

Notazienswijzen

Wijzigingsplan 14 Appartementen Vredeveldseweg



Inhoudsopgave

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Beantwoording zienswijzen	3
3. Staat van wijzigingen.....	5

- Deze Reactienota zal als bijlage aan de toelichting van het wijzigingsplan worden toegevoegd.

Oktober 2018

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

De aanleiding van voorliggend wijzigingsplan betreft de beoogde herontwikkeling van onderhavig locatie aan de Vredeveldseweg 74. BruZan Ontwikkeling B.V. is voornemens op deze locatie een woongebouw te ontwikkelen. Het gaat om de herontwikkeling van de locatie van een oude gymzaal. Deze ontwikkeling vormt de tweede fase van een ontwikkeling die in 2011 is ingezet met de bouw van het naastgelegen woongebouw. In het geldende bestemmingsplan is al uitgegaan van herontwikkeling. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Assen Oost dat is vastgesteld op 21 februari 2008. Hierin heeft het plangebied de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Daarnaast is de bestemming "Nutsdoeleinden" van toepassing (een reeds bestaande nutsvoorziening). Het plangebied is aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid IV' dat bepaalt dat de bestemming gewijzigd mag worden naar de bestemmingen woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, groenvoorzieningen, en/of verkeers- en verblijfsdoeleinden. Belangrijk hierbij is dat het plan voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen regels. Deze zijn voor wijzigingsbevoegdheid IV als volgt:

1. gebouwen mogen worden opgericht, mits de bouwhoogte ten hoogste 13 meter is;
2. het bebouwingspercentage van het wijzigingsgebied is ten hoogste 70%.

Onderhavig plan voldoet aan de gestelde criteria. Met voorliggend wijzigingsplan wordt dan ook voorzien in een passende juridische regeling om het planvoornemen mogelijk te maken.

Toekomstige situatie

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van een appartementengebouw met 14 appartementen. Naast appartementen wordt een ontsluiting gemaakt op de Vredeveldseweg. Net als Oase 7 (het naastgelegen pand) krijgt ook de nieuwbouw in het plangebied een eigen parkeerterrein, waardoor duidelijk is dat het om een erf gaat. Het parkeerterrein bevat in totaal 22 parkeerplaatsen, waarvan 14 parkeerplaatsen voorzien worden van een carport. De inrichting is zodanig dat de ruimte maximaal benut wordt en voldaan kan worden aan de gewenste parkeerbehoefte.

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 '14 Appartementen Vredeveldseweg' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Beantwoording zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is een schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk.

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

Zienswijze

Als inwoners, huiseigenaren van de buurt Vredeveld en als moeders geven reclamanten aan dat zij zich belanghebbende achten. Tevens geven zij aan het oneens te zijn met onderhavig plan en de voorgestelde wijziging. Het betreft de locatie van een oude gymzaal en kinderopvang. De locatie heeft de functie maatschappelijk. Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van deze functie/bestemming.

Reden van bezwaar tegen het plan

Reclamant vraagt zich af of de flexibiliteit in het bestemmingsplan om de functie te wijzigen naar 'wonen' wel goed is afgewogen. Zij vraagt waarom de functie maatschappelijk niet behouden en speelvoorzieningen treffen op dit stuk waar vier basisscholen bij gelegen zijn en een school voor voortgezetonderwijs. Reclamant geeft aan dat VROM een speelruimtenorm van 3% adviseert en Assen heeft aangegeven in het stuk "Buiten spelen in Assen_stedelijk speelbeleidskader" dat Assen-Oost slechts een norm van 1,2 % heeft en minimaal aan de ondergrens van 2,5% formele speelruimte wil voldoen. En dat de Gemeente Assen daarnaast in het Handboek van Ruimtelijke Ordening van februari van dit jaar aangeeft dat de 3% speelruimtenorm een feit moet worden. Sinds het stedelijk speelbeleidskader zijn er naar zeggen van reclamant alleen maar minder speelvoorzieningen in de buurt Vredeveld, dit aangezien de oude Regenboogschool en oude Vredeveldeschool zijn afgebroken met de daarbij behorende speelvoorzieningen. Hier komen woningen voor in de plaats. Ook deze locaties hadden een maatschappelijke functie. Evenals locatie de Poort met buurtvereniging, speeltuin en Appiedamterrein (hutje bouwen zomervakantie) ook daar komen woningen voor in de plaats. De Multifunctionele Accommodatie (MFA) de Orchidee barst naar zeggen van reclamant nu al uit zijn voegen maar heeft geen mogelijkheden om uit te breiden want de groene trapveldjes aan beide zijden van de MFA worden bebouwd aan twee kanten met appartementen van 4 verdiepingen hoog. Terwijl Vredeveld het hoogste percentage heeft aan appartementen volgens "Wijkvisie Assen-Oost". 60% mag om de MFA bebouwd worden maar de rest van het terrein wordt ingevuld met parkeervoorzieningen dus geen groen. Daarbij komen er woningen op het Vredeveldseiland. Dit was voorheen groen, project is nu bijna gereed. En dus de BAG-locatie Mooi Vredeveld oftewel "appartementen Vredeveldseweg".

Reclamant geeft aan dat tijdens de wijkvernieuwing er veel woningen voor twee persoonshuishoudens zijn afgebroken en vervangen zijn voor gezinswoningen maar dat er met deze nieuwbouw geen speelvoorzieningen bij zijn gekomen.

"De Dorpen 2030 buurtanalyse en visie" is een vervolg op " wijkvisie Assen-Oost". In dit stuk wordt aangegeven dat een "skatebaan voor kinderen" een Kans is. Dit zou volgens reclamant ook passen in hetgeen staat in de Leefbaarheidsmonitor waaruit blijkt dat de Asserbevolking behoefte heeft aan speelruimte voor de leeftijdsgroep 12+.

Er is naar zeggen van reclamant bij de scholen veel overlast van hangjongeren die op de daken gaan waardoor er volgens reclamant bij de Valkenhorst veelvuldig lekkages van het dak zijn. Er ligt volgens reclamant ook veel glas en andere troep op het plein wat je normaal niet vindt op een schoolplein. De kinderen in Assen-Oost en specifiek Vredeveld hebben volgens reclamant een plek nodig. Bij voorkeur een asfalt pumtrack met skatepark waar kinderen op een veilige en uitdagende manier kunnen bewegen en ontmoeten.

Er verdwijnen veel plekken met maatschappelijke functie, daarom maakt reclamant bezwaar tegen het plan voor de bouw van appartementen aan de Vredeveldseweg, omdat anders volgens reclamant aan de speelruimtenorm met een ondergrens van 2,5% niet wordt voldaan en waarbij reclamant

vreest dat er ook geen mogelijkheden meer zijn om hier aan te gaan voldoen. Volgens reclamant heeft deze locatie een goede ligging ten opzichte van de 5 scholen. Reclamant stelt dat in de andere wijken wel wordt voldaan aan de speelruimtenorm met uitzondering van Noorderpark en het Centrum maar die kan volgens reclamant ook naar deze locatie onder het station door 300 meter rechtdoor. In de afgelopen 10 jaar staat in veel rapporten dat er meer speelvoorzieningen bij moeten in Assen-Oost, maar er gaat volgens reclamant alleen maar af. De grond heeft een maatschappelijke functie en reclamant vindt dat de kinderen in de wijk het verdienen dat er ook met hun openbare ruimte rekening gehouden wordt.

Commentaar

Binnen een maatschappelijke functie zijn niet allen scholen mogelijk. Gronden aangewezen voor "maatschappelijke doeleinden" zijn bestemd voor culturele, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke en/of maatschappelijke doeleinden. Hieronder vallen dus bijvoorbeeld schoolgebouwen, kerkgebouwen, zorggebouwen, etc.

In de directe omgeving van onderhavige locatie is veel speelruimte te vinden, de drie schoolpleinen en park Valkenstijn. Onderhavige locatie ligt niet midden in een woonomgeving en grenst niet direct aan woonstraten. Voor speelruimte voor de allerkleinsten is het daarom ook geen voor de hand liggende locatie. Voor speelruimte voor oudere jeugd, zoals een skatepark, vinden wij deze locatie, direct grenzend aan een appartementencomplex voor bewoners met zorgbehoefte, niet geschikt.

In het collegeprogramma (bestuursakkoord) is aandacht voor speel- en ontmoetingsplekken in de wijken.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande vormt de reactie dan ook geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen, echter zouden wij wel graag in gesprek willen met de indieners van de zienswijze. Er zal dan ook contact gezocht worden met reclamant of er behoefte is aan een gesprek met de gemeente.

3. Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Gezien bovenstaande zienswijze is er geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Bijlage wijzigingsplan

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