Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Bestemmingsplan Paviljoen Baggelhuizerplas**
Kenmerk	56487-2022
Datum verzending	28 juni 2022
Besluitvormende raad	donderdag 15 september 2022
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 In te stemmen met de nota zienswijzen voor het bestemmingsplan ‘Paviljoen Baggelhuizerplas’;

1.2 Het bestemmingsplan 'Paviljoen Baggelhuizerplas' met het identificatienummer NL.IMRO.0106.99BP20211002L-C001 gewijzigd vast te stellen.

1.3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

Tot medio 2020 heeft bij de Baggelhuizerplas een tijdelijk horecapaviljoen gestaan. Dit paviljoen is hier in 2009 in opdracht van de gemeente Assen neergezet met als doel het recreatiegebied aantrekkelijker te maken. Toen in 2019 de tijdelijke vergunning afliep, heeft het college aangegeven graag een horecavoorziening voor het gebied te behouden. Gevraagd is om deze horecavoorziening te laten realiseren en exploiteren door een marktpartij. Inmiddels is de aanbestedingsprocedure en de definitieve gunning afgerond.

De realisatie van een nieuw horecapaviljoen bij de Baggelhuizerplas past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening artikel 30 WRO'. Met dit bestemmingsplan wordt het realiseren van een paviljoen planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om een opslaggebouwtje voor de sportclubs in het gebied te realiseren.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een gebouw met een maximale oppervlakte van 500m². Dit is bedoeld voor het horecapaviljoen, inclusief een openbare toiletvoorziening. Voor het horecagebouw en bijbehorend terras is een kavel van maximaal 700m² beschikbaar. In het bestemmingsplan maken we een horecavoorziening tot categorie 2 mogelijk. Dit is horeca die het verstrekken van maaltijden en het schenken van alcohol mogelijk maakt, maar die niet in de hoofzaak gericht is op dit laatste.

Het verstrekken van alcohol mag uitsluitend worden gedaan aan gasten die in het paviljoen of op het terras zitten. Verder biedt het plan de mogelijkheid voor een uitgiftepunt of afhaalloket met een lowbudget assortiment.



Globale ligging plangebied: rood is gebied voor het paviljoen, groen voor het opslaggebouwtje.

Vanaf 16 maart 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzagegelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van antwoord voorzien, en leiden tot aanpassing van bijlage 4 (stikstofdepositie-onderzoek paviljoen Baggelhuizerplas) van het bestemmingsplan. Daaarnaast is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd op de verbeelding.

3 Beoogd effect

Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het recreatiegebied bij de Baggelhuizerplas en in het verlengde hiervan het versterken van de toeristische aantrekkingskracht van Assen.

4 Argumenten

4.1 *Het huidige bestemmingsplan staat de bouw van een horecapaviljoen en opslaggebouw niet toe*.

De bouw van een horecapaviljoen en een opslaggebouwtje past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het tijdelijke horecapaviljoen heeft op deze locatie gestaan op basis van een ontheffing van het bestemmingsplan. Om het nieuwe definitieve paviljoen en het opslaggebouwtje planologisch goed te regelen is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

4.2 *Het bestemmingsplan sluit aan bij de ruimtelijke kaders van de aanbesteding en het winnende ontwerp van het nieuwe horecapaviljoen.*

In 2020 hebben we marktpartijen en omwonenden geconsulteerd over de plannen voor het horecapaviljoen. De opbrengst hiervan is meegenomen in een kaderstellende notitie die de basis heeft gevormd voor zowel de aanbesteding als het bestemmingsplan. Over deze kaderstellende notitie is uw raad in juni 2021 geinformeerd.

Over het resultaat van de aanbesteding is uw raad in februari van dit jaar geinformeerd. Uw raad heeft toen ook ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet voor de verdere ontwikkeling.

De locatie van het nieuwe paviljoen is stedenbouwkundig gezien passend omdat het gebouw op deze plek goed opgaat in de compositie en het spel tussen open- en beslotenheid van het gebied. Het nieuwe paviljoen markeert de start van de naastgelegen bosstrook en blijven belangrijke zichtlijnen behouden. Het ontwerp van het paviljoen wordt door de gekozen bouwhoogte, oppervlakte, de aandacht voor transparantie van het gebouw en de gekozen materialen goed ingepast in de landschappelijke omgeving.

4.3 *De op het ontwerpplan ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan of af te zien van vaststelling hiervan.*

We hebben op het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen van omwonenden ontvangen. De zienswijzen zijn in de nota zienswijzen van antwoord voorzien, en hebben ertoe geleid dat we bijlage 4 van het bestemmingsplan (stikstofdepositie-onderzoek paviljoen Baggelhuizerplas) hebben aangepast. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of af te zien van vaststelling.

4.4 *Er is geen exploitatieplan nodig.*

De Wet ruimtelijke ordening 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. In dit specifieke geval is de gemeente eigenaar van de ondergrond van het bouwplan. Het kostenverhaal kan daarmee worden verzekerd door de uitgifte (in opstal) van de bouwkavel van het paviljoen. Daarom is een exploitatieplan niet nodig. De gemeenteraad 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 *Het bouwvlak in de verbeelding is licht gewijzigd t.o.v. de ontwerpversie.*

Het bouwvlak dat opgenomen was in de verbeelding bleek niet helemaal te kloppen met het overeengekomen ontwerp van het paviljoen. Het gebouw paste niet volledig binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is in de verbeelding daarom aangepast door het aan de zuidkant iets te vergroten. Het betreft een beperkte wijziging van de verbeelding waardoor geen belangen van derden worden geschaad. Voor het overige past het ontwerp van het paviljoen binnen de kaders en regels van het ontwerpbestemmingsplan.

6 Kosten, baten en dekking

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn gedekt uit het reguliere beschikbare budget voor bestemmingsplannen.

Voor de realisatie van het nieuwe horecapaviljoen heeft de raad februari jl. een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de **gemeentelijke** plan- en uitvoeringskosten. Deze middelen worden ingezet voor het bouwrijpmaken van de kavel en aanpassingen in de directe omgeving van het paviljoen. Evertsen bouw zal voor eigen rekening en risico het nieuwe paviljoen realiseren en exploiteren.

7 Communicatie, participatie

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 conceptwijzigingsplan.
Uw gemeenteraad is de afgelopen jaren veelvuldig geinformeerd over dit planvoornemen, en heeft in februari jl. ingestemd met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet. Op 11 maart is de raad via een brief geïnformeerd het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Omwonenden zijn eind 2020 geraadpleegd over deze ontwikkeling en hebben in maart jl. een brief ontvangen over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan. In de Berichten van de Brink en het Gemeenteblad is de terinzagelegging van het ontwerp- bestemmingsplan bekend gemaakt. De stukken hebben vanaf 16 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Op 4 april 2022 is een inloopavond georganiseerd over het bestemmingsplan. Hierbij waren de gemeente, de architect en de exploitant van het horecapaviljoen aanwezig om het plan toe te lichten.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De personen die tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend, zullen uw voorstel aan de gemeenteraad en de beantwoording van hun zienswijzen via de post toegestuurd krijgen.

8 Inclusie

Om het gebied voor alle doelgroepen bereikbaar te houden worden er naast het gebouw mindervalide parkeerplekken aangelegd.
Bij de aanbesteding is ook rekening gehouden met inclusie. Inschrijvers zijn gevraagd om naast de eisen vanuit het Bouwbesluit extra aandacht te geven aan toegankelijkheid. Bij het winnende ontwerp is goed rekening gehouden met de toegankelijkheid van mindervaliden.

Verder hebben we bij de aanbesteding als voorwaarde opgenomen dat een uitgiftepunt of afhaalloket met een lowbudget assortiment onderdeel uitmaakt van het horecaconcept. Hiermee willen we borgen dat ook strandgasten met een smalle beurs van deze voorziening gebruik kunnen maken. De mogelijkheid voor een afhaalloket is opgenomen in het bestemmingsplan.

9 Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in de Asser Courant 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 door belanghebbenden, en door niet-belanghebbenden die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend. Tegen de ambtshalve wijziging staat rechtstreeks beroep open voor belanghebbenden. Als er geen beroep wordt ingesteld treden de besluiten daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

10 Bijlagen

1. Bestemmingsplan inclusief bijlagen

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 juni 2022

Besluit

1.1 In te stemmen met de nota zienswijzen voor het bestemmingsplan ‘Paviljoen Baggelhuizerplas’;

1.2 Het bestemmingsplan 'Paviljoen Baggelhuizerplas' met het identificatienummer NL.IMRO.0106.99BP20211002L-C001 gewijzigd vast te stellen.

1.3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 15 september 2022.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge