Binnenstad Noordoost

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **3**

Vaststellingsbesluit

Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Vaststellen herstelbesluit 'Bestemmingsplan Binnenstad Noordoost'**
Kenmerk	18109-2024
Datum verzending	1 maart 2024
Besluitvormende raad	21 maart 2024
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 Het herstelbesluit 'Bestemmingsplan Binnenstad Noordoost' met het identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP20219000C2-C002' vast te stellen;

1.2 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor het geval kostenverhaal in de toekomst voor de 3 ontwikkelocaties aangeduid als 'overige zone ontwikkellocaties' niet anderszins verzekerd kan worden;

1.3 Voor de overige locaties geen exploitatieplan vast te stellen.

1.4 Geen milieueffectrapport te laten opstellen.

2 Inleiding

Tegen het besluit van de raad van 17 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Binnenstad Noordoost' is door drie partijen beroep ingediend. Met 2 partijen is overeenstemming bereikt, deze zijn ingetrokken. Momenteel loopt er nog één beroepsszaak, deze zal behandeld worden door de Raad van State (hierna: RvS) 18 april 2024.

Indiener van het beroep (hierna: indiener) is eigenaar van een perceel grond gelegen tussen de Molenstraat en de Oude Molenstraat. Dit perceel grond is thans onbebouwd en in gebruik als parkeerplaats. Het bestemmingsplan Binnenstad Noordoost staat hier niet bij recht woningbouw toe.. Omdat indiener woningen wil bouwen heeft zij beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan Binnenstad Noordoost.

De kern van het beroep van indiener is dat het bestemmingsplan de bouwmogelijkheden onvoldoende concreet weergeeft. Het is niet duidelijk aan welk beleid wordt getoetst en het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost zijn te vaag.

Dit onvoldoende objectief begrenzen/weergeven van de bouwmogelijkheden is volgens indiener in strijd met jurisprudentie van de Afdeling.

Op basis van extern (juridisch) advies is gebleken dat er in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan bepaalde formuleringen inderdaad onduidelijk zijn. Daarmee lopen we het risico dat de RvS het besluit van de raad vernietigt of via een tussenuitspraak de opdracht aan de raad geeft om het besluit alsnog te repareren. Er bestaat de juridische mogelijkheid om hangende een beroep het eerdere besluit van de gemeenteraad te herstellen door een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen (het herstelbesluit). Er wordt voorgesteld daarvan gebruik te maken. De bijgevoegde bijlagen zijn onderdeel van het herstelbesluit.

3 Beoogd effect

Het bieden van een duidelijk toetsingskader voor toekomstige woningbouw ontwikkeling, daarnaast het verkleinen van de kans op vernietiging van het raadsbesluit van 17 februari 2022.

4 Argumenten

4.1 De aanpassingen schetsen een duidelijker kader

De gemeente wil met vaststelling van het bestemmingsplan Assen Noordoost meer mogelijk maken in de binnenstad door het stellen van open normen. Echter omdat zij wel sturing wil kunnen houden op de kwaliteit van de invulling, is er minder bij recht mogelijk gemaakt, maar kan er medewerking worden verleend doormiddel van binnenplanse omgevingsvergunning, hierbij is een afweging mogelijk. Dit heeft er echter voor gezorgd dat er te veel onduidelijkheid ontstond, niet alleen voor initiatiefnemers maar ook voor omwonenden. Om dit tegen te gaan worden in het plan meer concrete normen opgenomen.

4.2 De raad is bevoegd het plan te wijzigen

De raad kan na vaststelling van het plan waarbij de zienswijze van een appellant niet of niet geheel is gehonoreerd, alsnog besluiten dat deze zienswijze dient te leiden tot een aanpassing van het plan, mits deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Het plan hoeft dan niet weer in ontwerp ter inzage.

4.3 Een herstelbesluit verkleint de kans op vernietiging van het bestemmingsplan

De beroepszaak staat gepland voor 18 april 2024. Als er voor die tijd geen herstelbesluit is vastgesteld bestaat er een kans op vernietiging van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Als dit gebeurt valt de planologische situatie terug naar de voorheen geldende beheers verordening. Deze verordening en het onderliggend bestemmingsplan maken veel minder nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk. Dit zou een negatief effect hebben op de woningbouwopgave. Het nemen van een herstelbesluit verkleint de kans op vernietiging.

4.4 *Er is op dit moment 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 o.a. worden afgezien indien het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van een exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is.

Omdat er sprake is van bestaand stedelijk gebied spelen deze werkzaamheden niet of nauwelijks. Eventuele aanpassingen van de openbare ruimte komen mogelijk aan bod bij concrete bouwplannen en zijn dan voor rekening van de initiatiefnemers. Hierover zullen dan financiële afspraken gemaakt worden.

In het plangebied zijn 3 locaties aangewezen waar een herontwikkeling plaats kan vinden waarbij mogelijk wel kosten verhaald moeten worden wanneer o.a. de openbare ruimte heringericht moet worden en er aansluitingen op de riolering nodig zijn. In de regels is vastgelegd dat de herontwikkeling alleen mogelijk is wanneer het verhalen van kosten verzekerd is. Artikel 7c lid 10 Besluit uitvoering crisis- en herstelwet biedt de ruimte om het opstellen van een exploitatieplan te delegeren naar het college waardoor een exploitatieplan kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Om dit mogelijk te maken worden de 3 genoemde gebieden als een exploitatiegebied aangewezen. Mocht het verhalen van kosten niet via een anterieure overeenkomst geregeld kunnen worden dan kan op dat moment nog een exploitatieplan vastgesteld worden.

Gelet hierop is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is en dat het college voor specifieke gebieden de bevoegdheid krijgt om dit in de toekomst alsnog te doen. Daarom is dit als beslispunt in het raadsvoorstel opgenomen.

4.5 *Er is geen milieueffectrapport nodig*

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is het 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 vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 10 bijlagen bij de toelichting). 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 vormvrije 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.

5 Kanttekeningen

De gemeente is 'laat' met het nemen van het herstelbesluit. Dit heeft tot gevolg dat de vaststelling (beoogd 21 maart 2024) nu kort op de datum van de zitting (18 april 2024) ligt.

6 Kosten, baten en dekking

Het deelgebied binnenstad Noordoost is onderdeel van het programma Stadskwartier. De gemaakte kosten worden betaald uit het budget voor het programma Stadskwartier

7 Communicatie, participatie

De appelant alsmede de Raad van State zijn geïnformeerd over het voornemen tot het nemen van een herstelbesluit.

8 Inclusie

Niet van toepassing.

9 Vervolg

9.1 Het nieuwe vaststellingbesluit wordt zes weken ter inzage gelegd. In theorie zou dan nog een nieuwe belanghebbende beroep kunnen indienen, maar dat beroep kan zich uitsluitend richten tegen de inhoud van het wijzigingsbesluit. Verder hoeft, zoals hiervoor reeds vermeld, Afdeling 3.4 Awb niet gevolgd te worden omdat het gaat om ondergeschikte wijzigingen en het niet leidt tot een ander (inhoudelijk) resultaat. Er hoeft dus niet eerst een ontwerpplan ter inzage te worden gelegd. Het gewijzigd besluit zal onverwijld ter beschikking worden gesteld aan de Raad van State en wordt tevens gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden aangetekend gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Binnenstad Noordoost bij de Raad van State, echter dat kan – zoals reeds vermeld - uitsluitend zijn gericht tegen de inhoud van het wijzigingsbesluit. Het beroep dat reeds is ingediend tegen het eerdere raadsbesluit van 17 februari 2022, wordt van rechtswege aangemerkt als ook zijnde gericht tegen het wijzigingsbesluit. De Raad van State zal deze partijen verzoeken om mee te delen of zij zich in het wijzigingsbesluit kunnen vinden en zo niet, welke gronden zij daartegen aanvoeren.

9.2 Op het bestemmingsplan 'Binnenstad Noordoost' is de Crisis- en herstelwet van toepassing

Op het hiervoor genoemde bestemmingsplan 'Binnenstad Noordoost' is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft bijvoorbeeld als voordeel dat een beroep sneller behandeld wordt.

10 Bijlagen

- Binnenstad Noordoost: Plankaart;
- Binnenstad Noordoost: Regels;
- Binnenstad Noordoost: Toelichting
- Binnenstad Noordoost: Bijlagen bij de toelichting;
- Nota van wijzigingen.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024

Besluit

1.1 Het herstelbesluit 'Bestemmingsplan Binnenstad Noordoost' met het identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP20219000C2-C002' vast te stellen;

1.2 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor het geval kostenverhaal in de toekomst voor de 3 ontwikkelocaties aangeduid als 'overige zone ontwikkellocaties' niet anderszins verzekerd kan worden;

1.3 Voor de overige locaties geen exploitatieplan vast te stellen.

1.4 Geen milieueffectrapport te laten opstellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 21 maart 2024.

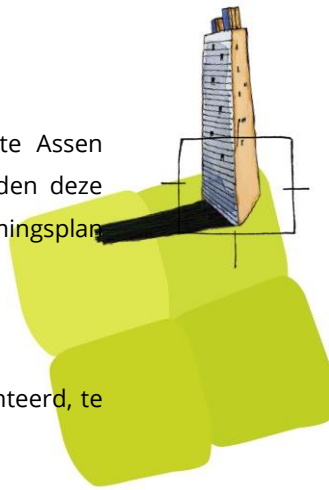
De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Nota van wijzigingen
Bestemmingsplan Binnenstad Noordoost



Inleiding

Op 17 februari 2022 is het bestemmingsplan Binnenstad Noordoost van de gemeente Assen vastgesteld. Dit besluit omvat enkele omissies. Door middel van een herstelbesluit worden deze omissies gerepareerd. In deze Nota van wijzigingen is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Binnenstad Noordoost wordt aangepast.

Aanpassingen in de toelichting

- Overal in de toelichting worden de exacte benamingen van de beleidsstukken gehanteerd, te weten:
  - Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost;
  - Binnenstadsvisie Assen;
  - Nota parkeernormen Assen;
  - Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'.
- De ladder voor duurzame verstedelijking wordt geactualiseerd en wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. In de toelichting wordt bij paragraaf 3.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking) verwezen naar de laddertoets in de bijlage.
- De subparagraaf 'Regiovisie Groningen-Assen' wordt toegevoegd.
- De tekst bij subparagraaf 3.4.1 'Binnenstadsvisie' wordt vervangen.
- De tekst bij subparagraaf 3.4.2 'Woonvisie Assen' wordt vervangen.
- De subparagraaf 'Omgevingsvisie Assen nog mooier' wordt toegevoegd.
- Er wordt in paragraaf 4.3 'geluid' door middel van een globaal onderzoek naar geluidscontouren nader onderbouwd dat een aanvullend akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit globaal onderzoek wordt in bijlage 7 en 8 aan de toelichting toegevoegd.
- De AERIUS-berekening in de toelichting wordt vervangen voor een actuele versie.
- In subparagraaf 5.2.2.3 wordt de verwijzing naar de aanduiding 'exploitatiegebied' verwijderd.
- Paragraaf 6.2 wordt aangepast.
- Er wordt een aanmeldnotitie opgesteld en als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Aanpassingen in de regels

- In de regels wordt de naamgeving van het genoemde beleid gewijzigd naar de exacte naamgeving van het betreffende beleid, te weten:

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

  - Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost
  - Binnenstadsvisie Assen
  - Nota parkeernormen Assen
  - Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'
- In de regels wordt de term ‘gemeentelijke beleidsdoelen’ gewijzigd in ‘gemeentelijk beleid’;
- Artikel 3 lid 3.2 sublid 3.2.1 sub a wordt als volgt gewijzigd:
- de voor- en zijgevels van hoofdgebouwen liggen ter plaatse van de bestaande bebouwing;
- Artikel 3 lid 3.5 sublid 3.5.2 2^{e} bullet wordt als volgt gewijzigd:
- de begane grond van hoofdgebouwen wordt gebruikt als parkeervoorziening indien aantoonbaar op geen enkele andere wijze kan worden voldaan aan het gestelde in artikel 15.1
- In artikel 4 lid 4.1 sub d wordt de volgende zinsnede verwijderd: , mits voldaan wordt aan het gestelde in de Artikel 13 Algemene gebruiksregels en met dien verstande dat wonen op de begane grond van gebouwen mogelijk is nadat een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in 4.5, 12.2 en/of 13.2
- Artikel 4 lid 4.2 sublid 4.2.1 sub a wordt als volgt gewijzigd: De voor- en zijgevels van hoofdgebouwen liggen ter plaatse van de bestaande bebouwing
- In artikel 4 lid 4.5 sublid 4.5.1 wordt na het woord ‘gemeentelijke’ het woord ‘beleid’ ingevoegd.
- In artikel 4 lid 4.5 sublid 4.5.3 sub 1 wordt de volgende wijziging opgenomen:
  - de zinsnede ‘bouw- en gebruiksregels’ wordt vervangen voor ‘bouwregels’;
- Aan artikel 4 lid 4.5 sublid 4.5.3 onder 1 wordt sub c toegevoegd:
  c. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3;
- Artikel 5 lid 5.1 sub a onder 1 wordt verwijderd; en de inrichting van de naar de straat gerichte gevels in overeenstemming is met het gestelde ten aanzien van woonbebouwing in het Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan Assen Binnenstad Noordoost
- Artikel 5 lid 5.2 sublid 5.2.1. onder a wordt als volgt gewijzigd:
  De voor- en zijgevels van hoofdgebouwen liggen ter plaatse van de bestaande bebouwing
- Artikel 5.3 wordt aangevuld met de navolgende zin:
  Bij de melding dient schriftelijk te worden aangegeven op welke wijze de gevel(s) die zijn gericht op het openbaar gebied worden ingericht zodat dit in overeenstemming is met het gestelde ten aanzien van woonbebouwing in het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost.
- In artikel 5 lid 5.6 sublid 5.6.1 wordt na het woord ‘gemeentelijke’ het woord ‘beleid’ ingevoegd.
- Aan artikel 5 lid 5.6 sublid 5.6.2 wordt de volgende zin toegevoegd:
  Met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3;
- In artikel 5 lid 5.6 sublid 5.6.4 sub 1 worden de volgende wijzigingen opgenomen:
  - de zinsnede ‘bouw- en gebruiksregels’ wordt vervangen voor ‘bouwregels’;
  - de zinsnede ‘de leden 5.2 en 5.5’ wordt vervangen door ‘lid 5.2’;

- Aan artikel 5 lid 5.6 sublid 5.6.4 onder 1 wordt sub c toegevoegd:
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3;
- In artikel 5 lid 5.6 sublid 5.6.5 wordt de tweede zin vervangen door de navolgende zin:
  Met het oog hierop geldt als voorwaarde dat voordat de vergunning wordt verleend een (anterieure) overeenkomst moet zijn getekend over de eventuele uitvoering van werken en kostenverhaal;
- Aan artikel 12 wordt lid 12.3 toegevoegd:
  12.3 Voorwaarden ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het bouwen
  Een omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien:
  - het aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied niet meer bedraagt dan 200, met dien verstande dat per jaar niet meer dan 50 woningen worden gebouwd;
  - is aangetoond en gegarandeerd door de aanvrager van een omgevingsvergunning dat het gebruik van mobiele werktuigen in de aanlegfase van de nieuw te bouwen woningen niet leidt tot emissie van stikstof op nabijgelegen overbelaste stikstofgevoelig N2000-gebieden.
- Aan artikel 13 lid 13.2 wordt sub e toegevoegd:
  e. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3;
- Artikel 15 lid 15.1 sub b wordt als volgt gewijzigd:
  b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Assen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;

Aanpassingen van de verbeelding

De aanduiding 'overige zone – exploitatiegebied' wordt van de verbeelding verwijderd.

Publicatie

Na vaststelling van het herstelbesluit wordt het bestemmingsplan Binnenstad Noordoost van de gemeente Assen opnieuw gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met het volgende identificatienummer: NL.IMRO.0106.02BP20219000C2-C002