

Nota van inspraak en overleg Bestemmingsplan “Ulohof”

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Inspraakreactie en commentaar	2
a. Inspreker 1	2
b. Inspreker 2	3
c. Inspreker 3	3
d. Inspreker 4	4
e. Inspreker 5	6
3. Overlegreacties en commentaar	6
a. VAC Assen	8
b. Waterschap Hunze en Aa's	9
4. Gevolgen voor het bestemmingsplan	10

Bijlage: verslag van de informatieavond op 15 mei 2012 inclusief de presentatie

1. Inleiding en juridische procedure

Het plangebied Ulohof ligt in het centrum van Assen, in de schil rond de binnenstad. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bebouwing langs de wegen Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Gymnasiumstraat/Ulohof en de Emmastraat. Het plangebied bestaat uit het voormalige terrein van garage de Wander de voormalige Van Lieflandschool en een ontwikkellocatie aan de Gymnasiumstraat. De locatie is ontstaan door de verplaatsing van het garagebedrijf naar het bedrijventerrein en het slopen van de bebouwing, de school en de percelen aan de Gymnasiumstraat, waarmee een lege plek is achtergebleven in het centrum van Assen.

Voor het voorste deel van het gebied direct aan de Vaart Zuidzijde, ten noorden van het plangebied is recent een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Hiermee is de bouw van een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De bouw hiervan is inmiddels voltooid, waarmee de open plek in het bebouwingslint langs de Vaart is opgevuld.

In opdracht van Stichting Woonconcept is onderhavig plan ontwikkeld dat voorziet in een invulling van deze centrumlocatie. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridische/ planologische regeling voor het planvoornemen. Het betreft de bouw van grondgebonden woningen van het type vrijstaand en twee-onder-een-kap, de bouw van een appartementencomplex en de inrichting van de openbare ruimte. De beoogde appartementen krijgen een woon-zorgfunctie (maatschappelijk). In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming maatschappelijk te wijzigen naar wonen (sociale huur).

Op basis van op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 11 mei 2012 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 15 mei 2012 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en gelegenheid geweest voor het stellen van vragen. Naast de inspraak is aan diverse (overheids-)instanties in het kader van overleg reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Inspraakreacties en commentaar

Tijdens de bovengenoemde inspraakperiode zijn vijf inspraakreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

Inspreker 1

De eigenaar van de garageboxen liggende aan de Gymnasiumstraat verzoekt de gemeente c.q. Stichting Woonconcept om:

- eventuele aansluitkosten van de hemelwaterafvoer van de garages op de voor zover daarvoor noodzakelijke nieuwe of gewijzigde situatie voor zijn haar rekening te nemen. Dit om de waterafvoer ook in de nieuwe situatie op een goede manier te laten verlopen;
- voordat gestart wordt met het bouwrijp maken van het terrein en zonodig voordat de bouwwerkzaamheden worden gestart, een rapport van belendingen van de bebouwing inclusief de bestrating op te stellen. Daarbij wenst inspreker een afschrift

van dit rapport in verband met het kunnen aantonen van schade als gevolg van sloop- c.q. bouwwerkzaamheden;

- de mogelijkheid te behouden om onderhoudswerkzaamheden rondom het perceel te kunnen verrichten (aan de achterzijde van de garages ligt nog een strook van ca 1 meter van de inspreker. Derhalve gaat de inspreker ervan uit dat de kadastrale grens bij de realisatie van het bouwplan gerespecteerd wordt en niet bebouwd of bestraat wordt door Stichting Woonconcept);
- de achterzijde toegankelijk te laten voor inspreker en aan weerszijden van het perceel de mogelijkheid te bieden om onderhoud te kunnen verrichten. Een dusdanige afscherming dat in overleg toegang kan worden verkregen is naar mening van inspreker bespreekbaar;
- de toegang aan de rechterzijde van het perceel van inspreker dat leidt tot het perceel van Stichting Woonconcept af te sluiten middels een hekwerk;
- de parkeerplaatsen toegankelijk te maken voor inspreker in geval van onderhoudswerkzaamheden.

Bovenstaande zal in gezamenlijk overleg met de gemeente Stichting Woonconcept en de inspreker ten tijde van de planuitwerking worden meegenomen.

Inspreker 2

Naar mening van inspreker is het geplande volume te fors in relatie tot het stedenbouwkundig karakter van de straat en is daarbij op zeer korte afstand van de omliggende bebouwing geprojecteerd. Inspreker geeft aan dat het hier voornamelijk de (nieuw te bouwen) woning aan de Prinses Irenestraat betreft, welke het dichtst bij het pand aan de Prinses Irenestraat 7 geprojecteerd staat. De feitelijke bebouwingsmogelijkheden in de planvorming aan de Prinses Irenestraat is tot bijna op de perceelsgrens van het perceel behorende bij de Prinses Irenestraat 7. Naar mening van inspreker kenmerkt de stedenbouwkundige opzet van de Prinses Irenestraat zich juist door de vrijstaande bouwwerken en ruime opzet.

Onderhavige bouwlocatie ligt op korte afstand van het centrum van Assen. In de structuurvisie van Assen is opgenomen dat voor woningbouw gekeken moet worden, naast de woningbouw in de uitleggebieden, naar plekken in de stad om te verdichten. Deze locatie dicht tegen de binnenstad aan biedt een goede mogelijkheid hiervoor. Gekozen is om een woonstraatje te creëren aansluitend op de omliggende bebouwing. Ten noorden, oosten en westen van de locatie wordt gebouwd in een soortgelijke verdichting in de stedenbouwkundige structuur. Ten zuiden van het plan bevindt zich een iets ontspannender woonmilieu. Er is gekozen om hier twee-onder-een-kapwoningen te bouwen en geen rijwoningen toe te passen, dit om een soort middenweg te kiezen. Het bouwen dicht op de erfgrans is in deze situatie veel voorkomend en vormt hier geen uitzondering.

Inspreker 3

Inspreker heeft bezwaar tegen de voorgestelde vastlegging van de rooilijn voor de bebouwing langs de Prinses Irenestraat. Naar mening van inspreker kenmerkt de Prinses Irenestraat zich door open bebouwing met veel groen. De keuze van een rooilijn die ca 2 meter dicht bij de straat ligt dan de bestaande uitbreiding van gebouw nummer 7 vormt naar mening van inspre-

ker een onacceptabele aantasting van het stedenbouwkundige karakter van de straat. De eind jaren '90 gebouwde uitbreiding van nummer 7 steekt al enkele meters verder richting de Prinses Irenestraat dan het oude gedeelte. De geplande nieuwe woonhuizen worden nog dichter richting de straat gebouwd. Naar mening van inspreker zal dit een visuele blokkering vormen voor het zicht langs de straat en daarmee het karakter van de straat wezenlijk veranderen. Inspreker pleit dan ook voor een rooilijn die minimaal dezelfde afstand heeft van de straat als het bestaand gebouw op nummer 7.

Het klopt dat de rooilijn in het bestemmingsplan van de nieuwe woningen dichter op de weg ligt dan de 2 bestaande woningen verderop in de straat. Deze woningen staan op redelijke afstand van de weg en hebben een diepe voortuin. De reden voor het verder naar voren verplaatsen van de rooilijn is gelegen in het zorgen voor een goede bezonning van de tuinen van de nieuwe woningen. De woningen hebben een achtertuin op het noorden en krijgen door deze oplossing toch nog een acceptabele achtertuin met bezonning. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aangegeven rooilijn in het bestemmingsplan geen verplichte rooilijn is maar slechts een bouwvlak waar binnen gebouwd dient te worden. Zoals de beoogde bouwplannen nu voorliggen worden de woningen verspringend uitgevoerd, waarbij het grootste deel van de woningen minimaal gelijk met de tweegenomde woningen wordt uitgevoerd en voor delen ook er achter. Tenslotte dient vermeld te worden dat er tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen een bedrijfspand is gesitueerd. Wanneer op termijn besloten wordt ook op dit perceel woningbouw te realiseren kan een zorgvuldige overgang ontworpen worden.

Inspreker 4

Naar aanleiding van het planvoornemen plaatst inspreker een aantal reacties. De reacties A t/m D verwijzen naar onderstaande bijlage.

Reacties inspreker:

- A. voorzie alleen een doorgang voor fietsers van Ulohof naar Prinses Irenestraat;
- B. als resultaat bij punt A geldt dat de auto's met als bestemming nieuw te bouwen sociale woningbouw, garageboxen, woningen Ulohof 23 t/m 29 en (huidige) kinderopvang Pinokkio niet door kunnen rijden naar de Irenestraat. Ulohof blijft tot deze blokkade tweerichtingsverkeer. Bestemmingsverkeer Pinokkio kunnen de lus volgen i.p.v draaien op de straat. Voorts kunnen waardevolle bestaande bomen gered worden;
- C. handhaaf de bestaande boom. Met enige zorg en wijziging in het plan is dit realiseerbaar (zie D);
- D. plan ondergrondse afvalcontainers op de hoek van de Ulohof Gymnasiumstraat. Dit maakt het voor het legen gemakkelijker en bovendien wordt deze niet voor de deur geplaatst van de woning aan Ulohof 23.

Het planvoornemen behelst voor een groot deel eenrichtingsverkeer. Niet alleen voor een groot deel van de uitbreiding maar ook voor de kinderopvang, garageboxen, sociale woningen en Ulohof richting Gymnasiumstraat. Naar mening van inspreker zal dit ongewenste en gevaarlijke verkeerssituaties opleveren bij de afslag Ulohof Gymnasiumstraat en ter plaatse van het uitrijden van de Gymnasiumstraat de Vaart ZZ op. Naar mening van inspreker zijn de bestaande wegen hier niet op berekend en zal naar zijn mening dan ook voor overlast zorgen. Door de voorgestelde blokkade voor motorvoertuigen bij A wordt volgens inspreker de verkeerslast bijna gelijkelijk verdeeld over de Ulohof en Irenestraat.

De voorgestelde draai bij B zal als gevolg hebben dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Aangezien het bestaande planvoornemen voorziet in een surplus (overschot) aan parkeerplaatsen, zal dit naar mening van inspreker geen problemen opleveren. Ook merkt de inspreker op dat sinds de komst van de nieuwe Kolk 's avonds veel auto's geparkeerd worden in de Gymnasiumstraat en aan het eind van de Ulohof op het terrein van de kinderopvang. Hierdoor ontstaat er een tekort voor de bestaande bewoners. Inspreker doet de suggestie om hetzij een bord aan het begin van de Ulohof te plaatsen met de tekst "verboden in te rijden m.u.v. bestemmingsverkeer" of om het parkeervergunningensysteem uit te breiden tot 24 uur per dag, zeven dagen in de week.

Bijlage



- *Op dit moment heeft de Prinses Irenestraat tweerichtingsverkeer. Wordt de Prinses Irenestraat een éénrichtingsweg, dan moet alle gemotoriseerd verkeer verplicht rijden via de Ulohof. Behoud van tweerichtingsverkeer heeft als positief gevolg dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt.*
- *Het zicht vanuit de Ulohof in de richting van de Gymnasiumstraat is niet optimaal. Het betreft een binnenstedelijk gebied. Dit betekent dat de aanwezige ruimte zeer beperkt is. Het planvoornemen speelt hier op in door de bouwgrans verder van de rijbaan af te leggen, om hiermee het uitzicht te vergroten. Daarnaast wordt in het inrichtingsvoorstel van de kruising ingespeeld op de rijnsnelheid door hierin een kruispuntplateau op te nemen, waarbij de aanwezigheid van een zijweg extra wordt benadrukt. Belangrijk is om te realiseren dat de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van het plan niet groot is.*

- *De rijrichting binnen onderhavig plan wordt bij detaillering en uitwerking van het plan nogmaals beschouwd.*
- *Er is bewust de keuze gemaakt voor een doorlopende verkeerstructuur. Vanuit veiligheidsoverwegingen is een extra ontsluitingsroute een vereiste. Een tweede ontsluitingsroute is ook handig bij onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast heeft het doortrekken van de Ulohof juist als voordeel dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt.*
- *Er wordt een wijziging voorgesteld ten opzichte van het gepresenteerde beeld, waarop de Ulohof in zijn geheel één rijrichting zou krijgen. Op basis van enkele reacties wordt voorgesteld ter hoogte van de kinderopvang, gezien vanuit de richting Gymnasiumstraat, een inrijverbod te plaatsen. Hierdoor is het toegestaan op dit deel in twee richtingen te blijven rijden, zij het op een zeer smal wegprofiel.*
- *Het plan voorziet in voldoende openbare parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden onder andere gerealiseerd voor het pand van RE-Z. Deze parkeerplaatsen kunnen ook door de bezoekers en gebruikers van het pand van RE-Z worden gebruikt. Om die reden zou het behoud van de bomenrij resulteren in een afname van de openbare parkeer capaciteit. Dit resulteert in een potentieel parkeerprobleem. Het behoud van de bomen staat op gespannen voet met het totaalaanbod van parkeerplaatsen.*
- *In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal worden gezien of tegemoet gekomen kan worden aan de wens om op de hoek Ulohof – Gymnasiumstraat ondergrondse containers te plaatsen.*

Inspreker 5

Inspreker geeft in zijn schrijven aan dat er de afgelopen jaren veelvuldig en goed overleg is geweest met de gemeente inzake de verkeerssituatie rond de Emmaschool aan de Pr. Irenestraat. Dit met als doel het verkeer rondom de school en tussen beide gebouwen van de Emmaschool zo veilig mogelijk te maken. Opgemerkt wordt dat dit niet zonder succes is geweest, aangezien dit heeft geresulteerd in het behalen van het Drents Verkeersveiligheidslabel in 2011.

Ook wordt hierin opgemerkt dat in het belang van de school en de kinderen de Pr. Irenestraat zo rustig mogelijk moet worden gehouden. Aan beide zijden van de straat staan gebouwen van de school en er komen op vier momenten per dag ouders en kinderen van alle kanten. In een convenant met de ouders is afgesproken dat er op die momenten geen auto's de Irenestraat inrijden, zodat er een overzichtelijke situatie ontstaat. Ook is er een stopverbod voor een deel van de straat geregeld en worden er regelmatig acties gevoerd voor een veilige schoolomgeving. Het uitgangspunt voor alle maatregelen en acties is dat de verkeersdruk op de Pr. Irenestraat zo laag mogelijk moet blijven.

Daarbij wordt aangegeven dat de beoogde aansluiting in het eerste deel van de Ulohof (de aansluiting vanaf de Pr. Irenestraat) als tweerichtingsverkeer geprojecteerd onwenselijk wordt geacht, aangezien er dan een extra verkeersstroom, en dus extra verkeersdruk, in de Pr. Irenestraat ontstaat. Auto's kunnen via de keerlus terug rijden naar de Pr. Irenestraat. Inspreker verzoekt om dit deel van de Ulohof eenrichtingsverkeer te maken, zodat het uitrijden via de Gymnasiumstraat kan plaatsvinden. De keerlus kan naar mening van inspreker verdwijnen en mogelijk ten goede komen aan parkeerplaatsen.

Op dit moment heeft de Prinses Irenestraat tweerichtingsverkeer. De Gemeente Assen stelt geen wijziging voor. Nu is er de mogelijkheid tot halen en brengen van de kinderen bij de voormalige school. Wordt de Prinses Irenestraat een éénrichtingsweg, dan moet alle gemotoriseerd verkeer verplicht rijden via de Ulohof. Behoud van tweerichtingsverkeer heeft als positief gevolg dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt. Zoals het plan is gepresenteerd is dit correct. Er is bewust de keuze gemaakt voor een doorlopende verkeersstructuur. Vanuit veiligheidsoverwegingen is een extra ontsluitingsroute een vereiste. Een tweede ontsluitingsroute is ook handig bij onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast heeft het doortrekken van de Ulohof juist als voordeel dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt. Er wordt een wijziging voorgesteld ten opzichte van het gepresenteerde beeld, waarop de Ulohof in zijn geheel één rijrichting zou krijgen. Op basis van reacties wordt voorgesteld ter hoogte van de kinderopvang, gezien vanuit de richting Gymnasiumstraat, een inrijverbod te plaatsen. Hierdoor is het toegestaan op dit deel in twee richtingen te blijven rijden, zij het op een zeer smal wegprofiel.

Ook wordt opgemerkt dat in 2009 bij het opstarten van de bestemmingsplanontwikkeling met de gemeente Assen en de planontwikkelaar is gesproken over een Kiss&Ride-strook in de Ulohof, dit om een aantal parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekende ouders veilig te stellen. In de loop van 2010 en 2011 is er volgens de inspreker afgesproken dat, door nieuwe inzichten, de Kiss&Ride-strook geprojecteerd kan worden aan de Emmastraat. Dit zodat er een permanente ontlasting van de verkeersdruk op de Pr. Irenestraat plaats zou vinden, omdat de ouders hierdoor niet via de Pr. Irenestraat naar de Kiss&Ride strook aan de Ulohof hoeven te rijden. Bovendien sluit dit aan op het convenant dat met de ouders is afgesloten. Tevens wordt opgemerkt dat er overleg momenteel overleg is met de wethouder om een procedure op te starten voor de Kiss&Ride strook aan de Emmastraat. De Kiss&Ride aan de Ulohof is daarvoor niet meer noodzakelijk en dit kan naar mening van inspreker ten goede komen aan parkeerplaatsen voor de werknemers van de school en de bewoners uit de buurt.

Het plan houdt rekening met de realisatie van voldoende openbare parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden onder andere gerealiseerd voor het pand van RE-Z. Zie voor de Kiss&Ride-strook onderstaande “beoordeling rijrichtingen Ulohof”.

Verder wordt er gepleit voor een aanleg van verkeersplateau's op de naar mening van inspreker gevaarlijke kruispunten, de Pr.Irenestraat-Ulohof en Ulohof-Gymnasiumstraat.

In het kader van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden verschillende verkeersveiligheidsmaatregelen nader bepaald en beoordeeld.

Tenslotte wordt opgemerkt dat er voorgesteld is om de stoep aan de zuidzijde van de Pr.Irenestraat te verlengen tot vlak voorbij de eerstgenoemde verkeersplateau op het kruispunt Pr. Irenestraat - Ulohof, zodat de kinderen en ouders vanaf het schoolplein veilig in oostelijke richting kunnen lopen.

Bovenstaande wordt bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan nader bekeken en beoordeeld.

Beoordeling rijrichtingen Ulohof

Er zijn bij de ontwikkeling vier opties:

- a) kiss & ride Ulohof → eenrichting zonder keerlus*
- b) kiss & ride Ulohof → tweerichtingsverkeer + keerlus*
- c) kiss & ride Emmastraat → eenrichtingsverkeer zonder keerlus*
- d) huidige situatie → kiss & ride Emmastraat. Dit zorgt voor extra buffer en ontlast de Prinses Irenestraat. Formeel is deze kiss & ride strook nog niet bekrachtigd.*

Ad a: Eenrichtingsverkeer zonder keerlus.

- *rijbewegingen voor Emmaschool minimaal*
- *verkeer richting de Kiss & Ride Ulohof vertrekt verplicht via De Ulohof*

Ad b: Tweerichtingsverkeer + keerlus

- *rijbewegingen voor Emmaschool langs meer dan in eenrichtingsvariant*
- *niet alle verkeer van en naar de Kiss & Ride vertrekt verplicht via de Ulohof. Daar neemt de verkeersdruk af ten opzichte van de variant eenrichtingsverkeer;*

Ad c: kiss & ride Emmastraat → eenrichtingsverkeer zonder keerlus

- *rijbewegingen voor Emmaschool geheel geminimaliseerd;*
- *verkeer naar de Kiss & Ride Ulohof rijdt verplicht via de Ulohof*
- *Kiss & Ride strook Emmastraat is nog niet formeel geregeld;*
- *Gebruik Kiss & Ride strook dient door de Emmaschool gestimuleerd te worden. Gemeente Assen kan het gebruik ervan niet afdwingen.*
- *Kiss & ride strook Ulohof dient als aanvulling op de kiss & ride Emmastraat;*

Ad d: huidige situatie → kiss & ride Emmastraat

- *School stimuleert ouders kinderen in de Emmastraat af te zetten en op te halen;*
- *Lokatie voor Kiss & Ride in de Emmastraat is niet formeel geregeld.*
- *Verkeersbeeld voor de Emmaschool is verbeterd door ouders te stimuleren om het halen en brengen te organiseren in de Emmastraat;*

Conclusie:

- 1. Instandhouden keerlus Ulohof in het huidige plan;*
- 2. Formaliseren Kiss & Ride Emmastraat en school de ouders te laten stimuleren deze voorziening te blijven gebruiken.*
- 3. Nabij het huidige RE-Z gebouw / Pinokkio een overgang van eenrichtingsverkeer naar tweerichtingsverkeer te realiseren.*

3. Overlegreacties en commentaar

a. Adviescommissie VAC Assen

De commissie heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Ulohof” bekeken. Daarbij hebben zij ook het op de informatieavond van 15 mei 2012 gepresenteerde stedenbouwkundige plan betrokken, evenals de woningontwerpen en de gewijzigde situatietekening van de Stadshof d.d. 30 mei 2012.

Voor de navolgende punten wordt aandacht verzocht:

1. De adviescommissie merkt op dat de toegangsweg naar het pleintje (van Stadshof) erg smal is, er kunnen nauwelijks twee auto's langs elkaar heen rijden, zeker niet bij het nemen van een bocht. Naar mening van de commissie is het veiliger wanneer dit wel zou kunnen en men niet achteruit hoeft te rijden om iemand voor te laten gaan.

Omdat in het bestemmingsplan een brede strook bestemd is voor verkeersdoeleinden, gaat de adviescommissie er van uit, dat de in- en uitrit verbreed kan worden.

Bovenstaande suggestie zal worden afgewogen en eventueel meegenomen worden bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan of inrichtingsplan.

2. In het gedeelte met de woningen (Stadshof) lag de woning in de noordoostelijke hoek van het pleintje, met de woonkamerzijde, vlak langs de parkeerplaats van het ernaast gelegen Koetshuis. De adviescommissie merkt op dat dit in de gewijzigde situatietekening gelukkig veranderd is. De woning aan de noordkant van de keerlus/rotonde ligt naar mening van de commissie, met de woonkamerzijde, erg dicht langs deze keerlus. Volgens de commissie lijkt het mogelijk om hier wat meer afstand te creëren en vraagt zich af of dit bestemmingsplan-technisch inderdaad mogelijk is.

Bestemmingsplantechnisch is het mogelijk om de garages tegen elkaar aan te plaatsen. Het is echter aan de ontwikkelaar om hier invulling aan te geven.

3. De adviescommissie merkt op dat waar de woningen via de bergingen/garages geschakeld zijn, men alleen via de berging/garage naar de tuin en vice versa kan. Dit omdat er geen achterpad ontworpen is. Aan de bewoners worden opties geboden om de berging/garage een verblijfsfunctie te geven. In dat geval zou men met bijvoorbeeld tuinafval en met de afvalcontainers door een verblijfsruimte moeten, met als gevolg dat men de afvalcontainers voor het huis plaatst. Naar mening van de commissie is dat geen fraaie oplossing. Er wordt dan ook gepleit om bij de geschakelde woningen wel een achterpad in het plan op te nemen.

Achterpaden worden niet op bestemmingsplan niveau geregeld. Dit wordt geregeld op uitwerkingsniveau en het is aan de ontwikkelaar om hier invulling aan te geven.

4. Ook vraagt de commissie zich af of er in het plan rekening is gehouden met ruimte voor het opstellen van afvalcontainers aan de straat.

Hier is bij de planontwikkeling rekening mee gehouden.

b. Waterschap Hunze en Aa's

Het Waterschap merkt op dat er in hoofdstuk 4.1.4. is aangegeven dat er geen open waterstructuur aanwezig is. Dit is naar mening van het waterschap niet juist omdat met name in de achtertuinen van de woningen "sloten" worden gerealiseerd, als één van de middelen om drooglegging en waterberging van het plangebied te waarborgen. Daarbij verwijst het waterschap naar hoofdstuk 3.3. van de toelichting.

Er is in de achtertuinen binnen de bestemming “wonen” geen open waterstructuur aanwezig. In de achtertuinen worden “goten” aangelegd die het water opvangen en afvoeren. Er worden binnen deze bestemming geen “sloten” aangelegd. Deze goten liggen onder andere op particulier terrein, daarom zullen de eigenaren verplicht worden te zorgen voor onderhoud van deze voorzieningen. Deze verplichting zal vastgelegd worden middels een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze voorzieningen worden op inrichtingsniveau uitgewerkt en geregeld. De waterberging van het plangebied wordt hiermee voldoende gewaarborgd.

Ook verzoekt het waterschap om in artikel 5 van de bestemming wonen waterhuishoudkundige voorzieningen aan de bestemmingsplanomschrijving toe te voegen, aangezien binnen deze bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen liggen.

Binnen de bestemming wonen is het aanleggen van watergootjes toegestaan. De wateraspecten binnen de bestemming “wonen” vereisen op het niveau van het bestemmingsplan geen nadere invulling, omdat de ruimtelijke consequenties en de effecten op het watersysteem beperkt zijn. Bij een nadere detaillering van de plannen op inrichtingsniveau worden deze wateraspecten verder uitgewerkt. De aanleg van deze watergootjes wordt dan ook op inrichtingsniveau en niet op bestemmingsplan niveau geregeld. Hiervoor heeft het waterschap op 28 maart 2012 middels een brief aangegeven in te stemmen met de voorgestelde inrichting (zie bijlage bestemmingsplan).

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Tevens is tijdens de inspraakperiode opgemerkt dat de perceelsgrens van het nagelegen perceel wordt overschreden. Het planvoornemen is dan ook aangepast conform de regels van het voorontwerpbestemmingsplan “Ulohof” en de naast gelegen perceelsgrenzen worden gerespecteerd.

Gezien de inhoud van de genoemde inspraak- en vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, bestaat er wel aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen. Het plan zal derhalve gewijzigd als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Verslag informatieavond Voorontwerp bestemmingsplan Ulohof, 15 mei 2012, Hotel de Jonge

Programma:

- *Presentatie stedenbouwkundigplan.*
- *Toelichting op de bestemmingsplan procedure.*
- *Tijd voor vragen van algemene aard (plenair)*
- *Detailvragen bij de borden*

De presentaties zijn als bijlage bij dit verslag toegevoegd.

Hieronder volgt een kort verslag van de vragen zoals gesteld tijdens het plenaire gedeelte.

Vragen:

1. Worden aangrenzende gebieden (zoals het appartementencomplex ten zuiden van de bestaande Ulohof) nu niet meegenomen in dit bestemmingsplan?

Nee. Deze worden nu niet meegenomen. Binnenkort wordt wel een start gemaakt met de procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad. In deze herziening worden deze gebieden wel meegenomen. Dit betreft een andere procedure dan de procedure voor het bestemmingsplan Ulohof. De procedure voor de binnenstad zal in de Berichten van de Brink worden aangekondigd.

2. In de krant staat een artikel over het bestemmingsplan Ulohof. Het beeld in dit artikel blijkt afwijkend te zijn van de bestemmingsplankaart. Welke is juist en waarom is de afstand tussen de stadswoning en de erfgrens minder dan de vermelde afstand van 3 meter in de regels van het voorontwerp bestemmingsplan Ulohof.

Het bestemmingsplan is op basis van een bouwvoornemen/ontwikkeling en betreft maatwerk. Op de plankaart van het voorontwerpbestemming staan bouwvlakken voor de bestemming 'Wonen' waarbinnen gebouwd dient te worden. In de regels staat een afstand van drie meter tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven (voor hoofdgebouwen). Voor aan-, uit- en/of bijgebouwen is een afstand van 0 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen voorgeschreven. Uit de verbeelding in de krant blijkt echter dat er op de perceelsgrens zal worden gebouwd. Tevens ligt het bouwvlak voor een klein deel binnen de perceelsgrenzen van het Koetshuis. Het plan wordt aangepast zodat de bestemming 'Wonen' (met bijbehorend bouwvlak) niet meer binnen de erfgrens van het Koetshuis ligt. Tevens wordt gekeken naar de afstand die aangehouden dient te worden tot de zijdelingse perceelsgrens.

3. Waarom staat in de begrippen "seksinrichting" en "escortbedrijf" is dit overgenomen uit een ander bestemmingsplan en wat is de definiëring van "escort"?

In de begrippen wordt Seksinrichting en escortbedrijf genoemd. In de algemene gebruiksregels wordt aangegeven dat onder strijdig gebruik wordt begrepen: 'het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden voor een escortbedrijf of een seksinrichting.

Een 'escort service' en een 'seks inrichting' zijn niet met elkaar vergelijkbaar. Ruimtelijke criteria zijn hierin bepalend. Telefonisch afspraken maken en kantoorwerkzaamheden aan huis vallen in principe onder woninggebonden bedrijvigheid. Aan deze bedrijvigheid zijn echter criteria verbonden. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar. De ruimtelijke impact op de omgeving is bij een escort service nagenoeg nihil.

4. Waarom is de keuze gemaakt om de Prinses Irenestraat tweerichtingsverkeer te maken?

Op de Prinses Irenestraat is nu de mogelijkheid tot parkeren en het halen en brengen van de kinderen voor de Emmaschool. Dit willen we graag intact houden, indien we besluiten om het te veranderen in een éénrichtingsweg, moet er door de ouders veel omgereden worden. Dit levert weer veel extra rijbewegingen op. Op de manier die we nu voorstellen wordt het verkeer beter verdeeld over de buurt. De rijrichtingen worden in het kader van een detaillering van het plan nader beschouwd.

5. Het kruispunt Gymnasiumstraat/Ulohof is nu erg gevaarlijk, is dat meegenomen in de plannen? Er wordt vaak te hard gereden. Dit is met name gevaarlijk voor de kinderen die van de Emmaschool komen.

Het zicht vanuit de Ulohof is inderdaad niet optimaal. Het blijft echter binnenstedelijk gebied. Dit betekent dat de ruimte zeer beperkt is. Door de nieuwbouw is de toename van verkeersbewegingen niet extreem. Deze opmerking wordt meegenomen in de verdere detaillering en uitwerking van het plan.

6. Zal het bestemmingsverkeer voor het nieuwe Zorg Wooncomplex allemaal door de Ulohof komen?

Zoals het nu ontworpen is klopt dat. De rijrichting binnen het plan wordt bij de verdere uitwerking en detaillering van het plan nogmaals bekeken.

7. Is het ook mogelijk om de verkeersstromen te knippen in twee delen zodat er geen sprake is van een doorgaande verbinding? Hiermee wordt de Ulohof ontlast.

Er is bewust de keuze gemaakt voor een doorlopende verkeerstructuur. Vanuit veiligheidsoverwegingen is een extra ontsluitingsroute een vereiste. Een tweede ontsluitingsroute is ook handig bij onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast heeft het doortrekken van de Ulohof juist als voordeel dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt.

8. Blijft het pand van RE-Z staan? Is het niet zonde dat er veel bomen worden opgeofferd voor de parkeerplaatsen aldaar, deze zijn voor de parkeerbalans niet nodig.

Gemeente is geen eigenaar van het pand, dus vooralsnog blijft dit pand bestaan. De opmerking tav de parkeerplaatsen en bomen wordt meegenomen in de nadere uitwerking van de plannen.

- 9. Wordt het hek in de Ulohof in de toekomstige situatie 's avonds gesloten? Bewoners moeten 's avonds omrijden door het straatje langs de Irenestraat om thuis te komen.**

Nee, in de Ulohof zal geen hek geplaatst worden. Er komt een doorgaande openbare weg tussen de Prinses Irenestraat en de Gymnasiumstraat.

- 10. Is het ontwerp voor het zorggebouw al gemaakt? Als dit niet het geval is, is het dan mogelijk om het gebouw in noordelijke richting te verschuiven om zo ruimte te creëren voor een breder profiel van de weg zodat in dit deel van de Ulohof tweerichting verkeer mogelijk is?**

Door de ontwikkelaar is reeds een schetsontwerp voor het gebouw gemaakt (plaatjes en maquette zijn getoond tijdens de avond). Deze zijn echter niet definitief.

Betreffende de situering van het gebouw ten opzicht van de weg, is op te merken dat het gebouw bewust een flink eind opgeschoven is naar het noorden met daarvoor een brede stoep.

- 11. Waarom liggen de nieuwe huizen aan de Prinses Irenestraat op een grotere afstand van de weg dan de rest?**

Dit heeft te maken met de bezonning. Deze woningen hebben hun tuin georiënteerd op het noorden. Om te zorgen voor een goede bezonning is gekozen voor een ondiepe voortuin en een fatsoenlijke achtertuin.

- 12. De verwachting is dat de procedure een jaar zal duren. Is de verwachting ook dat het bouwplan binnen een jaar klaar is?**

Voor de totale bestemmingsplanprocedure wordt altijd een jaar aangehouden. Het kan ook zijn dat het sneller gaat. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid inspraakreacties die tijdens de procedure worden ingediend. De start van de bouw zal pas plaatsvinden na een afgeronde procedure.

- 13. Wordt het geheel in 1 fase gebouwd of in 4 fases?**

Dit is afhankelijk van de verkoop van de ontwikkelaar. In het huidige economische klimaat is het niet meer verantwoord om het plan in één keer in zijn geheel te ontwikkelen. De verkoop van de woningen bepaalt dan dus ook de fasering.

 Gemeente Assen

Informatieavond bestemmingsplan

Ulohof

15 mei 2012

 Gemeente Assen

Inhoud

- ✓ Stedenbouwkundige plan
- ✓ Procedure bestemmingsplan

 Gemeente Assen

Situatie

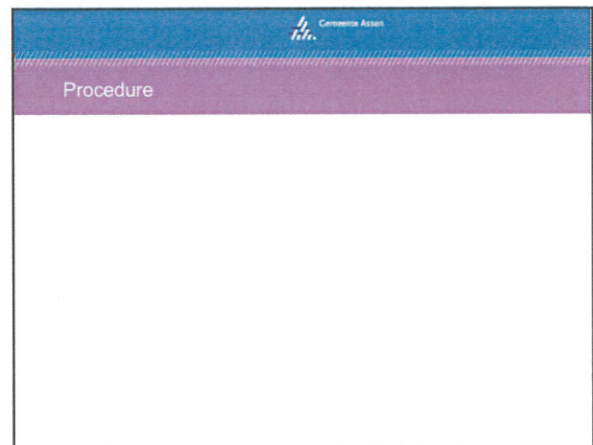
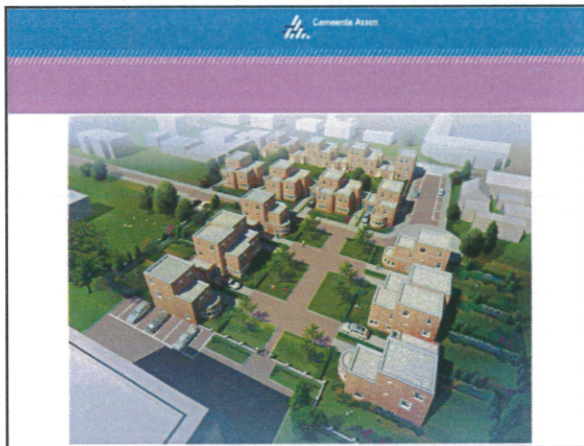


 Gemeente Assen

Globaal plangebied







 Gemeente Assen

Ontwikkeling voormalige Wander locatie

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

De beoogde planontwikkelingen:

- de bouw van 22 grondgebonden woningen;
- de bouw van een appartementencomplex (zorg/wonen);
- de inrichting van de openbare ruimte;

passen niet binnen de regels van het huidige geldende bestemmingsplan.

Doel nieuw bestemmingsplan

De ontwikkelingen juridisch en planologisch mogelijk maken.

 Gemeente Assen

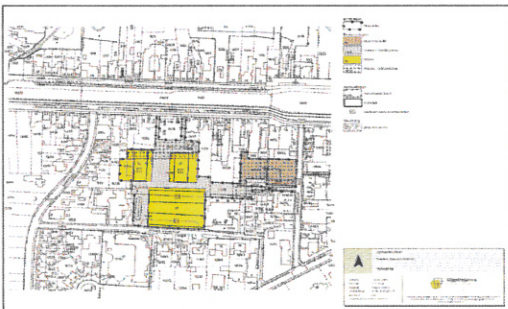
Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- Toelichting (inleidend verhaal totstandkoming plan);
- Regels (juridisch bindend element);
- Plankaart/verbeelding (juridisch bindend element).

 Gemeente Assen

Plankaart/Verbeelding



 Gemeente Assen

Maximaal toegestane hoogte

De maximaal toegestane hoogte binnen de bestemming wonen bedraagt:

- 10,5 meter.

De maximaal toegestane hoogte binnen de bestemming maatschappelijk bedraagt:

- 12 meter.

Te doorlopen procedure	
Voorontwerp bestemmingsplan (inspraakverordening)	Ter inzage 11 mei
Vooroverleg met diverse overheden en instanties	6 weken
Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage	
Mogelijkheid tot indienen van inspraakreacties (B&W)	
Ontwerp bestemmingsplan (Wro)	
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	6 weken
Mogelijkheid tot indienen van zienswijzen (Gemeenteraad)	
Vaststelling bestemmingsplan	
Vastgestelde bestemmingsplan ter inzage	6 weken
Mogelijkheid tot instellen van beroep (Raad van State)	
Geen beroep: plan onherroepelijk na 6 weken	
Wel beroep: uitspraak Raad van State	Ca 1 jaar

Vragen?
