Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Structuurvisie Havenkwartier**
Kenmerk	
Datum verzending	maandag 15 april 2024
Besluitvormende raad	donderdag 23 mei 2024
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 In te stemmen met bijgevoegde concept reactienota zienswijzen.

1.2 De structuurvisie Havenkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0106.SVHAVENKWARTIER-VST1, inclusief bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen.

2 Inleiding

Er is de komende jaren behoefte aan 2.500 - 3.000 extra woningen in de gemeente Assen. Een groot deel van deze woningen kunnen worden gerealiseerd in en rond de binnenstad. We hebben voor de woningbouwontwikkeling in het Stadskwartier van het Rijk 4,2 miljoen euro ontvangen vanuit de Woningbouw Impuls (WBI). We hebben hiervoor het uitvoeringsprogramma Assen Centraal (nu Stadskwartier Assen) opgesteld. Deze hebben we u op 17 februari 2022 ter kennisname aangeboden en u heeft hier middelen voor beschikbaar gesteld. Het opstellen van een structuurvisie voor de transformatie van het Havenkwartier is onderdeel van dit uitvoeringsprogramma.

In de bijgevoegde structuurvisie Havenkwartier is de ambitie beschreven voor de transformatie van het huidige bedrijventerrein in een aantrekkelijke, groene en duurzame nieuwe wijk met ruimte voor wonen, werken en verblijf. De basis voor deze structuurvisie ligt in de vastgestelde woon- en omgevingsvisie van de gemeente Assen. In de structuurvisie zijn de gewenste ambities en de belangrijkste structurerende principes op hooflijnen omschreven en er zijn een aantal profielen uitgewerkt. Dit hebben we vertaald in een ambitiekaart met legenda en een aantal spelregels. Het is geen blauwdruk, maar het biedt een duidelijke richting voor de verdere uitwerking in omgevingsplan(nen) of een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit.

In de maanden mei en juni 2023 hebben we de concept structuurvisie gepubliceerd, diverse gesprekken gevoerd, informatiebijeenkomsten georganiseerd en een online vragenlijst uitgezet over de belangrijkste uitgangspunten in de concept structuurvisie Havenkwartier. Hiervan is een participatieverslag gemaakt. Hieruit bleek veel draagvlak voor de plannen.

Op 2 november 2023 heeft u in een consulterende raadsvergadering de concept structuurvisie behandeld. Naar aanleiding hiervan is er in de structuurvisie meer ruimte gegeven voor hoogteaccenten en extra woningen, mits er voldaan kan worden aan de kwalitatieve en stedenbouwkundige eisen en eventuele negatieve milieueffecten niet leiden tot onaanvaardbare vertraging. U bent hierover per brief op 14 december 2023 geïnformeerd.

Vanaf 13 december 2023 heeft de ontwerp structuurvisie gedurende acht (8) weken ter inzage gelegen. In totaal zijn vier (4) reacties/zienswijzen binnengekomen. Hiervan hebben we een reactienota zienswijzen opgesteld. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen. We stellen uw raad daarom voor om, conform de reactienota zienswijzen, de bijgevoegde structuurvisie gewijzigd vast te stellen.

3 Beoogd effect

We willen minimaal 650 woningen in het Havenkwartier realiseren met daarnaast ruimte voor werken en recreëren. De functie van wonen is nu nog niet toegestaan in het Havenkwartier. Hiervoor moet de huidige bestemming van bedrijventerrein worden gewijzigd. Daarvoor is er de structuurvisie Havenkwartier opgesteld. Planologisch vormt deze structuurvisie de basis voor de nog op te stellen omgevingsplan(nen) en de omgevingsvergunningen die nodig zijn om het Havenkwartier te herontwikkelen. Daarnaast vormt de structuurvisie de juridische basis voor kostenverhaal van de zogenaamde 'bovenplanse' kosten via de grondexploitatie.

4 Argumenten

4.1 We hebben de ontwerp structuurvisie acht (8) weken ter inzage gelegd. In totaal hebben we 4 reacties/zienswijzen ontvangen die we van een beantwoording hebben voorzien in de bijgevoegde reactienota zienswijzen. Hieronder lichten we de op basis van de ingekomen reacties/zienswijzen doorgevoerde aanpassingen van de ontwerp structuurvisie kort toe. Voor de reacties/zienswijzen die niet hebben geleid tot een wijziging van de structuurvisie verwijzen we naar de in de bijlage opgenomen reactienota zienswijzen ontwerp structuurvisie.

<u>Indexatie betaalbaarheidsgrens</u>

In de structuurvisie is de betaalbaarheidsgrens van € 355.000, -- met als prijspeil 2022 opgenomen. In de doelgroepenverdening van de gemeente Assen is de hoogte van de betaalbaarheidsgrens geregeld. Hierin staat dat de betaalbaarheidsgrens jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit hebben we nu duidelijker aangegeven in de structuurvisie Havenkwartier. De betaalbaarheidsgrens voor 2024 ligt conform de doelgroepenverordenng op maximaal € 390.000, --.

<u>Ophoging mogelijk maken van de Silo’s</u>

Stichting BOEI heeft de suggestie gedaan om een optopping van de Silo’s mogelijk te maken. Het heeft niet onze voorkeur om deze gebouwen op te toppen, tenzij het in sterke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de plek en de gebouwen. Wanneer een herbestemming bouwtechnisch of anderszins niet mogelijk blijkt, mogen de gebouwen worden gesloopt en is er nieuwbouw van eenzelfde omvang mogelijk op deze plek. We hebben dit duidelijker in de structuurvisie verwoord.

<u>Aanpassing ambitiekaart en legenda</u>

Daarnaast is er een ambtelijke/ambtshalve wijziging doorgevoerd in de ambitiekaart. We hebben het projectgebied duidelijker afgebakend en de legenda voor het gebied met ruimte voor voorzieningen is aangepast.

4.2 Het Havenkwartier is al langere tijd in beeld als toekomstige woonwijk met ruimte voor werken en verblijf. Er is bij initiatiefnemers, eigenaren en bewoners behoefte aan meer duidelijkheid en perspectief. Met de structuurvisie leggen we de basis voor de verdere planologische ontwikkeling en geven we op hoofdlijnen aan hoe de toekomstige wijk eruit gaat zien. Omdat een groot deel van de gronden in particulier eigendom is en de wijk gefaseerd wordt ontwikkeld, is de structuurvisie Havenkwartier nodig om regie te houden op het gewenste eindbeeld.

De basis van de structuurvisie Havenkwartier is gelegd in de omgevingsvisie en de woonvisie van de gemeente Assen. De structuurvisie Havenkwartier bouwt verder op de uitgangspunten die hierin zijn vastgelegd. Daarnaast is, waar mogelijk, ook ander vastgesteld beleid vertaald in de plannen voor de nieuwe wijk.

In de omgevingsvisie wordt Assen omschreven als een groene, dynamische en een verbonden stad. We vatten dit samen als ontspannen stedelijkheid. Dit hebben we vertaald naar de ambities voor het Havenkwartier als groene, verbonden en dynamische wijk.

Het Havenkwartier als groene wijk betekent dat er veel ruimte is voor robuuste groenstructuren met onder andere vier groene binnenhoven, een groene parkachtige Havenkade en vergroening van de bestaande infrastructuur. Ook hebben we veel aandacht voor klimaatadaptatie in de wijk, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een belangrijk kenmerk van het Havenkwartier is dat de groene inrichting ook moet zorgen voor een wijk gericht op ontmoeting en sociale contacten. Er wordt een duurzaam energieconcept gebaseerd op warmte-koude opslag uitgewerkt.

Het Havenkwartier als verbonden wijk richt zich voornamelijk op en brede doelgroep van bewoners en bezoekers die er met de fiets of wandelend verblijven. De verbinding met de binnenstad en het Drentse landschap wordt aantrekkelijker gemaakt. Om voldoende ruimte voor ontmoeting en groene openbare ruimte te realiseren, moeten we het parkeren op een collectieve manier organiseren in parkeergebouwen en niet meer op straat of in de openbare ruimte. Dit maakt het Havenkwartier tot een andere wijk dan we al hebben in Assen en hierdoor is er ook iets te kiezen voor bewoners. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en kostenbesparing, maken we zoveel mogelijk gebruik van de bestaande infrastructuur. Hiervoor worden de wegprofielen wel aangepast aan het beoogde gebruik. In de structuurvisie worden hier voorstellen voor gedaan.

En het Havenkwartier als dynamische wijk betekent dat er naast wonen ook ruimte is voor onder andere werken, ontmoeten en cultuur. Het moet een wijk worden waar het gezellig vertoeven is, waar je kunt wandelen langs de Havenkade of waar je een kopje koffie kunt drinken of een hapje kunt eten. Een plek waar zo nu en dan kleinschalige evenementen zijn, zonder dat het te veel of te druk wordt.

Zoals in de woonvisie is aangegeven, is er in Assen behoefte aan circa 2.500 – 3.000 extra woningen. Als mogelijke locaties worden nadrukkelijk ook verloederde plekken in de stad genoemd. Door op deze plekken woningen te realiseren verbeteren we tegelijkertijd ook de stad als geheel. In het Havenkwartier zijn minimaal 650 woningen gepland. Hierbij gaan we uit van een mix aan woningtypes, zowel appartementen als grondgebonden. Ongeveer 70% van de woningen valt onder de categorie betaalbaar (minder dan € 390.000 prijspeil 2024). Dit is inclusief woningen voor sociale huur (ongeveer 30% van alle woningen in het gebied).

Daarnaast is de structuurvisie nodig om kostenverhaal toe te kunnen passen, oftewel het mee laten betalen van initiatiefnemers aan kosten voor publieke voorzieningen zoals de inrichting van groen en voorzieningen in de openbare ruimte en de aanleg van infrastructuur.

5 Kanttekeningen

5.1 We hebben Spark, een gespecialiseerd bureau in mobiliteits- en parkeervraagstukken over auto en fiets, gevraagd om een parkeerstrategie op te stellen voor Stadskwartier Assen, inclusief een

advies voor de meest gewenste vorm van collectief parkeren en een businesscase voor de exploitatie van één of twee collectieve parkeervoorziening(en) in het Havenkwartier. In de structuurvisie is de ambitie ten aanzien van parkeren aangegeven. Het advies over de parkeerstrategie moet concreet invulling geven aan mogelijkheden en randvoorwaarden (inclusief financiële consequenties). Dit onderzoek is nog niet volledig afgerond.

Formeel is het voor deze structuurvisie niet nodig om een milieueffectrapportage op te stellen. Vanwege de complexiteit van de plek met een aantal hindercontouren en om eventuele negatieve effecten uit te kunnen sluiten of hierop al te kunnen anticiperen in de structuurvisie, hebben we voor de zekerheid een voortoets Wet Natuur Bescherming en een vorm vrije m.e.r-beoordeling op laten stellen. Voor de afronding van de concept m.e.r beoordeling is op een aantal onderdelen een nadere uitwerking van de structuurvisie nodig. Dit pakken we op met het uitwerken van het omgevingsplan voor het Havenkwartier. Deze zal dan tegelijk met het omgevingsplan aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Uit de voorlopige stikstofberekening blijkt dat de herontwikkeling van Havenkwartier niet leidt tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De verwachting is dat de ontwikkeling ten opzichte van de referentiesituatie na de aanlegfase zelfs een significant positief effect oplevert. Het is mogelijk dat er op het moment van het omgevingsplan andere normen gelden. Hier zal het dan opnieuw aan moeten worden getoetst. De voorlopige stikstofberekening is gedaan op basis van maximaal 650 woningen. Na de consulterende raadsvergadering in november 2023 is er in de structuurvisie ruimte gegeven voor het realiseren van meer woningen, mits hier op het niveau van de stad behoefte aan is, dit past bij de kwalitatieve en stedenbouwkundige eisen en eventuele milieueffecten en vertragingen beheersbaar blijven. Indien er meer dan 650 woningen gebouwd zullen worden, kan de berekening anders uitvallen en bestaat de mogelijkheid dat er alsnog een volledige m.e.r. uitgevoerd moet worden.

De locatie is met een combinatie van wegen, spoor en bedrijfsgebouwen een geluidsbelaste locatie. Daarom is er op het gebied van geluid aanvullend onderzoek nodig. Dit onderzoek moet in beeld brengen hoeveel woningen worden belast met geluidhinder van zowel industrie (individuele bedrijven) als wegverkeerslawaai en welke maatregelen hiervoor nodig zijn. Dit kan in de gebouwen zelf of door maatregelen in de omgeving.

Tenslotte zorgt de RWZI op sommige dagen voor geuroverlast. Hoewel dit formeel geen juridische belemmering vormt voor de transformatie van het Havenkwartier, vinden we het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet passen bij een gezonde, groen en fijne wijk. We zijn in overleg met de RWZI en het waterschap om hier maatregelen voor te treffen.

5.2 Tegen het vaststellen van de structuurvisie Havenkwartier staat geen beroepsmogelijkheid open. Verdere uitwerking van de structuurvisie vindt plaats via nog op te stellen omgevingsplan(nen). Hiervoor zijn wel beroepsmogelijkheden.

6 Kosten, baten en dekking

Het opstellen van de structuurvisie Havenkwartier maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma Stadskwartier Assen en wordt gedekt uit het op 17 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde voorbereidingskrediet voor dit uitvoeringsprogramma.

7 Communicatie, participatie

We hebben op verschillende momenten en op verschillende manieren gecommuniceerd en geparticipeerd met de verschillende stakeholders. Hierdoor hebben we een brede doelgroep de kans gegeven om mee te denken en invloed uit te oefenen op de gewenste ontwikkeling van de nieuwe wijk. Een verslag hiervan is

opgenomen in structuurvisie in hoofdstuk 5. Tevens is er een participatieverslag gemaakt naar aanleiding van alle participatiesessies. Deze vindt u in de bijlage.

8 Inclusie

Conform de structuurvisie Havenkwartier wordt de nieuwe wijk een inclusieve wijk. Er is ruimte voor zowel luxe appartementen als sociale huur. Circa 70% van woningen valt binnen de betaalbare categorie. Van het totaal valt ongeveer 30% van de woningen onder de voorwaarden van sociale huur. Binnen een Havenblok worden verschillende type woningen zoveel mogelijk gemengd. Ook is er ruimte voor kwetsbare doelgroepen en eigen wooninitiatieven. Via maatwerk willen we voor bewoners die sterk afhankelijk zijn van een auto de mogelijkheid creëren om dicht(er) bij huis te kunnen parkeren.

9 Vervolg

U stelt deze structuurvisie vast terwijl de Omgevingswet al in werking is getreden. Echter, omdat de ontwerpstructuurvisie vóór de inwerkingtreding van de wet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd, wordt de ruimtelijke procedure nog volledig doorlopen op basis van de huidige wetgeving. Dit volgt uit artikel 4.9, lid 4, van de Invoeringswet Omgevingswet. Tegen het vaststellingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Na het vaststellen van de structuurvisie Havenkwartier werken we deze verder uit in nog op te stellen omgevingsplan(nen) of omgevingsvergunningen. We verwachten het omgevingsplan de eerste helft van 2026 aan u ter vaststelling aan te kunnen bieden. We onderzoeken nog wel de mogelijkheden om deelprojecten eerder op te kunnen starten op basis van een Buitenplanse Omgevingsactiviteit. Daarnaast werken we ook aan een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor het Havenkwartier. Deze zullen u ook ter vaststelling worden aangeboden. Samen bepalen deze de verschijningsvorm van de nieuwe wijk.

10 Bijlagen

1) Structuurvisie Havenkwartier

2) Participatieverslag concept structuurvisie

3) Bijlage participatieverslag (uitkomsten online vragenlijst)

4) Reactienota zienswijzen ontwerp structuurvisie

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 april 2024

Besluit

1.1 In te stemmen met bijgevoegde concept reactienota zienswijzen.

1.2 De structuurvisie Havenkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0106.SVHAVENKWARTIER-VST1, inclusief bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 23 mei 2024

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge