

Bestemmingsplan Roerdompstraat

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure.....	2
2.	Zienswijzen en commentaar	3
2.1	Waterschap Hunze en Aa's	3
2.2	Overige zienswijzen.....	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 Roerdompstraat is opgesteld om de beoogde ontwikkeling aan de Roerdompstraat, Reigerstraat en Eiberstraat mogelijk te maken. Voor de beoogde ontwikkeling aan de Pelikaanstraat is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Bestaande situatie plangebied Roerdompstraat

In het plangebied staan momenteel meerdere blokken duplexwoningen. In totaal betreft dit 96 woningen. De bestaande duplexwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De Roerdompstraat is voorzien van boombeplanting in een laanstructuur en een parkeercoffer. Bij de Reiger- en Eiberstraat grenzen de voortuinen aan de stoep en de stoep grenst direct aan de straat.

Planvoornemen

Onderhavige ontwikkeling betreft een herstructurering van de bestaande duplexwoningen aan de Roerdompstraat, Reigerstraat en Eiberstraat.

Ter vervanging van de 96 woningen zullen er 37 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met 19 wooneenheden worden gerealiseerd. Van de 37 grondgebonden woningen zullen 29 woningen van een zadeldak en 8 van een lessenaarsdak worden voorzien.

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 'Roerdompstraat' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Beantwoording zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Waterschap Hunze en Aa's

Er is momenteel een gemengd rioolsysteem aanwezig en dit zal vervangen worden door een gescheiden rioolstelsel. Hiermee is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlaktewater. In de aangevraagde watertoets van 11-11-2014 is op deze vraag ontkennend geantwoord. Op basis hiervan is de korte procedure voor de watertoets doorlopen. Aangezien er niet de juiste procedure voor de watertoets is doorlopen heeft het waterschap geen advies kunnen opnemen inzake onderhavige ontwikkeling. Voor de volledigheid is de beantwoording van de gestelde vragen voor de watertoets bijgevoegd. Het wordt noodzakelijk geacht dat de watertoets alsnog met de juiste gegevens wordt ingevuld en wordt aangegeven welk oppervlak er aan verharding (bebouwing en verharding van wegen, paden en opritten) zal worden afgekoppeld van het gemengde rioolsysteem. Op basis hiervan zal het advies worden aangepast zodat dit op een juiste manier kan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Commentaar

Naar aanleiding van bovenstaande reactie is de watertoets opnieuw doorlopen en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie:

Deze reactie vormt aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan onder het kopje "waterparagraaf" aan te passen.

2.2 Reclamant 1

Reclamant vraagt zich af of er wel gebouwd moet gaan worden in de "Roerdompstraat" en of aan dit gebied niet beter een andere bestemming gegeven kan worden. De rechtvaardigheid voor deze vraag ligt in het feit dat er een overschot aan koopwoningen in Assen is en dat er een aantal gebieden in Assen-Oost gedurende langere tijd braakliggend zijn. Aangedragen wordt het terrein bij het voormalige politiebureau aan de Tuinstraat, het terrein bij de voormalige vleesfabriek, nu Het Palet en het schiereiland tussen de Pelikaanstraat en het Oosterpark waar voorheen de Tuinbouwschool stond.

Reclamant geeft aan niet echt op de hoogte te zijn van de bestemmingsplannen voor de braakliggende terreinen maar verwacht dat een groter of kleiner deel daarvan voor bewoning bestemd is.

Wanneer er niet gebouwd gaat worden in de "Roerdompstraat" maakt dit volgens reclamant ruimte voor een natuurlijke groene verbinding tussen Vredeveldpark en het Oosterpark. Naar mening van reclamant komt dit de leefbaarheid van Assen-Oost ten goede.

Commentaar

Het doel van de vervanging van de 96 huurwoningen is kwaliteitsverbetering van de voorraad sociale huurwoningen en het beter voldoen aan de veranderende vraag en eisen van deze tijd. Er worden 48 huur- en 8 koopwoningen teruggebouwd. Gezien de grote vraag naar huurwoningen is de vervangende nieuwbouw absoluut noodzakelijk.

Het aantal koopwoningen dat op deze locatie wordt gebouwd is beperkt en wenselijk om een gevarieerd woningaanbod te realiseren in Assen Oost. Dat er op andere locaties de afgelopen jaren weinig koopwoningen zijn gebouwd heeft te maken met stagnatie van de koopmarkt als gevolg van de economische crisis. Wij zien sinds 2013 een duidelijke verbetering van de koopmarkt, die inmiddels heeft geleid toenemende verkoop van nieuwe koopwoningen.

Tot slot moeten gemeenten in het kader van duurzame verstedelijking op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hun bouwopgave zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied realiseren. Assen Oost is met het Oosterpark, Valkenstijn, het Amelterbos en de ligging aan het nationaal landschap Drentse Aa al een van de meest groene wijken van Assen. De woningbouw aan de Roerdompstraat e.o. past goed in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Daarnaast verzoekt reclamant los van bovengenoemde kwestie op grond van het feit dat zij belanghebbenden zijn tot een kleine wijziging in dit bestemmingsplan. Het betreft met name de woningen aan de Reigerstraat nummer 12 en 14. Deze woningen worden gebouwd op een afstand van 3 meter van de straatlijn alsook 3 meter vanaf de erfafscheiding van reclamant. Verzocht wordt of deze afstand vergroot kan worden naar 4 meter vanaf de straatlijn en 4 meter vanaf de erfafscheiding van reclamant.

Het argument voor dit verzoek tot wijziging is dat naar zeggen van reclamant het uitzicht minder beperkt wordt en dat de ruimte tussen het nieuw te bouwen huis en het huis van reclamant groter wordt. Naar mening van reclamant is er in het bestemmingsplan ruimte voor een wijziging waarbij het nieuw te bouwen huis verder vanaf de erfafscheiding van reclamant komt te staan. De wijziging naar achteren geeft volgens reclamant de vele jaren oude haagbeuk die tussen de Eiberstraat en het huis van reclamant staat meer ruimte. Daarbij brengt de verzochte wijziging naar achteren volgens reclamant een rechtere lijn aan de zijkant van het nieuw te bouwen wooncomplex aan de Eiberstraat. Hiermee wordt naar zeggen van reclamant de rechte lijn met de woning van reclamant verbroken, waarbij er meer ruimte ontstaat aan de voorkant van de nieuw te bouwen woning. Naar mening van reclamant ontstaat hierdoor een mooie verhouding met de huizen tegenover het nieuw te bouwen object, namelijk Reigerstraat 11 en 13 die ook iets meer naar achteren gepositioneerd staan.

Commentaar

Het bouwvlak van de twee nieuwe woningen aan de Reigerstraat ligt op ruim vier meter van het trottoir, iets achter de rooilijn van de duplexwoningen en Reigerstraat 10. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens is circa 3,5 meter. De duplexwoningen stonden op circa 2,75 meter van de perceelsgrens. Een afstand van 3,5 meter tussen perceelsgrens en de woning is een relatief ruime maat in deze omgeving en een verruiming ten opzichte van de voorgaande situatie.

Actium heeft aangegeven dat zij daar waar mogelijk de bestaande bomen zoveel mogelijk proberen te behouden. Daarbij zij opgemerkt dat het bestemmingsplan het behoud van de genoemde haagbeuk niet in de weg staat.

De rooilijn aan de overzijde van Reigerstraat wijkt inderdaad. Tussen de weg en de woningen is een klein grasveldje. Deze stedenbouwkundige opzet is meer te vinden in de directe omgeving, ook de Eiberstraat en de Roerdompstraat kennen een zelfde opzet. Telkens wijkt de rooilijn aan een van de beide zijden van de weg. Deze kleinschalige stedenbouwkundige opzet past goed in de omgeving. Er is geen reden om aan de Reigerstraat aan beide zijden openbaar groen te realiseren ten koste van de percelen voor woningbouw of extra grote voortuinen te realiseren. Daarbij kan naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een recht op vrij uitzicht niet worden gegarandeerd. Zeker in een stedelijk gebied zal de bebouwingsdichtheid hoger zijn, waardoor een recht op vrij uitzicht niet geclaimd kan worden.

Conclusie:

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

2.3 Reclamant 2

Aan de achterzijde van de woning, aangrenzend aan het perceel van reclamant wordt een parkeerplaats gerealiseerd. Gevreesd wordt voor lawaai van dichtslaande portieren.

De aan te leggen parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Aangezien de parkeervergunningen zone net ophoudt (grens ligt op de Pelikaanstraat) wordt gevreesd voor meer parkeeroverlast vanuit de binnenstad.

Het wordt wenselijk geacht dat het parkeren op de aan reclamant grenzende parkeerplaats enkel toegankelijk is voor de bewoners van de aangrenzende woningen en het appartementencomplex en enkel toegankelijk is middels een slagboom of vergunning.

Aangezien de parkeerplaats (openbaar gebied) aan het perceel (tuin) van reclamant grenst vraagt reclamant zich af hoe de verdere inrichting en afgrenzing van het terrein ten opzichte van de bestaande percelen wordt afgeschermd. Het is wenselijk dat deze afscherming een groen karakter heeft.

Reclamant vreest voor lichtoverlast van straatlantaarns op de parkeerplaats. Mogelijk kunnen hier sensoren in geplaatst worden of zo geplaatst worden dat deze 's nachts voor weinig lichtoverlast zorgen.

Aangezien alle bebouwing momenteel is gesloopt ligt er veel water in het plangebied. Reclamant vraagt zich af of de waterafvoer goed geregeld is in het gebied zodat wateroverlast wordt voorkomen.

Commentaar

Naar aanleiding van bovenstaande reactie en de zorgen die zijn uitgesproken door reclamant heeft er een overleg plaatsgevonden tussen reclamant, de gemeente en Actium. Er is tijdens dit overleg gekeken naar de positionering van de straatlantaarns, afgrenzing van het terrein ten opzichte van het perceel van reclamant en mogelijke toekomstige overlast ten aanzien van parkeren. De partijen zijn tijdens dit overleg tot elkander gekomen.

Conclusie:

Aangezien de reactie niet strekt tot het bestemmingsplan maar ten aanzien van de inrichting en het bestemmingsplan bovenstaande niet in de weg staat vormt onderhavige reactie geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

- Verbeelding: geen;
- Regels: geen;
- Toelichting: enkele tekstuele aanpassingen van de waterparagraaf op basis van de uitgangspuntennotitie van het waterschap (tevens is een nieuwe uitgangspunten notitie als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd).

Ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van omissies ontwerpbestemmingsplan

Er is geconstateerd dat er enkele omissies in het bestemmingsplan zitten. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze omissies op de volgende punten aangepast:

- Verbeelding: de bouwvlakken hebben in het ontwerp een diepte van 9 meter. Standaard wordt minimaal een bouwdiepte van 12 meter toegepast. De beoogde bouw heeft een bouwdiepte van 9,50 meter. De verbeelding is dan ook aangepast. Alle woonblokken hebben een diepte van 9,5 meter.
- Regels: artikel 5.4.1 is opgenomen. Deze regel maakt het mogelijk dat de aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen binnen de bestemming "wonen-appartementen" mogen worden overschreden ten behoeve van balkons, met dien verstande dat deze worden gebouwd aan de straatzijde vanaf de eerste bouwlaag en de diepte daarvan niet meer dan 2 meter bedraagt;

Bijlage bestemmingsplan

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