is ruimte voor ontmoeting en kennen buren elkaar. Dit wordt ontspannen stedelijkheid genoemd.

Belangrijke voorwaarden voor ontspannen stedelijk wonen zijn:

- Sterke woongebieden die niet in zichzelf gekeerd zijn, maar in verbinding staan met omliggende woongebieden en voorzieningen (*De Verbonden Stad)*
- Gezonde leefomgevingen waarbij rekening gehouden wordt met hittestress, klimaatadaptatie en groen dichtbij ieder huis (*De Groene Stad)*

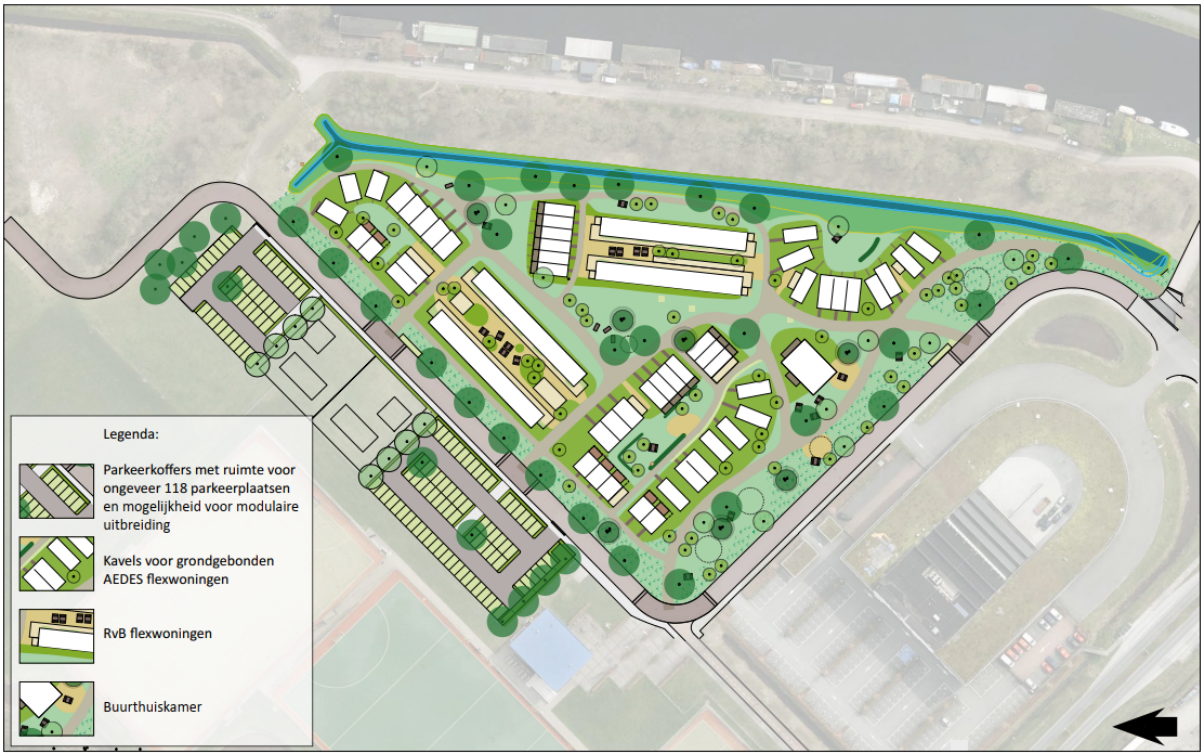
Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met deze voorwaarden en voldoet daarmee aan het uitgangspunt van ontspannen stedelijkheid uit de omgevingsvisie.

Eén van de belangrijke uitgangspunten uit de Woonvisie Assen (2021) is ‘Goed wonen voor elke portemonnee’. Vanuit de Woonvisie ligt er een opdracht om in elk geval aan twee oplossingen voor spoedzoekers in de vorm van flexwonen te gaan werken. Met de realisatie van flexwoningen in het projectgebied kan op relatief korte termijn een substantieel aanvullend woningaanbod worden gerealiseerd en kan het woningtekort versneld worden verkleind.

Het initiatief draagt ook bij aan de prestatieafspraken met woningbouwcorporatie Actium. De gemeente Assen en woningbouwcorporatie Actium onderkennen het belang van versnelde verruiming van het woningaanbod voor de doelgroep die is aangewezen op de sociale huursector. Hieronder vallen ook specifieke doelgroepen die urgent of met spoed behoefte hebben aan woonruimte en waarvoor elders in Assen geen woonruimte op korte termijn beschikbaar is. Deze behoefte is divers en kan gericht zijn op reguliere huisvesting dan wel tijdelijke en flexibele woonvormen. Het realiseren van 150 tijdelijke flexwoningen voldoet aan de actuele behoefte van zowel reguliere, met name jonge, woningzoekenden als een aantal specifieke doelgroepen.

4.3 *Het plan is stedenbouwkundig gezien passend*

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan het uitgangspunt van stedelijk ontspannen wonen. In het plangebied worden meerdere kleinschalige buurtjes gecreëerd. Er is een goede balans tussen woonblokken met een grotere schaal en een aantal kleinschalige woningen. Door de ligging van het plangebied tussen het Kanaal en de A28 en op afstand van omliggende wijken moeten er voldoende woningaantallen zijn om echt een wijkje te kunnen zijn. De grootte van het plangebied zorgt ervoor dat er echt een woongemeenschap kan ontstaan. Ook wordt er een goede mix van doelgroepen en woningaanbod gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan

Het plangebied wordt een groen gebied met voldoende ruimte om te wonen, te bewegen en te ontmoeten. Het gebied bevat groene routes en hofjes. Door een groene rand rondom het plangebied te realiseren draagt dit bij aan een verbinding met de groene hoofdstructuur tussen Pittelo en Kloosterveen. In het plan wordt aandacht besteed aan ecologische voorzieningen.

Het plangebied wordt geheel autovrij. De fietser en voetganger staan in het gebied op één. Naast het plangebied worden twee geclusterde parkeergebieden gefaciliteerd, waarbij ook wordt gekeken naar dubbelgebruik met andere functies op de Groene Dijk. Om de verkeersveiligheid te waarborgen worden er snelheidsremmende maatregelen uitgewerkt.

4.4 *Uit de motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De Omgevingswet bepaalt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met het toedelen van functies aan locaties wordt aangegeven welke functies die locaties hebben en op welke wijze en onder welke voorwaarden deze functies ter plaatse kunnen worden uitgeoefend. In de motivering bij de aanvraag is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan heeft ook geen negatieve effecten voor de functies van de omliggende percelen.

Belangrijke aandachtspunten zijn geluid, vanwege de ligging van het plangebied vlakbij de A28, en stikstof. Uit akoestisch onderzoek en onderzoek naar de gevelwering van de woningen blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is, maar er zijn wel een aantal maatregelen nodig. Het aanwezige geluidsscherm langs de A28 moet worden hersteld, zodat deze weer volledig geluidwerend is. Verder moet er een hogere grenswaarde (een geluidsvoorschrift) opgenomen worden in de vergunning.

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat negatieve effecten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan uit zijn te sluiten.

4.5 *Er is een participatietraject uitgevoerd*

De gemeenteraad heeft voor een aantal categorieën van activiteiten bepaald dat participatie verplicht is. Voor dit initiatief is sprake van een participatieplicht op basis van de lijst.

In de aanvraag is beschreven hoe de participatie is vormgegeven. Voor een uitgebreide weergave hiervan verwijzen wij naar hetgeen hierover onder het kopje 7 ‘Communicatie, participatie’ is beschreven. Op basis daarvan concluderen we dat het participatietraject voldoende uitgevoerd.

4.6 *De aanvraag voor de overige maximaal 54 woningen wordt niet apart voor bindend advies voorgelegd*

De aanvraag die is ingediend betreft het bouwen van de 96 flexwoningen die aangekocht zijn van het Rijksvastgoedbedrijf en het inrichten van het openbaar gebied als woongebied. De overige maximaal 54 woningen die in samenwerking met Actium worden gerealiseerd zijn hierin niet opgenomen, omdat nog niet bekend is wat voor type woningen dit worden. Hiervoor moet op een later moment een aparte aanvraag omgevingsvergunning voor worden ingediend.

We stellen voor om deze aanvraag niet apart voor advies aan uw raad voor te leggen, omdat het stedenbouwkundig plan al duidelijk maakt waar de woningen komen te staan en wat de maatvoeringen ervan worden. Ook gaat de ruimtelijke motivering bij dit voorstel in op het volledige project. Als de aanvraag omgevingsvergunning voor de overige maximaal 54 woningen overeenkomt met de stukken die u hebt gezien bij het afgeven van dit bindend advies, wordt u daarom niet opnieuw gevraagd om een bindend advies te geven. Dit versnelt de afhandelingstermijn van de vergunning en sluit daarmee aan bij het doel van de Omgevingswet van een snellere besluitvorming.

5 Kanttekeningen

5.1 *Zonder bindend advies kan geen omgevingsvergunning verleend worden*

Als u besluit om geen bindend advies te geven, kan ons college wettelijk gezien de omgevingsvergunning niet verlenen. Dit betekent dat de omgevingsvergunning geweigerd moet worden. In dat geval moet u wel motiveren waarom u geen bindend advies wilt afgeven.

5.2 *Als de aanvraag voor de overige maximaal 54 woningen afwijkt, wordt het opnieuw voor bindend advies voorgelegd*

Het kan voorkomen dat het plan voor de overige maximaal 54 woningen nader wordt uitgewerkt en de aanvraag om omgevingsvergunning toch in belangrijke mate afwijkt van het stedenbouwkundig plan dat we aan u hebben voorgelegd voor bindend advies. Mocht de uiteindelijke aanvraag wezenlijk afwijken van het stedenbouwkundig plan, dan leggen we de aanvraag wel voor advies voor aan uw raad.

6 Kosten, baten en dekking

De beslistermijn op een aanvraag om omgevingsvergunning is 8 weken. Het is mogelijk om deze met 6 weken te verlengen. Vanwege deze korte termijn en omdat er bindend advies van uw raad nodig is, hebben we voor de aanvraag de beslistermijn verlengd. Als de beslistermijn van 8 + 6 weken wordt overschreden, heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om de gemeente in gebreke te stellen via de Wet dwangsom niet tijdig beslissen. In dit geval zijn wij zelf de initiatiefnemer en zal dit niet aan de orde zijn.

Voor het project wordt een investeringskrediet aangevraagd bij uw raad via een separaat voorstel. Hieruit kunnen de kosten worden gedekt voor het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

Door de realisatie van de flexwoningen is er sprake van enig risico op het moeten uitkeren van nadeelcompensatie, mocht hiervoor een verzoek worden ingediend door omwonenden. Eventuele schade komt voor rekening van de gemeente.

7 Communicatie, participatie

Voor een aantal buitenplanse omgevingsplanactiviteiten heeft u als raad participatie verplicht gesteld. Deze aanvraag valt hieronder. Dit betekent dat participatieplicht een aanvraagvereiste is. De initiatiefnemer (in dit geval de gemeente zelf) moet naar eigen verantwoordelijkheid de participatie vormgeven en aan aantonen wie bij het participatieproces betrokken zijn geweest en wat er met de resultaten is gedaan.

Bij de aanvraag die is ingediend zijn documenten aangeleverd die een overzicht geven van de uitgevoerde participatie en de opbrengsten daarvan.

Op de gemeentelijke webpagina www.assen.nl/flexwonen geven we informatie op alle gestelde vragen, zijn verslagen van overleggen te vinden en kunnen belangstellenden zich abonneren op een nieuwsbrief. Naast individuele gesprekken, voeren we ook gesprekken in verschillende groepen (ondernemers Groene Dijk, woonarkbewoners, bewoners Asserwijk). De lijnen zijn kort en we zullen actief blijven informeren over werkzaamheden in het vervolgproces (aanleggen fundering, plaatsing woningen, aanleg groen en dergelijke). We stellen ons voor dat na de realisatiefase de bewoners ook betrokken blijven en actief geïnformeerd worden.

De reacties die zijn opgehaald zijn gemixt. Men is over het algemeen blij dat er eindelijk iets wordt gebouwd in het gebied, en vindt het goed dat er aan oplossingen voor de woningnood wordt gewerkt. Een aantal omwonenden wil actief meedenken over de invulling van het openbaar gebied en gemeenschappelijke ruimtes. Aan de andere kant maken een aantal ondernemers en omwonenden zich zorgen over het (grote) aantal woningen, welke doelgroep er komt te wonen, en de gevolgen die het plan heeft voor hun bedrijfsvoering.

Er zijn twee grote inloop/participatiebijeenkomsten geweest met de omwonenden en belanghebbenden: op 13 september en op 13 december 2023. De input die daar is opgehaald is waar mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Een concreet voorbeeld hiervan is de wens om de fietspaden te verlengen. We verlengen de bestaande fietsroutes en laten deze aansluiten op de gemengde fiets-/voetgangerspaden in het nieuwe woongebied. Daarnaast is de wens naar voren gekomen om het schouwpad van de sloot aan de kant van het plangebied te maken in plaats van de kant van de woonarken, zodat er geen groen hoeft te verdwijnen. Hoewel dit technisch gezien niet mogelijk blijkt te zijn, blijven we wel met de bewoners in gesprek zodat de functie van de groene barrière behouden blijft.

Daarnaast is sinds kort een klankbordgroep gestart. In de klankbordgroep nemen verschillende omwonenden deel: vanuit de woonarken, de Asserwijk en de ondernemers. Dit zorgt voor een goede representatie van de belangen. In de klankbordgroep wordt nagedacht over verschillende thema's, zoals de invulling van de openbare ruimte in en rondom het plangebied, leefbaarheid en samenleven, en verkeersveiligheid.

De participatie die is uitgevoerd achten wij op basis van bovenstaande passend bij en voldoende voor dit project.

8 Inclusie

Inclusiviteit is een belangrijk gegeven in dit project. De openbare ruimte zal toegankelijk zijn voor alle doelgroepen. Dit is terug te zien in de bereikbaarheid van de woningen en de omgeving. Naast de bereikbaarheid worden er voorzieningen geplaatst waar voldoende ruimte is om te verblijven en te recreëren, waaronder spelen. Ook worden er een aantal woningen beschikbaar voor minder validen.

9 Vervolg

Na afgifte van een positief bindend advies wordt de omgevingsvergunning voor de eerste 96 woningen verleend en bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen vervolgens eventueel bezwaar indienen. Vervolgens staat er beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Bij een negatief advies van uw raad moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Nadat de de omgevingsvergunning is verleend, zal direct begonnen worden met de civieltechnische werkzaamheden die nodig zijn om het project te realiseren. De verwachting is dat de eerste 96 woningen ongeveer drie maanden na dit besluit geplaatst kunnen worden. Het streven is dat de eerste bewoners in het najaar hun intrek kunnen nemen in deze woningen. De woningen van Actium zullen daarna gerealiseerd worden. De bedoeling is dat de totale realisatie in de zomer van 2025 is afgerond.

Als op termijn de aanvraag omgevingsvergunning voor de overige maximaal 54 woningen is ingediend, wordt deze verleend en bekendgemaakt volgens dezelfde procedure. Mocht de aanvraag wezenlijk verschillen van het stedenbouwkundig plan bij dit voorstel, dan wordt de aanvraag eerst voor bindend advies aan uw raad voorgelegd.

10 Bijlagen

1 Aanvraagformulier vergunning
2 Stedenbouwkundig plan
3 Impressietekeningen (voorbeeld)
4 Motivering
5 Participatiedocumenten

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024,

Besluit

1.1 Conform dit voorstel bindend advies te geven over de omgevingsvergunning voor het plaatsen van 96 flexwoningen en het inrichten van het terrein als woongebied, en het stedenbouwkundig plan voor de overige maximaal 54 flexwoningen

1.2 Als de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de overige maximaal 54 flexwoningen niet wezenlijk verschilt van het stedenbouwkundig plan, hiervoor niet opnieuw bindend advies te geven

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 18 april 2024.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge