

Zienswijzennota ontwerp 24 appartementen (voormalige Actionlocatie)

Periode van ter inzage ligging ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreid)

Op 18 december 2020 is bekendgemaakt dat de ontwerpvergunning '24 appartementen – voormalige Actionlocatie' (planidentificatie NL.IMRO.0765.OV24appartementen-0301) gedurende zes weken ter inzage is komen te liggen. De ontwerpvergunning heeft van 21 december 2020 tot 1 februari 2021 ter inzage gelegen.

Binnengekomen reactie

De gemeente heeft op 28 januari 2021 een zienswijze ontvangen van Univé Rechtshulp. De zienswijze is namens een inwoner ingediend en wordt hieronder samengevat weergegeven.

Privacy en overlast

Een groot deel van de geplande appartementen zijn direct gericht op het in eigendom zijnde perceel. Er is direct zicht in de tuin en de woning. Hier worden zorgen over geuit. Binnen de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte geen aandacht aan deze aspecten besteed.

Reactie gemeente

Het betreft een ontwikkeling in binnenstedelijk gebied waarin meerdere functies (wonen, detailhandel en centrumvoorzieningen) mogelijk zijn. Hierdoor mag een inwoner van dit gebied al redelijkerwijs rekening houden met enige aantasting van de privacy. De bebouwing wordt zoveel mogelijk opgericht binnen het bestaande bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mocht op grond van het huidige bestemmingsplan al tot 9 meter hoog worden gebouwd. Hoewel de bebouwing massiever wordt door de opgetrokken goothoogte en er andersoortig gebruik wordt toegestaan is er, gelet op de diversiteit van het gebied en in vergelijking tot de al bestaande mogelijkheden, geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.

Bestaande rechten

In de huidige situatie heeft het eigendom een achteruitgang die over de huidige parkeerplaats loopt. Er wordt gevreesd voor het verliezen van dit recht. Dit is ruim 25 jaar geleden zo afgesproken en als een persoonlijk recht gegeven door de toenmalige eigenaar. De voorziening wordt onder andere gebruikt voor het stallen van containers op het perceel. Indien de achteruitgang wordt opgeheven zou worden, moeten de containers aan de openbare weg staan. Ook is het opheffen van de achteruitgang niet veilig.

Reactie gemeente

Uit de situatieschets waarin de indeling van het terrein is weergegeven blijkt dat er sprake is van een poort met vrije doorgang. Hierdoor blijft het parkeerterrein nog via de achterzijde van de woning bereikbaar.

Ladder van duurzame verstedelijking en gemeentelijke Woonvisie 2019-2023

Uit het onderzoek van Companen uit 2017 blijkt dat er op lange termijn minder huurwoningen nodig zijn in Pekela (10% minder in 2032 ten opzichte van 2017). Er is dus geen behoefte aan 24 appartementen. Companen adviseert om de bestaande woningen aan te passen. De stelling van Acantus wordt niet onderbouwd. De ontwikkeling voldoet niet aan de ladder. Ook de ontwikkeling van de Kooistra-locatie drukt de noodzaak tot nieuwbouw verder naar beneden. Daarbij komt dat in de gemeentelijke Woonvisie is aangegeven dat het van belang is om nieuwbouw steeds in relatie te

zien met vermindering van de woonvoorraad. Een belangrijk deel van de nieuwbouw betreft vervanging. Niet noodzakelijkerwijs op de gesloopte plek en niet noodzakelijkerwijs door het zelfde gesloopte woningtype. Dit bouwplan is een aanvulling op de huidige woningvoorraad en niet in lijn met de verwachte bevolgingskrimp en leegstand van bestaande bouw.

Reactie gemeente

De voormalige Actionlocatie maakt deel uit van het centrumplan. Uit de woonvisie blijkt dat er prima mogelijkheden zijn voor het toevoegen van levensbestendige woningen, zodat de oudere generatie Pekelders kan blijven wonen in Pekela en niet noodgedwongen hoeft te verhuizen naar andere gemeenten waar wel passend aanbod is. Daarnaast staan in de woonvisie beschreven dat er eerst nieuwbouw wordt gerealiseerd, voordat er wordt onttrokken. Nieuwbouw is noodzakelijk voor de kwalitatieve transformatie van woningbouw. De vraag van kleine huishoudens (ouderen en jongeren) neemt toe en de woningvoorraad wordt daarop aangepast. Er wordt ingezet op de bouw van kleinere, levensloopgeschikte woningen om te voldoen aan de veranderende woonvraag, aldus de woonvisie. De ontwikkeling sluit derhalve aan bij de woonvisie.

Parkeren en verkeer

In het plan zijn 24 parkeerplaatsen ingetekend. Het is onduidelijk hoe dit aantal is ontstaan. Dit moet gemotiveerd worden. In de huidige situatie zijn 38 openbare parkeerplaatsen aanwezig en niet 8 gemarkeerde maar wel als zodanig in gebruik zijnde parkeerplaatsen. De 46 parkeerplaatsen worden door de omgeving gebruikt, waaronder de bezoekers en werknemers van het restaurant. De persoonlijke telling leert dat er ongeveer 15 auto's gelijktijdig geparkeerd staan op het terrein. Er zal een groot parkeerprobleem ontstaan doordat er meer behoefte is aan parkeerplaatsen dan thans is opgenomen. Er zijn nu 46 parkeerplaatsen, er komen in de omgeving 24 appartementen bij. Het totaal aantal parkeerplaatsen neemt af van 46 naar 24.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is er een paragraaf over parkeren in de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het aantal parkeervoorzieningen voldoet aan de gemeentelijke parkeernota. Er worden 24 parkeerplaatsen op het terrein en tien parkeerplaatsen op een andere locatie gerealiseerd.