



Nota zienswijzen bestemmingsplan locatie voormalig wijkcentrum De Steiger te Assen



Datum: 27 oktober 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding en juridische procedure	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 Procedure.....	3
2. Zienswijzen en commentaar	3
3. Conclusie.....	6
4. Staat van wijzigingen.....	6
5. Bijlagen bij de zienswijze.....	6

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 AANLEIDING

De locatie van het voormalige wijkcentrum De Steiger in de wijk de Lariks gaan we samen met de Woonstichting Actium herontwikkelen tot woonappartementen. Dit wijkcentrum is recentelijk gesloopt en zal worden vervangen door een appartementengebouw met 36 sociale huurappartementen.

De gewenste ontwikkeling en woonfunctie past niet binnen de huidige beheersverordening “Assen Noord 2014”, daarom heeft Actium hiervoor in overleg met de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Vanwege de ligging van het appartementengebouw binnen de zone van de Maria in Campislaan en de Europaweg-West is een hogere grenswaarde geluid noodzakelijk.

1.2 Procedure

Op 10 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie van het voormalige wijkcentrum De Steiger en het daarbij behorende conceptbesluit en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende hogere grenswaarde voor geluid gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het conceptbesluit hogere waarde vanaf 25 mei jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad en de Assercourant.

2. Zienswijzen en commentaar

Er is in totaal 1 zienswijze binnengekomen tegen het bestemmingsplan. Tegen het conceptbesluit hogere grenswaarde voor geluid is geen zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijze tegen het conceptbestemmingsplan is buiten de terinzagetermijn door ons ontvangen (7 juni i.p.v. 6 juni). Het meewegen van zienswijzen die buiten de formele termijn worden ingediend, is formeel in strijd met de Wet ruimtelijke ordening. Een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over wie als belanghebbende ontvankelijk is, maakt dit echter minder relevant. Als gevolg van het ‘Varkens in Nood’ arrest mag een belanghebbende beroep indienen ook als hij geen zienswijze heeft ingediend. Op basis van deze jurisprudentie nemen wij daarom deze zienswijze in behandeling.

In deze nota is de binnengekomen zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege de privacywetgeving worden naam en adres van de indiener in dit openbare stuk niet weergegeven.

De indiener krijgt een uitnodiging voor het bijwonen van de hoorzitting tijdens de raadscommissievergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken.

De indiener verzoekt samengevat de raad om het plan gewijzigd vast te stellen met gevarieerde bebouwing passend bij de omgeving, woonbehoefte, groene structuur en zonder parkeeroverlast. Deze zienswijze bestaat uit een aantal onderwerpen. Die worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien

1. Hoogbouw

De indiener van deze zienswijze vindt het nieuwe gebouw te hoog en niet passend op deze locatie. Hij stelt dat de Maria in Campislaan als entree van de wijk door deze ontwikkeling (negatief) beïnvloed wordt. Hij merkt op dat het nieuwe gebouw hoger is dan de huidige bebouwingen aan het Koopmansplein en het Kanaal. Gezien de directe omgeving is het volgens deze indiener passender om minder hoog te bouwen met als gevolg een kleiner aantal woningen.

Reactie

De wijk wordt langs de Maria in Campislaan gekenmerkt door zo'n hoogbouwzone. De locatie maakt deel uit van een dergelijke zone. Het nieuwe bouwblok heeft 8 bouwlagen, de bestaande gebouwen aan de Maria in Campislaan bestaan uit 7 lagen. Door overeenkomsten in bouwhoogte, oriëntatie van de bebouwing en groene inrichting van de buitenruimte wordt samenhang gebracht tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. In de richting van de woonstraat Eem zakt het volume naar 4 lagen en wordt een relatie gelegd met de bouwblokken aan de overzijde van deze woonstraat. De Kanaalzone en het Koopmansplein zijn andere plekken met andere dichtheden en een andere stedenbouwkundige context. Deze locaties zijn niet altijd geschikt voor dergelijke hoge objecten van 8 lagen.

2. Plan is strijdig met de woonvisie

In de woonvisie wordt volgens de indiener voor de Lariks ingezet op een diverse woningvoorraad, echter wordt er in de wijk alleen hoogbouw gerealiseerd of wordt de bestaande bouw gerenoveerd. Op deze locatie is er sprake van herbesteding, daarmee leent deze situatie zich om de diversiteit in woningaanbod uit te breiden. Dit wordt volgens de indiener onderstreept doordat de woonvisie een kleine behoefte aangeeft voor sociale huurflats (20%) en insteekt op meer grondgebonden woningen in Lariks. Volgens de indiener krijgen andere groepen hierdoor geen kans in deze wijk waardoor de gewenste verbetering achterblijft. Hier is in het plan aan voorbijgegaan, net zoals er geen aandacht is voor de bestaande harde plancapaciteit en ten opzichte van de bouwambitie.

Reactie

De gemeente streeft conform de woonvisie inderdaad naar een meer gedifferentieerd woningaanbod, met name in de vernieuwingswijken, zoals Lariks. Dat betekent echter niet dat bij (her)ontwikkeling van locaties in Lariks de bouw van sociale huurwoningen en appartementen is uitgesloten.

De uitbreidingsopgave sociale huur moet in een groter verband worden gezien. Door op de ene locatie in de wijk, zoals De Steiger, te verdichten met sociale woningbouw, kan op andere plekken worden verdund en koopwoningen worden toegevoegd.

De keuze voor de bouw van appartementen op de locatie De Steiger is enerzijds ingegeven door stedenbouwkundige overwegingen. Anderzijds wordt in de woonvisie de komende jaren een groeiende behoefte aan woonruimte voor 1- en 2-persoonshuishoudens voorzien. Deze groep richt zich volgens het woningmarktonderzoek 2019 (basis voor de woonvisie) vooral op sociale huurappartementen. Daarom bestaat 80% van de Assense uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector uit appartementen. Dat komt neer op 20% van de totale uitbreidingsbehoefte (huur en koop) van Assen.

3. Groene kwaliteit op basis van woonvisie

De woonvisie spreekt ook over het toevoegen van groen kwaliteit in het geval van inbreiding. Deze is in het plan onvoldoende geborgd. Er is geen inpassingsplan en een voorwaardelijke verplichting ontbreekt. Er lijkt zelfs helemaal niet over de groenstructuur te zijn nagedacht, terwijl dit een belangrijk toetsingscriterium is zowel in de omgevingsvisie als woonvisie van de gemeente Assen.

Reactie

Deze stelling van de indiener ondersteunen wij niet. Voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling is het van belang dat het object 'vrij' en solitair in de groene ruimte wordt opgenomen. Dat is in dit geval ook gebeurd. De groene ruimte van gras, struiken en bomen vormen het groene kader van het gebouw. De parkeerplaats wordt groen ingepakt met een zoom van lage begroeiing. Bestaande bomen worden ruim ingepast zodat de groeikansen van de bomen in stand blijven. Nieuwe bomen worden rondom de parkeerplaats ingepast om het parkeren aan de zijde van de Eem en Beek met meer groen in te kaderen. Het terrein is overigens al jaren bebouwd geweest met een wijkgebouw "De Steiger". Dat gebouw is gesloopt. Het was en is dus niet zo dat dit terrein een uitsluitend groene invulling en groene functie had. Wat dat betreft leidt dit plan tot een kwaliteitsverbetering van deze locatie. Op onderstaande twee afbeeldingen zijn de situatietekening (met bomen) en het aanzicht van de westgevel weergegeven.



4. Onjuiste parkeernorm

Ten aanzien van parkeren is het volgens de indieners de onjuiste norm aangehouden. Op de tekeningen is er sprake van sociale huurappartementen van ongeveer 70m². Dit geeft een parkeernorm van 1,2/1,4 parkeerplaatsen per woning. Indiener stelt dat er op dit moment al parkeerproblemen zijn in dit gebied. De parkeerproblemen worden volgens de indiener door dit plan groter, omdat er bij dit plan onjuiste parkeernormen zijn gehanteerd.

Reactie

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Assen zoals die zijn opgenomen in de nota parkeernormen. Voor sociale huurappartementen groter dan 60 m2 wordt een parkeernorm van 0,9 gehanteerd. In totaal worden 36 appartementen groter dan 60 m2 gerealiseerd. Voor het plan komt dit neer op 32 parkeerplaatsen in totaal. Met deze 32 parkeerplaatsen is in het plan rekening gehouden en zal worden gerealiseerd op eigen terrein van het nieuwe gebouw. Daarmee voldoet het plan aan de eisen en is in voldoende mate aan de parkeercapaciteit voldaan.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Staat van wijzigingen

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop, is er geen aanleiding om het bestemmingsplan en/of bijbehorende stukken aan te passen.

Deze nota zienswijzen zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

5. Bijlagen bij de zienswijze

n.v.t