

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan Troelstralaan – Groen van Prinstererlaan – Van Houtenstraat

Datum: 14 november 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Procedure	2
2. Beoordeling zienswijzen	2
2.1 Ingekomen zienswijzen	2
2.2 Samenvatting en beoordeling zienswijze	2
3 Bijlage: Bezonningsonderzoek.....	5

1. Inleiding

Actium is van plan om vervangende nieuwbouw te plegen in het gebied Troelstralaan – Groen van Prinstererlaan – Van Houtenstraat. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van 40 drielaags portiekwoningen en 24 tweelaags portiekwoningen en deze te vervangen door 47 rijwoningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is door de initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van het samenwerkingsverband Mijn Buurt Assen (gemeente Assen, Actium en Vaart Welzijn).

Het ontwerpbestemmingsplan Troelstralaan – Groen van Prinstererlaan – Van Houtenstraat heeft van donderdag 21 september tot en met woensdag 1 november 2017 ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid geweest om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad van Assen.

Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond dan wel ongegrond is en of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van de stukken die aan de raad worden aangeboden bij het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.1 Procedure

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden 6 weken ter inzage gelegen, en wel van donderdag 21 september tot en met woensdag 1 november 2017. De stukken lagen - zoals gebruikelijk - bij de balie Bouwen, Wonen en Ondernemen in het stadhuis voor een ieder ter inzage. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal geplaatst op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

De kennisgeving is geplaatst in de rubriek "Berichten van de Brink" van het Gezinsblad en in de Staatscourant van woensdag 20 september 2017.

Er is binnen de termijn één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

2. Beoordeling zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend.

2.2. Samenvatting en beoordeling zienswijze

In deze paragraaf wordt de zienswijze samengevat, beoordeeld en van een advies voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanbrengen van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud zienswijze:

Hoogte woningen Groen van Prinstererlaan

Reclamant stelt dat de woningen aan de Groen van Prinstererlaan dichterbij de straat komen te staan. In het plan staat dat de bouwhoogte een bouwlaag met een kap gaat worden, hier kan reclamant zich vinden. Mocht het onverhoopt toch een bouwhoogte van 11 meter gaan worden dan krijgen reclamanten aanzienlijk minder zonlicht in hun woning en gaat hij hier niet mee akkoord.

Situering woningen Troelstralaan

Het plan voor de woningen aan de Troelstralaan is volgens reclamant voor hem zeer nadelig. Dit nadeel ontstaat omdat, zoals het er nu naar uitziet, het hoekhuis recht voor hun keukenraam wordt gebouwd. Mocht dit plan doorgang vinden dan zal hij zicht en licht kwijtraken. Dit draagt duidelijk niet bij aan een kwaliteitsverbetering, wat volgens reclamant juist de bedoeling is van dit plan. De visie van het plan is dat de buurt meer kwaliteit moet krijgen en dat het een herkenbare groene buurt blijft. Voor reclamant betekent dit dat de groenstrook waar hij zicht op heeft gaat verdwijnen en wordt vervangen door een bakstenen muur, terwijl de nadruk van het plan ligt op groen.

Een oplossing zou zijn om het huizenblok aan de Troelstralaan iets meer naar de Van Houtenstraat te plaatsen. Hierdoor wijzigt er niets in de situatie en houdt hij het zicht op de groenstrook en aanzienlijk meer licht in zijn woning. Deze oplossing is volgens hen voor een ieder een duidelijke verbetering.

Hij verzoekt - op grond van het bovenstaande - de vergunning niet te verlenen en enkele aanpassingen te verrichten zodat het voor een ieder een versterking gaat betekenen voor de buurt.

Beoordeling zienswijze:

Algemeen

Met de herstructurering van de Oude Molenbuurt worden per buurt sociale en fysieke knelpunten aangepakt. Dit gebeurt door het herinrichten van het openbare gebied en door sloop van verouderde woningen en de nieuwbouw van met name rijwoningen. Hiermee wordt een grote kwaliteitsverbetering van de gehele Oude Molenbuurt bereikt, onder meer door het toevoegen van groen. Dit heeft een gunstig effect op de hele buurt, en derhalve ook voor de huidige bewoners.

Nieuwbouw vindt met name plaats op de footprint van de bestaande bebouwing. Zo is het effect op de te handhaven bebouwing het kleinst. Vanwege een meer effectieve en efficiënte invulling van de nieuwe woonblokken kan er in sommige gevallen een kleine verschuiving plaatsvinden.

Hoogte woningen Groen van Prinstererlaan

Reclamant verwijst naar de woningen tegenover zijn perceel, aan de Groen van Prinstererstraat. Hij kan er zich in vinden als deze in één bouwlaag met een kap worden uitgevoerd. Mocht de bouwhoogte 11 meter gaan bedragen, dan voorziet hij minder zonlicht in zijn woning, iets waar hij niet mee akkoord gaat.

Op dit moment is niet duidelijk hoe hoog deze woningen worden omdat het ontwerp van de nieuwbouw vorm krijgt op basis van een Design & Build aanbestedingstraject. Geïnteresseerde aannemers maken op basis van een aantal voorwaarden een woningontwerp welke moet passen binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Ook moet de welstandscommissie vooraf een positief advies hebben afgegeven voor het in te dienen ontwerp.

De maximum bouwhoogte van 11 meter in het nieuwe bestemmingsplan is voor dit bouwblok als wenselijke hoogte in de beeldkwaliteitsbepalingen opgenomen. De woningen aan de Groen van Prinstererlaan kunnen in één of twee bouwlaag/bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Twee bouwlagen met kap wordt hier - als een logische voortzetting van het bestaande stedenbouwkundige beeld met twee bouwlagen met kap - aanvaardbaar geacht, ook al is er hier sprake van een situering van de nieuwe woningen dichter op de straat dan nu het geval is. Dit sluit aan op het aanwezige

straatprofiel waarbij de bestaande (hoge) woningen direct naast de te saneren woningen ook dicht op de weg staan. De motivering is toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het bezonningsonderzoek laat zien dat het nadeel voor reclamant bij een bouwhoogte van 11 meter gering is. Er is daarom aanleiding om de maximale bouwhoogte van 11 meter te handhaven. Hiervoor wordt ook mede verwezen naar het kopje bezonnings-onderzoek van deze nota.

Situering woningen Troelstralaan

Reclamant constateert dat het blok aan de Troelstralaan voor zijn keukenraam wordt gebouwd. Hij raakt hierdoor uitzicht kwijt en neemt het de lichtinval af. Dit draagt niet bij aan een kwaliteitsverbetering. Hij stelt voor het blok enigszins te verschuiven richting de Van Houtenstraat.

Het bouwblok is ten opzichte van de eerdere bebouwing inderdaad enigszins verschoven richting de Groen van Prinstererlaan. Niet duidelijk is waar het nadeel van reclamant door het nieuwe bestemmingsplan nu door ontstaat. Wat namelijk ten eerste opvalt, is dat naast de woning van reclamant hoge opgaande beplanting staat. Reclamant heeft zelf het zicht op de bestaande en de geplande woningbouw onttrokken. Daarbij stond in de oude situatie in het verlengde van de woning van reclamant een aanbouw van het woongebouw aan de Troelstralaan.

Het nieuwe woonblok met eengezinswoningen die in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn een meter lager dan de oude duplexwoningen. De situering van het bouwblok is op deze manier in het bestemmingsplan vastgelegd om het openbare groen aan weerszijden van de bouwblokken evenwichtig te kunnen verdelen om hiermee zowel tot een zo optimaal mogelijk ontwerp, als tot de gewenste kwaliteitsverbetering te kunnen komen. Het is daarom ongewenst om het bouwblok meer richting Van Houtenstraat te verschuiven.

Het doel van de herstructurering van de Oude Molenbuurt bestaat uit een algemeen, openbaar belang en dit staat eerder in deze nota beschreven. Het is nadrukkelijk niet bedoeld om gunstigere omstandigheden te creëren voor incidentele gevallen. Wij zijn van mening dat de directe omgeving van de woning van reclamant door de situering van het nieuwe woonblok iets wijzigt, maar dat hij niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Bezonningsonderzoek en planvergelijking

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de nieuwbouw aan de Groen van Prinstererlaan en de Troelstralaan zijn betrokken. Voor de woningen aan de Groen van Prinstererlaan is hierbij uitgegaan van een hoogte van 11 meter. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de nieuwbouw in het najaar een licht nadelig effect heeft op de bezonning op de gevels van het perceel van reclamant. Vanaf half september tot half november zal de schaduw van de nieuwbouw aan de Groen van Prinstererlaan aan het einde van de middag/begin van de avond maximaal 30 minuten eerder de gevel van de woning van reclamant bereiken. Het maximale moment ligt rond half oktober. Geconcludeerd kan worden dat het nadeel voor reclamant gering is.

Het bezonningsonderzoek is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

Een vergelijking tussen de maximale hoogten in de huidige planologische regeling (Beheersverordening Assen Noord 2014) en het bestemmingsplan Troelstralaan – Groen van Prinstererlaan – Van Houtenstraat laat zien dat de planologische situatie van reclamant gunstiger wordt. Mochten de

maximale hoogte van de nieuwbouw zijn afgestemd op de beheersverordening, dan zouden deze woningen in vergelijking met het nieuwe bestemmingsplan één meter hoger kunnen zijn.

Zie hiervoor het onderstaande schema.

Planologische vergelijking Groen van Prinstererlaan

	Bouw min. in meters	Bouw max. in meters	Goot min. in meters	Goot max. in meters
Vigerend		12		9
Nieuw	6,5	11		

Planologische vergelijking Troelstralaan

	Bouw min. in meters	Bouw max. In meters	Goot min. in meters	Goot max. in meters
Vigerend		12		9
Nieuw		11	5,5	

Advies

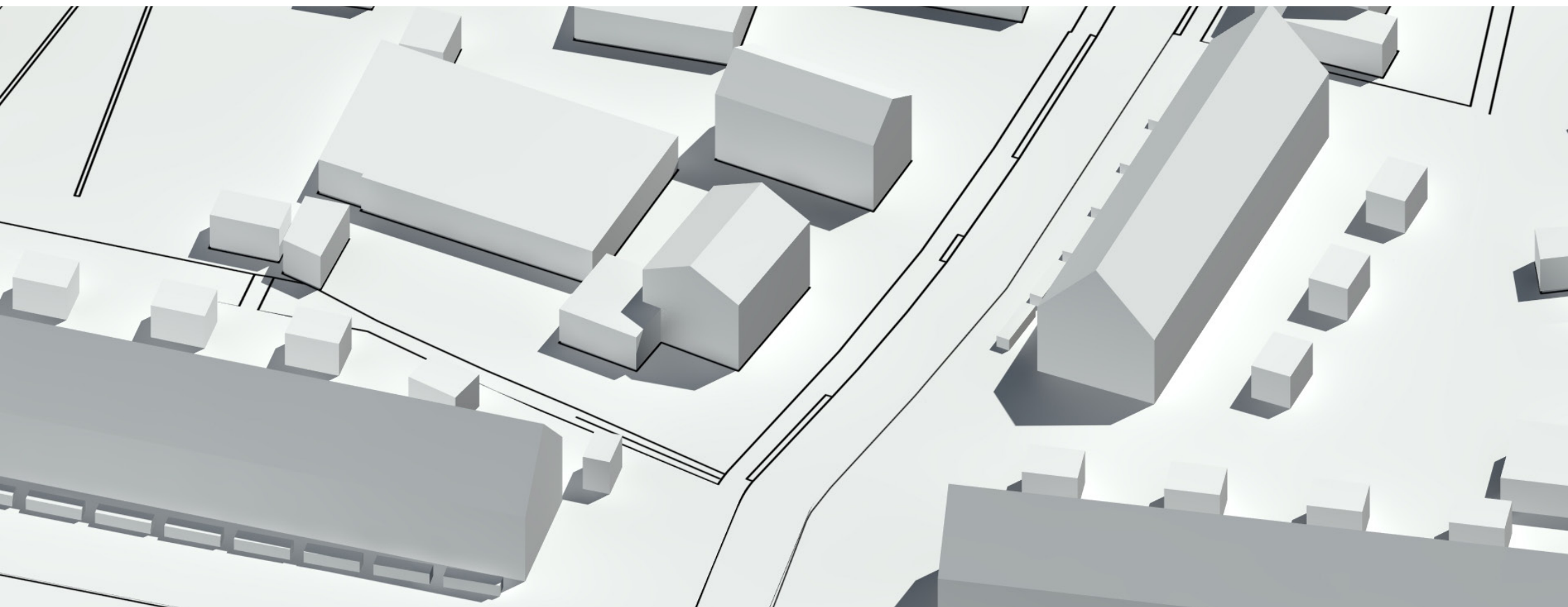
Wij zijn van mening dat reclamant als gevolg van het bestemmingsplan Troelstralaan – Groen van Prinstererlaan – Van Houtenstraat niet onevenredig in zijn belangen is geschaad. Er is daarom - gezien bovenstaande argumenten - geen aanleiding om bouwblokken te verschuiven of een lagere hoogten van nieuw te bouwen woningen vast te leggen.

Geadviseerd wordt de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren.

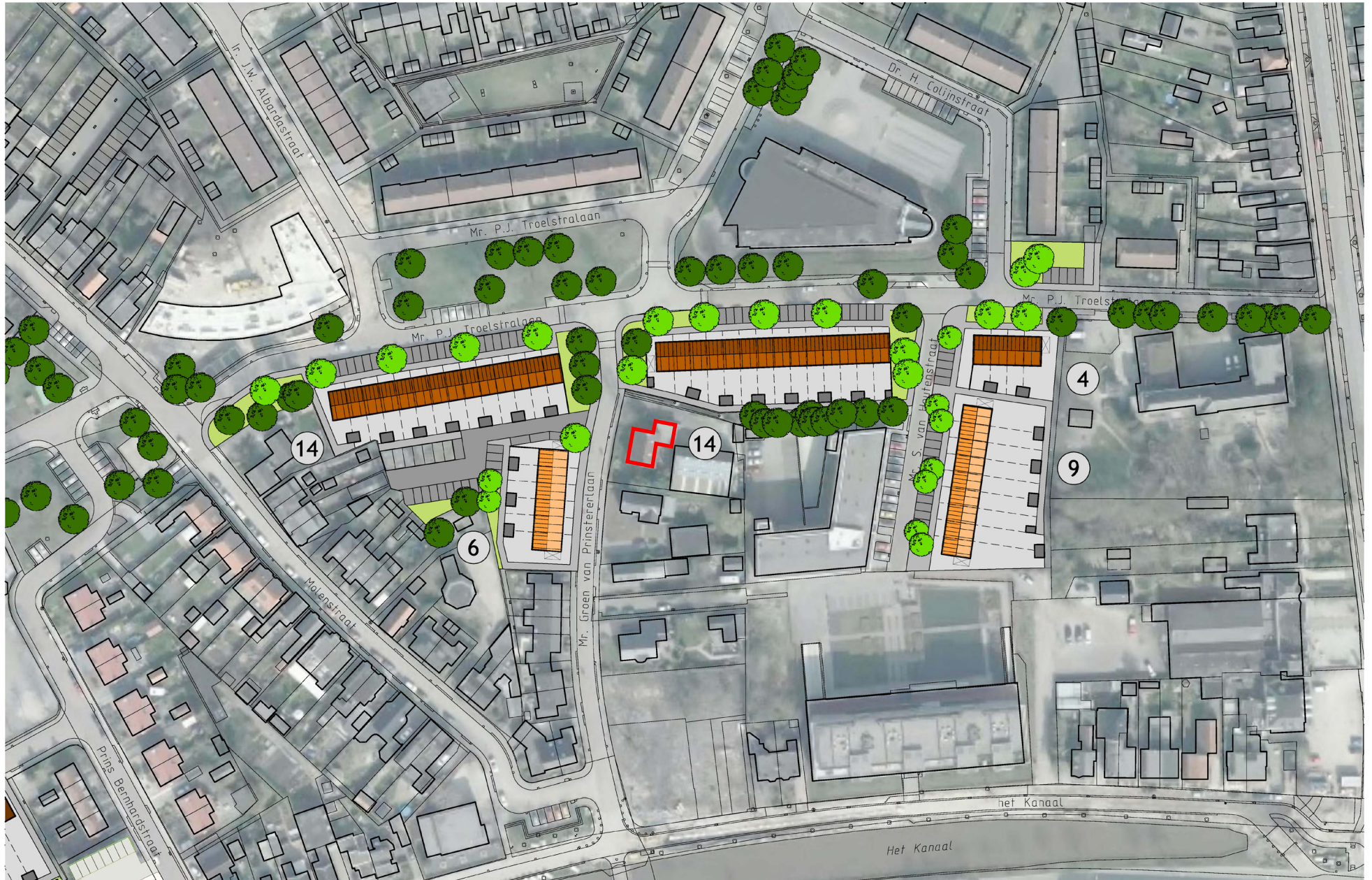
Tevens leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangevuld met een motivering over het aantal gewenste bouwlagen van de woningen aan de Groen van Prinstererlaan.

3 Bijlage: Bezonningsonderzoek

BEZONNINGSTUDIE GROEN VAN PRINSTERERLAAN 12 ASSEN



BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE
BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE
BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE
BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE BEZONNINGSTUDIE



INTRODUCTIE

Aan de Mr. P.J. Troelstralaan en de Mr. Groen van Prinstererlaan heeft Actium het plan liggen nieuwe rijwoningen te realiseren op de locatie van reeds gesloopte duplexwoningen. In deze bezonningsstudie wordt het effect van de nieuwbouw op de bezonning van het pand Mr. Groen van Prinstererlaan 12 onderzocht.

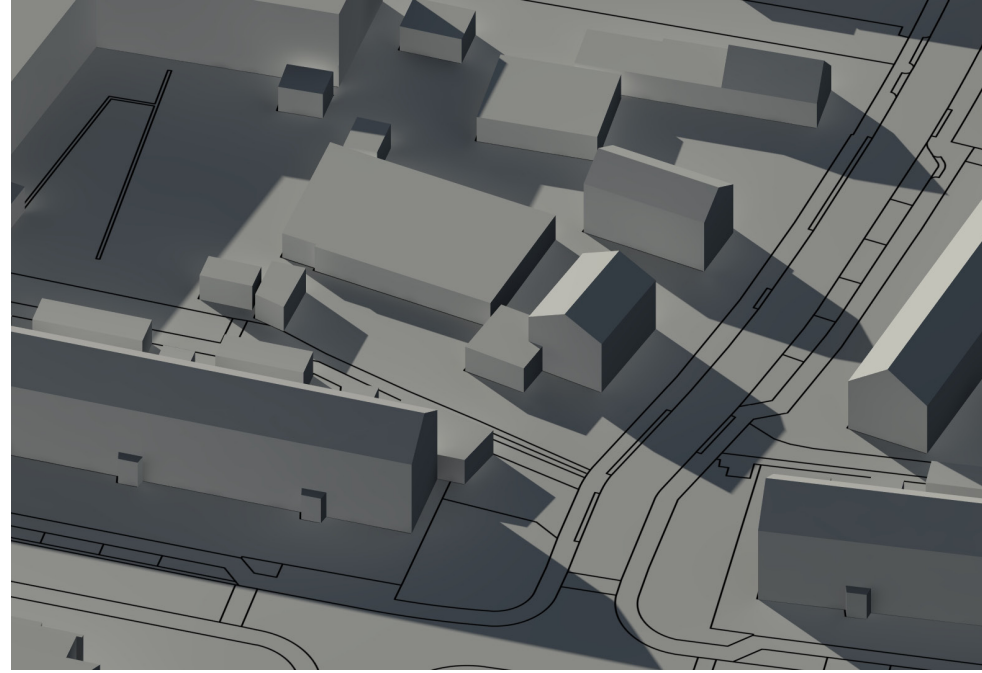
In deze studie is uitgegaan van de maximale bouwhoogte van 11 meter die in het bestemmingsplan is toegestaan.

De studie richt zich op 4 momenten in het jaar en 4 tijdstippen per dag. De kortste dag 21 december, de langste dag 21 juni en de twee dagen exact daar tussenin; 21 maart en 21 september. Deze data zijn algemeen geaccepteerde momenten om de schaduwstudie op uit te voeren. Op 21 juni, de langste dag, staat de zon het hoogst. Een hogere zon leidt tot een kortere schaduw, een kortere schaduw betekent minder impact op de omgeving. Op 21 december, de kortste dag, staat de zon het laagst en zijn er langere schaduwen die vanzelfsprekend meer effect hebben op de omgeving.

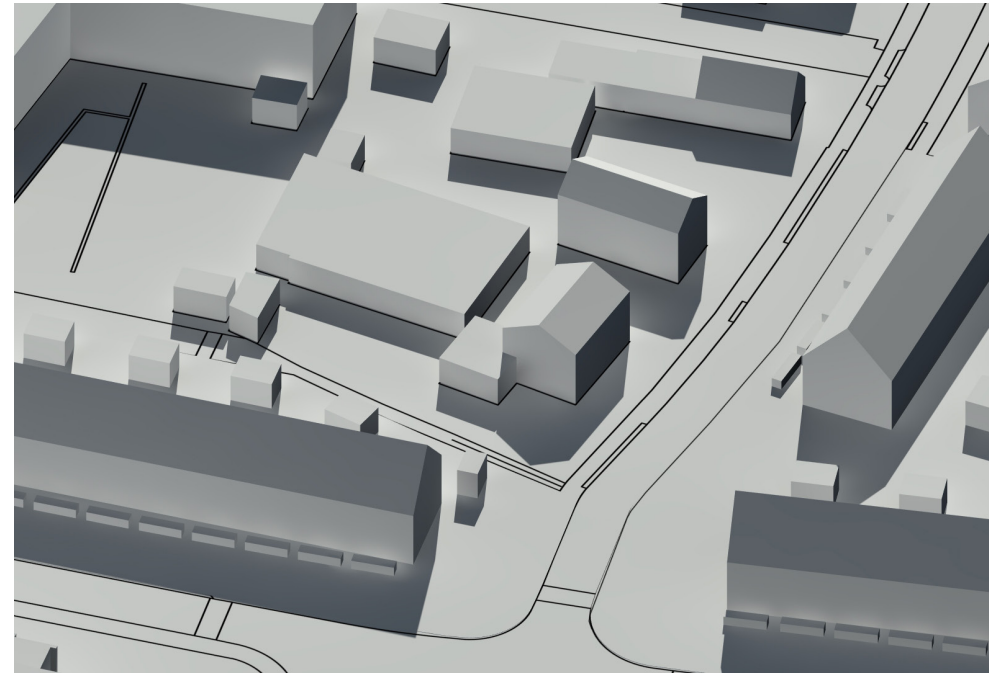
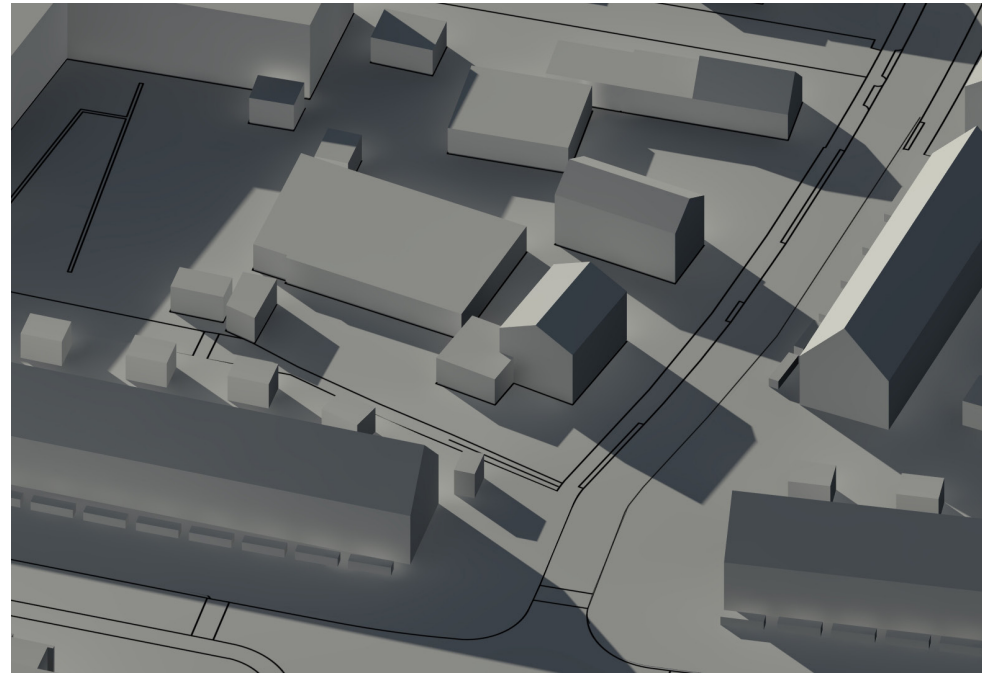
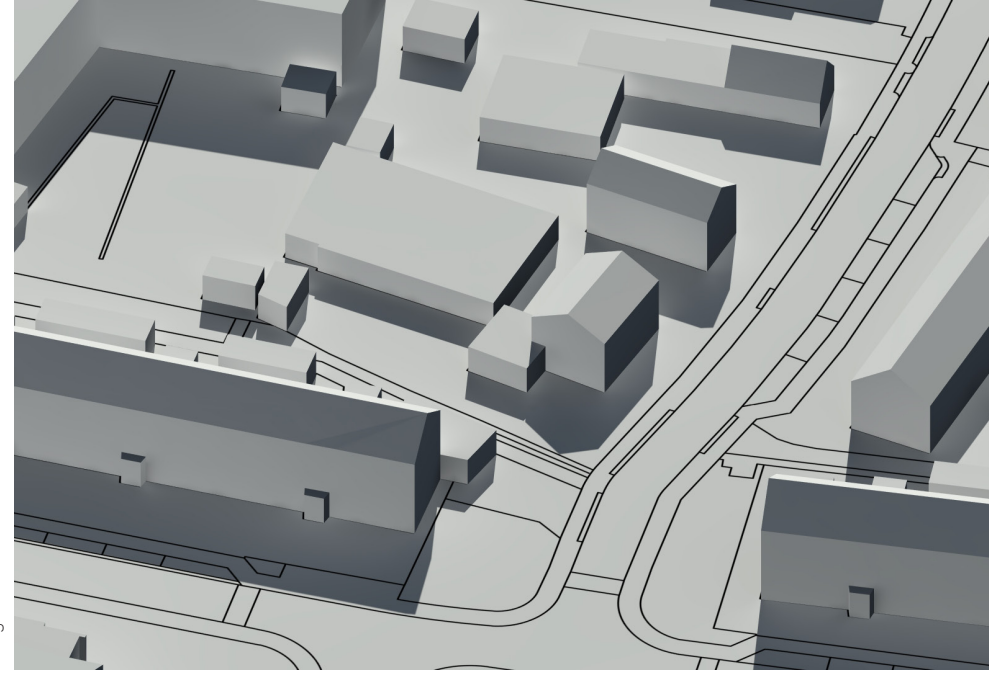
De te onderzoeken tijdstippen zijn een evenredige verdeling over de dag; 9 uur, 12 uur, 15 uur en 18 uur.

Deze bezonningsstudie gaat uit van de bestaande en nieuwe schaduwerpende bebouwing. Bestaande en/of nieuwe schaduwerpende beplanting en schuttingen wordt buiten beschouwing gelaten, maar kunnen wel worden meegenomen in de conclusie.

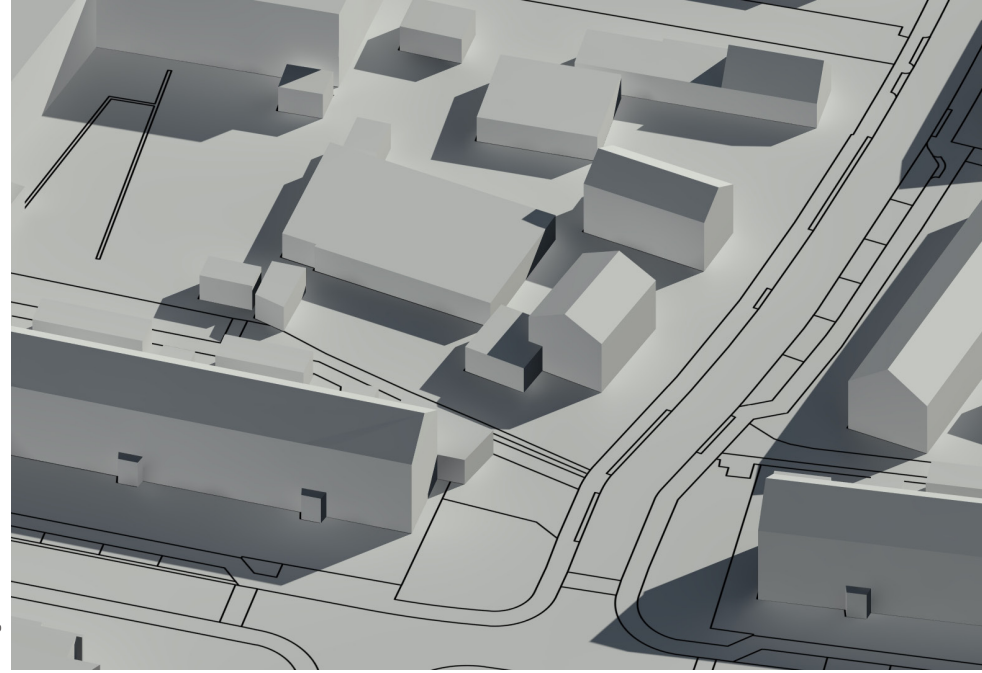
21 MAART 9UUR



21 MAART 12UUR

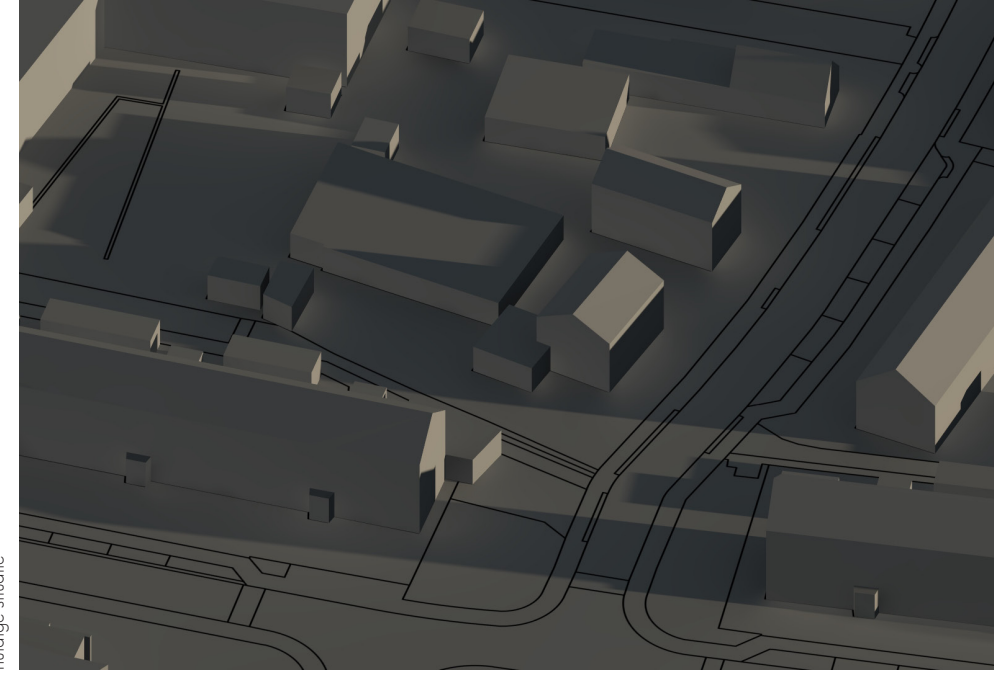


21 MAART 15UUR

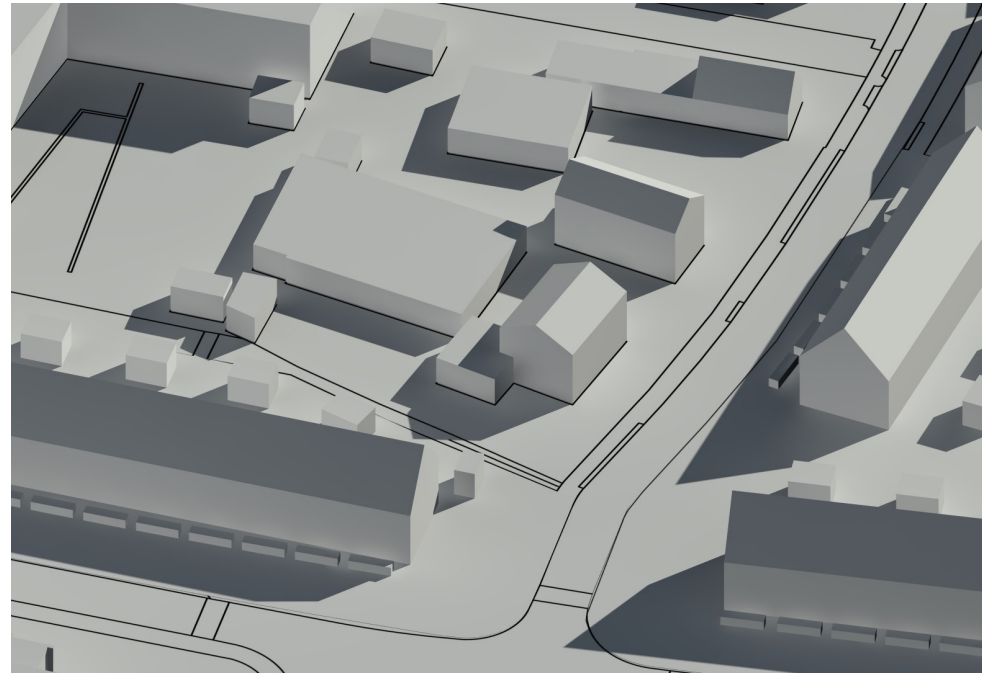


huidige situatie

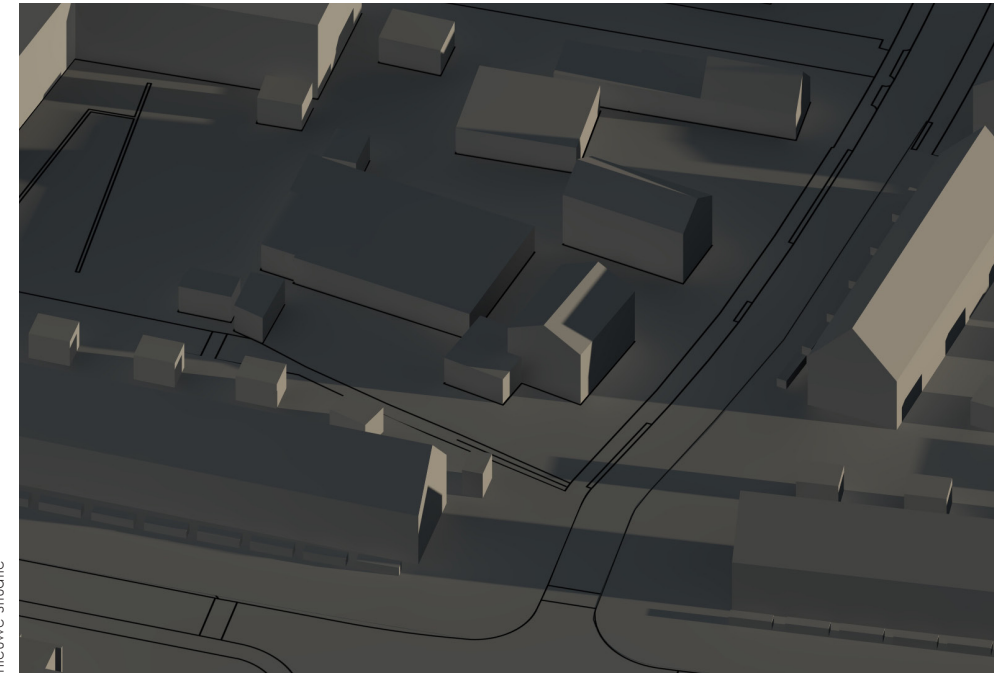
21 MAART 18UUR



huidige situatie

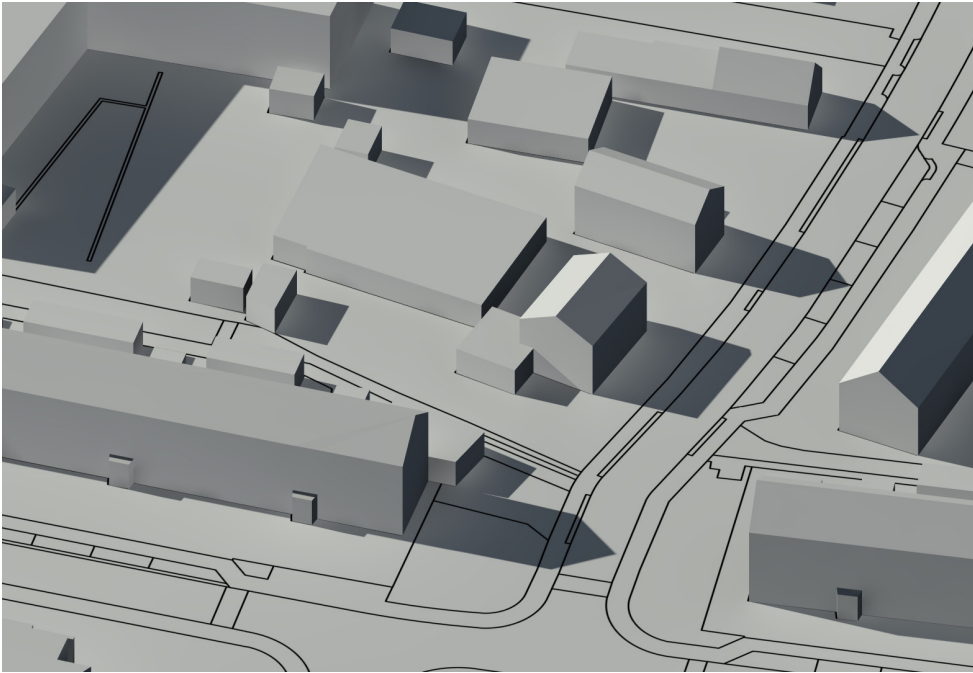


nieuwe situatie



nieuwe situatie

21 JUNI 9UUR

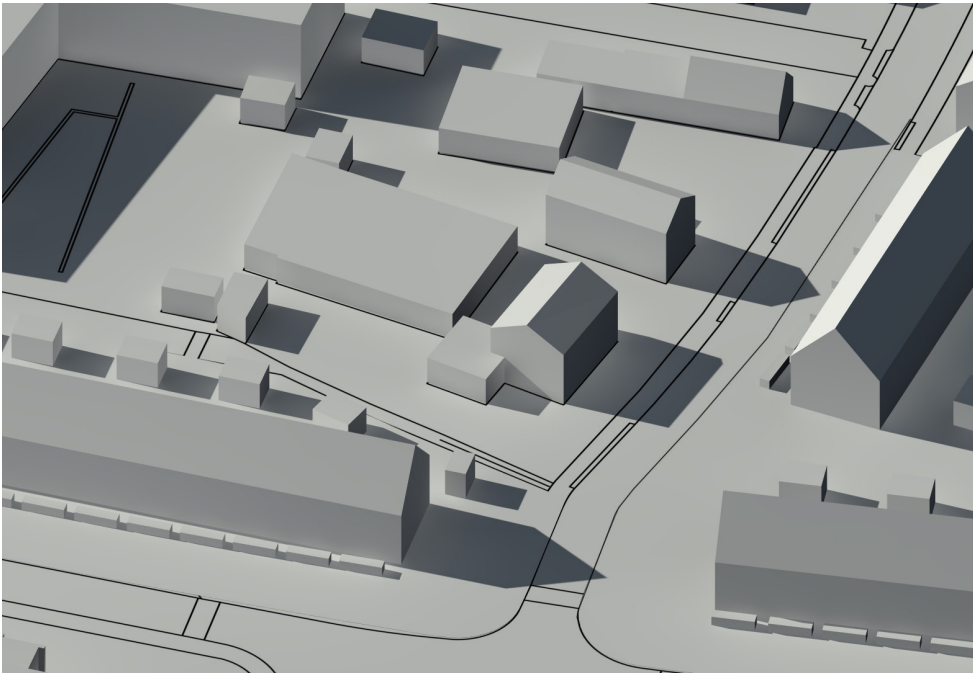


oude situatie

21 JUNI 12UUR



oude situatie

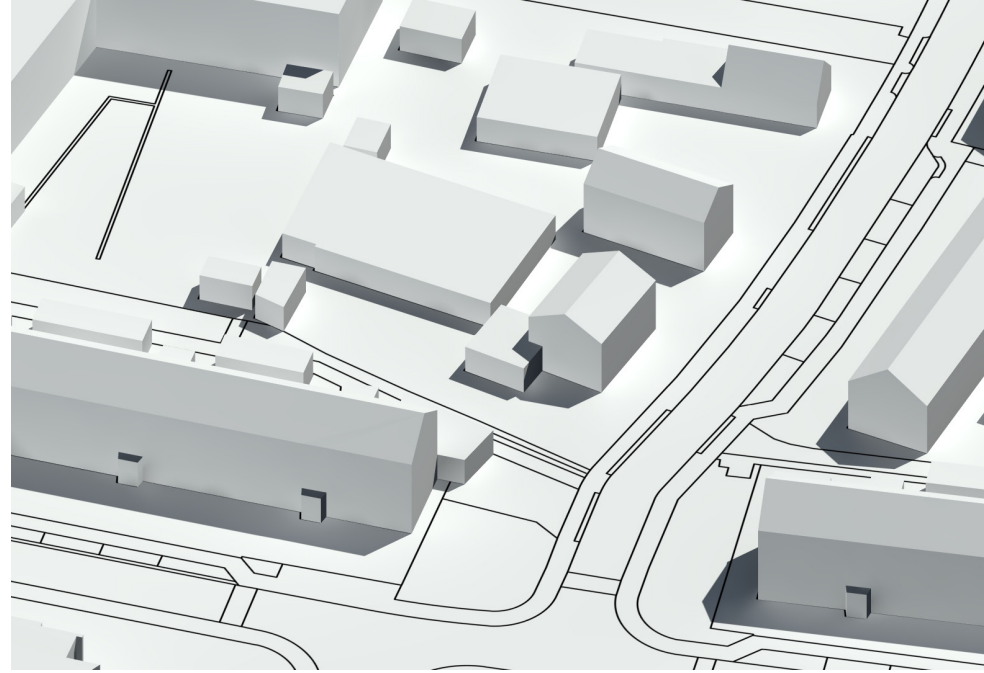


nieuwe situatie



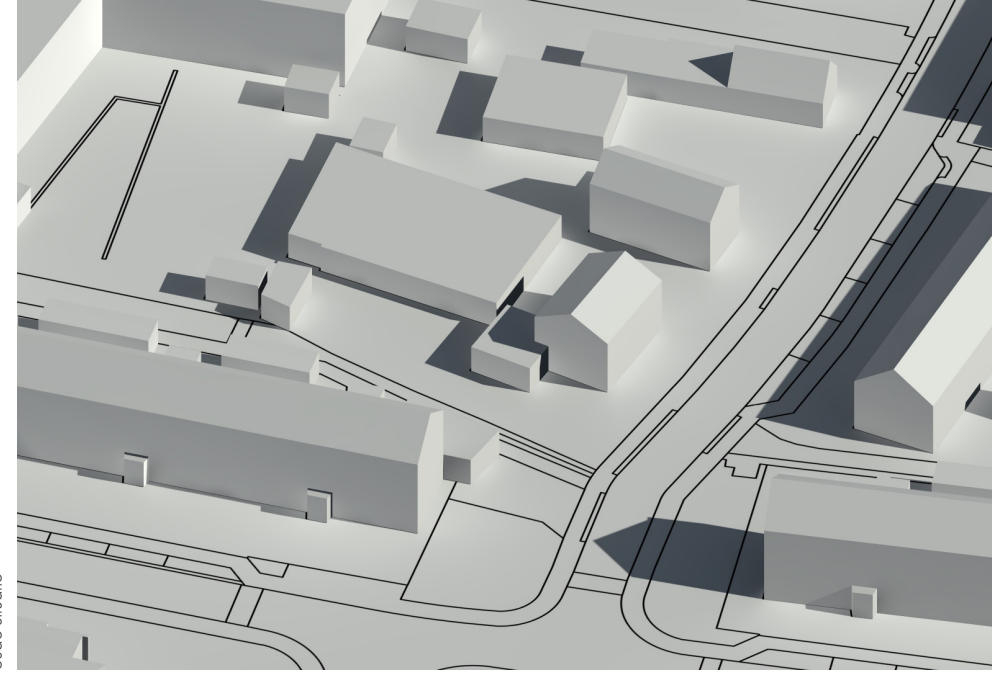
nieuwe situatie

21 JUNI 15UUR

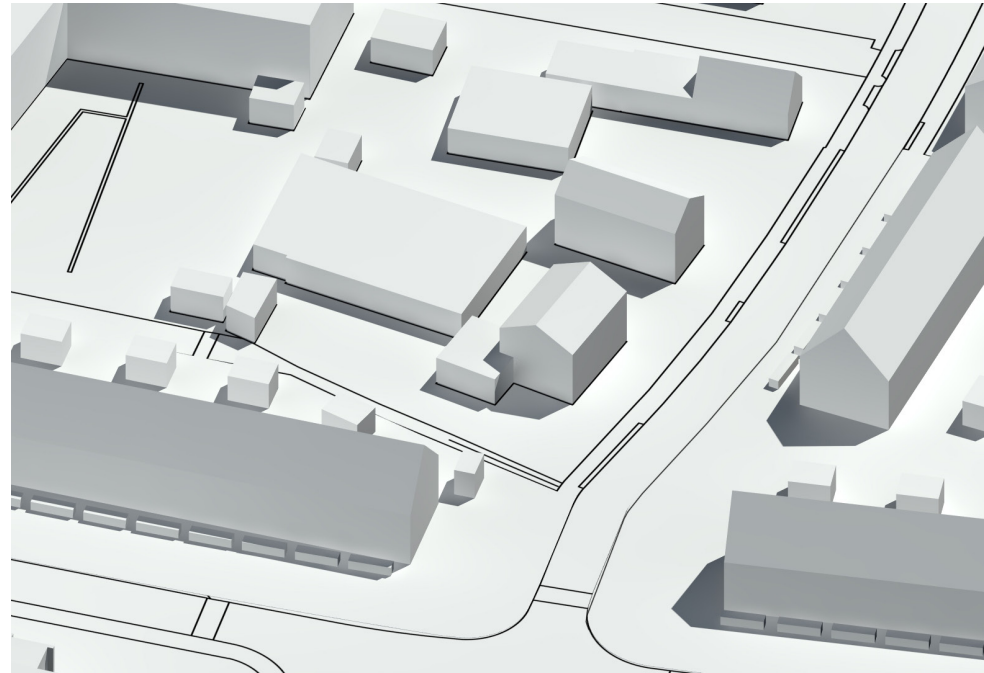


oude situatie

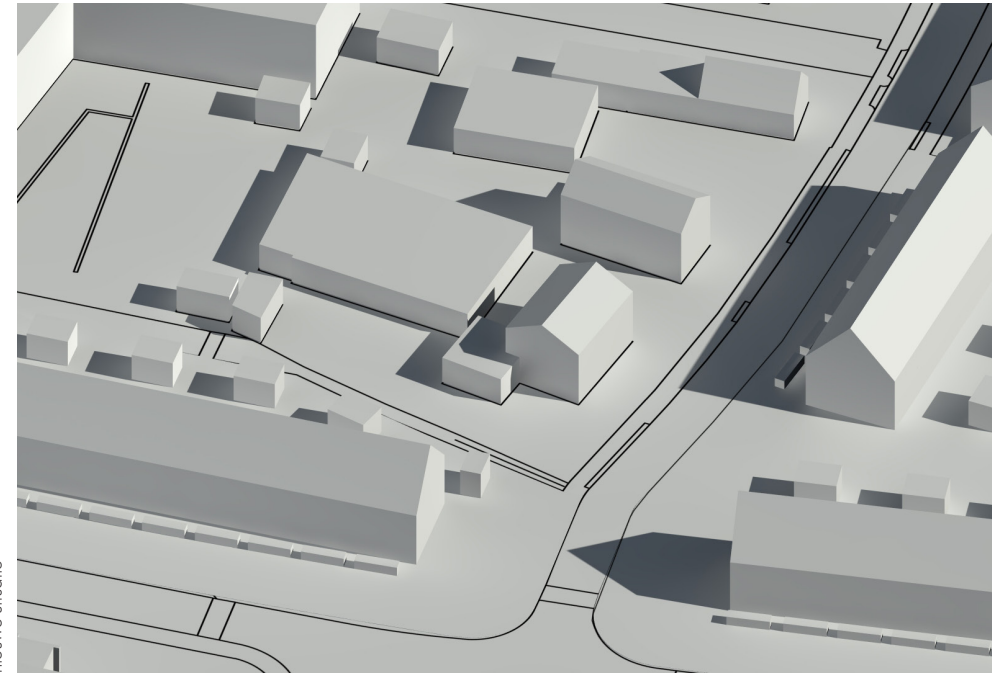
21 JUNI 18UUR



oude situatie

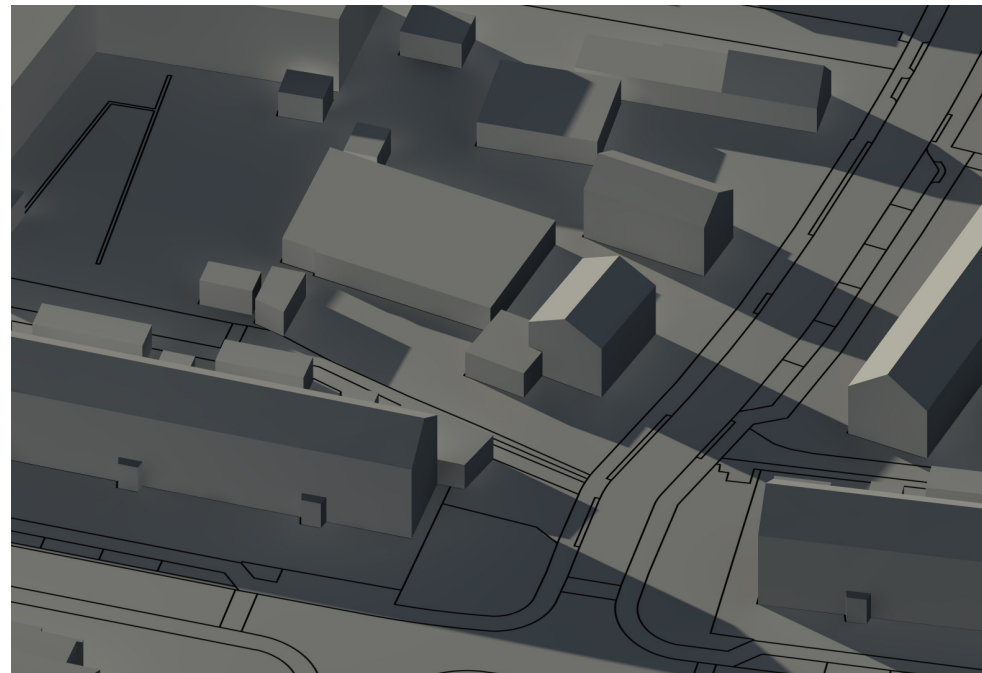


nieuwe situatie



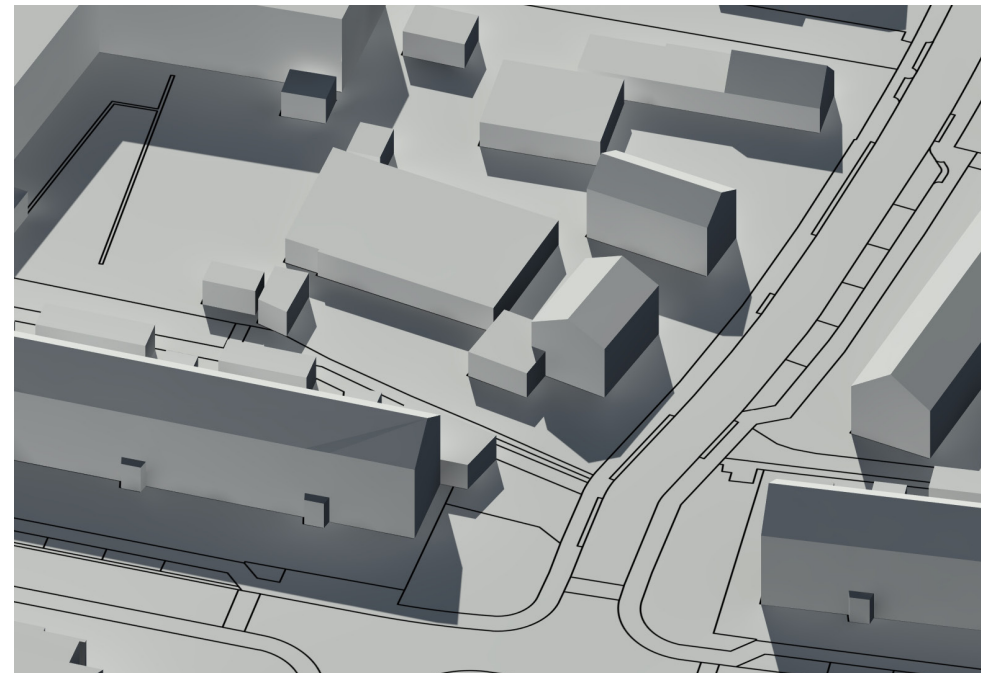
nieuwe situatie

21 SEPTEMBER 9UUR

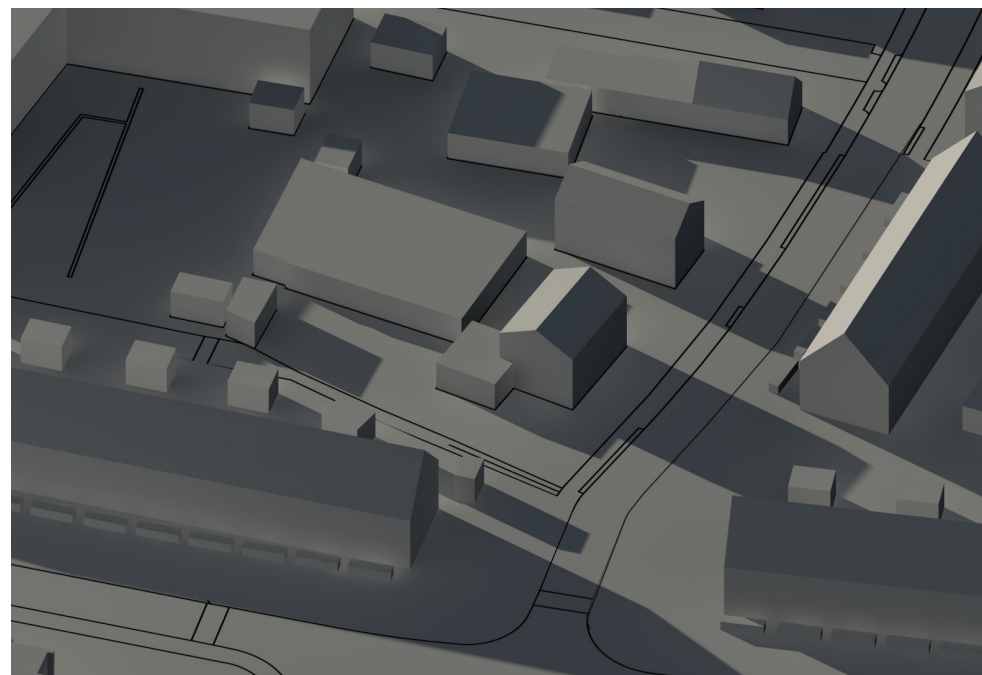


oude situatie

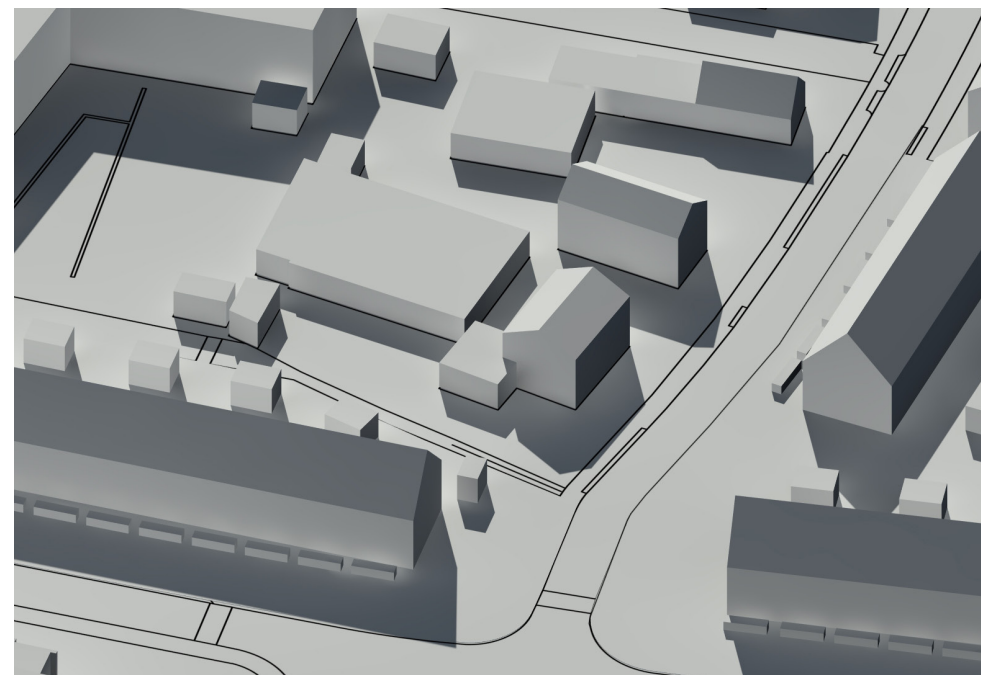
21 SEPTEMBER 12UUR



oude situatie

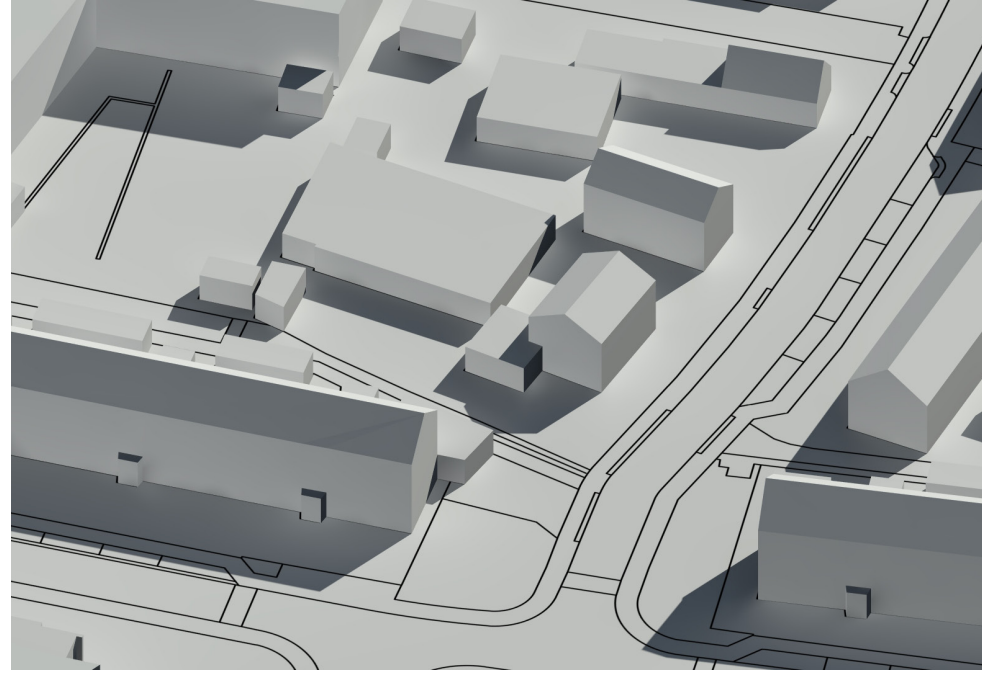


nieuwe situatie



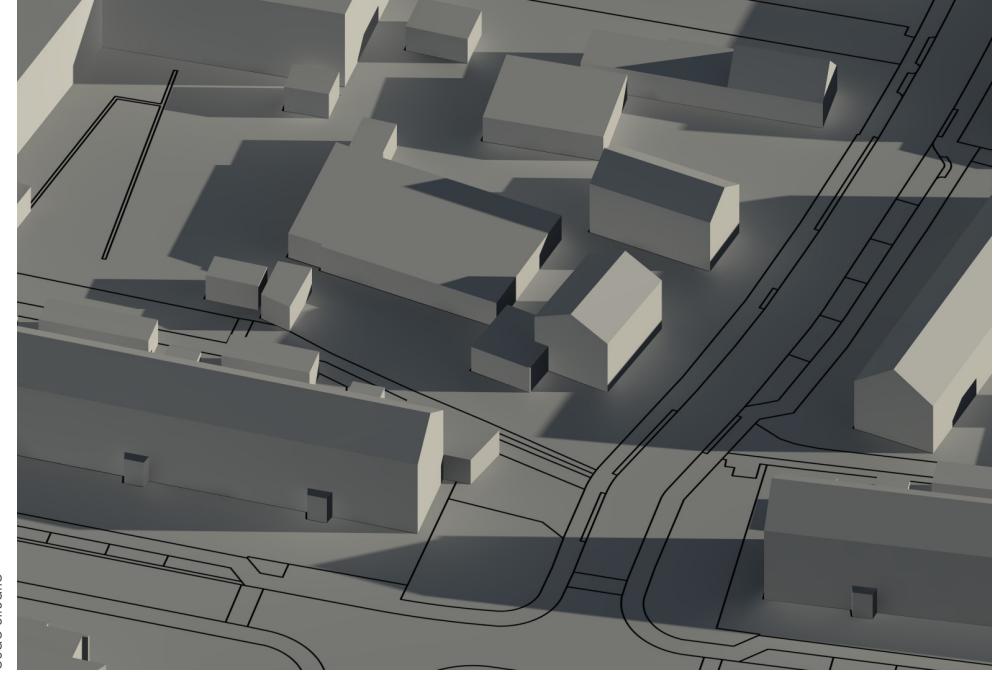
nieuwe situatie

21 SEPTEMBER 15UUR

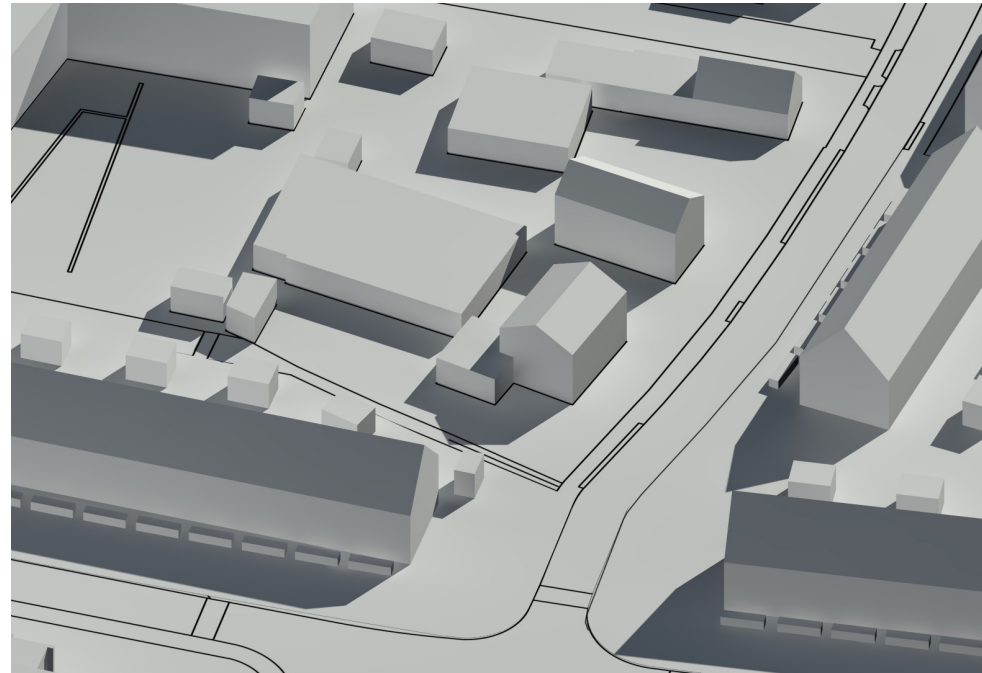


oude situatie

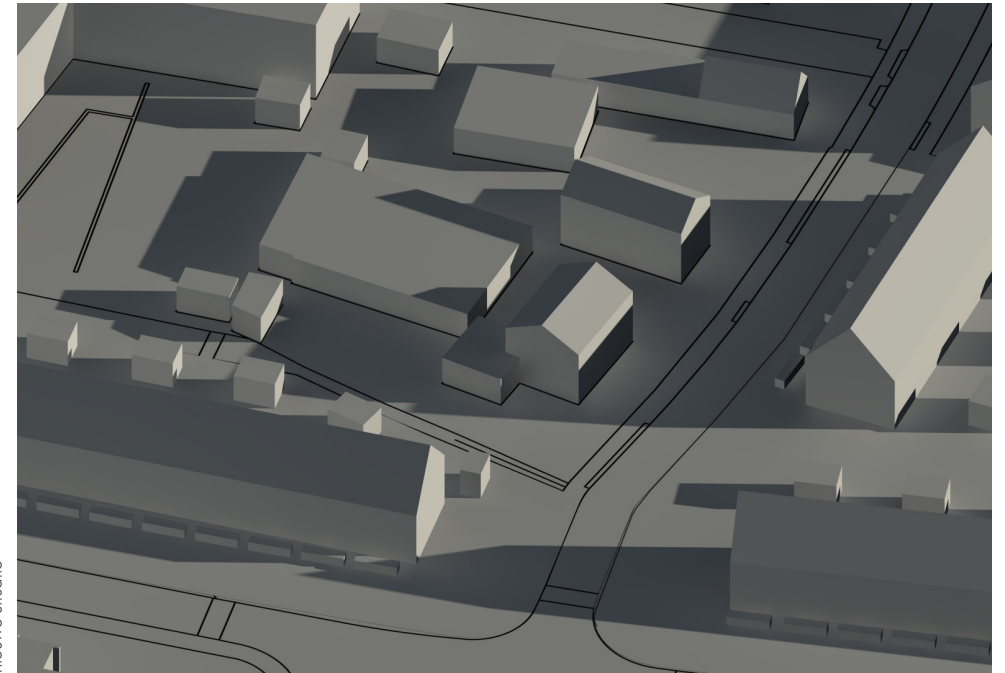
21 SEPTEMBER 18UUR



oude situatie



nieuwe situatie

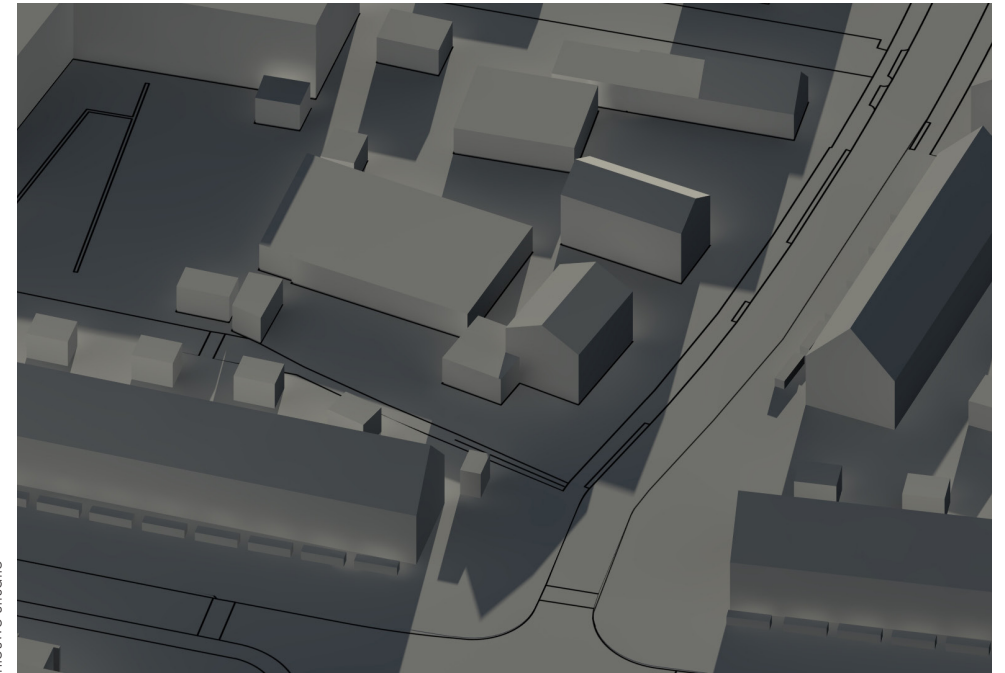
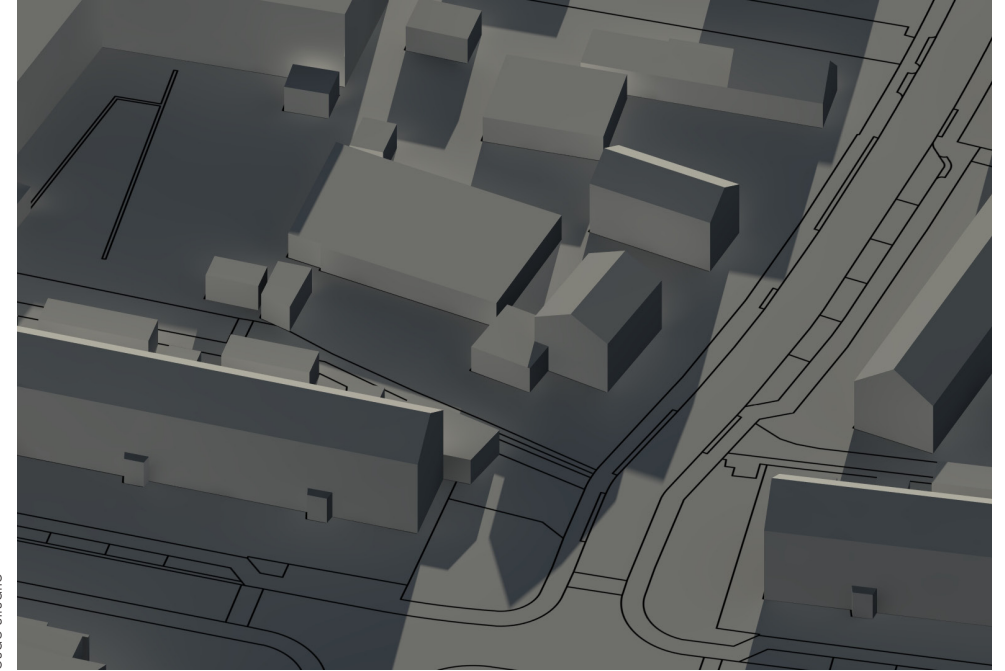


nieuwe situatie

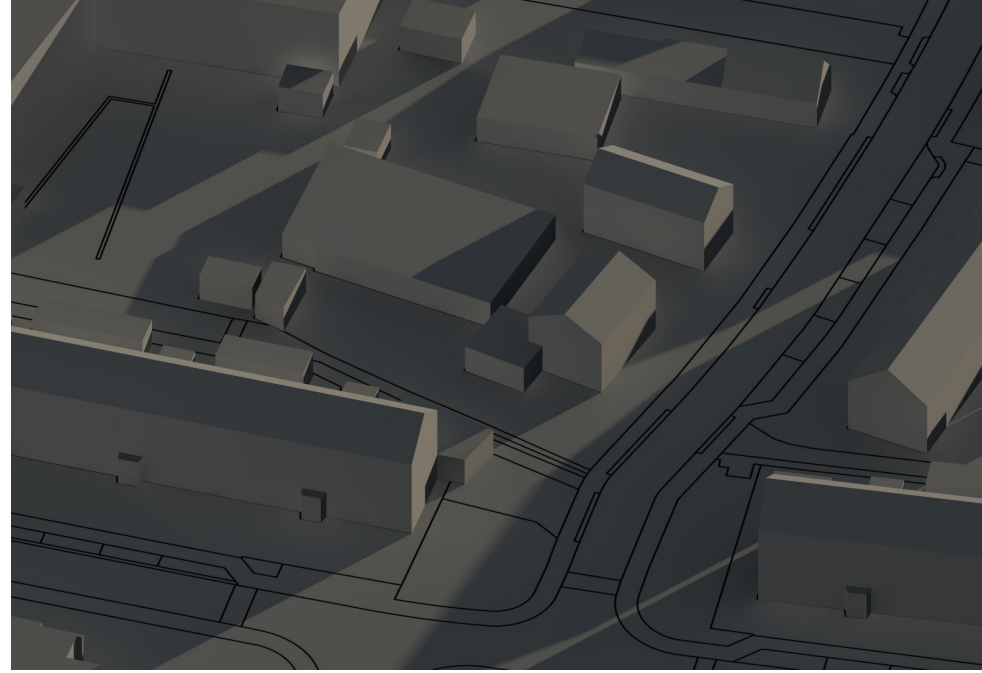
21 DECEMBER 9UUR



21 DECEMBER 12UUR

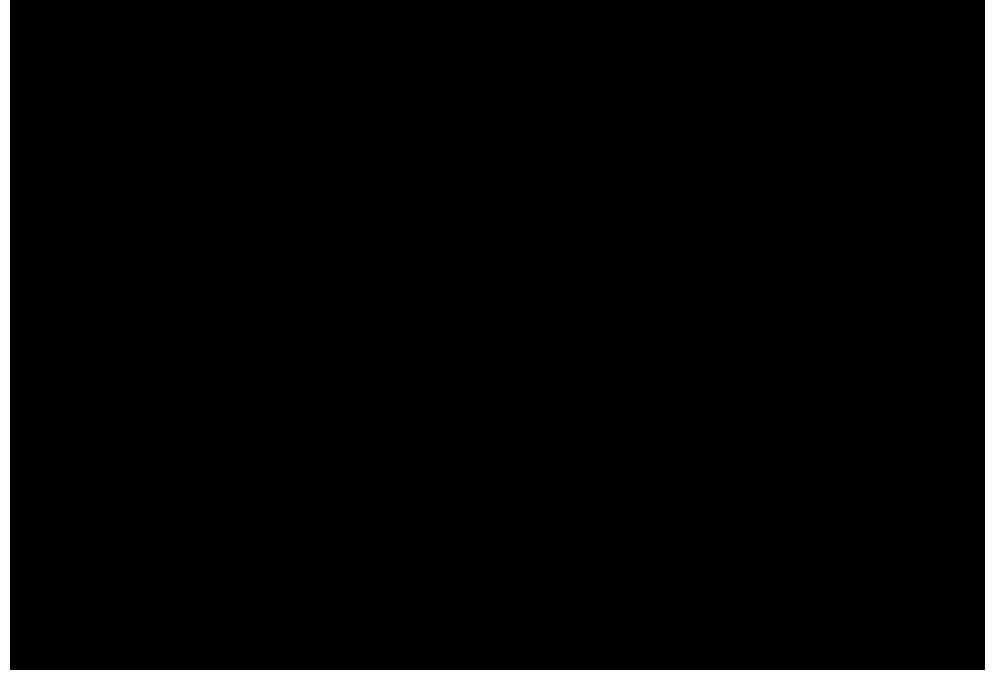


21 DECEMBER 15UUR

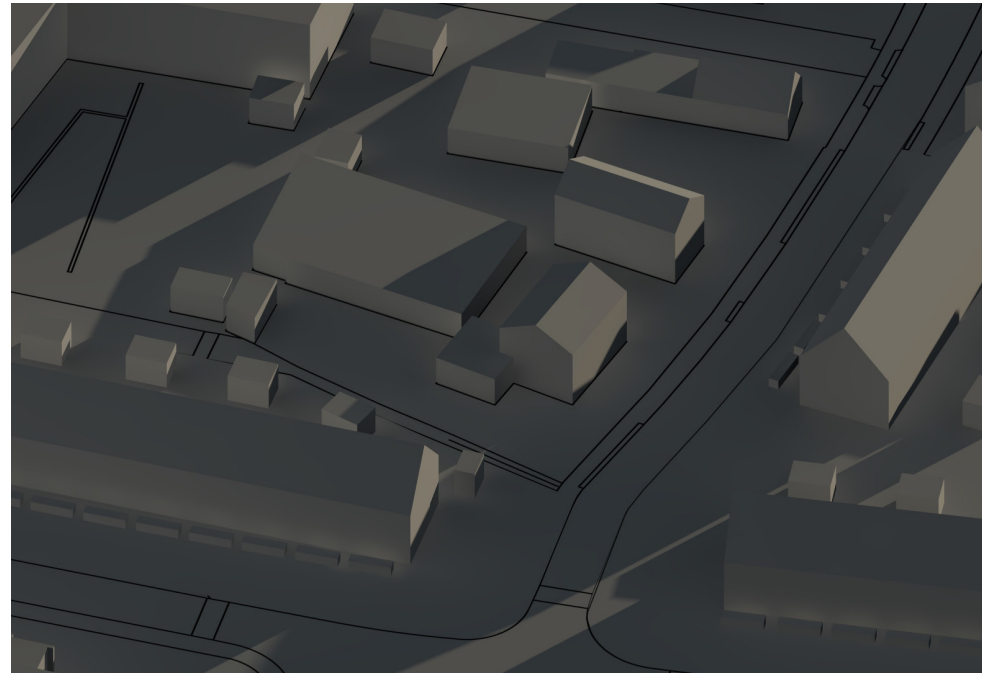


oude situatie

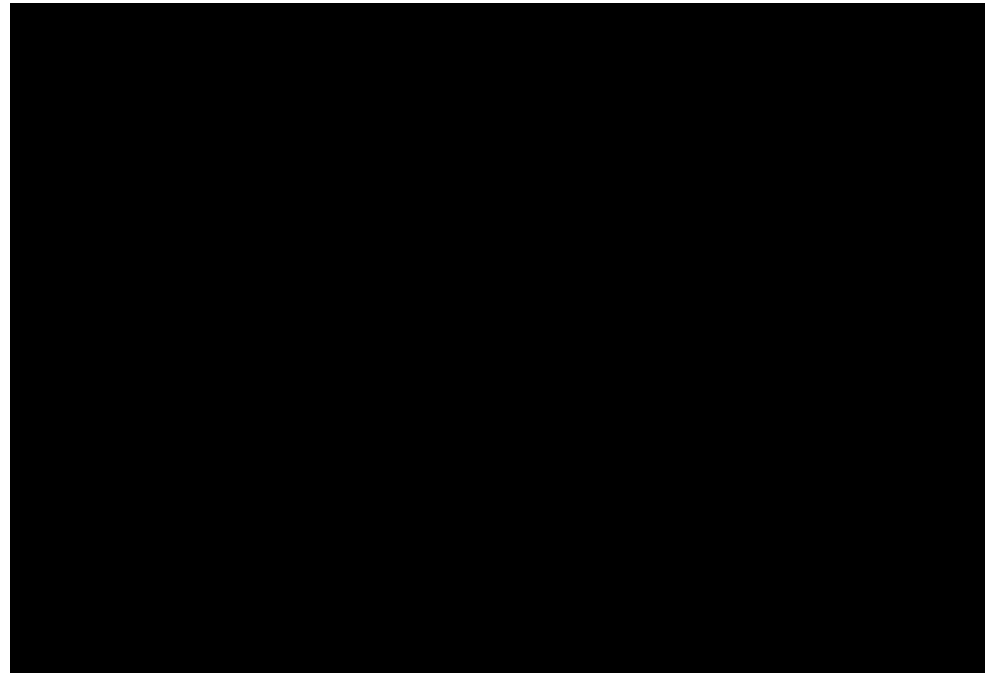
21 DECEMBER 18UUR



oude situatie



nieuwe situatie



nieuwe situatie

CONCLUSIE

Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat de nieuwbouw in het najaar een licht nadelig effect heeft op de bezonning op de gevels van Mr. Groen van Prinstererlaan 12.

Vanaf half september tot half november zal de schaduw van de nieuwbouw aan de Mr. Groen van Prinstererlaan aan het einde van de middag/begin van de avond maximaal 30 minuten eerder de gevel van Mr. Groen van Prinstererlaan 12 bereiken. Waarbij het maximale moment rond half oktober ligt.

BügelHajema Adviseurs
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort