Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan De Klenckestraat**
Kenmerk	137525-2021
Datum verzending	vrijdag 5 november 2021
Besluitvormende raad	donderdag 16 december 2021
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 zienswijze te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan De Klenckestraat 2021’ en deze nota toezenden aan de reclamanten.

1.2 Het bestemmingsplan De Klenckestraat 2021 met het identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP20211000M-C001 ongewijzigd vast te stellen.

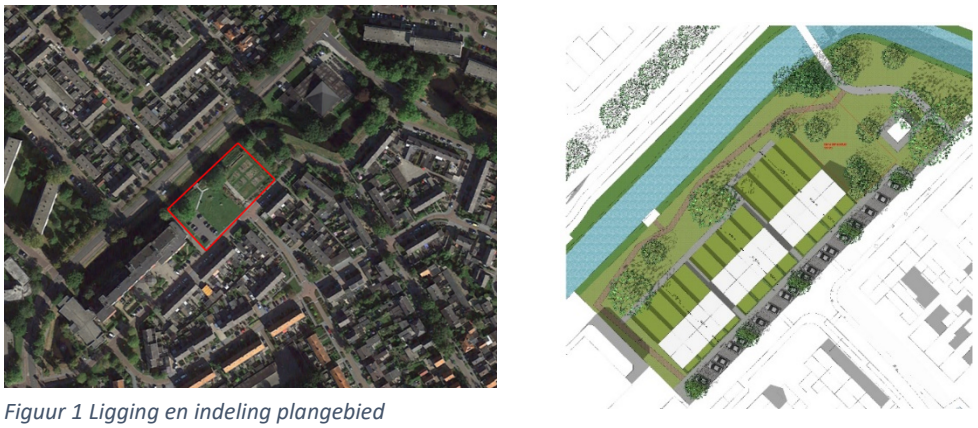
1.3 De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op deze procedure.

1.4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

In 2019 heeft een eerder ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van een door omwonenden ingediende zienswijze hebben wij besloten tegemoet te komen aan de wens van de omwonenden voor het handhaven van een (sociale) ontmoetingsplek voor de buurt. Door de situering van de beoogde 12 woningen te wijzigen kan aan de oostzijde van het plangebied alsnog een ontmoetingsplek worden gecreëerd met een oppervlakte van 450 m^2. In november 2019 heeft u ingestemd met een aangepast plan. Het bestemmingsplan is hierdoor op een aantal punten aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat eerder ter inzage heeft gelegen. Ambtelijk is verder gewerkt aan een aangepaste anterieure overeenkomst met de nieuwe ontwikkelende partij. Deze is eind vorig jaar geaccordeerd en ondertekend door partijen.

Vanwege het verkeer op de Nobellaan is er sprake van een hogere geluidsbelasting. Om de bouw mogelijk te maken is dan ook een hogere grenswaarde voor het geluid nodig. Deze hogere grenswaarde hebben wij verleend.



Figuur 1 Ligging en indeling plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ontvangen:

- namens meerdere bewoners heeft Bewonersgroep De Klenckestraat een zienswijze ingediend. Daarin wordt gepleit om geen woningen te bouwen op dit perceel langs De Klenckestraat, maar dit perceel te behouden als ontmoetings- en speelplek, moestuin en parkeerterrein. Ook stelt de bewonersgroep dat de buurt niet voldoende is betrokken en wordt gevraagd om eerst een visie voor de buurt te maken. Omdat er eerder al gesproken is over woningbouw op deze locatie en de zienswijze hier geen nieuw licht op werpt, wordt voorgesteld het plan te handhaven. Daarnaast is de buurt wel degelijk betrokken geweest bij de uitwerking van het huidige plan en zijn zij ook betrokken bij de andere plannen in de omgeving. Hiervoor zijn meerdere gesprekken en bijeenkomsten georganiseerd. Ook is er o.a. een praatplaat verspreid in de buurt om input op te halen voor een inrichtingsplan voor het hele gebied. De zienswijze vraagt geen aanpassing van de verbeelding of de planregels. Wel wordt de toelichting bijgewerkt, omdat daarin nog niet wordt ingegaan op de recent vastgestelde woonvisie. De toelichting is echter het niet-juridische deel van het bestemmingsplan en daarom kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

3 Beoogd effect

De bouw van 12 woningen op een braakliggend perceel aan De Klenckestraat.

4 Argumenten

4.1 *Met het aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan reacties van omwonenden*

In 2019 heeft een eerder plan voor dit gebied ter inzage gelegen, maar niet vastgesteld. Op verzoek van uw raad is namelijk samen met de buurt gewerkt aan een nieuw plan. Met de omwonenden is rond de zomer 2019 gesproken over aanpassing van het plan. Dit heeft geresulteerd in een aangepast plan waarmee u in november 2019 heeft ingestemd. Er wordt ons insziens tegemoet gekomen aan de wens van de omwonenden voor het behouden van een (sociale) ontmoetingsplek voor de buurt. In het voorliggende bestemmingsplan is dit vastgelegd.

4.2 *De woningen zijn een toevoeging in het woningaanbod*

In Assen is sprake van een grote diversiteit aan huishoudens en dus een grote variatie in woningvraag te onderscheiden. Ook in de toekomst is hierdoor een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus van belang. Met de toevoeging van 12 woningen op de inbreidingslocatie De Klenckestraat in de buurt Veningerland van de wijk Noorderpark wordt beschikbare ruimte binnen de bestaande stad benut en wordt voorzien in de behoefte aan een gevarieerd woningaanbod in stedelijke woonmilieus. Met het

plan worden namelijk 12 eengezingsrijtjeswoningen in de vrije huursector gerealiseerd. Dit woningaanbod is nog niet aanwezig in deze buurt.

4.3 *De bebouwing past in de omgeving*

Het woningtype, een eengezinsrijtjeswoning, is nagenoeg hetzelfde als de omringende eengezinswoningen. De bestaande woningen zijn zogenaamde doorzonwoningen; deze hebben een woonkamer over de volle diepte van de woning. Bij de nieuwe woningen is de woonkamer op de tuin gericht en is de open keuken aan de voorzijde gesitueerd. De hoofdvorm van de nieuwe woningen sluit aan bij de bestaande bebouwing; een rijtje van twee hoog afgedekt met een langskap. Het kleur- en materiaalgebruik is eveneens afgestemd op de omringende bebouwing. Op het plaatje hieronder is een indicatie van de kleurstelling opgenomen. Ten opzichte van het voorbeeld worden aan De Klenckestraat nog rollagen en spekbanden toegepast.



Figuur 2 Indicatie kleurstelling

4.4 *De woningen worden energiezuinige woningen*

De 12 nieuwbouwwoningen aan De Klenckestraat zullen energiezuinige woningen zijn, waarbij gestreefd wordt deze woningen te classificeren als een zogenaamde "nulopdemeter"-woning. Hiervoor worden maatregelen aan de bouwkundige schil getroffen en worden de woningen voorzien van een installatie om energie op te wekken. Er is overleg geweest met de ontwikkelende partij of extra maatregelen mogelijk zijn. Gelet op de omvang van het project zijn de gekozen toepassingen qua energiebesparing ook het meest haalbare. De ontwikkelaar ziet geen ruimte om extra maatregelen toe te passen. Daarbij zal een verdere huurverhoging niet opwegen tegen de te maken kosten. Wij zien ook geen ruimte om hierover nog de onderhandelingen met de ontwikkelaar aan te gaan, gezien de lange voorgeschiedenis van dit project. De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voordat de eisen van Bijna Energie Neutraal Bouwen van kracht zijn geworden en voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit op dat moment stelde. Er zijn geen mogelijkheden om extra stappen af te dwingen.

4.5 *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaar, met aandachtspunt geluid.*

Om de bouw van nieuwe woningen hier mogelijk te maken zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Daaruit is gebleken dat ter plaatse van de te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Alleen voor het aspect geluid moet vanwege het verkeerslawaai vanaf de Nobellaan een hogere grenswaarde worden verleend. De geluidsbelasting op de gevel is 51 dB voor 4 en 50 dB voor 8 van de nieuwe woningen, terwijl de voorkeursgrenswaarde 48 dB(A) is. Deze kleine overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vraagt geen extra investering omdat de maatregelen aan de bouwkundige schil voor voldoende geluidsreductie zorgen. Daarom hebben wij besloten om de hogere grenswaarde te verlenen.

4.6 *De Crisis- en herstelwet is van toepassing op de procedure*

De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is onder meer van toepassing op projecten waar 11 of meer woningen gebouwd worden, mits dit bekend wordt gemaakt in het vaststellingsbesluit en de publicatie. Er gelden dan enkele procedurele versnellingen na de vaststelling van het bestemmingsplan. Zo geldt onder meer dat het niet mogelijk is om een pro forma beroepschrift in te dienen (wat wel gebruikelijk is

in de praktijk), dat de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld en dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet. Omdat de plannen al enige tijd lopen, de versnelling geen invloed heeft op de mogelijkheden van omwonenden om te reageren en de versnelling ervoor zorgt dat omwonenden en ontwikkelaar eerder duidelijkheid hebben, wordt voorgesteld om kenbaar te maken dat de Chw van toepassing is op de procedure.

4.7 *De ingediende zienswijze heeft geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg*

Tijdens de terinzageleggging van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere grenswaarden is 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat en van een reactie voorzien in bijgaande 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Klenckestraat'. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning of het besluit hogere grenswaarden.

4.8 *Er is geen exploitatieplan nodig*

De Wro verplicht 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. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken over o.a. planschade zijn vastgelegd. Daarom is een exploitatieplan niet nodig. U moet wel expliciet besluiten dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. Daarom is dit als beslispunt in het raadsvoorstel opgenomen.

5 Kanttekeningen

5.1 *Op de procedure is de coördinatieregeling van toepassing*

In artikel 3.30 tot en met 3.36 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling is de bevoegdheid van de raad. Door toepassing te geven aan de coördinatieregeling wordt 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 de 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 beroepgsgang naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk is.

U heeft in uw vergadering van 5 oktober 2017 al ingestemd met de toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling voor onderhavige ontwikkeling.

6 Kosten, baten en dekking

De kosten voor het bestemmingsplan worden gedekt uit de grondexploitatie De Klenckestraat. Door de langere doorlooptijd van het project en de extra ambtelijke inzet die nodig was, zal de grondexploitatie negatief sluiten. Met de ontwikkelende partij zijn in een overeenkomst afspraken gemaakt over o.a. de planschade. Daarmee is geborgd dat het risico van planschade bij de ontwikkelaar ligt.

7 Communicatie, participatie

Participatie

De omwonenden zijn de afgelopen jaren in diverse gesprekken en bijeenkomsten betrokken bij de uitwerking van het voorliggende plan. Daarnaast is in 2020 het overleg ook verbreed naar de andere

ontwikkelingen in de omgeving. Vanuit onze wijkaanpak Mijn Buurt Assen werken we al enige jaren gebiedsgericht in de wijk Noorderpark. We zijn gestart met de wijkvernieuwing Oude Molenbuurt en sinds 2020 is dit verbreed naar de hele wijk Noorderpark, waaronder het gebied rond De Klenckestraat.

Als eerste hebben we een praatplaat gemaakt die in november 2020 op ruim 450 adressen is verspreid. Analoog en digitaal hebben we, ondanks de beperkingen als gevolg van Covid-19, input rondom de thema's Wonen, Spelen, Verkeer & Parkeren en Overlast opgehaald bij de bewoners.

Deze participatieronde heeft ruim 130 reacties opgeleverd die we begin maart 2021 hebben teruggekoppeld in een nieuwsbrief als vervolg op de praatplaat. Tevens hebben we alle ontwikkelingen in dit gebied gebundeld zodat er onder de vlag van Mijn Buurt Assen een eenduidige communicatie naar de buurt plaatsvindt.

De opgehaalde input hebben we vertaald in een inrichtingsplan voor het hele gebied. Dit totaalplan hebben we op 12 mei jl. toegelicht in een online bijeenkomst. Hiervoor zijn ruim 250 adressen rond De Klenckestraat uitgenodigd. 10 Bewoners hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanwezig te zijn bij de bijeenkomst en vragen te stellen.

Om te zorgen dat alle bewoners goed worden geïnformeerd over en betrokken worden bij de verschillende plannen is er vervolgens begin juli een nieuwsbrief verspreid onder 450 adressen die eerder ook zijn benaderd. In deze nieuwsbrief is het totaalplan inclusief de onderliggende plannen en de planning toegelicht. Naar aanleiding hiervan hebben we nog een paar vragen vanuit de buurt gekregen. Deze hadden met name betrekking op overlast die wordt ervaren. Dit is voor ons aanleiding geweest om in gesprek te gaan met de zorginstellingen die gevestigd zijn in dit gebied om, in overleg met de buurt, tot goede afspraken te komen zodat de ervaren overlast gaat afnemen. Dit traject loopt nog.

Communicatie

De bewonersgroep die tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze heeft ingediend, heeft ons voorstel aan uw raad en de beantwoording van hun zienswijze via de post toegestuurd gekregen. Nadat u een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan, zal de omgevingsvergunning worden verleend en zal de bewonersgroep geïnformeerd worden over de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, de verleende omgevingsvergunning en de vastgestelde hogere grenswaarde.

8 Inclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 12 nieuwe woningen. Er zijn geen bijzonderheden met betrekking tot het thema inclusie bij dit project.

9 Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt de omgevingsvergunning verleend. Daarna zullen het vastgestelde bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde geluid gepubliceerd worden in de Assercourant en het Gemeenteblad. Na publicatie liggen deze stukken met de daarbij behorende bijlagen wederom voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

10 Bijlagen

- Bestemmingsplan De Klenckestraat 2021.
- Nota zienswijzen incl. ingediende zienswijze.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 november,

Besluit

1.1 De ingediende zienswijze te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan De Klenckestraat 2021’ en deze nota toe te zenden aan de reclamanten.

1.2 Het bestemmingsplan De Klenckestraat 2021 met het identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP20211000M-C001 ongewijzigd vast te stellen.

1.3 De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op deze procedure.

1.4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 16 december 2021.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge