

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Ulohof”

Inhoud

- | | |
|--|---|
| 1. Inleiding en juridische procedure | 2 |
| 2. Zienswijzen en commentaar reclamant | 2 |
| 3. Gevolgen voor het bestemmingsplan | 4 |

1. Inleiding en juridische procedure

Het plangebied Ulohof ligt in het centrum van Assen, in de schil rond de binnenstad. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bebouwing langs de wegen Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Gymnasiumstraat/Ulohof en de Emmastraat. Het plangebied bestaat uit het voormalige terrein van garage de Wander de voormalige Van Lieflandschool en een ontwikkellocatie aan de Gymnasiumstraat. De locatie is ontstaan door de verplaatsing van het garagebedrijf naar het bedrijventerrein en het slopen van de bebouwing, de school en de percelen aan de Gymnasiumstraat, waarmee een lege plek is achtergebleven in het centrum van Assen.

Voor het voorste deel van het gebied direct aan de Vaart Zuidzijde, ten noorden van het plangebied is recent een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Hiermee is de bouw van een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De bouw hiervan is inmiddels voltooid, waarmee de open plek in het bebouwingslint langs de Vaart is opgevuld.

In opdracht van Stichting Woonconcept is onderhavig plan ontwikkeld dat voorziet in een invulling van deze centrumlocatie. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridische/ planologische regeling voor het planvoornemen. Het betreft de bouw van grondgebonden woningen van het type vrijstaand en twee-onder-een-kap, de bouw van een appartementencomplex en de inrichting van de openbare ruimte. De beoogde appartementen krijgen een woon-zorgfunctie (maatschappelijk). In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming maatschappelijk te wijzigen naar wonen (sociale huur).

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 11 mei 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Naast de inspraak is aan diverse instanties gevraagd te reageren in het kader van het vooroverleg. Tijdens deze periode is op 15 mei 2012 ook een informatieavond georganiseerd. In het kader van inspraak en het vooroverleg zijn enkele opmerkingen gemaakt. Enkele van de reacties hebben aanleiding gegeven tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan is daarom gewijzigd als ontwerp in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 20 juli 2012 tot en met 30 augustus 2012. In deze periode hebben wij een zienswijzen ontvangen. Deze wordt hierna weergegeven en voorzien van commentaar.

2. Zienswijzen en commentaar

Reclamant

Reclamant stelt dat het geplande volume te fors is in relatie tot het stedenbouwkundige karakter van de straat en is daarbij op zeer korte afstand van de omliggende bebouwing geprojecteerd. Het betreft hier voornamelijk de (nieuw te bouwen) woning aan de Prinses Irenestraat, welke het dichtst bij het pand aan de Prinses Irenestraat 7 geprojecteerd staat (welke in eigendom is van reclamant).

Commentaar op de destijds ingediende inspraakreactie

Onderhavige bouwlocatie ligt op korte afstand van het centrum van Assen. In de structuurvisie van Assen is opgenomen dat voor woningbouw gekeken moet worden, naast de woningbouw in de uitleggebieden, naar plekken in de stad om te verdichten. Deze locatie dicht tegen de binnenstad aan biedt een goede mogelijkheid hiervoor. Gekozen is om een woonstraatje te creëren aansluitend op de omliggende bebouwing. Ten noorden, oosten en westen van de locatie wordt gebouwd in een soortgelijke verdichting in de stedenbouwkundige structuur. Ten zuiden van het plan bevindt zich een iets ontspannener woonmilieu. Er is gekozen om hier twee-onder-een-kapwoningen te bouwen en geen rijwoningen toe te passen, dit om een soort middenweg te kiezen. Het bouwen dicht op de erfgrans is in deze situatie veel voorkomend en vormt hier geen uitzondering.

Naar mening van reclamant gaat het commentaar op de inspraak voorbij aan de huidige situatie (vigerende bestemmingsplan en daadwerkelijke invulling voorafgaande aan de sloop) waarin sprake was van een terugliggende rooilijn en een duidelijke zichtlijn vanuit de straat op het pand van reclamant.

De rooilijn wordt in de nieuwe situatie veranderd hetgeen naar mening van reclamant een aanzienlijk negatief effect heeft op de zichtlijn en daarmee de herkenbaarheid van het pand aan de Prinses Irenestraat 7.

Tevens wordt de bebouwing te massaal en stedenbouwkundig buitenproportioneel bevonden, gezien de ruimtelijke opzet van aangrenzende percelen. Dit ook in relatie tot de forse toename van het bebouwingspercentage ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast komt naar mening van reclamant de bebouwing dusdanig dicht op de erfgrans van het pand aan de Prinses Irenestraat 7 dat naar zijn mening de ruimtelijke kwaliteiten van het bedrijfspand worden aangetast.

Bovendien vindt reclamant dat het hier qua functie om een grensgeval gaat, namelijk wonen en een bedrijfsfunctie en zou dit juist impliceren om een grotere afstand aan te houden ten opzichte van beide gebouwen in verband met de conflicterende bestemming.

Commentaar op de zienswijze

In de situatie voor de sloop van de school stond de bebouwing op grotere afstand tot de weg dan het geval zal zijn in de situatie van grondgebonden twee-onder-één kapwoningen. De hoofdreden van deze terugliggende positionering was de parkeersituatie bij de school. Parkeren voor leraren en het halen en brengen van kinderen vonden voor het gebouw plaats. Vanwege deze terugliggende bebouwing was het naastliggende pand aan de zijkant zichtbaar, echter is hier in de gevel en uitstraling niet op geanticipeerd. In de nieuwe situatie worden de woningen verder naar voren gesitueerd, waardoor de zijgevel van het pand niet meer zichtbaar zal zijn. Direct zicht op het pand van reclamant zal er dan ook in de nieuwe situatie niet meer zijn. Hierbij dient echter opgemerkt te worden, dat het een doodlopende woonstraat betreft waar slechts bestemmingsverkeer doorheen gaat. Daarbij ligt de betreffende locatie niet aan een zichtzone van een belangrijke verkeersweg.

De maat en schaal van de bebouwing is niet sterk afwijkend van de omliggende bebouwing in de buurt. De achterliggende woningen aan de Vaart, de Gymnasiumstraat en de Emmastraat doen qua bouwmassa en schaal niet onder aan de nieuwe woningen. De tegenoverliggende

woningen aan de Prinses Irenestraat zijn niet significant kleiner dan de nieuw te bouwen woningen. Er ontstaat door onderhavig planvoornemen geen ongewenste ruimtelijke situatie. Het op korte afstand naast elkaar bouwen is een situatie die vaker voor komt in deze omgeving, het bouwvoornemen dissonneert daarin niet. Qua bestemming zijn er geen conflicterende situaties, het mengen van verschillende functies, wonen en werken, misstaat niet in deze situatie dicht bij de binnenstad.

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van voorgaande zienswijze ziet de gemeente geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.