

NOTA ZIENSWIJZEN EN COMMENTAAR
BESTEMMINGSPLAN OOSTERGAST – NOORDERLICHT
7 mei 2022 2024
(vastgesteld raad PM)

1 Ontvangen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Oostergast – Noorderlicht en het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben vanaf 21 december 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn bij de raad een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt door:

	Naam	Adres	Ontvangstdatum
Reclamant 1			28 januari 2024
Reclamant 2			28 januari 2024
Reclamant 3			28 januari 2024
Reclamant 4			28 januari 2024

Voor wat betreft de ontvankelijkheid van de zienswijzen wordt het volgende overwogen:
De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

Reclamant 1, 2, 3 en 4	
Samenvatting zienswijze	1. De functiewijziging van 'Gemengd-2' naar 'Wonen' heeft een negatieve impact op de leefomgeving. De continue bedrijvigheid van een zwembad, sportschool en 22 woningen is ongewenst en heeft een negatieve impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden. 2. Het planvoornemen voorziet in een verdubbeling van de toegestane bouwhoogte (van 8 meter naar 15 meter). De maximaal toegestane bouwhoogte wijkt erg af van de huidige bebouwing van de woonhuizen in de directe omgeving. Daarnaast zal het planvoornemen het volledige vrije zicht ontnemen aan de voorzijde van de omliggende woningen en is sprake van inkijk vanuit het appartementencomplex naar de woningen van reclamanten. 3. Het planvoornemen zal resulteren in een toename van het aantal verkeersbewegingen. Bovendien zal een toename van het aantal parkeerplaatsen een aanzuigende werking hebben, helemaal op de tijdstippen dat de schooldagen beginnen en eindigen. Dit zal resulteren in meer verkeersdruk, waardoor een onveilige situatie ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. 4. Er is onvoldoende onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een andere invulling van het perceel die beter past binnen de huidige

	bestemming en het beeldkwaliteitsplan, zoals extra zorgwoningen of betaalbare (huur)woningen. 5. Het planvoornemen is door de initiatiefnemer in definitieve vorm per post aan de omwonenden gepresenteerd. Er was daarbij geen sprake van dialoog met de omgeving, omdat slechts eenzijdig informatie is verstrekt. Omwonenden zijn daarom onvoldoende betrokken bij de planvoorbereiding. Er is geen draagvlak voor het plan bij de buurt.
Bijlagen	1
Beoordeling zienswijze	<i>Ad. 1</i> In de afgelopen jaren is gebleken dat een invulling van het plangebied binnen de geldende bestemming 'Gemengd-2' met een uitsluitend bedrijfsmatig karakter niet mogelijk is. Tegelijkertijd is de woningmarkt het afgelopen decennium flink veranderd. Om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de onderhavige locatie is de blik verruimd en onderzocht of en onder welke voorwaarden een invulling met woningbouw tot de mogelijkheden behoort. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 22 appartementen in een markant en kwalitatief hoogwaardig gebouw. De realisatie van 22 woningen levert een bijdrage aan de doelstellingen die voortvloeien uit de Woonvisie (zie verder de reactie onder Ad. 4). Het plan met bijbehorende onderbouwing en de onderliggende onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de realisatie van het appartementencomplex niet zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat (zie verder de reactie onder Ad.2 en 3). <i>Ad. 2</i> Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van een markant en kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw op een prominente locatie op de hoek van Het Noorderlicht en de Rijksstraatweg. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Uitgangspunt in dat programma van eisen is het markeren van de hoeklocatie. Voor de bouwmassa op de te ontwikkelen locatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd: • drie woonlagen en een terug liggende vierde woonlaag op een half verdiept aangelegde parkeerkelder, mee bewegend met het Noorderlicht; • het toepassen van een accent aansluitend op de rotonde en • het afbouwen van de massa aan de zuidzijde. Het planvoornemen geeft op een goede wijze vorm en inhoud aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig programma van eisen. Het beoogde appartementencomplex van drie bouwlagen, met een terug liggende vierde bouwlaag nabij de rotonde, sluit qua massa en hoogte aan bij de bestaande bebouwing aan de rotonde. De ontwikkeling



versterkt de relatie met het naastgelegen gemeentehuis en de school (beide drie bouwlagen), waarbij een beperkt hoogteaccent aansluitend op de rotonde meer betekenis geeft aan de plek en de ruimte rond de rotonde duidelijker definieert en markeert. Doordat de massa en hoogte van het appartementencomplex aan weerszijden afneemt, is sprake van een goede overgang naar de minder hoge bebouwing gelegen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied, waaronder de woningen van reclamenten.

Op grond van de vigerende bestemming 'Gemengd-2' kan binnen het bouwvlak een gebouw van twee bouwlagen gerealiseerd worden. Deze toegelaten bebouwing kan het vrije uitzicht op de huidige braakliggende kavel vanuit de omliggende woningen al belemmeren.

Het planvoornemen voorziet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in een verkleining van het bouwvlak, waarbij het bouwvlak bovendien op grotere afstand komt te liggen van de Atlasstraat en de Capellastraat. De kortste afstand tussen het bouwvlak c.q. beoogde appartementencomplex en de meest nabijgelegen woning bedraagt circa 35 meter.

Bovendien heeft het appartementencomplex een gelaagd ontwerp, waarbij het hoogste punt van het gebouw (vier bouwlagen) is gelegen nabij de rotonde (en dus het verst weg van de naastgelegen woningen) en de hoogte en het aantal bouwlagen afneemt aan weerszijden van het gebouw. Voor de zuidelijke vleugel geldt een lagere maximale bouwhoogte van 11 meter (in plaats van 15 meter). Gelet op de relatief grote afstand ten opzichte van de naastgelegen woningen is geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy (als gevolg van inkijk).

Ad. 3

Zoals in paragraaf 4.11 van de toelichting bij het plan is te lezen is op basis van de kencijfers van het CROW bepaald wat de verkeersgeneratie is als gevolg van de realisatie van de woningen en sportschool in het plangebied. Uitgaande van de realisatie van 22 appartementen en 390 m2 aan sport- en fitnessfaciliteiten is op basis van de kencijfers van het CROW berekend dat sprake zal zijn van een verkeersgeneratie van circa 297 verkeersbewegingen per etmaal.

Het plangebied wordt ontsloten op de Atlasstraat, die over een korte afstand aan takt op Het Noorderlicht. De belangrijkste om het plangebied liggende erftoegangswegen, Het Noorderlicht en de Rijksstraatweg, hebben voldoende capaciteit om de verkeerstoename door de planontwikkeling aan te kunnen. De maximale intensiteit van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/u bedraagt 3.500 - 4.500 mvt/etmaal (ECI:NL:RVS:2012:BW0757). Uit metingen die in 2023 zijn uitgevoerd is gebleken dat de intensiteit op het Noorderlicht en de Rijksstraatweg op een gemiddelde werkdag respectievelijk 2.465 en 1.643 mvt/etm bedragen. Gelet op de verwachte geschatte verkeer genererende werking van het plangebied hoeven voor het planvoornemen geen aanpassingen in de verkeersontsluiting te worden getroffen. Het

	planvoornemen leidt niet tot een onaanvaardbare verkeerstoename over de aanvoerende wegen naar het plangebied. Het planvoornemen zal bovendien niet tot negatieve invloeden op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in de directe omgeving van het gebied leiden. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen, opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan Parapluplan parkeren Westerkwartier. Het plangebied maakt deel uit van de zone 'Rest en overige kern'. Voor zover hier relevant zijn de volgende parkeernormen (minimum – maximum) van toepassing: ➤ Koop, appartement, duur : 1.7 – 2.5 parkeerplaatsen per woning ➤ Fitnessstudio/sportschool : 4.3 – 5.3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedte. Het onderhavige plan betreft een gebouw met 22 koopappartementen en een ruimte van circa 390 m² voor een fitnessstudio/sportschool. De prijzen van de koopappartementen variëren van € 397.550 tot € 699.500. De minister stelt jaarlijks bij ministeriële regeling de betaalbaarheidsgrens vast aan de hand van consumentenprijsindex. Per 1 januari 2024¹ worden appartementen met een koopprijs boven €390.000 aangemerkt als 'duur'. De berekening van het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen ziet er dan als volgt uit: ➤ 22 appartementen => 22 x 2.1 = 46.2 parkeerplaatsen ➤ Fitness/sportstudio => 3.9 x 4.8 = 18.7 parkeerplaatsen. ➤ Totaal benodigd = 65 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 32 parkeerplaatsen in de half verdiepte parkeerkelder en 33 parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Hiermee worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd. In de met initiatiefnemers gesloten koopovereenkomst is overigens ook afgesproken dat ten behoeve van het appartementengebouw 65 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Op de locatie waarop het appartementencomplex gerealiseerd wordt is een overdekt zwembad aanwezig. Het zwembad maakt geen deel uit van het plangebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft. Dat neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beoordeeld moet worden of ook na realisatie van het appartementencomplex voldoende parkeergelegenheid voor het zwembad beschikbaar (en bereikbaar) blijft. De parkeerbalans voor de locatie als geheel moet kloppen.
--	---

¹ In 2022 en 2023 lag die grens op €355.000

Voor een overdekt zwembad gelegen binnen de zone 'Rest en overige kern' is op basis van het Parapluplan Parkeren Westerkwartier de volgende parkeernorm (minimum – maximum) van toepassing:

- Zwembad (overdekt) : 10.5 – 12.5 parkeerplaatsen per 100 m² bassin

Het bassin van het zwembad is 6 x 14 meter = 84 m². Voor het zwembad zijn op basis van de parkeernorm dus 10 parkeerplaatsen (0,84 x 11,5) nodig.

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat op de locatie van het appartementengebouw én het zwembad tenminste aanwezig moet zijn komt daarmee op 75 (65 + 10). Het aantal parkeerplaatsen op de zwembadlocatie na realisatie van het appartementengebouw bedraagt 77 (65+12). Hiermee wordt voldaan aan de van toepassing zijn parkeernormen.

Ad. 4

Het plangebied betreft een bouwkaavel die al jaren braak ligt. Deze kavel maakt deel uit van een perceel waarop ruim tien jaar geleden een zwembad is gebouwd. Het gaat hier om een prominente locatie, gelegen aan de hoofdentree van de woonwijk Oostergast. Het is zeer wenselijk dat de locatie eindelijk wordt ontwikkeld met hoogwaardige bebouwing die recht doet aan de plek.

In de afgelopen jaren is gebleken dat een invulling van de kavel binnen de geldende bestemming 'Gemengd-2' met een uitsluitend bedrijfsmatig karakter niet mogelijk is. Bovendien is de woningmarkt het afgelopen decennium behoorlijk verandert. Mede gelet op de grote woningbehoefte en de wens om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied, is de blik verruimd en onderzocht of en onder welke voorwaarden een invulling met woningbouw tot de mogelijkheden behoort. Uit deze verkenning is geconcludeerd dat een opvulling met een alzijdig woongebouw op de hoeklocatie mogelijk zou moeten zijn. Daartoe is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld.

Op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen is in opdracht van een marktpartij het plan 'Noorderlicht' ontworpen. Het plan, dat voorziet in de bouw van een appartementencomplex waarin 22 appartementen, bergingen, een half verdiepte parkeerkelder en een ruimte voor een fitnessstudio/sportschool zijn ondergebracht, komt tegemoet aan de wens om op deze prominente hoeklocatie een kwalitatief hoogwaardige invulling te realiseren.

De gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit kan niet worden bereikt bij een invulling met sociale huur en/of zorgwoningen. Een dergelijk programma zou niet tot een (financieel) haalbaar plan leiden. Overigens past een invulling met de door reclamanten voorgestelde extra zorgwoningen of betaalbare (huur)woningen ook niet persé 'beter' binnen de huidige bestemming en het beeldkwaliteitsplan.

	De realisatie van 22 woningen draagt bij aan de behoefte aan nieuwe woningen die voortvloeit uit de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. In de Woonvisie wordt die behoefte voor Zuidhorn voor de periode 2020 t/m 2029 geraamd op 400 tot 700 woningen. Verder draagt de ontwikkeling bij aan de doelstelling in het Coalitieakkoord 2022-2026, waarin de ambitie is vastgelegd om bovenop het vastgestelde woonakkoord van 250 huizen per jaar, nog eens 150 extra huizen per jaar te bouwen. <i>Ad. 5</i> De initiatiefnemer heeft op 9 mei 2023 een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden over het planvoornemen. Deze bijeenkomst had primair een informierend karakter, waarbij omwonenden input konden leveren op het plan. Op 11 september 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden met twee vertegenwoordigers van buurtbewoners over het planvoornemen en de uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen. Verder staan voor omwonenden de gebruikelijke mogelijkheden open om hun zienswijzen over het planvoornemen kenbaar te maken. Volgens ons is hiermee sprake van een zorgvuldige procesgang die voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Bij de ontwikkeling van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden om een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen. Korthedshalve wordt hierbij verwezen naar de overwegingen onder Ad 2. De stedenbouwkundige uitgangspunten op basis waarvan het plan is ontwikkeld, het bestemmingsplan met bijbehorende onderbouwing en de onderliggende onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.
Advies	De ingediende zienswijze ongegrond verklaren.
Voorgestelde wijziging	Geen.