Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Bestemmingsplan voormalig wijkcentrum De Steiger**
Kenmerk	149626-2022
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 zienswijze te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan voormalig wijkcentrum De Steiger’ en deze nota toe te zenden aan de indiener;

1.2 Het bestemmingsplan voormalig wijkcentrum De Steiger met het identificatienummer NL.IMRO.0106.06BP20211000W-C001 ongewijzigd vast te stellen;

1.3 Geen milieueffectrapport te laten opstellen;

1.4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

De locatie van het voormalige wijkcentrum De Steiger in de wijk de Lariks herontwikkelen we samen met de Woonstichting Actium tot een appartementengebouw met 36 sociale huurappartementen.

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 nieuwe appartementengebouw zal qua verschijningsvorm goed passen binnen de karakteristieken van de omgeving. Het appartementengebouw heeft twee verschillende bouwhoogten, waarvan het grootste gedeelte uit acht bouwlagen (max 26 meter hoog) bestaat en het andere gedeelte uit vier bouwlagen (max 14 meter hoog). Aan de voorzijde van het flatgebouw wordt een parkeerterrein aangelegd met in totaal 32 parkeerplaatsen. Waardevolle bomen blijven behouden en er wordt 1 boom gekapt. Ter vervanging van deze boom en om het plangebied nog meer te vergroenen worden nieuwe bomen geplant langs de rand van het plangebied. Om de parkeervakken klimaat adaptief in te richten, worden deze in grasbetonsteen uitgevoerd.

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





Vanwege de ligging van het appartementengebouw binnen de zone van de Maria in Campislaan en de Europaweg-West is een hogere grenswaarde geluid noodzakelijk.

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

Er is in totaal 1 zienswijze binnengekomen op het bestemmingsplan. Tegen het conceptbesluit hogere grenswaarde voor geluid is geen zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is in de reactienota zienswijze samengevat en van een commentaar voorzien. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen. Uw raad wordt daarom voorgesteld het plan ongewijzigd vast te stellen.

Zoals hiervoor al opgemerkt is tegen het conceptbesluit hogere grenswaarde voor geluid geen zienswijze binnengekomen. Daarom heeft het college de benodigde hogere grenswaarde conform het bijgevoegde besluit verleend.

3 Beoogd effect

De ontwikkeling van het voormalige wijkcentrum De Steiger tot 36 sociale huurappartementen.

4 Argumenten

4.1 *Het meewegen van zienswijzen die buiten de formele termijn zijn ingediend, levert geen juridisch risico*

De ingediende zienswijze is buiten de terinzagetermijn ontvangen (7 juni i.p.v. 6 juni). Het meewegen van zienswijzen die buiten de formele termijn worden ingediend is formeel in strijd met de Wet ruimtelijke ordening. Een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over wie als belanghebbend ontvankelijk is maakt dit echter minder relevant. Als gevolg van het 'Varkens in Nood' arrest mag een belanghebbende beroep indienen ook als hij geen zienswijze heeft ingediend. Op basis van deze jurisprudentie hebben wij daarom deze zienswijze in behandeling genomen. De jurisprudentie maakt dat het meenemen van te laat ingediende zienswijzen geen juridische risico's met zich meebrengt.

4.2 *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 wijkcentrum De Steiger 36 sociale huurappartementen te realiseren.

Met dit plan voldoen we aan een deel van onze woningbouwopgaven

Assen heeft nog een aanzienlijke bouwopgave in met name de sociale huursector. Het realiseren van deze opgave heeft, met het oog op de druk op de sociale huursector, hoge prioriteit. Met dit plan voldoen wij aan de gemaakte prestatieafspraken en daarmee aan een deel van onze woningbouwopgaven.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat met aandachtspunt voor geluid

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.

Voor het aspect geluid streven wij ernaar om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB door wegverkeer. In het stedelijk gebied is dit echter niet altijd waar te maken. Door het verkeerslawaai afkomstig van de Maria in Campislaan en de Europaweg-West wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden, maar niet de grenswaarde van 63 dB. Omdat geluidsreducerende maatregelen vanuit stedenbouwkundige en financieel redenen niet mogelijk dan wel niet wenselijk zijn, moet er een besluit hogere waarde worden verleend. Een hogere grenswaarde mag echter alleen verleend worden als aan de binnenwaarde van 33 dB wordt voldaan. Dit is haalbaar. Via bouwkundige en technische maatregelen is het immers mogelijk om dit binnen niveau te behalen. Wel moet Actium dit bij de vergunningverlening aan de hand van een bouwakoestisch onderzoek aantonen.

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 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 en om die reden stellen wij dan ook voor om geen milieueffectrapportage op te stellen.

5 Kanttekeningen

5.1 Op basis van het 'Varkens in Nood' arrest kunnen meerdere belanghebbende beroep indienen ook als zij geen zienswijze hebben ingediend

6 Kosten, baten en dekking

Met Actium hebben wij een koopovereenkomst gesloten, waarin onder andere kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade is 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 het kader van Mijn Buurt Assen is de buurt meerdere keren betrokken bij de woningbouwplannen op deze locatie. De eerste inloopbijeenkomst hebben wij samen met Actium eind 2017 gehad. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties hebben wij destijds het ontwerp aangepast. Zo hebben wij de ontsluiting van het terrein die in de eerste instantie op de Eem gepland was verplaatst naar de Beek. Ook de bouwhoogte is met 1 bouwlaag verlaagd van 9 naar 8 bouwlagen.

Op 28 maart 2022 hebben wij weer samen met Actium een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden en andere belangstellenden. Er is aan meer dan 60 adressen een huis-aan-huis brief bezorgd en er is gecommuniceerd via de Berichten van de Brink. Er zijn tussen de 10 en 15 mensen langs geweest. Over het algemeen waren ze positief gestemd en snapten ze ook dat dit gebouw moet komen. Maar ze maakten zich ook zorgen over parkeerdruk in dit gebied. Er staan s 'avonds naast de eigen auto, veel busjes van bedrijven. Ook wordt aangegeven dat de kinderen langer thuis blijven wonen, omdat ze geen passende huisvesting kunnen vinden. Met als gevolg dat bij sommige huishoudens nog 1 of 2 auto's extra worden geparkeerd. De parkeerproblemen in de buurt van het plangebied kunnen we niet op korte termijn oplossen, maar we gaan wel binnen Mijn Buurt Assen (MBA) deze zorgen agenderen en zoeken naar oplossingen.

8 Inclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 36 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 indiener van de zienswijze krijgt 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
- vast te stellen bestemmingsplan Voormalig wijkcentrum De Steiger
- Besluit hogere grenswaarde

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 voormalig wijkcentrum De Steiger’ en deze nota toe te zenden aan de indieners;

1.2 Het bestemmingsplan voormalig wijkcentrum De Steiger met het identificatienummer NL.IMRO.0106.06BP20211000W-C001 ongewijzigd 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