Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vaststellen bestemmingsplan Acmesaterrein**
Kenmerk	R39529-2021
Datum verzending	woensdag 25 mei 2022
Besluitvormende raad	donderdag 30 juni 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 zienswijzen te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan Voormalig Acmesaterrein’ en deze nota toe te zenden aan de reclamanten.

1.2 Het bestemmingsplan Voormalig Acmesaterrein met het identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP20209000B-C001 als volgt gewijzigd vast te stellen.

- In de verbeelding de “Specifieke Bouwaanduiding – peil” te verwijderen.
- De in de verbeelding in het bouwvlak aan de Rolderstraat opgenomen invulling van de maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ te wijzigen van 16,5 meter en 20 meter in respectievelijk 18,5 meter en 22 meter.
- In de regels artikel 1.31 als volgt te wijzigen:
  - lid c wordt geschrapt;
  - lid d wordt vernummerd tot lid c en de tekst “onder a, b en c genoemde peilen” wordt gewijzigd in “onder a en b genoemde peilen”.

1.3 Het beeldkwaliteitplan Acmesa Assen vast te stellen als toetsingskader voor Welstand en/of Ruimtelijke kwaliteitstoets.

1.4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

2 Inleiding

Ter plaatse van het Acmesaterrein was vanaf 1908 tot 2005 melkfabriek de ‘Asser Coöperatieve Melkinrichting en Stoomzuivelfabriek’ gevestigd. De fabriek is in 2007/2008 gesloopt. Sindsdien ligt de locatie braak. Gezocht is naar een passende nieuwe woonfunctie voor deze locatie in de Oranjebuurt, gelegen tussen het recent heringerichte stationsgebied en de binnenstad van Assen.

De eigenaar van de gronden heeft het plan om woningen te bouwen op deze locatie waarbij sprake is van een gevarieerd woningbouwprogramma passend binnen de visie Oranjebuurt, de omgevingsvisie en woonvisie. Acmesa is één van de ontwikkellocaties vanuit de visie. Het plan omvatte oorspronkelijk alleen koopwoningen. Op ons verzoek is dit aangepast. Daardoor is in het uiteindelijke plan het merendeel van de woningen in het gebied bedoeld voor de sociale huursector. Er komen maximaal 36 grondgebonden koopwoningen (vrijstaand, tweekappers en/of rijwoningen) en maximaal 77 sociale huurappartementen in het gebied.



Afb 1. Ligging plangebied



Afb 2. impressie ontwikkeling

Op 18 november 2021 heeft uw raad besloten het ontwerpbestemmingsplan Voormalig Acmesaterrein met de bijbehorende stukken vrij te geven voor terinzagelegging. In datzelfde raadsbesluit heeft uw raad een financiële bijdrage aan Actium verstrekt als bijdrage aan de onrendabele top van de te bouwen sociale huurwoningen in het gebied. Dit raadsbesluit is als bijlage toegevoegd aan de stukken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Daarnaast is op 12 januari nog een digitale informatieavond gehouden voor de omgeving. Daarbij is aangegeven dat ook zienswijzen ingediend per mail en na afloop van de formele termijn zouden worden meegenomen. Dit heeft geleid tot een twintigtal zienswijzen.

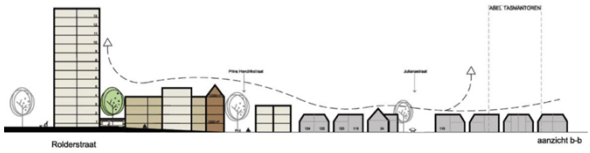
In een deel van de zienswijzen is opgemerkt dat er een verschil is tussen de ruimte die de bouwregels bieden en de in de bestemmingsplantoelichting opgenomen impressies. Dat geldt vooral voor de bouwhoogte van het appartementengebouw aan de Rolderstraat. Deze opmerking bleek terecht. In de loop van de planontwikkeling is deze locatie anders ingevuld.

In de in februari 2020 gepresenteerde uitwerking werd uitgegaan van een gebouw met een parkeervoorziening op de begane grond, daarboven drie bouwlagen en incidenteel een 4^{e} laag, al dan niet in de vorm van een kap. Door de aanpassing in het programma om op deze locatie sociale huurwoningen te bouwen is een extra bouwlaag toegevoegd.

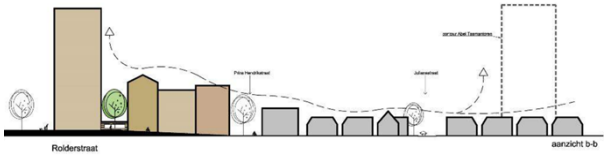
Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende duidelijk tussen alle partijen gecommunniceerd dat deze keuze tot een extra bouwlaag zou leiden. Daardoor bestond bij ons college ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan het beeld dat sprake zou zijn van een maximale bouwhoogte van 16 meter. Ook uw raad heeft daardoor ten onrechte in die veronderstelling geleefd.

Mede door de ingediende zienswijzen werd duidelijk dat dit beeld niet juist is. Door de wijzigingen in het woningbouwprogramma voor deze locatie bleek het noodzakelijk een extra bouwlaag toe te voegen. Die constatering was voor ons college aanleiding opnieuw naar dit deel van het bestemmingsplan te kijken. Daarbij is de conclusie getrokken dat het toevoegen van een extra bouwlaag nodig is om de ambitie op het punt van sociale huurwoningen waar te maken. Ook is vastgesteld dat de daarvoor nodige hogere bouwhoogte in stedenbouwkundig opzicht op de locatie past, mits sprake is van een zorgvuldig architectonisch ontwerp. Het college betreurt de ontstane verwarring en verwacht die met deze toelichting weg te nemen.

Voorgesteld wordt om te verduidelijken wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op pagina 12 een impressie van de bouwhoogte aan de Rolderstraat opgenomen die niet actueel meer was (zie afb 3). Door deze te vervangen door een impressie die aansluit op het beoogde plan (zie afb. 4) en door het verduidelijken van de bouwregels en verbeelding wordt die duidelijkheid geboden.



Afb 3. Impressie Ontwerpbestemmingplan



Afb 4. Impressie vast te stellen bestemmingsplan

De verduidelijking van de bouwregels en verbeelding is de enige (beperkte) formele wijziging in het bestemmingsplan die leidt tot gewijzigde vaststelling. Beslispunt 1.2 voorziet daarin.

3 Beoogd effect

De ontwikkeling van het voormalige Acemsaterrein tot woonwijk met een gevarieerd woningaanbod en een hoge beeldkwaliteit.

4 Argumenten

4.1 *Er komt een mix aan woningen*

Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 36 grondgebonden koopwoningen (vrijstaand, tweekappers en/of rijwoningen) en maximaal 77 appartementen voor de sociale huursector. Voor de koopwoningen geldt dat de zelfbewoningsplicht gehanteerd wordt. De toevoeging van sociale huur komt voort uit de recente doelstellingen vanuit de woonvisie, zorgt voor een gevarieerde wijk en levert een aanzienlijke bijdrage in de woonbehoefte op het vlak van sociale huur.

4.2 *Het gebied krijgt een representatieve uitstraling*

Bij de uitwerking van de plannen is aandacht besteed aan de beeldkwaliteit, zowel van de panden als het openbaar gebied. De bebouwing sluit qua uitstraling, bouwhoogtes, dakvormen en dergelijke aan bij de Oranjebuurt. Dat betekent een afwisseling in vormgeving en architectuur die samen een eenheid vormt. Verder is er sprake van eigentijdse architectuur: een architectuur geinspireerd op de mooie kenmerkende details van de bebouwing van de Oranjebuurt, vertaald naar de huidige bouwstijl. Er is veel aandacht voor een groene sfeer in het gebied. Om dit te bereiken worden bij aanplant grotere bomen toegepast (zogenaamde le en 2e orde). Daarnaast warden er hagen als erfafscheiding geplaatst en wordt er centraal in het plangebied een wadi gerealiseerd met tevens ruimte voor een speel- en ontmoetingsplek zoals afgesproken met de bewoners van de Oranjebuurt. Deze vervangt de bestaande speelplek op de hoek Oranjestraat-Prins Hendrikstraat.

Door het beeldkwaliteitplan afzonderlijk door de raad te laten vaststellen vormt het beeldkwaliteitplan een toetsingskader voor Welstand en in de toekomst de beoordeling door de commissie ruimtelijke kwaliteit onder de werking van de Omgevingswet. Beslispunt 1.3 van dit raadsvoorstel voorziet daarin.

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

Uit akoestisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling blijkt dat vanwege de ligging langs de Overcingellaan, de Rolderstraat en de spoorlijn Zwolle-Groningen de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen en de spoorlijn op de nieuw te bouwen woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Om woningbouw mogelijk te maken moeten hogere grenswaarden vanwege het wegverkeer worden vastgesteld van 58 dB (Overcingellaan) en 56 dB (Rolderstraat). Vanwege het railverkeer moet een hogere grenswaarde van 65 dB worden vastgesteld. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd.

Op dit onderdeel van de planontwikkeling zijn geen zienswijzen ingediend. Wij hebben dan ook besloten die hogere waarde te verlenen.

4.4 *De ingediende zienswijzen zijn mede aanleiding voor een (beperkt) gewijzigde vaststelling*

Gedurende de looptijd van de formele zienswijzentermijn van 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 zijn 3 zienswijzen ingediend. Daarna is nog de gelegenheid geboden om daarna nog zienswijzen in te dienen tot direct na de op 12 januari 2022 gehouden informatie-avond. Naar aanleiding daarvan zijn nog 17 nagekomen zienswijzen ingediend. Besloten is deze allen te betrekken bij de besluitvorming.

In de als bijlage aan dit voorstel toegevoegde Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Voormalig Acmesaterrein 2021 zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De door een aantal indieners gemaakte opmerkingen over de bouwhoogte van de appartementen aan de Rolderstraat zijn aanleiding voor het verduidelijken van de bouwregels voor dit deel van het plangebied. Formeel is daardoor sprake van een gewijzigde vaststelling. Feitelijk leidt gewijzigde vaststelling niet tot een aanpassing van de bouwplannen. De enige wijziging in het vast te stellen plan heeft betrekking op het duidelijker regelen van de toegestane bouwhoogten voor de appartementen in het bestemmingsplan. De feitelijk toegestane bouwhoogte wijzigt (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) niet.

4.5 *Parkeren, maatregelen voorkomen wateroverlast en heien*

In de zienswijzen worden naast over de bouwhoogte van een deel van het gebied met name zorgen geuit over parkeren, over mogelijke wateroverlast en over de te hanteren bouwmethode (heien).

Ten aanzien van het parkeren geldt dat het aantal in het plangebied te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de normen van de Nota Parkeernormen 2021. De regels van het bestemmingsplan schrijven dit in beginsel voor. De na vaststelling door initiatiefnemer in te dienen vergunningaanvragen moeten daaraan voldoen, tenzij er aanleiding is om af te wijken van dit uitgangspunt. De in de zienswijzen gemaakte opmerkingen over parkeren vloeien voort uit zorgen over de al aanwezige parkeerdruk. Hoewel die inherent is aan de ligging van een woongebied in het centrum van een stad is de gemeente graag bereid hierover los van de ontwikkeling van de Acmesa-locatie overleg te voeren met de bewoners van de Oranjebuurt.

De zienswijzen over mogelijke wateroverlast vloeien voort uit de ligging van het gebied en de in de bestaande situatie ervaren overlast in de Oranjestraat en omgeving. De ontwikkeling van het plangebied voorziet in diverse maatregelen om eventuele wateroverlast te gaan. Door realisering van die maatregelen neemt de kans op wateroverlast af tot een aanvaardbaar niveau dat ook elders in de gemeente uitgangspunt is. Van afwenteling van een eventueel overschot aan water in het plangebied op de omliggende Oranjebuurt zal geen sprake zijn.

De in een aantal zienswijzen benoemde zorgen over het heien zijn uitgebreid aan de orde gekomen tijdens een op 9 mei georganiseerde informatiebijeenkomst. De zorgen hebben vooral betrekking op de manier waarop de fundering wordt aangebracht en de mogelijke schade die daardoor kan ontstaan aan bestaande woningen. Toegezegd is hierover in juni met de omgeving in gesprek te gaan, voordat over dit onderwerp besluiten worden genomen.

4.6 *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

Zienswijzen buiten de formele termijn

Het meewegen van zienswijzen die buiten de formele termijn worden ingediend is formeel in strijd met de Wet ruimtelijke ordening. Een recente richtlijn uitgevaardigd door de Afdeling bestuursrechtspraak

van de Raad van State over wie als belanghebbende ontvankelijk is maakt dit echter minder relevant. Als gevolg van het 'Varkens in Nood' arrest is er momenteel sprake van een brede toegang tot de rechtspraak in omgevingsrechtelijke zaken. Dit maakt dat het meenemen van te laat ingediende zienswijzen geen juridische risico's met zich meebrengt.

6 Kosten, baten en dekking

In november 2021 is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Met die overeenkomst worden onder andere kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade verzekerd. De kosten voor de procedure en de realisatie van de woonwijk zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Verder heeft de raad in zijn besluit van 18 november middelen beschikbaar gesteld aan Actium als bijdrage aan de dekking van de onrendabele top bij het realiseren van de sociale huurwoningen in het plangebied. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7 Communicatie, participatie

In 2020 is er een inloopbijeenkomst geweest waar de plannen gepresenteerd en besproken. Op diverse momenten in het jaar zijn er nieuwsbrieven verstuurd naar de bewoners van de Oranjebuurt om hen te informeren over de verschillende projecten in en direct rond de wijk (waaronder Acmesa). In 2020 en 2021 is gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en zijn verschillende onderzoeken (bodem, geluid e.d.) uitgevoerd.

De formele procedure is gestart met het terinzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 24 november 2021. Gedurende deze termijn bleek dat ondanks de genoemde communicatie onduidelijkheid is ontstaan over de bouwhoogte. Dit heeft geleid tot een extra digitale informatie-avond op 12 januari 2022 en na nader overleg tussen gemeente en initiatiefnemers over de beoogde bouwhoogte een fysieke bijeenkomst voor de buurt op 9 mei 2022. Tijdens deze avond is uitleg gegeven over de kwestie rond de bouwhoogte van de appartementen aan de Rolderstraat. Door bezoekers van de avond zijn vooral zorgen geuit over parkeren, bouwverkeer en de gebruikte methode voor de fundering van de woningbouwplannen (het heien). Toegezegd is in de loop van juni met de omgeving te overleggen over de methode voor het heien voordat hierover besluiten worden genomen. Ten aanzien van de verkeers- en parkeersituatie in de buurt wordt op een nader moment overleg gepland.

De indieners van een zienswijze hebben ons voorstel aan uw raad en de beantwoording van hun zienswijze vooraf via de post toegestuurd gekregen. Nadat u een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd over het raadsbesluit en de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

8 Inclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van circa 110 nieuwe woningen. Een groot deel daarvan (maximaal 77) zijn 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

Na vaststelling door uw raad 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 bestuusrechtspraak 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 Acmesaterrein.
- Beeldkwaliteitplan Acmesa Assen.
- Besluit hogere grenswaarden.
- Raadsbesluit 18 november 2021.
- Presentatie bewonersavond 9 mei 2022.
- Verslag bewonersavond 9 mei 2022.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 maart 2022,

Besluit

1.1 De ingediende zienswijzen te beantwoorden conform bijgaande 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Voormalig Acmesaterrein' en deze nota toe te zenden aan de reclamanten.

1.2 Het bestemmingsplan Voormalig Acmesaterrein met het identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP20209000B-C001 als volgt gewijzigd vast te stellen.

- In de verbeelding de "Specifieke Bouwaanduiding – peil" te verwijderen.
- De in de verbeelding in het bouwvlak aan de Rolderstraat opgenomen invulling van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' te wijzigen van 16,5 meter en 20 meter in respectievelijk 18,5 meter en 22 meter.
- In de regels artikel 1.31 als volgt te wijzigen:
  - lid c wordt geschrapt;
  - In lid d wordt de tekst "onder a, b en c genoemde peilen" gewijzigd in "onder a en b genoemde peilen".

1.3 Het beeldkwaliteitplan Acmesa Assen vast te stellen als toetsingskader voor Welstand en/of Ruimtelijke kwaliteitstoets.

1.4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 30 juni 2022.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge