



Leefomgeving

Datum: 21 juni 2017
 Eenheidsmanager/ R. Stoffelsma
 Progr. Manager:
 Opsteller: Esther Langbroek
 Telefoon: 6218
 Portef. Houder: A. Smit
 Registr.nr.: 6955-2017

Instemming verkregen en kopie gezonden aan:

Eenheid/ Programma/ Naam	Datum
Paraaf J. Comino:	27/6/17
Paraaf R. Stoffelsma:	

Openbare besluitenlijst: Ja Nee
 Bekendmakingsplicht: Ja Nee
 O.R.: Ja Nee

Bij besluit in mandaat:
 Mandaatnummer:

Informereren van de raad:

- Alleen via openbare besluitenlijst
- Via lijst ter inzage liggende stukken
- Via brief en stuk(ken) ter inzage
- Via versturen informatie met aanbiedingsbrief
- Via brief

Vervolprocedure:

Behandeling in de raad:

- Informatief
- Opiniërend
- Besluitvormend

Afhandelen door : Esther Langbroek
 Kopie besluit : Esther Langbroek, Tina Meijers
 Deponeren Paraaf :

Voorstel aan B&W

Onderwerp:
 Vaststelling wijzigingsplan 'Waterhoen Vredevels Eiland'

Voorstel:
 1. Besluiten het wijzigingsplan 'Waterhoen Vredevels Eiland' met planidentificatie NL.IMRO.0106.03BP20144100F-C001 gewijzigd vast te stellen;
 2. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de "Reactienota" en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
 3. Instemmen met het ter kennisgeving ter inzage leggen van het vastgestelde wijzigingsplan voor de raadsleden;
 4. instemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Nijhuis Bouw B.V. ;
 5. Instemmen met het bekendmaken van de vaststelling door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad in de rubriek "Berichten van de Brink" en op www.officielebekendmakingen.nl (Staatscourant).

Achtergrond:
 De aanleiding van voorliggend wijzigingsplan betreft de beoogde herontwikkeling van onderhavig locatie "Vredevels Eiland". In opdracht van Nijhuis Bouw B.V. is een ontwerp opgesteld. Het voornemen is om op de locatie van het voormalige schoolgebouw van AOC Terra (voorheen Landbouwwinterschool genoemd) circa 22 rijenwoningen en een appartementengebouw met circa 30 (eventueel zorg gerelateerde) appartementen te ontwikkelen.

Het schoolgebouw van AOC Terra is afgebroken en het terrein is al enige tijd braakliggend. Het is wenselijk om een nieuwe invulling te geven aan onderhavig plangebied.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in een passende juridische regeling om het planvoornemen mogelijk te maken.

	Akkoord	Bespreken	Signaal
B			
WS			
WH			
WV			
WW			
S			
	conform		

Besluit B&W

Datum:

B & W - 4 . IIII 2017 NR. 02

Leefomgeving

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan 'Waterhoen Vredevels Eiland'.

Voorstel:

1. Besluiten het wijzigingsplan 'Waterhoen Vredevels Eiland' met planidentificatie NL.IMRO.0106.03BP20144100F-C001 gewijzigd vast te stellen;
 2. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de "Reactienota" en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
 3. Instemmen met het ter kennisgeving ter inzage leggen van het vastgestelde wijzigingsplan voor de raadsleden;
 4. instemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Nijhuis Bouw B.V.;
 5. Instemmen met het bekendmaken van de vaststelling door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad in de rubriek "Berichten van de Brink" en op www.officielebekendmakingen.nl (Staatscourant).
-

Achtergrond:

Aanleiding

De aanleiding van voorliggend wijzigingsplan betreft de beoogde herontwikkeling van onderhavig locatie "Vredevels Eiland". In opdracht van Nijhuis Bouw B.V. is een ontwerp opgesteld. Het voornemen is om op de locatie van het voormalige schoolgebouw van AOC Terra (voorheen Landbouwwinterschool genoemd) circa 22 rijenwoningen en een appartementengebouw met circa 30 (eventueel zorg gerelateerde) appartementen te ontwikkelen.



Schetsontwerp invulling terrein

Het schoolgebouw van AOC Terra is afgebroken en het terrein is al enige tijd braakliggend. Het is wenselijk om een nieuwe invulling te geven aan onderhavig plangebied.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in een passende juridische regeling om het planvoornemen mogelijk te maken.



Argumenten:

Plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van Assen en is gelegen tussen de wegen Mezenlaan, Sperwerstraat, Vredeveldseweg en de Pelikaanstraat. Op dit moment ligt de locatie braak en is het terrein onbebouwd. Onderhavige locatie is in feite een schiereiland, omdat het grootste deel van het plangebied omgeven wordt door een 'gracht'.



Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan 'Assen Oost' (vastgesteld d.d. 21 februari 2008). Het plangebied is aangeduid met 'gebied wijzigingsbevoegdheid II'. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden in 'woondoeleinden', 'woondoeleinden meergezinshuizen', 'maatschappelijke doeleinden', 'groenvoorzieningen', 'water' en/of 'verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

Daarbij is in de wijzigingsregels bepaald dat voor 30% van het totale wijzigingsgebied/oppervlakte van het gebouw een hoogte van 18 meter is toegestaan. In het voorliggende wijzigingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte voor het appartementengebouw 14 meter.

Aangezien een aantal van bovengenoemde bestemmingen volgens de standaard SVBP 2012 niet meer gebruikt kunnen worden is aansluiting gezocht bij het Handboek standaarden gemeente Assen. De bestemmingen worden dan respectievelijk 'wonen', 'wonen-appartementen', 'groen', 'water' en 'verkeer - verblijfsgebied'. Inhoudelijk is er aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Assen Oost.

Toekomstige situatie

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van circa 22 grondgebonden woningen en een appartementengebouw. Naast woningen wordt er ook een erftoegangsweg, parkeerplaatsen en groen aangelegd. De bestaande watergang rondom het terrein en de bestaande groene taluds tussen deze watergang en de aangrenzende straten blijven gehandhaafd.

De hoofdopzet van het bouwplan wordt bepaald door de bestaande vorm van het schiereiland en de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt. De ruimtelijke structuur van de buurt, waar het Oosterpark met de omringende middelhoogbouw het zwaartepunt in is, wordt versterkt door in de lengte as van de vijver eveneens een hogere bebouwing te plaatsen. Vanwege de beperkte maat in het dwarsprofiel komt langs de watergangen (achter en terzijde van het hoogte accent) lagere bebouwing.

Grondgebonden woningen

De woningen zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijk woonerf, de woningen staan parallel aan de Sperwerstraat en de Pelikaanstraat.

De rijenwoningen zijn afwisselend één en twee bouwlagen hoog. Om een 'stevige' hoek te krijgen op het einde van de woonblokken moet de bouwhoogte hier meer dan één bouwlaag zijn en minimaal één bouwlaag plus een dichte borstwering met een hoge dakrand.



Aanzicht Vredevelds eiland vanaf Sperwerstraat

Het woonprogramma is flexibel. Het kan gelijkvloers op de begane grond gerealiseerd worden, maar de bewoner kan ook voor een groter woonprogramma kiezen wat deels op de verdieping gebouwd wordt. De woningen beschikken aan de waterzijde over een terras. De berging is in pandig in het woonblok opgenomen en ligt aan de voorzijde.

Appartementengebouw

Op de kop van de Oosterpark vijver is een hoogte accent in de vorm van een appartementengebouw beoogd. De exacte invulling, zoals de aantallen, de woninggrootte en de bouwhoogte is nog niet exact bekend en is afhankelijk van de vraag. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het appartementengebouw gesitueerd moet worden. Daarbij mag de hoogte maximaal vier bouwlagen (14 meter hoog) bedragen.

Parkeren rijenwoningen

De erftoegangsweg en de buitenruimte aan voorzijde van de grondgebonden woningen zullen worden ingericht als één gezamenlijk erf. Op dit erf kan direct bij de voordeur geparkeerd worden. Per grondgebonden woning zijn er twee parkeerplaatsen. Voor bezoekers van de grondgebonden woningen worden er twee parkeerplaatsen bij de noordelijke kop van het rijtje aangelegd. Op het woonerf worden in het ritme van de woningentrees bomen geplant.

Parkeren appartementencomplex

Aangezien het ontwerp voor het appartementen gebouw, de omvang en het aantal wooneenheden nog niet bekend is kan het aantal benodigde parkeerplaatsen ook nog niet berekend worden. Het parkeren voor het appartementengebouw dient echter wel binnen het bestemmingsbouwvlak op eigen perceel gerealiseerd te worden. Het parkeren kan ondergronds, half verdiept of deels op maaiveld opgelost worden. Het aantal parkeerplaatsen moet worden berekend aan de hand van de parkeernormen die bij het definitieve aantal en typewoning past, deze cijfers staan vermeld in paragraaf 3.6 van onderhavig wijzigingsplan. Het plan zal hieraan worden getoetst en moeten voldoen.

Beeldrichtlijnen

In de toelichting van het wijzigingsplan zijn beeldrichtlijnen voor de bebouwing opgenomen. Deze richtlijnen zijn als toelichting bedoeld op het stedenbouwkundig plan. De beeldaspecten over de inrichting geven een sfeerbeeld van de gewenste buitenruimte.

Duurzaamheid

De gemeente Assen wil een duurzame, CO₂-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid liggen er vooral kansen voor zonne-energie op onderhavige locatie. De woningen hebben platte daken waarop zonnepanelen kunnen worden geplaatst. De ontwikkelaar biedt meerdere pakketten aan voor zonnepanelen. Het wijzigingsplan staat het plaatsen van zonnepanelen niet in de weg.

Planologische regeling

Met onderhavig wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan Assen Oost en wordt voorzien in een uniforme juridisch planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.



Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-)instanties in het kader van vooroverleg verzocht om te reageren op het conceptwijzigingsplan. Tevens heeft er op 9 juni 2015 een informele inloopavond plaatsgevonden om de buurt te informeren betreffende het planvoornemen. In het kader van vooroverleg zijn een aantal reacties ingediend. De reactie van het waterschap en de veiligheidsregio hebben aanleiding gegeven tot een aantal tekstuele aanpassingen van de toelichting. Voor de inhoud van de reacties wordt verwezen naar de overlegnota welke als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd. Het wijzigingsplan is dan ook met een aantal kleine tekstuele aanpassingen als ontwerp in procedure gebracht.

Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen om eenieder de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Tijdens voornoemde periode zijn een aantal zienswijzen ingediend. Daarbij hebben we één schriftelijke zienswijze ontvangen welke buiten de termijn is ingediend en dan ook niet-ontvankelijk is. Dat betekent dat deze zienswijze geen deel uitmaakt van de belangenafwegingen.

De overige zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de reactienota zienswijze samengevat en van een commentaar voorzien.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en op verzoek van de reclamanten heeft er een gesprek plaatsgevonden met een aantal omwonenden. Tijdens dit gesprek hebben de reclamanten hun zienswijzen verder toegelicht.

De ingediende zienswijzen richten zich met name op de ontsluiting van onderhavig gebied, het groene karakter van het eiland, wat voor soort type woning passend is op deze locatie en het beoogde hoogteaccent. Vanwege de ingediende reacties is samen met de ontwikkelaar nogmaals gekeken naar de invulling van het plangebied. Er is een groeninventarisatie gedaan en bij de invulling is zoveel mogelijk rekening gehouden met het bestaande waardevolle groen. Indien mogelijk wordt het bestaande behouden. Tevens is de ontsluiting van het plangebied verplaatst naar de Sperwerstraat. Hier zijn geen woningen aanwezig welke hinder kunnen ondervinden van het in- en uitrijden van verkeer. Ons inziens worden er dan ook geen belangen geschaad door de uitrit hier te positioneren. Bovendien kunnen door het verplaatsen van de ontsluiting vier platanen aan de Mezenlaan behouden blijven.

Voor de verdere inhoud van en reactie op deze zienswijzen wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd.

De raad heeft bij de vaststelling van het moederplan reeds aangegeven binnen welke voorwaarden uw college bevoegd is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Onderhavig plan past binnen de gestelde voorwaarden.

Aanpassingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de ontsluiting van het gebied verplaatst van de Mezenlaan naar de Sperwerstraat. De verbeelding is hierop aangepast. Om deze ontsluiting mogelijk te kunnen maken is het bouwblok iets verschoven richting de Vredeveldseweg. Hierdoor ontstaat een speelser beeld doordat de bouwblokken nu iets meer verspringen.

Voorgesteld wordt dan ook om het wijzigingsplan, met in achtneming van de zienswijzen en het commentaar hierop, gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen / risico's:

n.v.t.

Financiële toelichting:

Kostenverhaal

De gronden die zijn betrokken in onderhavig plangebied zijn in eigendom van de initiatienemer. De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke plankosten worden conform de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Anterieureovereenkomst

Ten behoeve van de ontwikkeling en de afwikkeling van eventuele planschadekosten en andere plankosten is met Nijhuis Bouw B.V. een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Communicatie:

De indieners van zienswijzen zullen een brief ontvangen met een kopie van de zienswijzennota.

Daarbij zal het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan conform de Wro worden gepubliceerd in het huis-aan-huisblad rubriek "Berichten van de Brink" en in de Staatscourant.

Personeel en Organisatie:

n.v.t

Uitvoering en planning:

Het besluit alsmede het vastgestelde wijzigingsplan worden gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld door:

- diegenen die tijdig hun zienswijzen bij het college naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij het college naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die door het college zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

Het beroep kan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

Evaluatie:

n.v.t

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan 'Waterhoen Vredevels Eiland' (regels en toelichting);
2. Wijzigingsplan 'Waterhoen Vredevels Eiland' (verbeelding);
3. Anterieureovereenkomst;
4. Notazienswijzen.

Notazienswijzen

Wijzigingsplan Waterhoen Vredevelde Eiland



Inhoudsopgave

2. Beantwoording zienswijzen	3
3. Staat van wijzigingen.....	166
• Deze Reactienota zal als bijlage aan de toelichting van het wijzigingsplan worden toegevoegd.....	16

Juni 2017

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

De aanleiding van voorliggend wijzigingsplan betreft de beoogde herontwikkeling van onderhavig locatie (Vredevelde Eiland). In opdracht van Nijhuis Bouw B.V. is een ontwerp opgesteld. Het voornemen is om op de locatie van het voormalige schoolgebouw van AOC Terra (voorheen Landbouwwinterschool genoemd) circa 22 rijenwoningen en een appartementengebouw met circa 30 (eventueel zorg gerelateerde) appartementen te ontwikkelen.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het oosten van Assen en is gelegen tussen de wegen Mezenlaan, Sperwerstraat, Vredeveldseweg en de Pelikaanstraat. Op dit moment ligt de locatie braak en is het terrein onbebouwd. Onderhavige locatie is in feite een schiereiland, omdat het grootste deel van het plangebied omgeven wordt door een 'gracht'.

Toekomstige situatie

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van circa 22 grondgebonden woningen en een appartementengebouw. Naast woningen wordt er ook een erftoegangsweg, parkeerplaatsen en groen aangelegd. De bestaande watergang rondom het terrein en de bestaande groene taluds tussen deze watergang en de aangrenzende straten blijven gehandhaafd. De hoofdopzet van het planvoornemen is dan ook bepaald door de bestaande vorm van het schiereiland.

Op de kop van de Oosterpark vijver is een hoogte accent in de vorm van een appartementengebouw beoogd. De exacte invulling, zoals de aantallen, de woninggrootte en de bouwhoogte is nog niet exact bekend en is afhankelijk van de vraag. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het appartementengebouw gesitueerd moet worden. Daarbij mag de hoogte maximaal vier bouwlagen (14 meter hoog) bedragen.

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan 'Assen Oost' (vastgesteld d.d. 21 februari 2008). Het plangebied is aangeduid met 'gebied wijzigingsbevoegdheid II', dat bepaalt dat de ter plaatse voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden' en de bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen'.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in een passende juridische regeling om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Procedure

Het voorontwerp van het wijzigingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners voorgelegd. De reacties zijn beoordeeld en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van de ingediende reacties is de toelichting van het plan op enkele kleine onderdelen aangepast. De reactienota is als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd.

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

2. Beantwoording zienswijzen

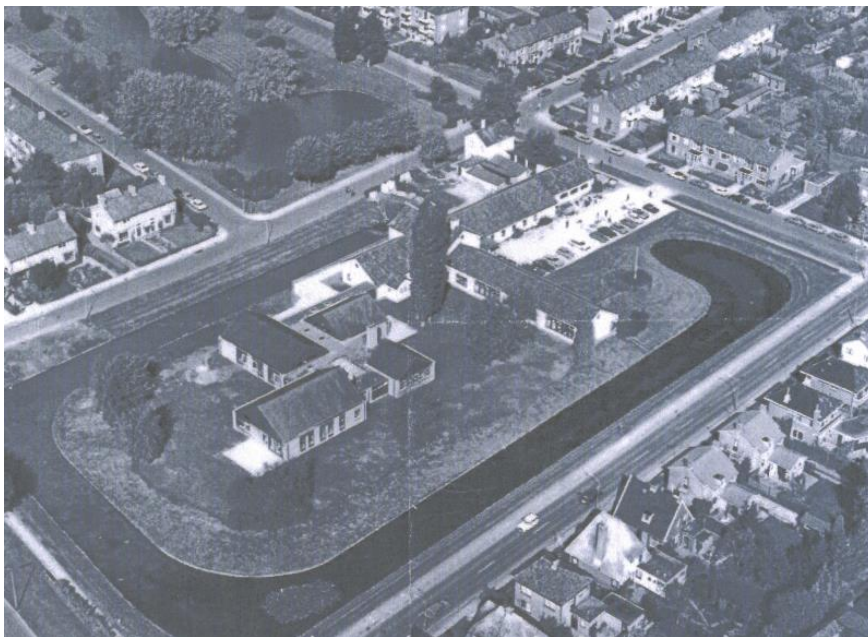
Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. Alle bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk.

Daarbij hebben we één schriftelijke zienswijze ontvangen welke buiten de termijn is ingediend en dan ook niet-ontvankelijk is. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gelezen in samenhang met artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht, dienen niet tijdig ingediende zienswijzen buiten beschouwing gelaten te worden. Deze zienswijze zal dan ook geen deel uit maken van de belangenafwegingen.

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnen de gestelde termijn ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Reclamant 1

Reclamant geeft aan dat vanwege het dorpse en landelijke karakter, waarmee de gemeente Assen-Oost altijd typeert nu, en in het verleden, de keuze al snel op de wijk Vredeveld viel, om daar een huis te kopen. Ten tijde van aankoop stond er nog een prachtig wit schoolgebouw (AOC Terra, voormalige landbouwschool) met veel groen en klein vee.



Zij zouden graag zien dat dit karakter wordt voortgezet door het architectenbureau en opdrachtgever. Tweeëntwintig gezinswoningen met de daarbij behorende auto's zijn naar mening van reclamant fors voor het oppervlak van het eiland. Een appartementencomplex erbij bouwen zou naar zegen van reclamant helemaal buitenproportioneel zijn voor dit eiland.

Het eiland was slechts voor een deel bebouwd en dat zou ook nu, naar idee van reclamant, de stelregel moeten blijven. Reclamant is van mening dat een appartementencomplex voor de eventuele nieuwe bewoners van de woningen, de huidige omwonenden en zeker voor reclamant zelf een overbodig groot, hoog en log gebouw zijn dat afbreuk doet aan de omgeving. Daarnaast wordt er in Assen-Oost inmiddels volop gebouwd. Aan de Brunelstraat en Tuinstraat komen ook appartementen. Volgens reclamant staan er in Assen veel appartementen leeg, zowel huur als koopappartementen.

Commentaar

In de structuurvisie Hoofdstad Assen, integrale structuurvisie Assen 2030 (vastgesteld 11 Februari 2010) is de ambitie geformuleerd om in Assen te intensiveren in de bestaande stad. Deze ontwikkeling met de bouw van 52 woningen in Assen Oost past binnen die ambitie. Het eiland wordt dicht, maar compact bebouwd. De vijver met groene oevers blijven behouden. Voor onderhavig gebied is een groeninventarisatie gedaan. De bestaande bomen worden daar waar mogelijk behouden. We proberen onder andere op het eiland de platanen aan de Mezenlaan, de knotwilgen aan de Pelikaanstraat en de berken op de hoek van de Mezenlaan met de Sperwerstraat te behouden. De bomen op het eiland waar bebouwing geprojecteerd staat kunnen niet behouden blijven. De bomen rondom de buitenzijde van het eiland vallen buiten het plangebied en worden nagenoeg allemaal behouden. De dichtheid en bouwhoogte blijven ruim binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan "Assen Oost".

Assen Oost dankt haar dorpse en groene karakter onder andere aan de brede groene lanen als de Sperwerlaan, het Oosterpark en voormalig landgoed Valkenstein. In de directe omgeving is veel groen aanwezig.

In de "Wijkvisie Assen-Oost, sociaal krachtig, fysiek prachtig" (juli 2010) is de bijzondere opzet van Assen Oost benoemd als een mozaïek van buurten met verschillende woonmilieus. In de wijkvisie "wonen en leven in Assen-Oost 2030" (juni 2013) wordt Assen-Oost benoemd als "...een staalkaart van stedenbouwkundige en architectonische tijdsbeelden. Met de ontwikkeling van de nu vrijkomende locaties kan de wijk verrijkt worden met een nieuwe tijdslaag en kan de diversiteit verder worden vergroot. Herstructurering en herontwikkeling kan plaatsvinden binnen de huidige stedenbouwkundige structuur met een kleinschalige opzet, herkenbare architectuur in een groene omgeving. De grotere ontwikkellocaties, zoals de voormalige locatie van AOC Terra, kunnen een eigen stedenbouwkundig en architectonisch cluster gaan vormen in de wijk". De bijzondere plek die de locatie in de wijk heeft door de ligging op een schiereiland wordt met een eigen architectuurstijl versterkt.

De afgelopen jaren was er als gevolg van de stagnatie op de woningmarkt inderdaad sprake van leegstand bij nieuw opgeleverde koopappartementen. Veel van deze appartementen zijn

omgezet naar de huursector en werden toen vrij snel bewoond. De verkoop van koopwoningen is inmiddels flink aangetrokken en het aanbod appartementen is daardoor aanzienlijk afgenomen. Per 1 januari 2016 bestond het nieuwbouwaanbod uit slechts 8 appartementen. Ten behoeve van de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie is in 2014/2015 een woningmarkt-onderzoek uitgevoerd, met een uitgebreide enquête over woonwensen. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende jaren een aanzienlijke behoefte zal ontstaan aan zowel huur- als koopappartementen. Deze behoefte komt voort uit de verdere vergrijzing van de bevolking en daarmee een toenemende behoefte aan woningen met een gelijkvloers woonprogramma. Een groot deel van het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar zal daarom moeten bestaan uit appartementen. De appartementen in het plan Vredeveldseiland leveren een bijdrage aan de invulling van het benodigde programma. Het plan Vredeveldseiland wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan het optimaal benutten van de beschikbare ruimte in de bestaande stad. De ontwikkeling Vredeveldseiland maakt al jaren deel uit van de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering en is daarmee regionaal afgestemd binnen de Regio Groningen – Assen.

Volgens de ter inzage liggende tekening zou het complex dusdanig dicht op de hoek van de Mezenlaan/Sperwerstraat komen te staan dat volgens zeggen van reclamant het zonlicht voor een groot deel van de dag niet meer op de woning van reclamant zal schijnen. De door reclamant aangekochte woning is van 1953 en qua spouwmuur niet te isoleren omdat deze, naar zeggen van reclamant, volgens een energieadviseur, te smal is. Najaar en winterzon is dan ook van groot belang voor reclamant, als het gaat om het aanzienlijk minder verwarmen van de woning. Dit nog los van het feit dat hoogbouw het naar zeggen van reclamant zal maken tot een koud en tochtige plek in de desbetreffende straten.

Commentaar

Uit de berekening blijkt dat in de nieuwe beoogde situatie (als het maximaal toegestane bouwvlak en hoogte wordt gerealiseerd) aan de normen wordt voldaan. De woning heeft in het voor- en najaar voor een korte periode in de middag heel even kans om voor een klein deel schaduw te vangen van het beoogde gebouw, dit is zeer beperkt en van korte duur.

Effecten als gevolg van de wind zijn pas te verwachten bij hoogtes van meer dan 20 meter. Als bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk wordt gemaakt, moet onderzoek plaatsvinden. Gelet op de maximaal te hanteren bouwhoogte van 14 meter (voor uitsluitend de appartementen) en vergelijkbare gebouwen in de stad waar wij geen klachten over hebben ontvangen verwachten wij dan ook geen tocht of windhinder.

De in- en uitrit van het eiland, zoals in het plan vermeld, zou naar mening van reclamant verplaatst kunnen worden naar de Sperwerstraat. In een voorgaand plan zou hier ooit sprake van zijn geweest en heeft volgens reclamant een betere ligging. Reclamanten hebben als bewoners dagelijks te maken met het verkeer en zijn van mening dat er minder verkeersoverlast zal zijn als de in- en uitrit op de andere locatie (Sperwerstraat) komt. Laat die hoek vrij van welke bebouwing dan ook en laat het groen "groen" met eventuele parkeermogelijkheden. Op deze wijze zullen naar zeggen van reclamant de hulpdiensten, als brandweer en ambulance, voldoende ruimte hebben om te kunnen draaien en keren.

Bij een eerder plan is inderdaad sprake geweest van ontsluiting van het eiland via de Sperwerstraat. Dit betrof een plan met een andere opzet en dit plan heeft geen doorgang gevonden.

Er zijn vele alternatieven voor het huidige stedenbouwkundige plan. Het plan, waarbij de zijstraat gepositioneerd is op de plek van de voormalige uitrit van het parkeerterrein van het AOC Terra, past naar onze mening ook in de stedenbouwkundige structuur. Echter naar aanleiding van het bezwaar ten aanzien van de in- en uitrit hebben wij in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer gekeken of het mogelijk is de inrit te verplaatsen naar de Sperwerstraat. Met een aantal aanpassingen in het planvoornemen is het gelukt om de bebouwing dusdanig te positioneren dat de ontsluiting van het plangebied via de Sperwerstraat kan worden afgewikkeld.

De Mezenlaan is onderdeel van de 30 km/uur zone van Assen-Oost. De weg heeft een functie als verblijfsgebied en niet als verkeersader. Bij dergelijke straten is het toegestaan dat verkeer met herkomst en bestemming in het woongebied gebruik maakt van de straten. De toename van verkeer vanwege deze woningbouwontwikkeling voldoet daarmee aan de richtlijnen. De doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid komen niet in het geding.

In het kader van vooroverleg is het planvoornemen aan een aantal instanties verzonden waaronder de hulpdiensten. Naar aanleiding van de reactie van de veiligheidsregio is het plan aangepast en de weg verbreed waardoor het plangebied door hulpdiensten beter bereikbaar is. Het verleggen van de ontsluiting is dan ook voor de hulpdiensten niet noodzakelijk.

Conclusie:

Deze reactie vormt aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. De ontsluiting van onderhavig gebied zal worden afgewikkeld via de Sperwerstraat. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

2.2 Reclamant 2

Afgezien van een verricht flora en fauna onderzoek, ontbreekt naar inziens van reclamant een paragraaf over de huidige beplanting. Groen is van essentieel belang voor het welzijn van de mens. Min of meer wilde natuur, plekken waar iets te ontdekken valt, werken naar zeggen van reclamant vormend op kinderen. Ze kunnen hun fantasie kwijt in het bouwen van hutten, klimbomen zorgen voor een welkome lichaamsbeweging (tegenhanger van het computer en tv gebeuren), een kindertuin of buurtmoestuin bevordert kennis van planten en diertjes, die volgens reclamant noodzakelijk zijn voor een verantwoorde en gezonde voeding. In het raam van buurtgebeuren is hier volgens reclamant zeker realisering mogelijk. Ook ziekenhuizen gaan volgens reclamant voor hun omgeving steeds meer de nadruk op een groene omgeving leggen; het heeft een stimulerende invloed op het herstel van zieken en werkt daardoor verlagend op ziektekosten. De huidige grotere bomen zoals platanen, treurwilg, knotwilgen, mogen dan geen respectabele leeftijd hebben, ze zijn naar zeggen van reclamant beeldbepalend voor onderhavige buurt en passend in het dorpse karakter dat de gemeente Assen enige jaren geleden als karakter van deze wijk aangaf. Ze kunnen naar zeggen van reclamant een aantrekkelijke rand vormen voor een hofjesachtige groep lage huizen, of enkele eenvoudige boerderijachtige woningen die het voorgestelde dorpse karakter van de buurt de gewenste uitstraling kan geven. Naar inziens van reclamant passen blokkendoosachtige woningen of een complex met 3 of 4 bouwlagen hier in geheel niet.

Resume:

Voorgesteld wordt het eiland in te richten met een hofjesachtige, groen omrande groep lage woningen, een kinderontdekkings terrein, een labyrint, een buurt bloemen- en moestuin. En laat de aanwezige beeldbepalende grote bomen de beoogde verbinding met het Drentse AA gebied markeren en het landelijk karakter van de wijk versterken.

Reclamant heeft een aantal foto's bijgevoegd (deze zijn als bijlage bij de notazienswijze gevoegd).

Reclamant maakt bezwaar tegen de dichtheid en hoeveelheid van de bebouwing ten opzichte van de aanwezige ruimte op de kavel. Het dorpse karakter van Assen-Oost, gelegen vlakbij het Landgoed Valkenstijn en het buitengebied Schieven – Drentse AA, wordt naar zeggen van reclamant aangetast door de beoogde dichte bebouwing. Assen-Oost is een wijk met brede wegen en groene lanen met veel ruimte tussen de huizen, grote tuinen en veel groen. Met name het geplande appartementengebouw is naar zeggen van reclamant erg massief en te hoog voor de onmiddellijke omgeving. De volheid van de kavel wordt volgens reclamant ook nog versterkt door de nodige parkeerplekken voor de auto's van de bewoners.

Daarbij maakt reclamant bezwaar tegen de soort bebouwing. Het betreft een blokkendoos ontwerp met platte daken welke volgens reclamant totaal niet passen bij de bestaande omliggende bebouwing met zadeldaken. Naar zeggen van reclamant is bij de nieuw te bouwen woningen aan de Reigerstraat, Roerdompstraat en Pelikaanstraat wel rekening gehouden met de omgeving. Deze woningen krijgen een zadeldak of lessenaarsdak. Verder heeft de oostkant van de Pelikaanstraat tegenover de kavel een verscheidenheid aan onder architectuur gebouwde huizen (waarvan 2 met rieten dak en sommige in Amsterdamse stijl). Dit zijn de eerste herenhuizen gebouwd in Assen-Oost. Voor de Vredeveldseweg nummers 42 en 52 geldt precies hetzelfde: ook daar is naar zeggen van reclamant een verscheidenheid aan bebouwing. Kortom gezegd past volgens reclamant het ontwerp van de beoogde nieuwbouw op het eiland absoluut niet in de omgeving en bederft dit het hele aanzien van Assen-Oost tot in lengte van dagen.

Commentaar

Assen Oost dankt haar dorpse en groene karakter onder andere aan de brede groene lanen als de Sperwerlaan, het Oosterpark en voormalig landgoed Valkenstein. In de directe omgeving is veel groen aanwezig. Het groen op het Vredeveldseiland is in alle opzichten tijdelijk groen, een gevolg van het jarenlang braak liggen van deze locatie. De locatie is altijd in beeld geweest voor herontwikkeling. Daarom is in het bestemmingsplan Assen Oost voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De vijver met groene oevers blijven bij de herontwikkeling behouden. Tevens is voor onderhavig gebied is groeninventarisatie gedaan. De bestaande bomen worden daar waar mogelijk behouden. We proberen onder

andere op het eiland de platanen aan de Mezenlaan, de knotwilgen aan de Pelikaanstraat en de berken op de hoek van de Mezenlaan met de Sperwerstraat te behouden. De bomen op het eiland waar bebouwing geprojecteerd staat kunnen niet behouden blijven. De bomen rondom de buitenzijde van het eiland vallen buiten het plangebied en worden nagenoeg allemaal behouden.

In de structuurvisie Hoofdstad Assen, integrale structuurvisie Assen 2030 (vastgesteld 11 februari 2010) is de ambitie geformuleerd om in Assen te intensiveren in de bestaande stad. Deze ontwikkeling met de bouw van 52 woningen in Assen Oost past binnen die ambitie.

In de "Wijkvisie Assen-Oost, sociaal krachtig, fysiek prachtig" (juli 2010) is de bijzondere opzet van Assen Oost benoemd als een mozaïek van buurten met verschillende woonmilieus. In de wijkvisie "wonen en leven in Assen-Oost 2030" (juni 2013) wordt Assen-Oost benoemd als "...een staalkaart van stedenbouwkundige en architectonische tijdsbeelden. Met de ontwikkeling van de nu vrijkomende locaties kan de wijk verrijkt worden met een nieuwe tijdslaag en kan de diversiteit verder worden vergroot. Herstructurering en herontwikkeling kan plaatsvinden binnen de huidige stedenbouwkundige structuur met een kleinschalige opzet, herkenbare architectuur in een groene omgeving. De grotere ontwikkellocaties, zoals de voormalige locatie van AOC Terra, kunnen een eigen stedenbouwkundig en architectonisch cluster gaan vormen in de wijk". De bijzondere plek die de locatie in de wijk heeft door de ligging op een schiereiland wordt met een eigen architectuurstijl versterkt.

Daarbij zij opgemerkt dat architectuur (hoe mooi of lelijk ook) niet in een bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt geregeld, alleen de maximale bouwkaders worden in een bestemmingsplan/wijzigingsplan geregeld.

Conclusie:

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

2.3 Reclamant 3

Naar inziens van reclamant zijn er een aantal punten in het ontwerpplan welke negatieve invloed kunnen hebben op het woongenot en veiligheid in Assen-Oost.

Hoeveelheid en soort bebouwing op het eiland

52 wooneenheden waarvan 22 gezinswoningen en 30 appartementen is volgens reclamant wat aan de forse kant. Wanneer men rondkijkt in de wijk past dit naar zeggen van reclamant niet en wordt er ook geen rekening gehouden met het open en dorpse karakter van de wijk. De architectuur van de beoogde bebouwing past volgens reclamant niet bij het karakter van de wijk en het soort bebouwing is volgens hun in strijd met de wijkvisie Assen-Oost (volgens de wijkvisie toekomstige behoefte: gezinswoningen, betaalbare grondgebonden senioren en huurwoningen en laagbouw). Tevens wordt in de wijkvisie aangegeven dat er geen behoefte is aan een appartementengebouw.

Commentaar

Assen Oost dankt haar dorpse en groene karakter onder andere aan de brede groene lanen als de Sperwerlaan, het Oosterpark en voormalig landgoed Valkenstein. In de directe omgeving is veel groen aanwezig.

In de structuurvisie Hoofdstad Assen, integrale structuurvisie Assen 2030 (vastgesteld 11 februari 2010) is de ambitie geformuleerd om in Assen te intensiveren in de bestaande stad. Deze ontwikkeling met de bouw van 52 woningen in Assen Oost past binnen die ambitie.

In de 'Wijkvisie Assen-Oost, sociaal krachtig, fysiek prachtig' (juli 2010) is de bijzondere opzet van Assen Oost benoemd als een mozaïek van buurten met verschillende woonmilieus. In de wijkvisie 'wonen en leven in Assen-Oost 2030' (juni 2013) wordt Assen-Oost benoemd als "...een staalkaart van stedenbouwkundige en architectonische tijdsbeelden. Met de ontwikkeling van de nu vrijkomende locaties kan de wijk verrijkt worden met een nieuwe tijdslaag en kan de diversiteit verder worden vergroot. Herstructurering en herontwikkeling kan plaatsvinden binnen de huidige stedenbouwkundige structuur met een kleinschalige opzet, herkenbare architectuur in een groene omgeving. De grotere ontwikkellocaties, zoals de voormalige locatie van AOC Terra, kunnen een eigen

stedenbouwkundig en architectonisch cluster gaan vormen in de wijk". De bijzondere plek die de locatie in de wijk heeft door de ligging op een schiereiland wordt met een eigen architectuurstijl versterkt.

Ten behoeve van de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie is in 2014/2015 een woningmarkt-onderzoek uitgevoerd, met een uitgebreide enquête over woonwensen. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende jaren naast grondgebonden woningen ook een aanzienlijke behoefte zal ontstaan aan zowel huur- als koopappartementen. Deze behoefte komt voort uit de verdere vergrijzing van de bevolking en daarmee een toenemende behoefte aan woningen met een gelijkvloers woonprogramma. Een groot deel van het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar zal daarom moeten bestaan uit appartementen. Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen in het plan Vredeveldseiland leveren een bijdrage aan de invulling van het benodigde woningbouwprogramma in Assen voor de komende jaren. Het plan Vredeveldseiland wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de bestaande stad. Het plan maakt al geruime tijd deel uit van de gemeentelijke woningbouwplanning en -programma en is daarmee ook regionaal afgestemd binnen de Regio Groningen – Assen.

Verkeer

De uitrit van het eiland is gepland aan de Mezenlaan. Met naar zeggen van reclamant als gevolg dat de bewoners aan de Mezenlaan direct te maken hebben met het inschijnen van lichten door de uitrijdende auto's. Men mag volgens zeggen van reclamant verwachten dat met 52 wooneenheden, ook minimaal door 52 auto's gebruik zal worden gemaakt van deze uitrit. Reclamant vreest voor veel hinder. Wanneer de uitrit wordt gesitueerd aan de Sperwerstraat ter hoogte van de vijver zal dit volgens reclamant geen overlast geven van de koplampen van uitrijdende auto's.

Commentaar

Bij een eerder plan is inderdaad sprake geweest van ontsluiting van het eiland via de Sperwerstraat. Dit betrof een plan met een andere opzet en dit plan heeft geen doorgang gevonden.

Er zijn vele alternatieven voor het huidige stedenbouwkundige plan. Het plan, waarbij de zijstraat gepositioneerd is op de plek van de voormalige uitrit van het parkeerterrein van het AOC Terra, past naar onze mening ook in de stedenbouwkundige structuur. Echter naar aanleiding van het bezwaar ten aanzien van de in- en uitrit hebben wij in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer gekeken of het mogelijk is de inrit te verplaatsen naar de Sperwerstraat. Met een aantal aanpassingen in het planvoornemen is het gelukt om de bebouwing dusdanig te positioneren dat de ontsluiting van het plangebied via de Sperwerstraat kan worden afgewikkeld.

De Mezenlaan is onderdeel van de 30 km/uur zone van Assen-Oost. De weg heeft een functie als verblijfsgebied en niet als verkeersader. Bij dergelijke straten is het toegestaan dat verkeer met herkomst en bestemming in het woongebied gebruik maakt van de straten. De toename van verkeer vanwege deze woningbouwontwikkeling voldoet daarmee aan de richtlijnen. De doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid komen niet in het geding.

In het ontwerpwijzigingsplan wordt aangegeven dat de Mezenlaan 5 meter breed is en dat de verkeersintensiteit laag is, waardoor er geen problemen worden voorzien. Echter zien de bewoners naar zeggen van reclamant dat de Mezenlaan intensief wordt gebruikt, niet alleen als doorgaande route naar station maar ook als parkeerzone. Hierdoor is de breedte van de weg naar hun zeggen flink beperkt waardoor de doorstroming van verkeer en de veiligheid in het geding komt. Ook dit zou volgens zeggen van reclamant opgelost kunnen worden door de uitrit aan de Sperwestraat te maken. Hier hanteert de gemeente grotendeels een parkeervergunningsbeleid, waardoor er minder geparkeerd wordt door OV-gebruikers. En de verkeersintensiteit ligt naar zeggen van reclamant lager doordat deze straat niet direct verbonden is aan de Pelikaanstraat, die dient als ontsluitingsweg vande wijk.

Commentaar

De Mezenlaan is onderdeel van de 30 km/uur zone van Assen-Oost. De weg heeft een functie als verblijfsgebied en niet als verkeersader. Bij dergelijke straten is het toegestaan dat verkeer met herkomst en bestemming in het woongebied gebruik maakt van de straten. De toename van verkeer vanwege deze woningbouwontwikkeling voldoet daarmee aan de richtlijnen. De doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid komen daardoor niet in het geding. Het parkeren van de nieuwe woningen wordt mogelijk gemaakt in het gebied van het Vredeveldseiland. De woningen en appartementen hebben parkeervoorzieningen op het eigen terrein. Het parkeren is daarnaast toegestaan in de wijk, gelijk aan de parkeermogelijkheden voor bestaande woningen.

Groen in de wijk

Reclamant is voor het behoud van de aanwezige platanen, treurwilg en knotwilgen op het eiland. Deze bomen dragen naar zeggen van reclamant bij aan het karakter van de wijk en zijn naar hun zeggen beelbepalend voor de omwonenden van het eiland.

Commentaar

Het eiland heeft nu een erg groen karakter. Deels is dat de oorspronkelijke groenstructuur uit de tijd van het AOC Terra en deels een gevolg van het jarenlang braakliggende locatie. De groenstructuur blijft deels behouden. Voor onderhavig gebied is een groeninventarisatie gedaan. De bestaande bomen worden daar waar mogelijk behouden. We proberen onder andere op het eiland de platanen aan de Mezenlaan, de knotwilgen aan de Pelikaanstraat en de berken op de hoek van de Mezenlaan met de Sperwerstraat te behouden. De bomen op het eiland waar bebouwing geprojecteerd staat kunnen niet behouden blijven. De bomen rondom de buitenzijde van het eiland vallen buiten het plangebied en worden nagenoeg allemaal behouden.

Resume:

Door het aantal wooneenheden te reduceren past het plan naar zeggen van reclamant beter bij de wijkvisie Assen-Oost. Tevens wordt daarmee meer ruimte gecreeerd voor groenvoorzieningen en parkeergelegenheid. De locatie van de inrit wijzigen, hierdoor ontstaat volgens reclamant een rustiger en veiliger verkeersbeeld en is de hinder voor de omwonenden het laagst. Het behoudt van het groene en dorpse karakter van Assen-Oost wordt naar zeggen van reclamant door omwonenden gewaardeerd en zien zij dan ook graag behouden blijven.

Verzocht wordt dan ook, op grond van bovenstaande, het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met bovenstaande punten.

Conclusie:

Deze reactie vormt aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. De ontsluiting van onderhavig gebied zal worden afgewikkeld via de Sperwerstraat. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

2.4 Reclamant 4

In de wijkvisie Assen Oost die door het college van Assen op 13 juli 2010 is vastgesteld wordt aangegeven hoe Assen Oost er in 2010 uit moet zien en hoe het college dit gaat bereiken. Hierin wordt aangegeven dat het college dit niet alleen wil doen maar samen met de bewoners. Tevens wordt hierin de kans geboden om als wijkbewoners actief bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurt en wijk Assen-Oost. Daarom maakt reclamant hierbij hun zienswijze kenbaar over onderhavig ontwerp wijzigingsplan. Onderstaande argumenten liggen aan deze zienswijze ten grondslag.

Het aantal wooneenheden teveel voor relatief kleine oppervlakte

Met onderhavig plan wordt het mogelijk om 22 gezinswoningen en 30 appartementen te realiseren op het eiland. Dit zorgt volgens reclamant voor een enorme toename van bewoners op een kleine oppervlakte. In de directe omgeving van het eiland staan voornamelijk eengezinswoningen, en een klein gedeelte appartementen. De directe omgeving van het eiland heeft naar zeggen van reclamant een open karakter en de bebouwing is ruim opgezet. Het bouwen van 52 wooneenheden op het naar zeggen van reclamant relatief kleine stukje grond is volgens reclamant buiten proportioneel, en niet passend binnen de sfeer van de wijk. Tevens zal deze hoeveelheid wooneenheden naar zeggen van

reclamant een enorme hoeveelheid aan auto's met zich meebrengen. Dit ook gezien het feit dat het tegenwoordig geen uitzondering is dat een gezin twee auto's tot zijn beschikking heeft. Dan komen daar naar zeggen van reclamant nog eens auto's bij van personen die een bezoek brengen aan de bewoners. Reclamant acht de kans dan ook groot dat er geen ruimte zal zijn op het eiland en dat al deze auto's geparkeerd gaan worden in de omgeving van het eiland. Dit komt naast alle voertuigen die nu al elke dag geparkeerd staan in de directe omgeving. Reclamant geeft aan te vrezen dat dit overlast met zich mee zal brengen.

Reclamant geeft aan zeker niet tegen het bebouwen van het eiland te zijn maar is van mening dat het aantal wooneenheden in dit plan teveel is. Reclamant ziet liever niet dat er 30 appartementen worden gerealiseerd en dat het plan zich beperkt tot de 22 eengezinswoningen. Op deze manier blijft naar zeggen van reclamant het open, ruime en groene karakter van de wijk behouden.

Commentaar

In de structuurvisie Hoofdstad Assen, integrale structuurvisie Assen 2030 (vastgesteld 11 februari 2010) is de ambitie geformuleerd om in Assen te intensiveren in de bestaande stad. Deze ontwikkeling met de bouw van 52 woningen in Assen Oost past binnen die ambitie. Het eiland wordt dicht, maar compact bebouwd. De vijver met groene oevers blijven behouden. Tevens is voor onderhoudig gebied een groeninventarisatie gedaan. De bestaande bomen worden daar waar mogelijk behouden. We proberen onder andere op het eiland de platanen aan de Mezenlaan, de knotwilgen aan de Pelikaanstraat en de berken op de hoek van de Mezenlaan met de Sperwerstraat te behouden. De bomen op het eiland waar bebouwing geprojecteerd staat kunnen niet behouden blijven. De bomen rondom de buitenzijde van het eiland vallen buiten het plangebied en worden nagenoeg allemaal behouden. De dichtheid en bouwhoogte blijven ruim binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan "Assen Oost".

In de "Wijkvisie Assen-Oost, sociaal krachtig, fysiek prachtig" (juli 2010) is de bijzondere opzet van Assen Oost benoemd als een mozaïek van buurten met verschillende woonmilieus. In de wijkvisie 'wonen en leven in Assen-Oost 2030' (juni 2013) wordt Assen-Oost benoemd als "...een staalkaart van stedenbouwkundige en architectonische tijdsbeelden. Met de ontwikkeling van de nu vrijkomende locaties kan de wijk verrijkt worden met een nieuwe tijdslaag en kan de diversiteit verder worden vergroot. Herstructurering en herontwikkeling kan plaatsvinden binnen de huidige stedenbouwkundige structuur met een kleinschalige opzet, herkenbare architectuur in een groene omgeving. De grotere ontwikkellocaties, zoals de voormalige locatie van AOC Terra, kunnen een eigen stedenbouwkundig en architectonisch cluster gaan vormen in de wijk". De bijzondere plek die de locatie in de wijk heeft door de ligging op een schiereiland wordt met een eigen architectuurstijl versterkt.

In het wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.*
- b. aan de onder a bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan het parkeernormering op grond van de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012).*

Uitrit aan de Mezenlaan

Reclamant vreest voor de nodige overlast door de beoogde uitrit aan de Mezenlaan. Deze uitrit zal volgens reclamant tot gevolg hebben dat de beneden woningen van de Mezenlaan, te maken krijgen met koplampen van voertuigen die van het eiland rijden. Deze zullen volgens reclamant rechtstreeks de woonkamer inschijnen. Wanneer er 52 wooneenheden worden gerealiseerd, is de kans volgens reclamant aanzienlijk dat er minstens 52 voertuigen gebruik zullen maken van de uitrit. Daarbij is nog geen rekening gehouden met bewoners met een tweede auto en visite van de bewoners. Vooral in de herfst, winter en lente wanneer het al vroeg donker is, vreest reclamant voor hinder. Ook

wanneer er geen 30 appartementen komen en de maximale hoeveelheid wooneenheden wordt beperkt tot 22, vreest reclamant voor hinder van koplampen afkomstig van voertuigen die van het eiland komen.

Commentaar

Er zijn vele alternatieven voor het huidige stedenbouwkundige plan. Het plan, waarbij de zijstraat gepositioneerd is op de plek van de voormalige uitrit van het parkeerterrein van het AOC Terra, past naar onze mening ook in de stedenbouwkundige structuur. Echter naar aanleiding van het bezwaar ten aanzien van de in- en uitrit hebben wij in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer gekeken of het mogelijk is de inrit te verplaatsen naar de Sperwerstraat. Met een aantal aanpassingen in het planvoornemen is het gelukt om de bebouwing dusdanig te positioneren dat de ontsluiting van het plangebied via de Sperwerstraat kan worden afgewikkeld.

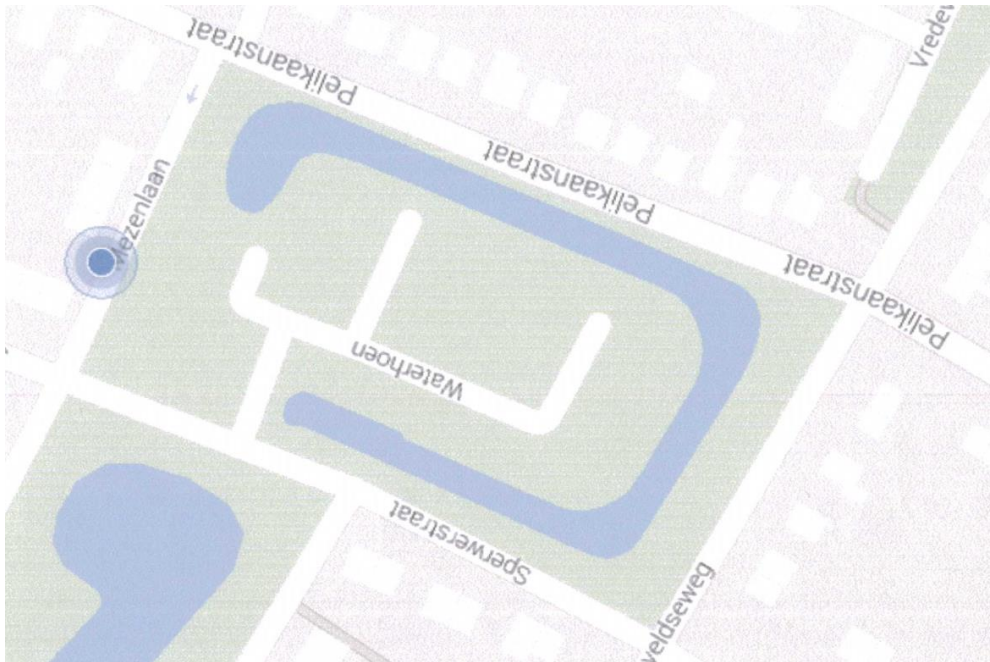
Er wordt in het plan gezegd dat de verkeersintensiteit van de Mezenlaan laag is. Reclamant geeft aan zich bewust te zijn van het feit dat het hier inderdaad niet gaat om een drukke autoweg maar dat het hier wel om een doorgaande weg van en naar de Pelikaanstraat gaat. Zowel het verkeer van de Pelikaanstraat naar het station en het Oosterpark alsook het verkeer van Oosterpark naar de Pelikaanstraat komt door de Mezenlaan. Wanneer de uitrit wordt gerealiseerd aan de Mezenlaan zal dit volgens reclamant leiden tot een flinke toename van verkeer in de straat. Doordat het zoals gezegd gaat om een doorgaande route is dit naar zeggen van reclamant niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid.

Commentaar

De Mezenlaan is onderdeel van de 30 km/uur zone van Assen-Oost. De weg heeft een functie als verblijfsgebied en niet als verkeersader. Bij dergelijke straten is het toegestaan dat verkeer met herkomst en bestemming in het woongebied gebruik maakt van de straten. De toename van verkeer vanwege deze woningbouwontwikkeling voldoet daarmee aan de richtlijnen. De doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid komen daardoor niet in het geding.

Wel wordt zoals bovenstaand genoemd naar aanleiding van bezwaren de positionering van de ontsluiting verlegd naar de Sperwerstraat.

Volgens reclamant kan dit alles makkelijk voorkomen worden door de uitrit aan de Sperwerstraat te realiseren. Dit is geen direct doorgaande route naar de Pelikaanstraat en heeft daarom volgens reclamant een lager verkeersintensiteit. Bovendien wonen er geen mensen aan de overkant van deze weg. En daarom volgens reclamant ook geen bewoners die hinder ondervinden van de inschijnende koplampen. Volgens reclamant was het bij eerdere plannen het voornemen om de uitrit aan de Sperwerstraat te realiseren. Dit is volgens reclamant ook al ingetekend in Google maps (reclamant heeft een afbeelding hiervan bijgevoegd, zie onderstaand). Deze optie lijkt reclamant de meest ideale oplossing.



Commentaar

Er zijn vele alternatieven voor het huidige stedenbouwkundige plan. Dit plan, waarbij de zijstraat gepositioneerd is op de plek van de voormalige uitrit van het parkeerterrein van het AOC Terra, past naar onze mening ook voldoende in de stedenbouwkundige structuur. Naar aanleiding van de bezwaren ten aanzien van een uitrit aan de Mezenlaan wordt de uitrit verplaatst naar de Sperwerstraat.

De maximale bouwhoogte van de appartementen

Naar mening van reclamant is de maximale bouwhoogte van de appartementen te hoog op de geplande locatie. Direct aangrenzend aan het eiland is de maximale hoogte twee verdiepingen met een schuin dak, dus in totaal drie verdiepingen. In onderhavig plan is het mogelijk om een gebouw te realiseren met een hoogte van 14 meter wat gelijk staat aan vier verdiepingen. Wanneer hier een plat dak wordt gerealiseerd op een hoogte van 14 meter zal deze veel hoger zijn dan de bebouwing direct aangrenzend aan het eiland. Dit past naar zeggen van reclamant niet bij de uitstraling van de omgeving. Het feit dat de bebouwing van Oosterpark 15 meter is doet hier naar zeggen van reclamant niets aan af omdat deze bebouwing drie verdiepingen met een schuin dak heeft en een totaal ander aanzicht heeft dan vier verdiepingen met een plat dak. Daarbij grenst de bebouwing van het Oosterpark niet direct aan het eiland en de bebouwing die hier wel aan grenst is zoals voorgaand al gezegd lager.

Tevens is reclamant van mening dat het bouwvlak voor de appartementen erg dicht op de weg is geplaatst en daarmee ook erg nabij de woningen aan de Mezenlaan, vooral de woning van Mezenlaan 1 en 3. Al zou het volgens reclamant legitiem zijn om te stellen dat de bouwhoogte gelijk getrokken mag worden aan de hoogte van het Oosterpark is het volgens reclamant niet legitiem om een dergelijk hoog gebouw zo dicht langs de weg te plaatsen waardoor deze zeer dichtbij voornoemde woningen komt. Reclamant realiseert zich dat volgens vaste rechtspraak van de Raad van State een vrij uitzicht niet gegarandeerd kan worden, zeker niet in een stedelijk gebied, maar is toch van mening dat het vrije uitzicht van eerder genoemde woningen hierdoor buiten proportioneel wordt weggenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat de bebouwing in het Oosterpark wordt gekenmerkt door de ruime opzet en de enorme vijverpartij in het midden. Hierdoor valt volgens reclamant de hoogte van het gebouw nauwelijks op en ondervindt niemand hier hinder van. Dit zal volgens reclamant niet het geval zijn wanneer een gebouw met dezelfde hoogte op de geplande afstand van de eerder in deze alinea genoemde woningen wordt geplaatst. Wanneer het plan op deze manier wordt vastgesteld is dit volgens reclamant in strijd met het evenredigheidsbeginsel, artikel 3:4 lid 2

Algemene wet bestuursrecht. Omdat de nadelige gevolgen, voor met name de bewoners van Mezenlaan 1 en 3 naar zeggen van reclamant onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Reclamant benadrukt niet tegen bebouwing van het eiland te zijn. Maar op de locatie waar nu de appartementen gepland staan zou reclamant liever ook eengezinswoningen zien of parkeergelegenheid met het nodige groen. Dit zou volgens reclamant de wijk en met name de directe omgeving ten goede komen.

Commentaar

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte (met name in een binnen stedelijk gebied) schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten 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.

Zoals reclamant al aangeeft heeft in de Wet op de ruimtelijke ordening niemand recht op een blijvend vrij uitzicht en kan naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een recht op vrij uitzicht niet worden gegarandeerd. Zeker op een binnenstedelijke locatie zal de bebouwingsdichtheid hoger zijn, waardoor een recht op vrij uitzicht niet geclaimd kan worden.

Bij de stedenbouwkundige invulling van onderhavige locatie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. De flats aan het Oosterpark liggen op circa 12 meter van de weg. Het bouwvlak van het appartementengebouw op het eiland ligt op ruim 10 meter van de weg. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om tot 18 meter hoog te bouwen op het eiland. De maximale bouwhoogte welke is opgenomen in onderliggend wijzigingsplan zit daar ruim onder met een maximale hoogte van 14 meter. Deze bouwhoogte, een bouwlaag meer dan de omliggende flats, past binnen de ambitie van Assen om te intensiveren in de bestaande stad.

De beoogde woningbouw past zoals voornoemd binnen de ambitie van Assen en is dan ook een gewenste ontwikkeling op onderhavige locatie, welke al voorzien was ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan "Assen Oost". Het individuele nadeel van het verlies van het uitzicht door de beoogde bouw is naar ons inziens niet onevenredig groot dat het opweegt tegen het algemene belang van woningbouw op deze locatie. Het perceel valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Assen Oost" en het perceel heeft een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Het vervallen van vrij uitzicht valt onder normaal maatschappelijk risico, als de ontwikkeling geacht kan worden in de lijn der verwachting te liggen. De wens om het onderhavig perceel te bebouwen staat vermeld in de ruimtelijke visie van Assen Oost, onder de kop "overige ontwikkellocaties in de wijk" (pagina 16) en in het bestemmingsplan "Assen Oost" (aangeduid gebied met wijzigingsbevoegdheid, mogelijkheid gronden te wijzigen naar "woondoeleinden en/of maatschappelijke doeleinden") en lag dan ook in de lijn der verwachting (voorzienbaarheid).

Het plan in relatie tot de wijkvisie Assen-Oost

Het plan komt naar zeggen van reclamant niet overeen met de wijkvisie Assen-Oost. In deze visie worden een aantal punten aangegeven die volgens reclamant geen overeenstemming vinden met het ontwerp wijzigingsplan. Op pagina 17 onder paragraaf 5.2.1 staat dat de toekomstige behoefte is: gezinswoningen, betaalbare grondgebonden senioren en huurwoningen en laagbouw. Daarbij wordt er aangegeven dat de wijk voldoende appartementen kent. Hieruit blijkt naar zeggen van reclamant dat er geen behoefte is aan een appartementengebouw. In onderhavig plan wordt aangegeven dat er eventueel zorg gerelateerde appartementen zouden kunnen komen. Ook hier is volgens reclamant geen behoefte aan, zoals op pagina 17 van de visie te lezen valt. Daar wordt aangegeven dat er voldoende woon-zorg voorzieningen aanwezig zijn in de wijk. Navolgend benoemd reclamant een aantal opgaven uit paragraaf 5.2.1 van voornoemde visie:

- Bouwen naar (toekomstige) behoeften;
- Terughoudendheid t.a.v. extra bouw en zorgcomplexen.

Hier wordt naar zeggen van reclamant met dit wijzigingsplan niet aan voldaan.

Daarnaast is volgens reclamant destijds al het volgende geconstateerd:

"De inwoners van de wijk leggen een verband tussen het gewaardeerde Dorpse karakter van de wijk en de geringe hoogbouw en vinden dat er voldoende hoogbouw aanwezig is in de wijk (verwezen wordt naar paragraaf 5.2.1 van de visie)"

Commentaar

Ten behoeve van de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie is in 2014/2015 een woningmarkt-onderzoek uitgevoerd, met een uitgebreide enquête over woonwensen. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende jaren naast grondgebonden woningen ook een aanzienlijke behoefte zal ontstaan aan zowel huur- als koopappartementen. Deze behoefte komt voort uit de verdere vergrijzing van de bevolking en daarmee een toenemende behoefte aan woningen met een gelijkvloers woonprogramma.

Een groot deel van het Assense woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar zal daarom moeten bestaan uit appartementen. Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen in het plan Vredeveldseiland leveren een bijdrage aan de invulling van het benodigde woningbouwprogramma in Assen voor de komende jaren.

Daarbij is het aantal appartementen in Assen Oost het afgelopen jaar als gevolg van de herstructurering van de woningvoorraad en de daarmee gepaard gaande onttrekking van een aanzienlijk aantal Duplex woningen niet toe- maar afgenomen.

Verder geeft reclamant aan dat op pagina 30 van de wijkvisie te lezen valt dat in Oosterpark over 10 jaar meer gezinnen wonen, ook doordat de locatie van de voormalige landbouwschool is ingevuld. Resumerend kan volgens reclamant worden gesteld dat deze wijkvisie Assen-Oost geen basis biedt voor het realiseren van een appartementengebouw. Er zou volgens reclamant gekeken moeten naar realisatie van gezinswoningen in de vorm van laagbouw, met een ruime opzet. Dit wordt volgens reclamant mede ondersteund doordat in het gehele plan veel nadruk wordt gelegd op het groene en dorps karakter van Assen-Oost. Wanneer het plan op deze manier wordt vastgesteld is deze naar zeggen van reclamant niet zorgvuldig tot stand gekomen en daarom in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht. Wanneer het plan wel zorgvuldig tot stand zou komen dan zou, naar zeggen van reclamant, een wijkvisie welke door de gemeente zelf is opgesteld, in acht worden genomen.

Commentaar

In de wijkvisie Assen-Oost wordt onderhavige locatie genoemd als "ontwikkellocatie". Het perceel kent (in het moederplan Assen Oost) een wijzigingsbevoegdheid. Middels deze bevoegdheid kunnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden en/of maatschappelijke doeleinden. Aan het wijzigingsplan liggen diverse onderzoeken ten grondslag. Bij de stedenbouwkundige invulling van onderhavige locatie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Er heeft een inloop moment plaatsgevonden. Tijdens deze inloop zijn omwonenden geïnformeerd inzake het planvoornemen. Het planvoornemen is tevens kenbaar gemaakt in de Berichten van de Brink en de Staatscourant waarbij belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om (schriftelijk of mondeling) een zienswijze kenbaar te maken. Wij zijn dan ook van mening dat het proces zorgvuldig tot stand is gekomen, dit deugdelijk is gemotiveerd en hiervoor een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Aldus is er naar onze mening dan ook geen sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zorgvuldigheidsbeginsel).

Op basis van bovenstaande argumenten maakt reclamant bezwaar tegen onderhavig ontwerp wijzigingsplan. Naar aanleiding van voorgaande verzoekt reclamant het college met in achtneming van hun ingediende zienswijze het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit door de locatie van de uitrit te wijzigen en het bouwvlak voor 30 appartementen te wijzigen in een bouwvlak voor een kleiner aantal eengezinswoningen of parkeergelegenheid met groenvoorzieningen.

Conclusie:

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingediende zienswijze zien wij aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. De beoogde in- en uitrit zal anders gepositioneerd worden en ontsloten worden vanaf de Sperwerstraat.

2.5 Reclamant 5

Naar zeggen van reclamant komt nergens in het plan de cultuurhistorische waarde van het "Eiland" ter sprake. Dit is ook de reden van onderhavige zienswijze. Kijkend naar het plan dat er nu ligt vindt reclamant weinig terug van de historische waarde. Uit een eerder geschreven rapport van een onderzoeksbureau met de titel "Typisch Assen" is gebleken dat de bewoners van Assen trots zijn vanwege hun groene leefomgeving en het dorpse karakter. Zeker in Assen Oost zou men naar zeggen van reclamant het dorpse karakter graag willen behouden. De moderne kubuswoningen passen naar mening van reclamant niet in onderhavige wijk.

Commentaar

Het plangebied en de omliggende straten hebben op grond van het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Assen een gemiddelde waardering. De belangrijkste bestaande structuren van het Eiland, in de vorm van de watergang rondom het terrein en de groene taluds tussen deze watergang en de aangrenzende straten blijven met de ontwikkeling gehandhaafd. In het plangebied bevinden zich voor het overige geen belangrijke cultuurhistorische waarden. De hoofdropzet van het plan is bepaald door de bestaande vorm van het schiereiland. Dit heeft geleid tot een invulling met rijenwoningen met afwisselend één of twee bouwlagen en op de kop van de Oosterparkvijver een accent in de vorm van een appartementengebouw. Met het behoud van de groene kenmerken en de lage bouwhoogte van de rijenwoningen is naar onze mening sprake van een passende invulling van het gebied.

Het "Eiland" is destijds aangelegd met als doel de huisvesting van de Jacob Elema school, de landbouwwinterschool. Een prachtig gebouw geheel passend in de stijl van de huizen in de dorpen van toen. Ruim opgezette laagbouw met veel groen. Later is verder gebouwd in die stijl, laagbouw met puntdak. Loop je door de wijk, dan wandel je naar zeggen van reclamant door een echt dorp, met overwegend schuine daken, Assen-Oost. Daar passen naar mening van reclamant geen blokkendozen bij. Volgens reclamant niet in dit gedeelte van de wijk. Maar ook niet wanneer men ook maar enig besef heeft van historische waarden van dit dorp. In de bijlagen heeft reclamant foto's bijgevoegd van de school en de huizen in de directe omgeving ervan en foto's van de woningen van de dorpen vroeger (zie bijlage bij deze notazienswijzen). Als nu gekozen wordt voor dit type bouw zou dat naar zeggen van reclamant getuigen van cultuur historisch besef. Reclamant heeft ook een foto bijgevoegd van een nieuwbouwproject in Noord Scharwoude, welke volgens reclamant al beter zou passen op het vredevelde eiland.

Commentaar

In de "Wijkvisie Assen-Oost, sociaal krachtig, fysiek prachtig" (juli 2010) is de bijzondere opzet van Assen Oost benoemd als een mozaïek van buurten met verschillende woonmilieus. In de wijkvisie "wonen en leven in Assen-Oost 2030" (juni 2013) wordt Assen-Oost benoemd als "...een staalkaart van stedenbouwkundige en architectonische tijdsbeelden. Met de ontwikkeling van de nu vrijkomende locaties kan de wijk verrijkt worden met een nieuwe tijdslaag en kan de diversiteit verder worden vergroot. Herstructurering en herontwikkeling kan plaatsvinden binnen de huidige stedenbouwkundige structuur met een kleinschalige opzet, herkenbare architectuur in een groene omgeving. Voor onderhavig gebied is een groeninventarisatie gedaan. De bestaande bomen worden daar waar mogelijk behouden. We proberen onder andere op het eiland de platanen aan de Mezenlaan, de knotwilgen aan de Pelikaanstraat en de berken op de hoek van de Mezenlaan met de Sperwerstraat te behouden. De bomen op het eiland waar bebouwing geprojecteerd staat kunnen niet behouden blijven. De bomen rondom de buitenzijde van het eiland vallen buiten het plangebied en worden Nagenoeg allemaal behouden. De grotere ontwikkellocaties, zoals de voormalige locatie van AOC Terra, kunnen een eigen stedenbouwkundig en architectonisch cluster gaan vormen in de wijk". De bijzondere plek die de locatie in de wijk heeft door de ligging op een schiereiland wordt met een eigen architectuurstijl versterkt.

Daarbij zij opgemerkt dat architectuur (hoe mooi of lelijk ook) niet in een bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt geregeld, alleen de maximale bouwkaders worden in een bestemmingsplan/wijzigingsplan geregeld.

Conclusie:

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

3. Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en omissies

- Verbeelding: gezien de aanpassing in positionering van de in- en uitrit van het gebied is de verbeelding aangepast;
- Verbeelding: vanwege de verandering van de in- en uitrit is één van de bouwblokken iets opgeschoven richting de Vredeveldseweg;
- Toelichting: hierin is een paragraaf inzake cultuurhistorie opgenomen.

Belangen afweging inzake aanpassing positionering ontsluiting van het gebied:

Aan de zijde van de Sperwerstraat, waar de ontsluiting van onderhavig gebied nu is gepositioneerd, zijn geen woningen aanwezig welke hinder kunnen ondervinden van het in- en uitrijden van verkeer. Ons inziens worden er dan ook geen belangen geschaad door deze uitrit hier te positioneren. Wel zal dit onderdeel gewijzigd vast worden gesteld door college en vatbaar zijn voor beroep.

Bijlage wijzigingsplan

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

Bijlagen (foto's) reclamant 2:





Bijlagen (afbeeldingen) reclamant 5:



