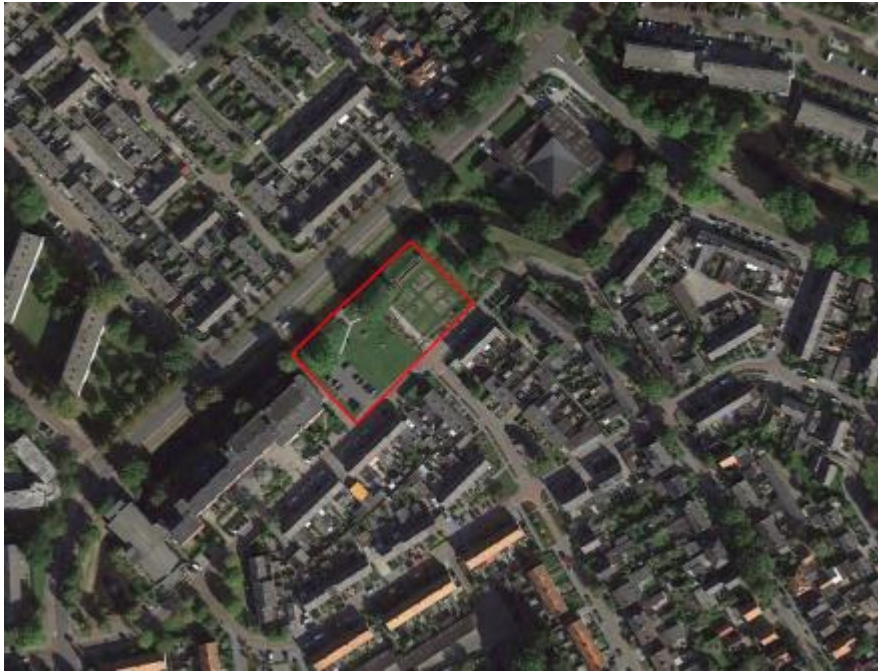


Nota zienswijzen bestemmingsplan De Klenckestraat



Inhoudsopgave

1. Inleiding en juridische procedure	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Procedure	2
2. Zienswijzen en commentaar	3
2.1 Reclamant 1	3
3. Gevolgen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning	8

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

Voor de locatie De Klenckestraat is een plan ontwikkeld waarbij wordt voorzien in de bouw van 12 nieuwe woningen.

Plangebied

Het plangebied is nu een braakliggend perceel. De oude opstallen van de Prins Willem Alexanderschool zijn al enkele jaren geleden gesloopt. Momenteel wordt het gebied door buurtbewoners gebruikt als moestuin. Ten westen van het plangebied is een woon-zorginstelling gevestigd. Tussen het plangebied en de woon-zorginstelling ligt een parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen. Ten oosten van het plangebied ligt een groenstrook. Hierin staat een transformatorhuisje en er loopt een voetpad doorheen die met een (betonnen) voetbrug over de watergang De Klenckestraat met de Nobellaan verbindt.

Nu geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van de beheersverordening 'Assen Noord 2014' (vastgesteld 22 september 2016). In de verordening heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Het planinitiatief past niet binnen de regels van de geldende beheersverordening. Het gaat in het voorliggende bestemmingsplan om een wijziging van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming, alsmede een beperkte wijziging van het bouwvlak en de bouwhoogte zoals die in de huidige beheersverordening was toegestaan. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Coördinatieregeling

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 5 oktober 2017 ingestemd met de toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling voor onderhavige ontwikkeling. Door toepassing te geven aan de coördinatieregeling kan een besluit over het bestemmingsplan tegelijkertijd met één of meerdere andere besluiten, zoals een omgevingsvergunning, voorbereid en bekend gemaakt worden. Deze gezamenlijke (gecoördineerde) voorbereiding vereist de gelijktijdige terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten.

1.2 Procedure

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van overleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het concept van het bestemmingsplan. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft hierop een reactie ingediend. Deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben met bijbehorende stukken vanaf 20 februari 2019 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. Op 26 februari jl. heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in de Maranathakerk. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Zienswijzen en commentaar

Er is één zienswijze ingediend namens meerdere buurtbewoners. Deze richt zich op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven geen bezwaren/opmerkingen te hebben op het ontwerp van het bestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijze en een gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Reclamant 1.

Namens een aantal bewoners is er een zienswijze opgesteld. Een samenvatting van deze zienswijze is vervolgens persoonlijk voorgelegd aan bewoners van De Klenckestraat, Venestraat, Echtenstraat, delen van de Oldenhofstraat, Havixhorststraat en Nobellaan. Van de 120 bezochte adressen hebben 68 bewoners een akkoordverklaring ondertekend waarbij de bewonersgroep wordt gemachtigd om namens hen een zienswijze in te dienen. Daarnaast werd op 42 adressen niemand thuis aangetroffen en gaven 10 bewoners aan niet te willen tekenen.

De bezwaren richten zich op het volgende:

Woningbouw op deze plek heeft geen draagvlak en instemming in de buurt, want het gaat ten koste van de huidige groenvoorziening en sociale ontmoetingsplek

- a. Er is in de buurt geen draagvlak voor woningbouw op deze plek, omdat dit ten koste gaat van de huidige groenvoorziening en sociale ontmoetingsplek. De huidige groenvoorziening bestaat uit een ruime speelplaats voor (kleine) kinderen en een buurtmoestuin. Deze zijn voortgekomen uit initiatieven van buurtbewoners en instellingen. Er zijn geen andere locaties in de buurt om deze voorzieningen voort te zetten.
- b. Het college oppert in haar brief van 14 februari jl. dat gebruik gemaakt moet worden van vergelijkbare voorzieningen elders in de wijk Noorderpark. Deze suggestie mist een onderbouwing vanuit een goede analyse van het huidige groen en speelvoorzieningen in de buurt, wat betreft kwaliteit en gebruiksmogelijkheden. Het enige groen en speelruimte in de buurt is de omgeving van het LTC-gebouw, waar een klimtoestel en een voetbalveldje zijn.
- c. Het groenbeleid van de 'groene stad Assen' is nu vastgelegd in de Groenstructuurvisie 2006 en de Groenbeheersvisie 2008. Recentere beleidsdocumenten zijn er niet.
- d. Het college verkondigt het standpunt dat zij een eigen groenbeleid teveel als 'top-down' benadering ziet. Er zijn echter wel landelijke normen voor de inrichting, de dimensionering en de bereikbaarheid van groen en speelvoorzieningen beschreven in het VNG-handboek 'Spelen met Ruimte'. Bij toetsing aan de normen uit dit handboek schiet het beleid van Assen voor de buurt Veningerland ernstig tekort: er is geen zicht op doelgroepen en behoeften, te weinig beschikbare en bereikbare ruimten, onvoldoende differentiatie in aanbod en tenslotte geen beleid op de ontwikkeling van speelruimte.

De woningbouw is in strijd met de huidige bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' van de Beheersverordening Assen Noord 2014 en met de intentie van het bestemmingsplan Assen Noord 2004 om de bestemming te wijzigen naar 'Groenvoorzieningen'

- e. De huidige bestemming 'maatschappelijke doeleinden' staat geen woningbouw toe. In het eerdere bestemmingsplan Assen Noord uit 2004 bestond er een intentie om de grond te wijzigen naar 'groenvoorziening'. De gemeente stelde in 2004 zelf vast dat er een tekort aan groen in de buurt zou zijn. Gezien de uitgangspunten van de gemeente bij de Beheersverordening Assen Noord 2014 kon de status van ontwikkellocatie en aanduiding van 'wijzigingsbevoegdheid' niet worden overgenomen. Sinds de sloop van de basisschool en gymzaal in 2007 is de locatie als speelveldje en sociale ontmoetingsplek in gebruik. Hieraan werd in 2014 een buurtmoestuin

toegevoegd, dit in overeenstemming met de intentie uit 2004. Deze huidige situatie komt tegemoet aan behoeften van de buurt, woningbouw niet. Bij opstelling van de Beheersverordening Assen Noord was de 'bestaande situatie' een terrein dat fungeerde als speel- en trapveldje voor de jeugd. In het voorjaar van 2014 werd de Buurtmoestuin Arendshorst ingericht, een jaar later de speelvoorziening en vissteiger. Een bestemmingswijziging naar 'Wonen' is nooit aan de orde geweest.

Er is geen sprake van een uitwerking van de woningbouwopgave voor de stad naar de wijk Noorderpark en de buurt Veningerland

- f. Er is op deze locatie geen sprake van een uitwerking van de woningbouwopgave van de stad. De gemeentelijke woningbouwopgave hanteert een principe van 50% binnen de bestaande stad, op beschikbare plekken. Maar deze mist een vertaling naar de wijk Noorderpark en de buurt in het bijzonder, rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen. Die vertaling wordt door de gemeente wél als voorwaarde in haar Strategienota Ruimte 2016 genoemd. Verder staat de locatie niet genoemd in de projectenlijst van de Woonvisie Assen 2016. Bepalend is vooral dat de locatie gemeentelijk eigendom is. Echter, in de buurt is geen aanleiding om meer of andere woningen te bouwen. Ook is er geen ruimte voor woningbouw. De woningbouw zal juist leiden tot minder groen en speelruimte en een lagere waardering van de woonomgeving en leefbaarheid die op dit moment als bovengemiddeld wordt gewaardeerd.
- g. In het regionale verband Groningen – Assen zal het zwaartepunt van de kwantitatieve woningbouwopgave verschuiven naar Groningen-Stad en directe omgeving. Het huidige vestigingsoverschot zal voor Assen (en Tynaarlo) uiteindelijk verdwijnen en mogelijk omslaan in een vertrekoverschot, zoals bij de andere Drentse gemeenten het geval is.
- h. Het college weet de woningbouwopgave voor de stad niet te vertalen naar de wijk Noorderpark en de buurt Veningerland in het bijzonder, rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen. In (het voorwoord van) de Strategienota Ruimte 2016 geeft de gemeente aan ze bij de realisatie van de woonvisie corporaties, ontwikkelaars, bouwers, regio en inwoners nodig heeft. Samen met hen wordt de visie vertaald in concrete plannen. In de Woonvisie en het Woningbouw- en transformatieprogramma 2015-2025 staat geen enkele verwijzing naar de locatie De Klenckestraat. Bepalend lijkt vooral dat de locatie behoort tot het gemeentelijk vastgoed.

De buurt is niet betrokken geweest bij de uitwerking van het woningbouwplan

- i. Op geen enkel moment is de buurt betrokken geweest bij de uitwerking van het woningbouwplan, terwijl de gemeente dit wél als voorwaarde stelt in haar Strategienota Ruimte 2016. Het plan was kant en klaar en bewoners konden er slechts kennis van nemen tijdens een inloopbijeenkomst in september 2017. Het plan is sindsdien niet gewijzigd. De buurt had de gemeente al in een vroeg stadium ervan kunnen overtuigen dat er geen draagvlak is voor woningbouw. Nu kan de buurt dit enkel nog doen door het indienen van een zienswijze.
- j. Bij de planvorming voor de buurtmoestuin in 2013 was het 'tijdelijk gebruik' door de wijkbeheerder gecommuniceerd met zowel de Arendshorst als de buurtbewoners vanwege de voorgenomen koppelverkoop van het oude pand/grond Arendshorst door Accolade Zorggroep met de aanliggende gemeentegrond ernaast. Die koppelverkoop bleek echter in juli 2015 bij de verkoop van het pand niet meer van kracht. Daarop ging de gemeente met nieuwe gegadigden in zee zonder de buurt daarover formeel te informeren.
- k. Gebruikmaking van de coördinatierегeling is geen uitzondering op de eis dat er voldoende tijd genomen wordt voor een zorgvuldige toetsing van de voorgenomen woningbouw aan het geldende bestemmingsplan en voor overleg met buurtbewoners. De gemeente bleek doof voor de bezwaren uit de buurt en benadrukt werd dat de bewonersparticipatie voldoende gewaarborgd is met het indienen van een zienswijze.

Een brede visie op de ontwikkelingen langs de hele De Klenckestraat ontbreekt

- l. Een brede visie op de ontwikkelingen langs de hele De Klenckestraat ontbreekt. De buurt heeft geen zicht en invloed op de ontwikkelingen rond het verkochte pand Arendshorst en de te koop staande Maranathakerk. De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid om daarin te sturen. Bij

het 'ruimtelijk inpassen' van de woningbouw wordt de oude situatie van Woonzorgcentrum Arendshorst en de Maranathakerk genomen, terwijl die al niet meer bestaan. De buurt pleit voor een brede visie op het hele gebied, niet een aaneenschakeling van nieuwe bestemmingsplannen.

m. Met de bouw van 12 woningen is er volgens de Bro (nog nét) sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de Ladder van duurzame verstedelijking van kracht. Het college concludeert dat vanuit de woningbouwopgave het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder met betrekking tot behoefte en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dit vindt reclamant te kort door de bocht. Van een vertaling van de woningbouwopgave naar de wijk Noorderpark en de buurt Veningerland is geen sprake. Ook niet van een zorgvuldige planologische afweging van de functies wonen, werken, groen, recreatie enz. en van een bijbehorende ruimtelijke inpassing. Het stoort reclamant dat het college in de plantoelichting regelmatig een feitelijk onjuiste voorstelling van zaken geeft.

Reactie

Ad a.

Als gemeente streven wij ernaar om een deel van de woningbouwopgave in de bestaande stad te realiseren. Bij voorkeur gebeurt dit als verdichting in zogenaamde transformatiegebieden. Dit zijn bijvoorbeeld plekken die al een woonfunctie kennen en waar nieuwe woningen worden gebouwd of plekken met andere stedelijke functies. Ook voor De Klenckestraat geldt dat hier sprake is van een voormalig stedelijke functie, namelijk een gymzaal en een school. Binnenstedelijke opgaven zijn lastig, omdat dit ten koste kan gaan van andere waarden en kwaliteiten. De planlocatie is geen onderdeel van de stedelijke groenstructuur en de groenvoorzieningen inclusief speelplaats en buurtmoestuin zijn een tijdelijke invulling (geweest). Binnen de buurt zijn inderdaad geen nieuwe mogelijkheden om op deze schaalgrootte een dergelijke groenvoorziening te situeren. Wel zijn er andere opties, maar die zijn door buurtbewoners afgewezen. Er zijn mogelijkheden om de bestaande speelvoorzieningen in de buurt een plek te geven. Op deze manier is er dichtbij een speelplek voor de jongere kinderen.

Ad b.

Een analyse van het huidige groen en speelvoorzieningen is er niet. De locatie De Klenckestraat was van oorsprong geen speellocatie of groenlocatie. Daarnaast is het beheerbudget voor speeltoestellen enkel bedoeld voor het beheer. De afgelopen jaren beschikt de gemeente niet over vervangingsbudget voor verouderde speeltoestellen. Ook is er geen budget voor nieuwe speeltoestellen in bestaande wijken. De toestellen die tijdelijk op de locatie staan, komen terug in het plangebied. Voor wat betreft de tijdelijke buurtmoestuin willen we graag met de buurtbewoners kijken naar oplossingen. Een groenvoorziening van het huidige formaat, zoals die er de afgelopen jaren in tijdelijke vorm op de locatie is geweest, is niet te vinden.

Ad c.

Het klopt dat deze beleidsstukken nog steeds van toepassing zijn.

Ad d.

Het VNG-handboek 'Spelen met Ruimte' wordt niet gehanteerd. De buurt Veningerland beschikt over weinig speelvoorzieningen. Zoals onder b ook al is aangegeven, is de locatie De Klenckestraat van oorsprong geen speellocatie. Vanuit het project Mijn Buurt Assen wordt vraaggericht gekeken naar mogelijkheden voor spelen in de buurt, indien hiervoor geld beschikbaar is binnen het project. De speeltoestellen die tijdelijk op de locatie hebben gestaan, krijgen weer een plek in de buurt. De ruimte voor spelen zal echter kleiner zijn dan men in de tijdelijke situatie gewend was.

Ad e.

Over ontwikkeling van de locatie zijn we al meerdere jaren in gesprek met partijen. Eerst met de Arendshorst die uiteindelijk geen belangstelling had voor de locatie. Bij medewerking van

gemeentezijde aan de tijdelijke buurtmoestuin en de speeltuin op deze gronden van de gemeente, is vanuit de gemeente altijd aangegeven dat het om tijdelijk gebruik ging omdat het een ontwikkellocatie betrof. Het planologisch vastleggen van deze initiatieven was niet aan de orde, omdat ze immers tijdelijk van aard waren.

Dat er een beheersverordening of een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een bepaald gebied, betekent niet dat er in de toekomst niet een andere ontwikkeling zou kunnen komen. Het is een normaal maatschappelijk risico dat planologische inzichten in de loop der tijd wijzigen.

Een beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan. Dit instrument is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen, dus zonder ontwikkelingen. Ten tijde van de vaststelling van de 'beheersverordening Assen Noord' was er nog geen concreet plan voor de locatie aan De Klenckestraat, zodat die niet meegenomen kon worden in de beheersverordening. Daarom wordt voor de woningbouwontwikkeling aan De Klenckestraat nu een separate bestemmingsplanprocedure met de hierbij horende rechtsbeschermingsmogelijkheden gevolgd.

De ruimtelijke impact van 12 woningen ten opzichte van een maatschappelijke functie is ons inziens vergelijkbaar en in bepaald opzicht beperkter dan de bestemming 'Maatschappelijk'. In de beheersverordening en het daarvoor geldende bestemmingsplan lag er ook een hogere bouwhoogte op het perceel ten opzichte van de toegestane bouwhoogte in voorliggend bestemmingsplan De Klenckestraat. Bovendien hadden er binnen een maatschappelijke bestemming ook functies als een school, een kerk of een medisch centrum e.d. kunnen komen wat een grotere impact op de omgeving zou hebben gehad wat betreft verkeersaantrekkende werking, dan de voorgenomen 12 woningen.

Voordat de beheersverordening in 2014 door de raad was vastgesteld, gold het bestemmingsplan 'Assen Noord' uit 2004. Hierin had de locatie inderdaad een wijzigingsbevoegdheid naar 'groenvoorzieningen'. Bij nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan kan gekozen worden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid mag geen structurele wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk maken. De onderliggende bestemming blijft gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt. Daarnaast is het een bevoegdheid en niet een verplichting. Burgemeester en wethouders mogen de bevoegdheid gebruiken maar zijn hiertoe niet verplicht.

Ad f.

De herontwikkeling De Klenckestraat is al in 2016 opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, het uitvoeringsprogramma voor de woonvisie ten aanzien van woningbouw en past binnen het gemeentelijk woonbeleid en vigerende regionale afspraken. De woonvisie is een openbaar document, de planning en programmering niet.

De ambitie om minstens de helft van de woningbouwopgave in bestaand stedelijk gebied te realiseren is mede ingegeven vanuit het beleid van de rijksoverheid ten aanzien van duurzame verstedelijking. Gemeenten worden geacht zoveel mogelijk gebruik te maken van beschikbare ruimte in de bestaande stad. De locatie De Klenckestraat is beschikbare ruimte in de stad.

De ambitie op hoofdlijnen is in de Woonvisie Assen 2016 niet tot in detail uitgewerkt naar wijken en buurten. In de woonvisie zijn alleen de grotere ontwikkelingen in Assen met naam en toenaam genoemd. De gemeentelijk woningbouwplanning omvat een veelheid aan kleinere projecten die niet allemaal zijn benoemd in de woonvisie. Bovendien komen veel kleinere binnenstedelijk locaties pas in beeld wanneer een initiatiefnemer zich bij de gemeente meldt met een plan. De gemeentelijke woningbouwplanning is dynamisch van aard en wordt doorlopend aangepast aan de ontwikkelingen en nieuwe initiatieven.

Ad g.

Assen heeft op grond van zowel de Woonvisie Assen 2016 als in het kader van de regionale afspraken nog steeds een aanzienlijke woningbouwopgave, ook op de langere termijn. In het vorig jaar vastgestelde Regionaal Woondocument Regio Groningen-Assen werd ten aanzien van de geplande woningbouw in Assen nog geconcludeerd dat de balans tussen het woningaanbod in de stedelijke en stadsrandmilieus in de gemeentelijk bouwprogramma goed is.

Ad h.

De woningbouwopgave uit de Woonvisie wordt ingevuld via de gemeentelijk woningbouwplanning en –programming. De woningbouwontwikkeling op de locatie De Klenckestraat werd al in 2016 in de woningbouwplanning opgenomen. De gemeentelijke woningbouwplanning en –programming is dynamisch van aard en wordt doorlopend aangepast aan de actualiteit en nieuwe initiatieven.

Ad i.

Bedoelde locatie is altijd bedoeld geweest voor ontwikkeling. Daarover is altijd open gecommuniceerd naar de buurt. Toen er een conceptschets gereed was, is een inloopbijeenkomst georganiseerd om de mening van de buurt te polsen. Met tegenstanders van het plan is meerdere keren separaat gesproken en ook in de raad is veelvuldig over het onderwerp gesproken naar aanleiding van door buurtbewoners aangedragen standpunten. Er waren geluiden van mensen die het plan niks vonden, maar er waren ook andere geluiden. Mensen die het een mooi plan vonden.

Het plan voor 12 woningen op bedoelde locatie is in gezamenlijk overleg met de gemeente en de ontwikkelende partij tot stand gekomen. Daarbij is goed gekeken naar de ruimtelijke context van de omgeving. Zo is de bebouwing lager dan planologisch mocht en zijn de bouwblokken zodanig gesitueerd dat deze redelijk overeenkomt met de bebouwing van de voormalige school en gymzaal.

Ad j.

Er is vanaf het begin gecommuniceerd met alle partijen dat de moestuin een tijdelijk karakter zou hebben en dat er, zodra iemand wil bouwen, dat de buurtmoestuin beëindigd zou moeten worden. Over de koppelverkoop is vanuit de wijkcontacten niet gesproken. De gemeente kan niet sturen op initiatieven op particuliere gronden.

Ad k.

We zijn het met reclamant eens dat toepassing van de coördinatieregeling niet betekent dat communicatie met omwonenden niet aan de orde is. Toepassing van deze coördinatieregeling biedt enkel de mogelijkheid om besluiten die met elkaar samenhangen tegelijkertijd in procedure te brengen. Daarom hebben we ook vroegtijdig in het proces contact met de buurt gezocht.

Binnenstedelijk bouwen is een lastige opgave. Hierbij spelen diverse belangen rol. Belangen die soms met elkaar kunnen conflicteren, zoals breed maatschappelijke belangen voor woningbouw versus voldoende groen en spelen in de buurt. Zie verder onze reactie onder ad i.

Ad l.

Wij begrijpen de wens om eerst een brede visie op te stellen, omdat er mogelijk meer veranderingen in de directe omgeving zullen plaatsvinden nu ook de locatie Maranathakerk een beoogde ontwikkellocatie is. De locatie voormalige Arendshorst blijft voor zover ons bekend vooralsnog gehandhaafd als woon-zorginstelling, maar dan door een andere zorgaanbieder. Er komen bij de gemeente veel concrete initiatieven voor binnenstedelijke locaties binnen. Niet in alle gevallen wordt hiervoor eerst een bredere visie ontwikkeld. Ook al is er een brede stedenbouwkundige visie aanwezig, uit de praktijk blijkt dat bij uitwerking van plannen deze vaak (net) niet in de visie passen. Bij de beoordeling van dergelijke concrete initiatieven wordt vanuit de gemeente altijd gekeken naar eventuele beschikbare visies (zoals de woonvisie en de structuurvisie).

Daarnaast worden deze initiatieven vanuit de gemeente integraal beoordeeld in relatie met de omgeving.

*Ad m.
Zie onze beantwoording onder ad f en ad g.*

*Conclusie:
Deze reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning aan te passen.*

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning

Gezien de inhoud van de genoemde reactie en de gemeentelijke reactie hierop, is er geen aanleiding om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning aan te passen.

Bijlage bestemmingsplan

Deze nota wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.