Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vaststellen bestemmingsplan Maranathakerk**
Kenmerk	40336-2022
Datum verzending	woensdag 24 augustus 2022
Besluitvormende raad	donderdag 15 september 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 Voormalige locatie Maranathakerk, Nobellaan 140 Assen' en deze nota toe te zenden aan de indiener;

1.2 Het bestemmingsplan 'Voormalige locatie Maranathakerk, Nobellaan 140 Assen' met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP202110008-C001 ongewijzigd vast te stellen;

1.3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

2 Inleiding

In de wijk Noorderpark worden verschillende projecten ontwikkeld in samenwerking tussen de gemeente en Actium. Dit geldt ook voor de omgeving tussen Nobellaan en De Klenckestraat. Onderdeel daarvan is een nieuwe invulling van de locatie van de Maranathakerk op de hoek Nobellaan – Mr Groen van Prinstererlaan. De locatie is door Actium aangekocht van de kerkgemeenschap. De bestaande kerk wordt gesloopt en vervangen door 43 appartementen in de sociale huursector.

Het geldende bestemmingsplan Assen Noord 2014 staat de bouw van woningen op deze locatie niet toe. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde woningbouw mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 43 woningen in de vorm van appartementen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. De volgende woningen worden daarmee gerealiseerd:

- 25st 2-kamerappartementen met een oppervlak van 57 m2

- 18st 3-kamerappartementen met een oppervlak van 66 m2

De woningen zijn bedoeld voor een brede doelgroep, zowel jongeren als ouderen.

De bouwhoogte van het te bouwen complex is deels begrensd op 20 meter (6 bouwlagen) en 14 meter (4 bouwlagen). Een deel van het bij het gebouw horende erf is aangeduid voor parkeren. Daarbinnen kunnen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd om aan de normen van het gemeentelijk parkeerbeleid te voldoen.



Globale ligging van het plangebied



Impressie van het appartementengebouw

3 Beoogd effect

Het bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in het Noorderpark door een in onbruik geraakte locatie te herontwikkelen en 43 appartementen in de sociale huursector toe te voegen.

4 Argumenten

4.1 *Ongewijzigde vaststelling*

De ingediende zienswijze is geen aanleiding om het plan te wijzigen. Er is tijdens de periode van terinzagelegging één zienswijze ingediend. De indiener stelt kort samengevat dat het gebouw en het aantal appartementen te groot is voor de locatie en dat het onwenselijk is nieuwe bewoners bloot te stellen aan een hogere geluidsbelasting dan standaard toegestaan is vanwege de mogelijke gezondheidseffecten. Deze zienswijze vormt geen reden voor aanpassing van het plan. In de Nota zienswijzen wordt dit nader onderbouwd.

4.2 *Het bestemmingsplan sluit aan bij de gemeentelijke beleidskaders vastgelegd in de Omgevingsvisie Assen nog mooier en de Woonvisie Assen*

In 2021 heeft de raad van de gemeente een aantal actuele beleidskaders vastgesteld voor de gewenste ontwikkeling van Assen als stad en de invulling van de woningbouwbehoefte. De omgevingsvisie zet onder meer in op het realiseren van een groene en compacte stad die mede voorziet in de vraag naar wonen in compacte, stedelijke woonmilieu's in de buurt van dagelijkse voorzieningen. Hier betreft dit het transformeren van een buiten functie geraakte kerklocatie te transformeren naar wonen. Het Noorderpark is één van de gebieden waar op dat vlak al veel stappen gezet zijn. Het op een aantrekkelijke wijze herontwikkelen van de locatie van een in onbruik geraakte kerk voor woningbouw past binnen die ambitie. Bij het ontwerp van het gebouw is gekozen voor een gebouw in een groene setting dat aan alle kanten aantrekkelijke gevels heeft. Een invulling die past binnen de kaders van de omgevingsvisie. Ook past het plan zowel qua uitstraling als programma binnen de kaders van de actuele woonvisie. Door betaalbare sociale huurappartementen voor kleine huishoudens in een groene setting te bouwen wordt bijgedragen aan de kwaliteitsimpuls voor het Noorderpark.

4.3 *De ontwikkeling past in Mijn Buurt Assen*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Noorderpark. Het Noorderpark is aangewezen als één van de robuuste gebieden waarbinnen Mijn Buurt Assen het meest zichtbaar is. In het Noorderpark heeft al op grote schaal renovatie en vernieuwing van woningen en de woonomgeving plaatsgevonden. Het opnieuw invullen van de locatie van de Maranathakerk past binnen die ontwikkeling.

4.4 *Hogere waarde geluid*

Voor het aspect geluid wordt ernaar gestreefd om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB door wegverkeer. In het stedelijk gebied is dit echter niet altijd waar te maken. Bij dit plan moet vanwege het wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde worden verleend. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van Nobellaan bedraagt ten hoogte 54 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden, maar niet de grenswaarde van 63 dB.

Er is gekeken of aanpassingen aan de weg mogelijk zijn, maar dat zorgt niet voor voldoende geluidsreductie. Het is dan ook noodzakelijk om maatregelen aan de gevels te treffen om het wettelijk binneniveau van 33 dB te garanderen.

De ingediende zienswijze heeft mede betrekking op het voornemen om een hogere waarde toe te kennen. Indiener geeft aan van mening te zijn dat dit onwenselijk is gezien de veranderende inzichten over de mogelijke gezondheidseffecten van geluid. Naar aanleiding van de zienwijze is nogmaals gekeken naar geluidsreducerende maatregelen.

Die blijken echter niet te voldoen. In de nota zienswijzen wordt beargumenteerd waarom het toekennen van een hogere waarde in deze situatie wel passend is.

Het toekennen van een hogere waarde is een bevoegdheid van uw college en moet plaatsvinden voor vaststelling van het bestemmingsplan waarop deze betrekking heeft. Het college heeft op 23 augustus dan ook besloten de Hogere waarde toe te kennen

4.5 *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 De locatie ligt niet alleen op hoek Nobellaan – Mr Groen van Prinstererlaan, maar ligt ook aan De Klenckestraat. Hier komen veel ontwikkelingen samen. Dit heeft geleid tot extra aandacht voor de afstemming van communicatie en participatie rond plannen die zich aan De Klenckestraat afspelen. Die afstemming heeft ook rond de herontwikkeling van deze locatie plaatsgevonden.

6 Kosten, baten en dekking

Het college van burgemeester en wethouders heeft een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. Met deze overeenkomst wordt onder andere kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade verzekerd zijn. De kosten voor de procedure en de realisatie van de woonwijk zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Het plan heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Beslispunt 4 voorziet daarin.

7 Communicatie, participatie

Overlegreacties

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de verplichte Watertoets is het plan voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan. Aangezien het plan betrekking heeft op een ontwikkeling in stedelijk gebied is er met deze ontwikkeling geen provinciaal belang gemoeid en kan worden afgezien van overleg met de provincie. Gezien de aard en omvang van het plan is overleg met andere partners als Enexis, WMD, Tennet en veiligheidsregio voor dit plan niet noodzakelijk.

Communicatie

In het kader van de voorbereiding van de planvorming is door Actium in samenwerking met de gemeente in mei 2021 een inloopavond georganiseerd over de herontwikkeling van de locatie Maranathakerk. Naar aanleiding van deze avond is het plan op onderdelen aangepast. Zo is het aantal appartementen terug gebracht van 50 2-kamerappartementen naar een mix van 43 2- en 3-kamerappartementen. Dit heeft gelijktijdig geresulteerd in het verlagen van het aantal parkeerplaatsen op de locatie.

Daarnaast is de buurt geïnfomeerd door het verspreiden van informatiebrieven. In de bijlagen is een verslag van de participatie bijgevoegd.

Formele zienswijzenprocedure

Het plan heeft in het kader van de formele procedure terinzage gelegen van 25 mei tot 5 juli 2022. Gedurende die periode is één zienswijze ingediend. Indiener geeft onder meer aan dat nooit gereageerd is op zijn eerdere inbreng in mei 2021. Geconstateerd is dat dit het geval is. In de beantwoording van de zienswijze wordt erkend dat dit een onjuiste gang van zaken is en dat deze wordt betreurd.

8 Inclusie

De 43 appartementen zijn bestemd voor de sociale huur waarmee mensen met een lager inkomen een woning kunnen huren. Daarnaast wordt het gebouw wordt zo gerealiseerd dat deze volledig toegankelijk is voor rolstoelgebruikers.

9 Vervolg

Na vaststelling in de gemeenteraad zullen het vastgestelde bestemmingsplan en het door het college genomen Besluit hogere waarden gelijktijdig bekend worden gemaakt en ter inzage gelegd. Daarna hebben belanghebbenden de gelegenheid gedurende 6 weken beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indiener van de zienswijze ontvangt hierover persoonlijk bericht.

10 Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan Maranathakerk
2. Nota zienswijzen
3. Memo Participatie

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022

Besluit

1.1 De ingediende zienswijze te beantwoorden conform bijgaande 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Voormalige locatie Maranathakerk, Nobellaan 140 Assen' en deze nota toe te zenden aan de indiener;

1.2 Het bestemmingsplan 'Voormalige locatie Maranathakerk, Nobellaan 140 Assen' met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP202110008-C001 ongewijzigd 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