

Bestemmingsplan Pelikaanstraat

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure.....	2
2.	Zienswijzen en commentaar	3
2.1	Zienswijze.....	4
3.	Staat van wijzigingen.....	5
	<ul style="list-style-type: none">• Deze Reactienota zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.	

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft het voornemen van Actium om de bestaande duplexwoningen aan de Pelikaanstraat, Roerdompstraat, Eiberstraat en Reigerstraat te vervangen door grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. De woningen voldoen op termijn niet meer aan de huisvestingswensen van deze tijd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Assen Oost". De totale herstructurering wordt opgedeeld in twee bestemmingsplannen, zodat het mogelijk is om het project gefaseerd uit te voeren als dat nodig is. Het voorliggende bestemmingsplan Pelikaanstraat is opgesteld om de beoogde ontwikkeling aan de Pelikaanstraat mogelijk te maken. Voor de beoogde ontwikkeling aan de Roerdompstraat, Eiberstraat en Reigerstraat is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Bestaande situatie plangebied Pelikaanstraat

In het plangebied staan momenteel meerdere blokken duplexwoningen. In totaal betreft dit 48 woningen. De bestaande duplexwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De Pelikaanstraat is voorzien van boombeplanting in een laanstructuur. Het plangebied heeft daardoor een groene uitstraling.

Planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van de bestaande duplexwoningen aan de Pelikaanstraat. Ter vervanging van de 48 duplexwoningen zullen er 6 blokken met elk 4 rijwoningen (24 totaal) worden gerealiseerd. Deze woningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en worden voorzien van een zadeldak. De bouwhoogte zal ca. 10 meter bedragen en de goothoogte 6 meter.

1.2 Procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners voorgelegd. De reacties zijn beoordeeld en van commentaar voorzien. Mede naar aanleiding van de ingediende reacties is de toelichting van het plan op een klein onderdeel aangepast. De reactienota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Pelikaanstraat' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Beantwoording zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Zienswijze

Naar zeggen van reclamant is het bestemmingsplan Assen Oost dat na 25 jaar studie en inzet in 2008 definitief is vastgesteld of onherroepelijk is geworden, een doordacht stuk werk met een betrokken uitgebreide omschrijving van het hoe en waarom. De voorgestelde wijziging of aanpassing is naar mening van reclamant niet doordacht in relatie tot de omgeving en voor de plek waar de nieuwbouw gaat plaatshebben. De aanvraag voor de nieuw te bouwen woningen is al ingediend voordat de raad een standpunt heeft kunnen innemen of een uitspraak heeft gedaan op het voorgestelde ontwerp. Het lijkt erop dat de raad geen inbreng meer heeft of kan hebben.

Commentaar

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Alle ruimtelijk relevante aspecten worden op een rij gezet en belangen afgewogen. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden worden vastgesteld. Die afweging van belangen heeft plaatsgevonden vanaf het moment dat de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn gestart en de bevolking van Assen geconsulteerd is.

Het bestemmingsplan "Assen Oost" betreft een actualisatieplan. Gelet op de sterke veroudering van de destijds vigerende plannen was een actualisatie van het bestaande juridisch-planologische kader gewenst. Het bestemmingsplan Assen Oost is dan ook grotendeels consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat het in beginsel is gericht op het regelen en vastleggen van de bestaande functies en structuren in het plangebied.

Bestemmingsplan

Op basis van artikel 3.1 Wro worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan aangewezen gronden een bestemming toegewezen en worden in verband met die bestemming regels gegeven omtrent het gebruik van de grond en de bouwwerken daarop. Dit artikel is niet alleen belangrijk voor de vorm van het bestemmingsplan (bestemming en regels) maar ook leidend in de onderbouwing van de ruimtelijke keuzes ("een goede ruimtelijke ordening").

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: toelichting, Verbeelding en Regels. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied en de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De voorbereiding van het bestemmingsplan is een taak van burgemeester en wethouders, de vaststelling hiervan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.
Omgevingsvergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De bevoegdheid tot het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Echter kan de omgevingsvergunning pas verleend worden als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

Als inwoner van de gemeente Assen en bewoner van een perceel aan de Tuinstraat dat grenst aan de gronden waarop gebouwd gaat worden geeft reclamant aan er belang bij te hebben dat de nieuwbouw past bij Assen Oost en niet bepalend gaat worden maar een onderdeel zal zijn van de bestaande meestal oudere bebouwing. Reclamant woont zijn leven lang in Assen en al 30 jaar aan de Tuinstraat en weet uit ervaring dat de nieuwbouw die is uitgevoerd in de naaste omgeving naar zijn zeggen in evenwicht is met de naaste omgeving. Reclamant doelt dan in het bijzonder op de nokhoogte maar ook op de uitstraling van de bebouwing. Aangedragen voorbeelden zijn de Lindelaan, Pelikaanstraat, Tuinstraat maar ook het Lodewijk Napoleonplein. Assen Oost kenmerkt zich met een bebouwing in vele varianten. De oudere bebouwing van de jaren 30 en kort daarna is naar zeggen van reclamant hierin leidend.

Het ontwerpbestemmingsplan Pelikaanstraat vermeldt een maximale nokhoogte van 10 meter. Het geldende bestemmingsplan laat een maximale nokhoogte toe van 8 meter. Naar mening van reclamant is er geen noodzakelijke reden om de geldende 8 meter nokhoogte te wijzigen. Bebouwing met 2 verdiepingen zonder een beloofbare zolder past naar zeggen van reclamant prima en goed bewoon- en verhuurbaar.

Verder is reclamant van mening dat de nieuw te bouwen woningen naats de aanpassing van de nokhoogte naar maximaal 8 meter ook speelser geplaatst moet worden. Het zijn nu 6 bouwblokken met een uitstraling die naar zijn mening meer passend is in een nieuwbouwwijk zoals Kloosterveen dat uitstraalt.

Commentaar

De omgeving van het herstructureringsproject Pelikaanstraat wordt gekenmerkt door woningen van een of twee bouwlagen met een kap, waarbij de derde bouwlaag soms wel en soms niet bruikbaar is als woonverdieping. De goothoogte van maximaal 6 meter en de nokhoogte van maximaal 10 meter maakt dat een zolder te gebruiken is al woonverdieping. Dat hoeft echter niet zo te zijn in het ontwerp van de woningen. Gezien de bouwhoogte van de woningen in de omgeving is twee bouwlagen met een kap stedenbouwkundig passend op deze plek.

Met de opzet van de stedenbouwkundige structuur met zes rijten van vier woningen wordt de kleinschalige stedenbouwkundige structuur van de duplexwoningen en van de omgeving behouden. De huidige verspringing van de rooilijn aan de zuidoostzijde van de Pelikaanstraat komt daarom ook terug in het nieuwe plan.

Het bestemmingsplan regelt planologisch gebruik en ruimtelijk gezien de toegestane bebouwing. Het bepaalt ondermeer op welke plaats gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd en aan welke afmetingen deze bouwwerken moeten voldoen. Aspecten die bepalend zijn voor de specifieke kenmerken van afzonderlijke bebouwing zoals materiaalgebruik (steen, hout, kunststoffen), kleur, kapvorm, gevelindelingen en dergelijke en op welke wijze deze het beste past bij zijn omgeving worden daarentegen geregeld in een Welstandsnota.

Conclusie:

Deze reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en omissies

- Verbeelding: geen;
- Regels: geen.

Bijlage bestemmingsplan

- Deze Reactienota zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.