

> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 24 november 2016

Besluitvormende raad: 08 december 2016

Datum verzending: 11 november 2016

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoekbree 2^e en 3^e fase'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Hoekbree 2^e en 3^e fase' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.03BP20161300C-C001 ongewijzigd vaststellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase vaststellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
4. Het besluit bekendmaken door middel van publicatie in rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aanleiding:

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft de wens voor woningbouw op vrij uit te geven kavels in de 2^e fase, alsmede de realisering van patiowoningen en aaneengesloten woningen in de 3^e fase en een extra ontsluiting van het plangebied via de aansluiting van de Hoekbree op het parkeerterrein bij de sportvelden van Achilles.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

Argumenten:

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening voor de Hoekbree. De ontwikkeling voor de Hoekbree, 2^e en 3^e fase maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie (Hoekbree) waarvoor in een eerder stadium een bestemmingsplan is vastgesteld voor een woonzorgcomplex en een waterberging (Messchenstaete). De voorgenomen ontwikkeling betreft de locatie ingesloten door het zorgcomplex en de waterberging.

In 2008 is voor het gehele gebied - destijds 'Hof van Assen' - een artikel 19 lid 1 WRO-vergunning verleend. Het plan bestond uit een woontoren met koopappartementen, een appartementengebouw met seniorenwoningen en een verpleegtehuis. Omdat het nog steeds wenselijk is dat er op deze locatie een ontwikkeling plaatsvindt, zijn de verleende rechten overgenomen in het op 4 december 2014 vastgestelde bestemmingsplan voor de woonwijk 'Marsdijk'.

Het voorgenomen plan voor de Hoekbree wijkt af van de destijds verleende vergunning (en derhalve het bestemmingsplan Marsdijk) en is hierdoor niet mogelijk op basis van de geldende juridisch-planologische regeling. Daarom dient voor de ontwikkeling een afzonderlijke ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Voor het zorgcomplex en een waterpartij is door de gemeenteraad reeds op 5 maart 2015 het bestemmingsplan Hoekbree vastgesteld.

Ligging

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat gelegen is aan de noordkant van Assen. De locatie is gelegen ten oosten van de weg Peelo en ten zuiden van het Noord-Willemskanaal. Het bevindt zich in de noordwestelijke hoek van de wijk Marsdijk. De locatie ligt meer specifiek ten zuiden van het woonzorgcomplex Messchenstaete, ten westen van de bestaande woningen langs de Langbree en ten oosten van de waterberging. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door het sportcomplex.

> Raadsvoorstel



Plangrens onderhavig bestemmingsplan

Toekomstige situatie/planvoornemen

Voor Hoekbree is een stedenbouwkundig plan vervaardigd en een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Naast het in de eerste fase opgenomen woonzorgcomplex Messchenstaete, is in de tweede fase een aantal kavels opgenomen. Het voornemen is om dit deel van het plan te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Er zijn in beginsel twee varianten, die beide in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Eén variant gaat uit van 8 vrije kavels (alle vrijstaande woningen) en een andere variant gaat uit van 9 vrije kavels (5 vrijstaande woningen en 4 tweekappers).

Aan de noordzijde is een deel van het plangebied voor een uitbreiding van het parkeerterrein rondom het woonzorgcomplex. De ontsluiting van de eerste en tweede fase vindt plaats vanaf de Langbree en is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan Hoekbree. De kavels van de tweede fase sluiten direct aan op deze ontsluiting die parallel loopt aan het Herepad. De stedenbouwkundige structuur van de bestaande woningen langs de Langbree wordt zodoende voortgezet.

De derde fase van Hoekbree maakt de realisering van rijenwoningen mogelijk. Ook deze rijenwoningen worden parallel aan het Herepad gesitueerd. In totaal betreft het 15 woningen, waarvan 6 patio-woning zijn. De ontsluiting van de tweede fase wordt voortgezet en zal aan de zuidwestzijde aansluiten op de rijbaan die aansluit op het parkeerterrein voor Achilles en Aprisco en zijn vervolg krijgt via het Openbaar Vervoer knooppunt Marsdijk in de richting van de Martin Luther Kingweg.

Aan de oostzijde van het Herepad krijgen alle kavels een brede oprit met minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Alle kavels aan de westzijde van het Herepad (fase 3) hebben minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Ook de lange opritten door de groenstrook kunnen worden gebruikt voor parkeren en er wordt in de openbare ruimte een aantal parkeerplaatsen aangelegd.

Groenstructuur

Hoekbree ligt in een groene omgeving met de oude (fiets-)route Herepad en de dijk langs het Noord-Willemskanaal. Langs het Herepad wordt de bestaande groenstructuur verder aangeplant. Langs Peelo komt een brede groenzone met een vijver. In een eerder stadium is deze waterbergingsvijver planologisch mogelijk gemaakt in het laaggelegen terrein tussen de voetbalvelden en wegvak Peelo.

> Raadsvoorstel



Stedenbouwkundig plan met indicatieve verkaveling

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluid-gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidzone, de geluidsbelasting d.m.v. een akoestisch onderzoek vast te stellen. Aangezien de beoogde bouw binnen de geluidzone van de wegvakken Peelo en Peelo-Oost is gelegen, dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

Uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn. Een woonbestemming kan voor dit plan mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere waarde.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de hogere waarden vastgesteld te worden. Zonder het besluit hogere waarden is voor u als raad onvoldoende grondslag om het bestemmingsplan vast te stellen. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft ons college de hogere waarden vastgesteld.

Duurzaamheid

De gemeente Assen wil een duurzame, CO₂-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid zien wij vooral kansen voor zonne-energie op onderhavige locatie en is bij de verkaveling en in de regels voor bouwen rekening gehouden met de stand van de zon en zongericht verkavelt om het plaatsen van zonnepanelen op dakvlakken te stimuleren.

Beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan "Hoekbree 2e en 3e fase" gaat gepaard met een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan biedt zowel een stedenbouwkundig alsook een architectonisch toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Tegelijk met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft tevens het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnengekomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden.

Planologische regeling

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

> Raadsvoorstel

Procedure

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-)instanties in het kader van vooroverleg verzocht om te reageren op het planvoornemen. Tevens heeft er op 18 mei 2016 een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg zijn drie overlegreacties ingediend. De reacties van het Waterschap en Tennet hebben aanleiding gegeven tot kleine tekstuele aanpassingen op de toelichting en de regels, verder was er geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Op 14 juni 2016 heeft ons college ingestemd met het formeel starten van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden heeft vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen om eenieder de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Tijdens voornoemde periode zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. Daarbij hebben we één schriftelijke zienswijze ontvangen welke buiten de termijn is ingediend en dan ook niet-ontvankelijk is. Dat betekent dat deze zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten en geen deel uitmaakt van de belangenafwegingen.

Wel hebben wij de indieners van de te laat ingediende zienswijze uitgenodigd voor een gesprek omdat uit de zienswijze bleek dat er enige onduidelijkheid was. Tijdens dit gesprek hebben we enkele onduidelijkheden weg kunnen nemen.

De overige twee zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn in de reactienota zienswijze samengevat en van een commentaar voorzien. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen.

Voor de inhoud van en reactie op deze zienswijzen wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Na besluitvorming worden de besluiten wederom bekend gemaakt en voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Geen exploitatieplan benodigd

De Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad 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. Er is voorafgaand aan de procedure een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Gelet op het bovenstaande is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Hoekbree 2^e en 3^e fase' inclusief het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Financiële toelichting:

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het betreft een initiatief wat voor een deel (2^e fase) zal worden gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap, waarvan de kosten volledig door initiatiefnemer worden gedragen en het andere deel (3^e fase) zal d.m.v. een overeenkomst het wettelijke kostenverhaal verzekerd worden, waarbij tevens mogelijke planschadekosten zijn gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Communicatie en planning:

Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder worden twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant. Vervolgens ligt het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde opnieuw ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep voor belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij uw gemeenteraad naar voren hebben gebracht. Indien geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

> Raadsvoorstel

Bijlagen bij dit voorstel:

1. Bestemmingsplan “Hoekbree 2^e en 3^e fase” (inclusief verbeelding en bijlagen).
2. Beeldkwaliteitsplan “Hoekbree 2^e en 3^e fase”.
3. Besluit hogere waarden geluid.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
dhr. M.L.J. Out

de secretaris,
T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2016;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan ‘Hoekbree 2^e en 3^e fase’ (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.03BP20161300C-C001 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. het besluit bekend te maken door middel van publicatie in rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 december 2016.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier