

Commentaar inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan “Smetanalaan 536”

A. Inleiding

Op 16 december 2010 is het voorontwerp bestemmingsplan “Smetanalaan 536” ter inzage gelegd. Voor een periode van 6 weken kon een ieder zijn reactie geven op het voorontwerp. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan naar de overlegpartners toegezonden. Op het voorontwerp hebben wij één reactie ontvangen van de overlegpartners.

Tijdens de inspraakfase van het voorontwerp heeft er een informele informatieavond met de buurtbewoners plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het bouwplan en de bestemmingsplanprocedure gepresenteerd door de gemeente. Tevens is iedereen in de mogelijkheid gesteld om vragen te stellen en/of opmerkingen te plaatsen over het gepresenteerde.

B. Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan de Smetanalaan te Assen. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het voormalige terrein van de school “de Arkel” opnieuw ingericht. Door de verhuizing van de school is het perceel vrijgekomen voor nieuwe ontwikkelingen. Promens care heeft dit perceel aangekocht om een nieuwe speciale woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke of psychische beperking te realiseren. Het nieuwe verpleeghuis zal 48 wooneenheden bevatten. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Assen Noord”. De strijdigheden betreffen de bestemmingen (van “Groen” naar “Verkeer” en “Maatschappelijk”), de bouwhoogte (verhoging van 5 meter naar deels 11 en deels 15 meter) en een kleine toename van het bouwvlak. De beoogde nieuwbouw komt op de locatie te staan waar voorheen het schoolgebouw “de Arkel” heeft gestaan. Bij de situering van de nieuwbouw zijn, met name aan de noord- en oostzijde, zoveel mogelijk de contouren van de huidige bebouwing aangehouden. Hierdoor komt de bebouwing niet dichterbij de aan de noordzijde gelegen woonwagens. De nieuwbouw is naar de west- en zuidzijde toe breder en dieper dan het bestaande schoolgebouw. Om 48 zorgwooneenheden op een iets grotere bouwvlak te kunnen plaatsen, is de bouwhoogte van het linker gedeelte van het bouwvlak verhoogt naar 11 meter (wat ruimte biedt voor drie bouwlagen). De bouwhoogte van het rechter gedeelte is verhoogd naar 15 meter (vier bouwlagen). De functie van de nieuwbouw en de inpassing in de omgeving hebben samen gezorgd voor een goede ruimtelijke ordening.

C. Juridische procedure

Met het besluit tot vaststellen van de reactienotitie en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de eerste fase van de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het vaststellen en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is het begin van de tweede fase van de procedure. In deze fase kan een ieder een zienswijze uitbrengen op het ontwerpbestemmingsplan en eindigt met de vaststelling van het bestemmingsplan.

D. Samenvatting inspraak- en overlegreacties en commentaar

Overlegreacties en commentaar

De volgende instanties hebben aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen:

1. Brandweer Drenthe;
2. Provincie Drenthe;
3. Waterschap Hunze en Aa's.

De volgende instantie heeft wel op- en/of aanmerkingen gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

I. Stichting VACpunt Wonen

De adviezen en suggesties van Vac assen zijn onder andere gebaseerd op de toekomstverwachtingen met betrekking tot het toepassen van alternatieve energiebronnen en verandering in de zorg.

a. duurzaamheid

Vac Assen merkt op dat in het bestemmingsplan verwezen wordt naar de notitie Duurzaamheidsvisie 2009-2015, echter vinden zij hier weinig van terug in het plan zelf. Bijvoorbeeld bij de oriëntatie van de gebouwen Assen Noord-Zuid is geen rekening gehouden met het nu en in de toekomst mogelijk benutten van zowel actieve als passieve zone-energie. Daarbij missen zij het benutten van de warmte-energie vanuit de zeer nabij gelegen vijver. Het Vac Assen stelt voor om nader onderzoek te doen naar deze mogelijkheden.

De gemeente heeft duurzame ambities vastgelegd in haar “Duurzaamheidsvisie”. Het opnemen van duurzame energie in de regels is dus een beleidsuitgangspunt wat wij als gemeente nastreven en ontwikkelaars ook adviseren om na te streven. Duurzame gebouwen kennen immers een hogere waarde en energiebesparing reduceert lasten. Met het benoemen van haar “Duurzaamheidsvisie” in het bestemmingsplan, wijst de gemeente de initiatiefnemers op de ambities van de stad en hoopt ze daarmee met hen in gesprek te komen. Mogelijk kan de gemeente zonder onderzoek faciliteren in een meer duurzame bouw. In de bestemmingsomschrijving worden nutsvoorzieningen genoemd, dus de mogelijkheden voor duurzame energie zijn zonder meer planologisch mogelijk.

b. bedrijven en milieuzonering

Vac Assen geeft aan dat er voorbij wordt gegaan aan het in de directe omgeving bestaande woonwagencamp. Volgens Vac Assen vinden hier kleinschalige vergunningsplichtige bedrijfsactiviteiten plaats.

Er zijn bij de Gemeente Assen geen vergunningen verleend voor bedrijfsactiviteiten op het woonwagencamp. Ook zijn er geen reclameborden, bedrijfsauto's of bedrijfsactiviteiten geconstateerd door onze toezichthouders. Tevens zijn er geen klachten vanuit de buurt bij ons bekend. Er is derhalve geen aanleiding om in dit bestemmingsplan op bedrijvigheid in te gaan.

c. planbeschrijving

Vac Assen merkt op dat dat op bladzijde 1 wordt gesproken over verstandelijk en psychisch beperkten en op bladzijde 21 over verstandelijk en lichamelijk beperkten.

Wij begrijpen de verwarring en de strijdigheid in de tekst van het plan en zullen het plan hierop aanpassen.

d. ontsluiting en parkeren

Rotonde: Vac Assen merkt op dat de draaicirkel van de rotonde zodanig dient te zijn dat de taxibusjes zonder problemen kunnen draaien en tijdelijk kunnen parkeren voor het in- en uitstappen van mensen met hulpmiddelen

Fietsen: Vac Assen adviseert om voor bezoekers fietsparkeerplaatsen op te nemen nabij de hoofdingang

Auto's: Volgens Vac Assen zijn de gehanteerde uitgangspunten bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen onjuist en onvolledig:

- Lichamelijk gehandicapte mensen beschikken vaak wel over een auto en hiervoor zijn gereserveerde invalide parkeerplaatsen noodzakelijk;
- Veranderingen in wettelijke regels en opvattingen over de zorg zullen ertoe leiden dat er meer betaalde en onbetaalde mensen gelijktijdig in het gebouw aanwezig zullen zijn en dus meer “personeelplaatsen” nodig zijn. Veranderingen zijn bijvoorbeeld:
 - de Wmo kanteling (inschakeling van vrijwilligers in plaats van bezondigden bij functieverlies), daarom meer mantelzorgers;
 - de scheiding tussen wonen en zorg, hierdoor de keuze voor PersoonsGebondenBudget met als consequentie medewerkers van andere zorgverleners over de vloer;
- Mantelzorgers zullen ook gebruik willen maken van invalide parkeerplaatsen; daarom dienen er ook vrije invalide parkeerplaatsen opgenomen te worden in het ontwerp.

Rotonde: De inrichting van de ruimte rondom het gebouw is een verantwoordelijkheid van Promens Care. Inhoudelijk wordt dat niet door de gemeente getoetst. Zoals op het eerste gezicht beoordeeld kan worden lijkt het rijden om de keerlus niet onmogelijk voor taxibusjes.

Fietsen: Het plaatsen van fietsenrekken is bij recht toegestaan. Wij zullen de aanvrager adviseren om dit mee te nemen bij de inrichting van het terrein.

Auto's: Volgens de richtlijn van het CROW wordt er voldaan aan de minimum richtlijn als er 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Wij zullen het plan aanpassen zodat het verzoek voldoet aan de minimum richtlijn van 24 parkeerplaatsen. Het is aan de aanvrager (Promens Care) of en hoeveel parkeerplaatsen zij toekennen aan minder validen en of deze een afwijkende maatvoering krijgen. De richtlijn van het CROW houdt rekening met zowel de parkeerbehoefte van medewerkers, alsook van bezoek. Op basis van de input van de aanvrager (Promens-Care) is uitgegaan van de richtlijn parkeren voor verpleegtehuizen. Dit betreft bewoners die (vrijwel) geen auto bezitten.

Conclusie

De bovenstaande reactie van overlegpartner Vac Assen heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft een kleine aanpassing in de tekst op bladzijde 1 en 21. Tevens zal de inrichting van het terrein worden aangepast, zodat er voldaan kan worden aan de minimum richtlijn van 24 parkeerplaatsen. Hiervoor zal een klein deel van het groen opgeofferd worden, zodat er extra parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Deze aanpassing doet geen afbreuk aan de inrichting van het terrein.

Verslag inspraakavond

Locatie: wijkcentrum De Componist.

Datum : 13 december 2010

Aanwezig namens de gemeente	: Miriam de Graaf, Tina Meijers en Marcel Stellingwerf
Namens Woonconcept	: Harry Mars
Namens Promens Care	: Anno Brandsema en Wilko Vegter
Architect	: Flip Holvast

Tijdens deze avond wordt informatie gegeven over het stedenbouwkundig plan en de procedure voor het bestemmingsplan.

De volgende vragen zijn gesteld:

Er zijn te weinig parkeerplaatsen, bij de Arkel was regelmatig overlast.

Bij een dergelijke woonvorm zijn parkeernormen vastgesteld waar aan voldaan moet worden. Bij deze 48 appartementen moeten minimaal 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daar wordt aan voldaan. Promens Care geeft aan dat het volgens hun ervaring moet voldoen. Het merendeel van de medewerkers komt op de fiets en de bewoners hebben geen auto. Dit gebouw heeft niet dezelfde aan- en afvoer zoals deze bij De Arkel was. Ten aanzien van de brandveiligheid zal het plan getoetst worden door de brandweer.

Dit gebouw neemt het zonlicht voor mijn woning weg en ik heb minder privacy. Daarbij is het gebouw te hoog en worden wij verstopt achter een hoog gebouw. Het onderhoud van de bomen en groenstrook is slecht. Zijn er eisen ten aanzien van de afstand van de gebouwen onderling in verband met brandveiligheid.

De architect maakt een schaduwdiagram en dit wordt via de gemeente aan betrokkene gecommuniceerd. Ten aanzien van het onderhoud van de groenstrook wordt contact opgenomen met stadsbeheer om te bezien of dit verbeterd kan worden. Promens Care wil graag in overleg met de burens over een groenplan. Zij willen graag een goede verstandhouding met de burens. Bij navraag blijkt dat op dit moment snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Past dit gebouw in deze landelijke omgeving. Op zo'n klein stukje groen zo'n groot gebouw.

De stad is in ontwikkeling, daarbij wordt intensiever en hoger gebouwd. We moeten plekken opzoeken in de stad waar gebouwd kan worden.

Promens Care geeft aan dat deze plek hun eigendom is. Er hoeft dus geen geld geïnvesteerd te worden in een nieuwe locatie. Deze locatie is beschikbaar en zoveel mogelijkheden, bouwlocaties zijn er niet in Assen. Daarnaast ligt deze plek goed ten opzichte van het centrum.

Het gebouw van De Arkel was nauwelijks zichtbaar. Met dit plan gaat dat veranderen. Hoe zit dat met de bomen die gekapt moeten worden en loslopende honden.

Voor dit nieuwe plan zullen een paar bomen gekapt moeten worden. Bij de kapvergunning kan een herplantplicht worden voorgesteld. Dit maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning (de vroegere bouwvergunning). Door middel van groenaanleg en een goed beplantingsplan kan het gebouw goed ingepast worden en worden voorkomen dat loslopende honden alle kanten oprennen.

Voor wie zijn deze appartementen?

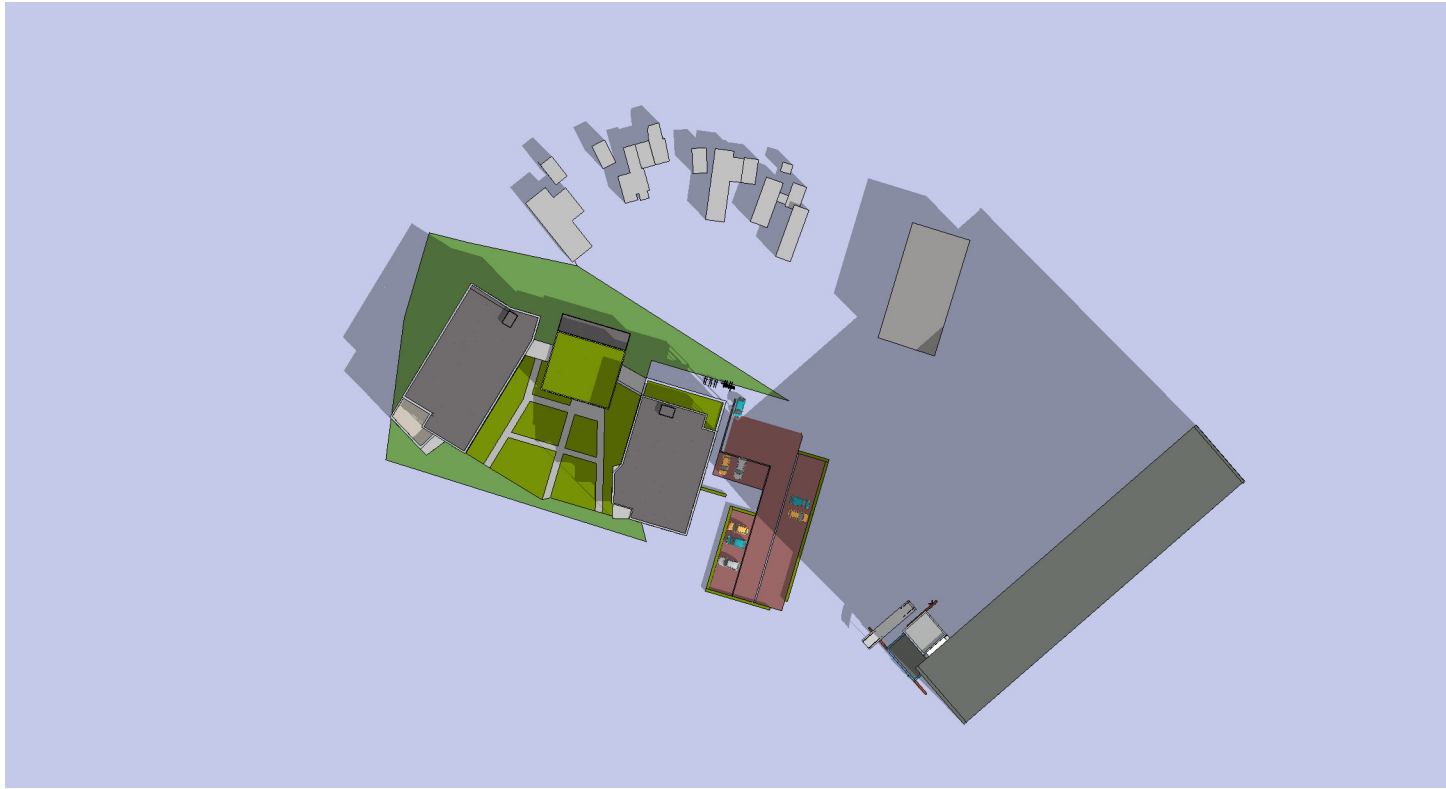
Deze appartementen zijn vervanging voor de appartementen van de Klencke en de Vijverstee.

Hoe ziet de planning eruit?

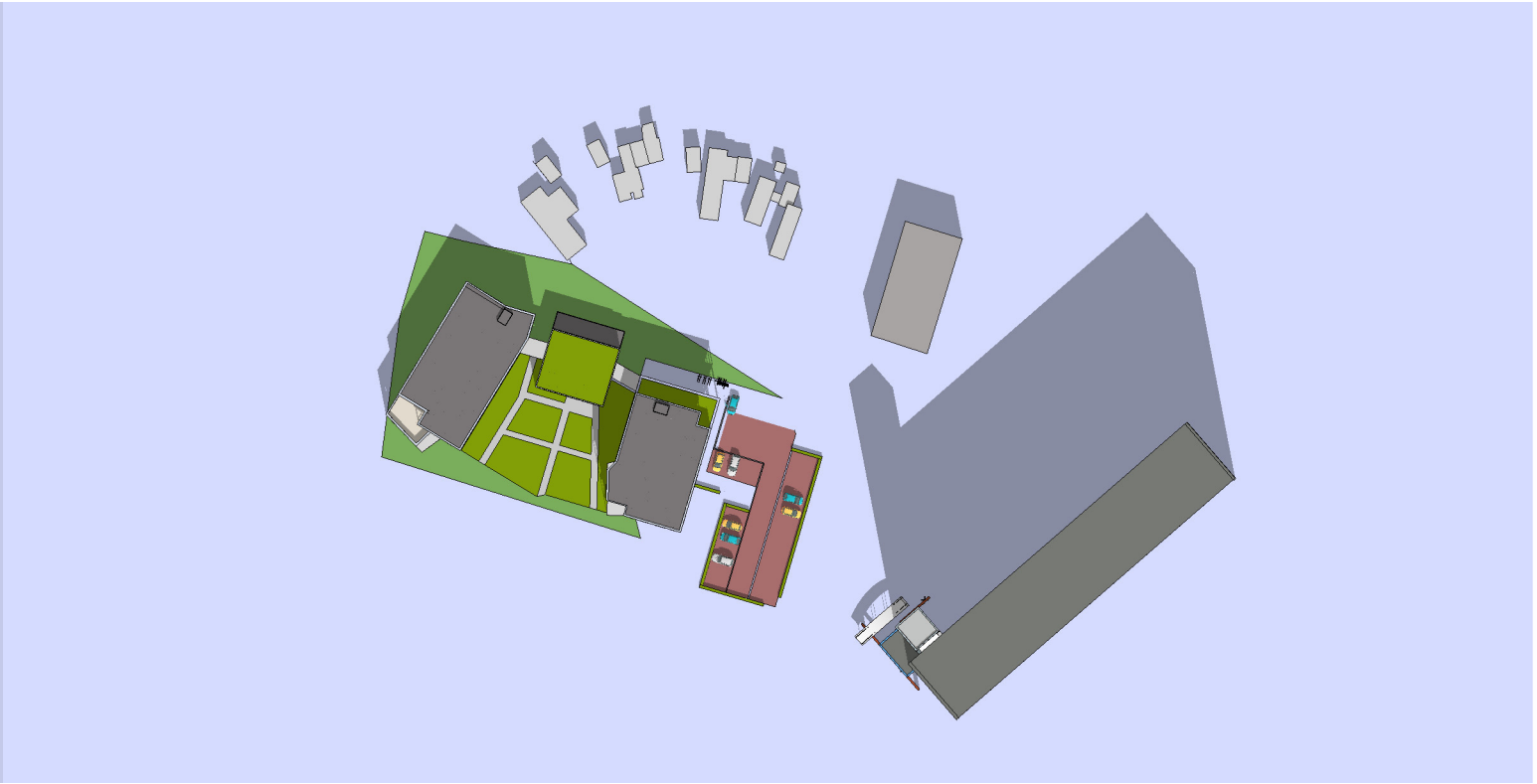
In een planning zonder bezwaren kan in het najaar van 2011 gebouwd worden. Indien wel bezwaren worden ingediend wordt dit 2012 of misschien wel 2013.

E. Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan kan na aanpassing ter inzage worden gelegd. De ter inzage legging duurt 6 weken, waarbij een ieder zienswijzen kan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en eventuele zienswijzen zullen aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor besluitvorming.

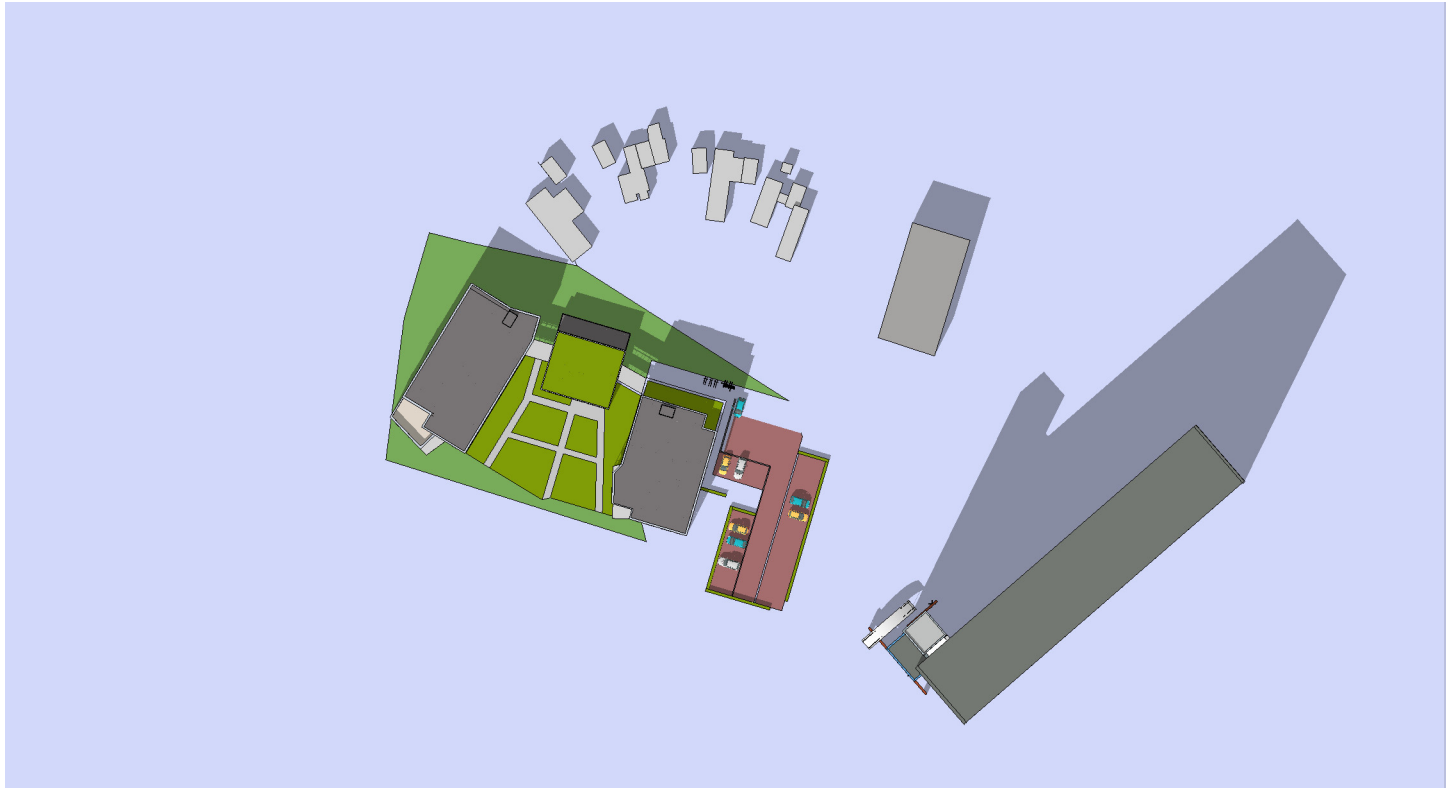


10 uur op 21 maart en 21 september

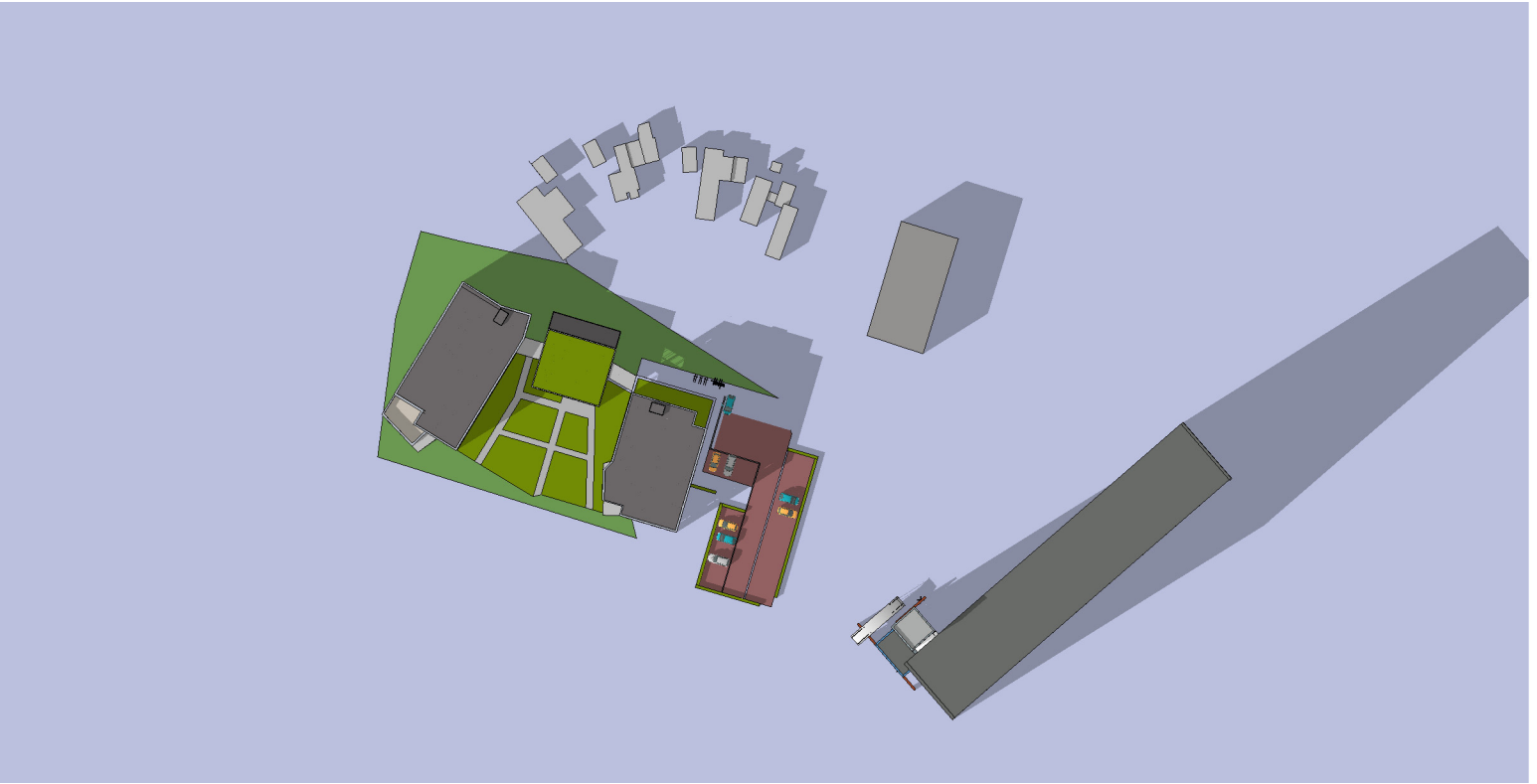


12 uur op 21 maart en 21 september

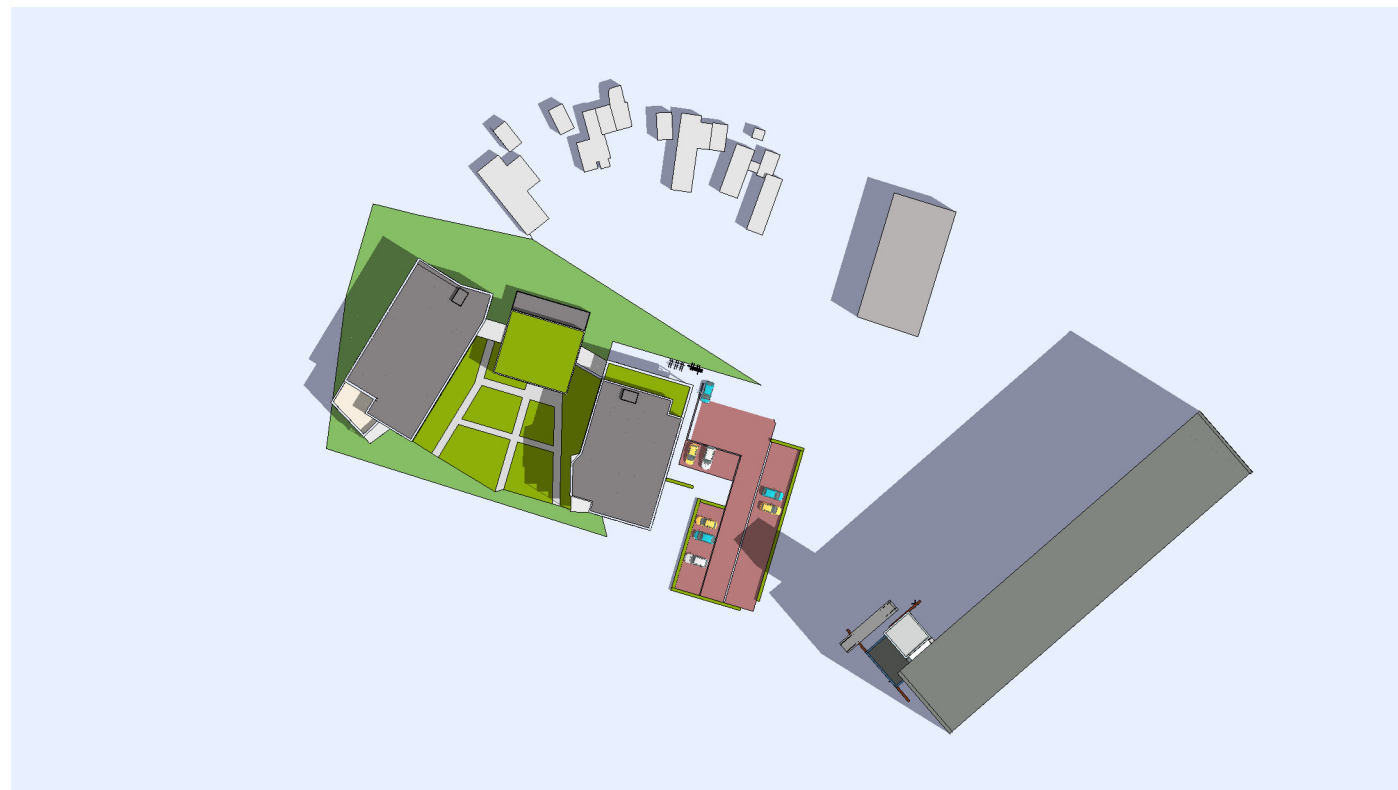
Voorjaar / Herfst schaduw diagram omgeving Smetanalaan



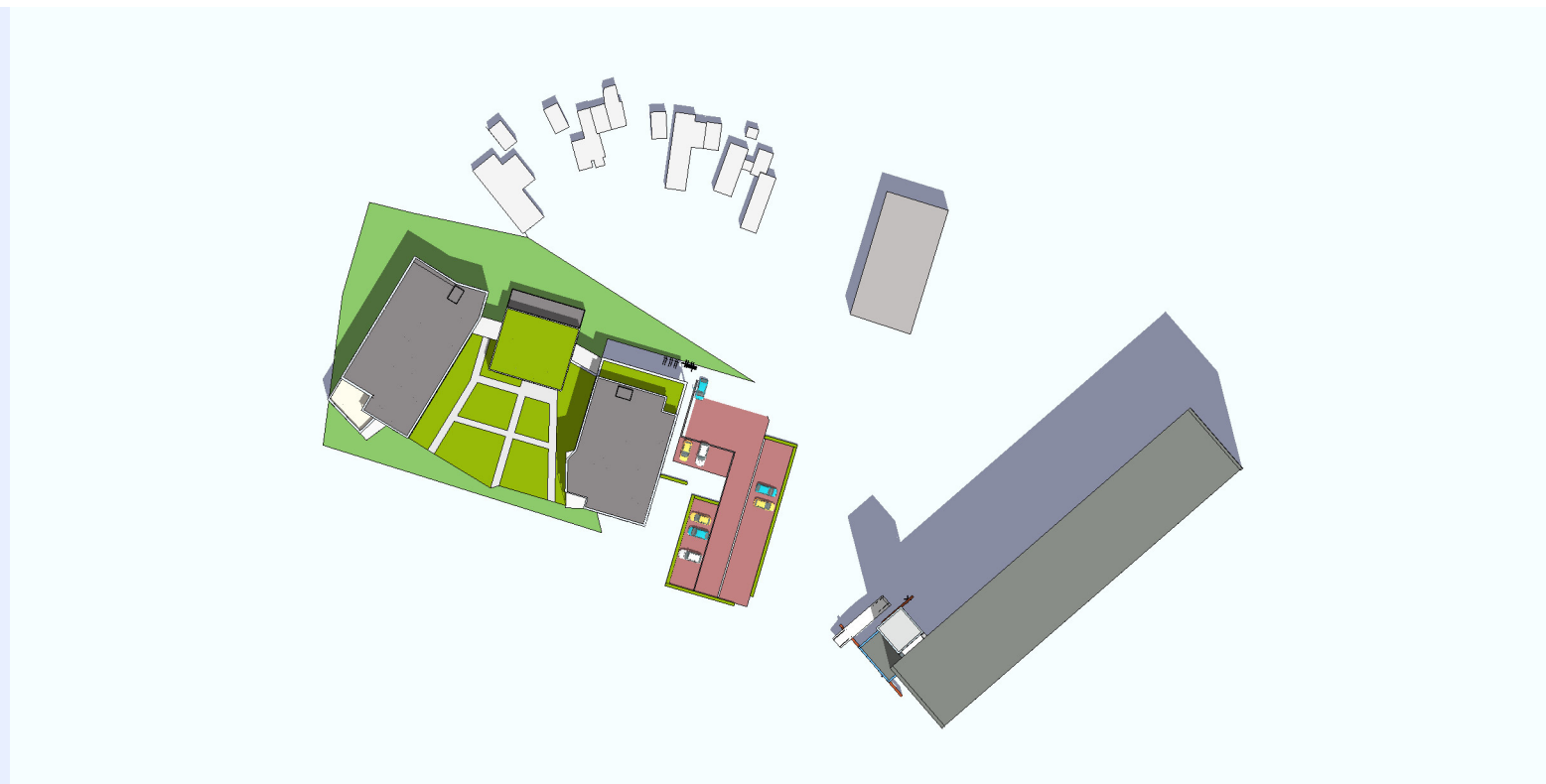
14 uur op 21 maart en 21 september



16 uur op 21 maart en 21 september



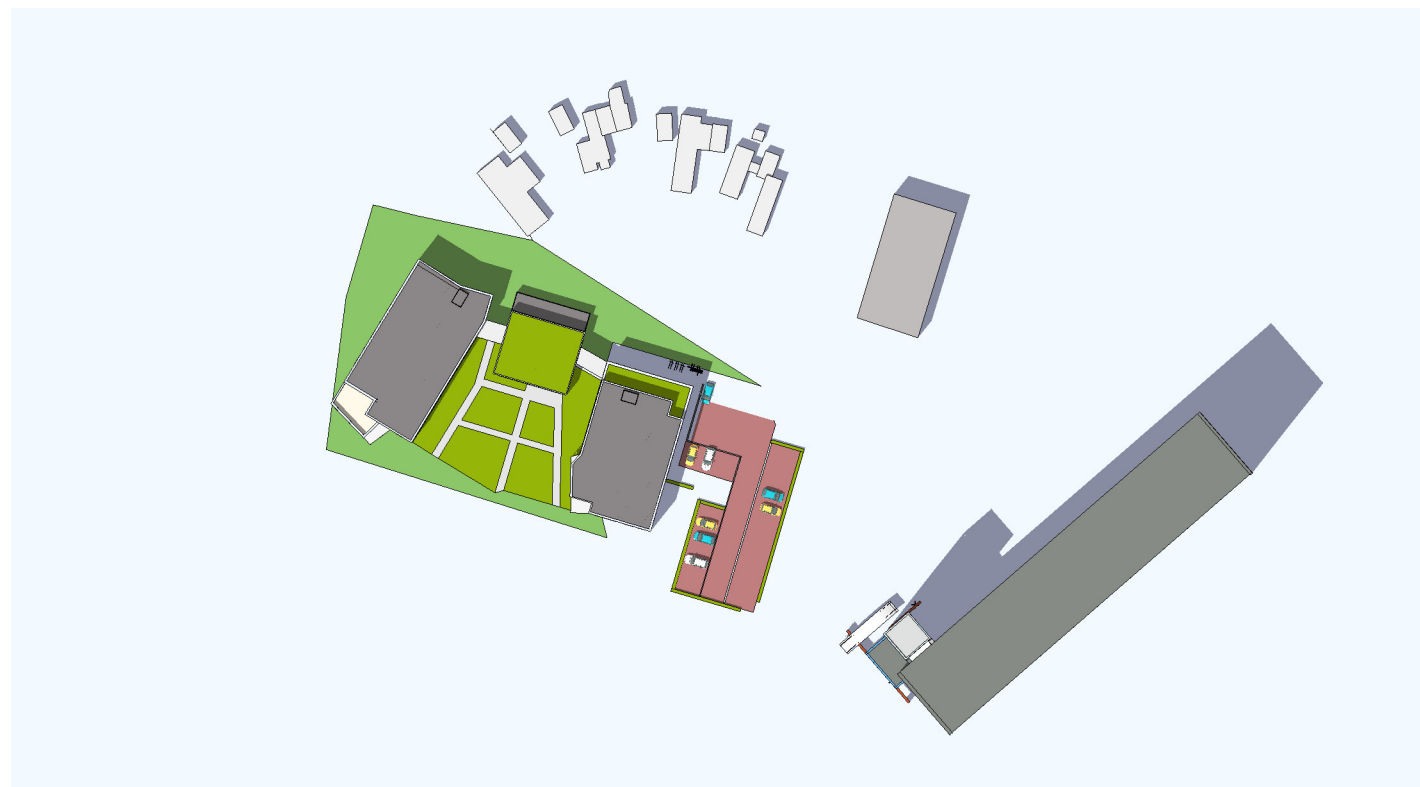
10 uur op 21 juni



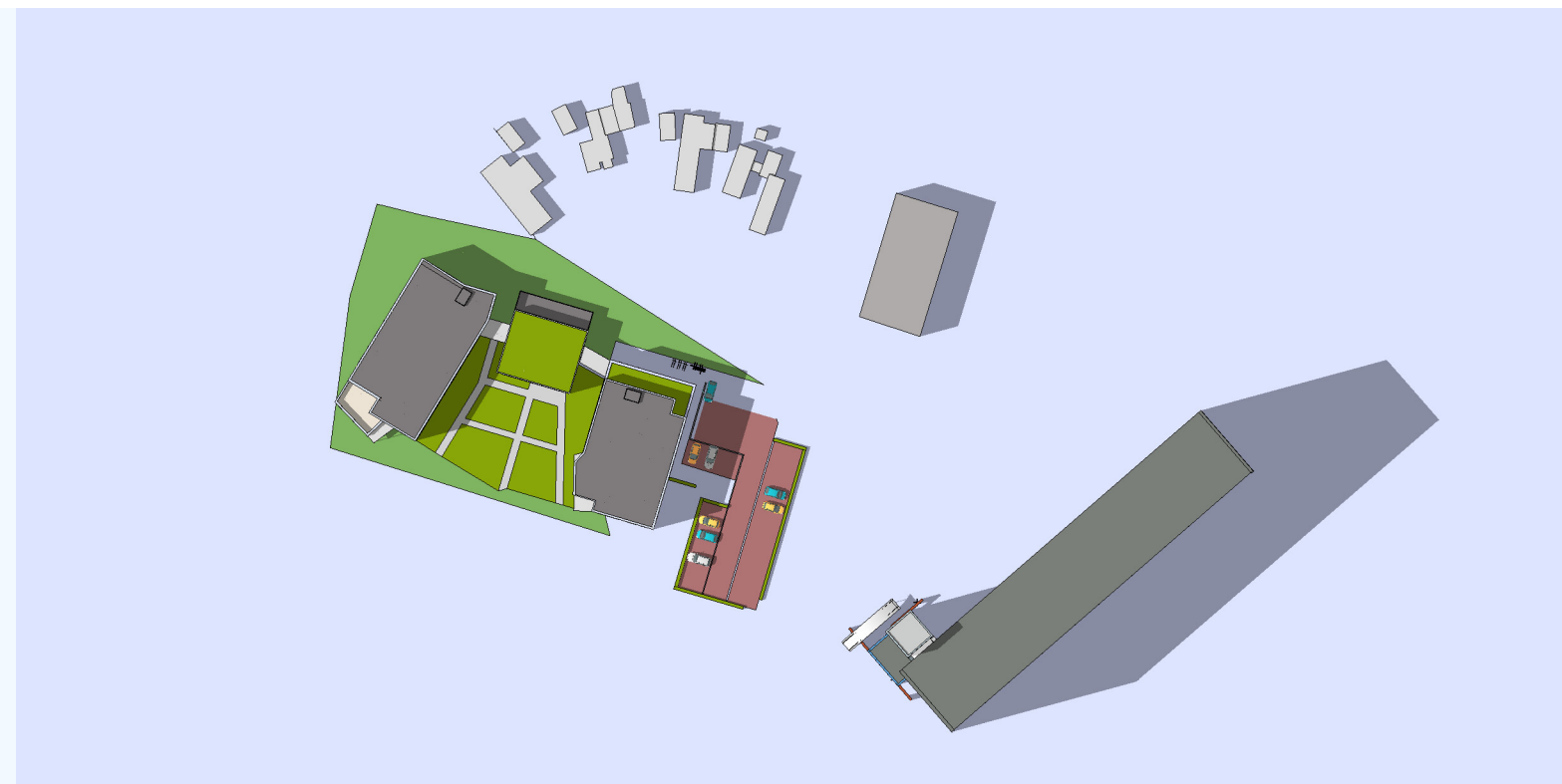
12 uur op 21 juni

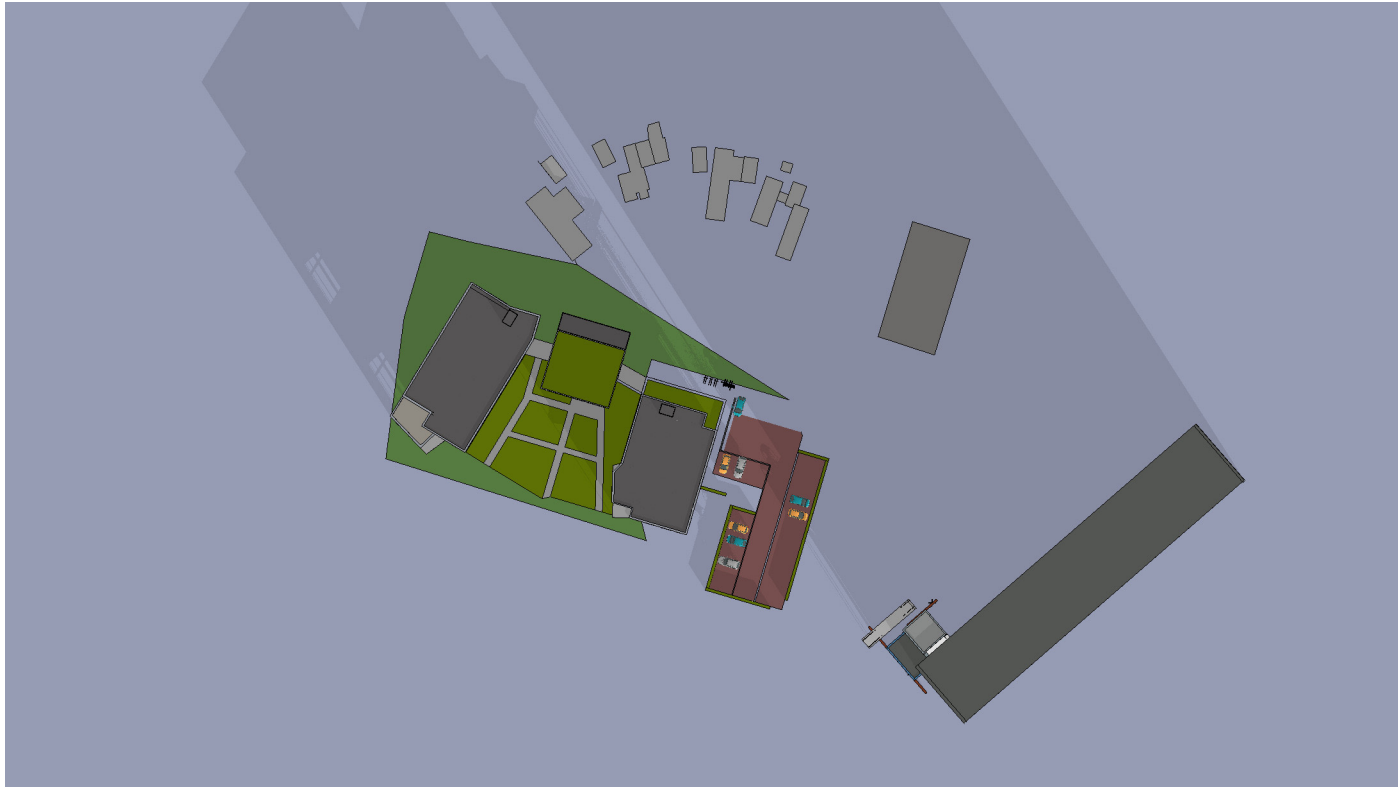
Zomer schaduw diagram omgeving Smetanalaan

14 uur op 21 juni

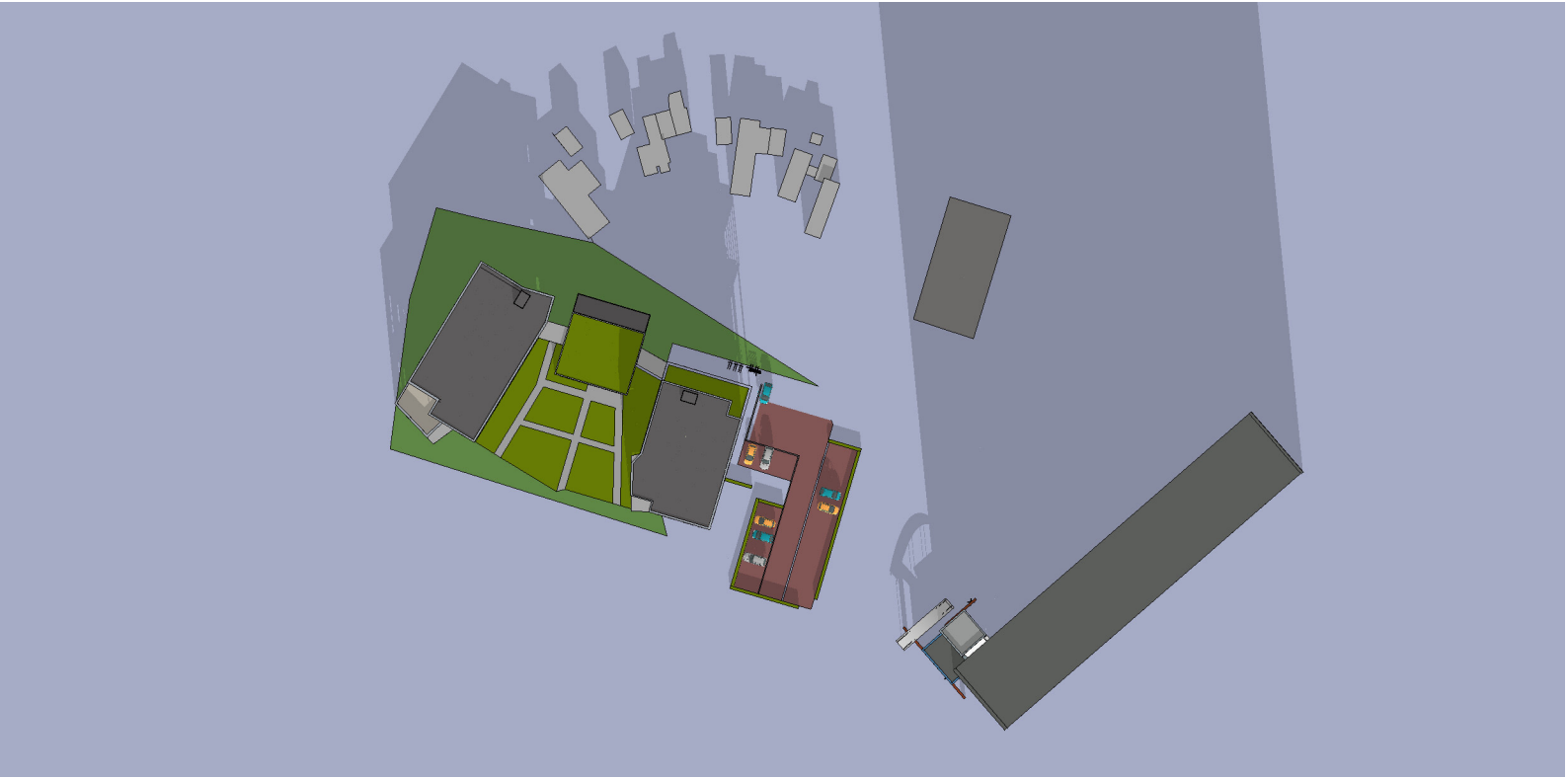


16 uur op 21 juni



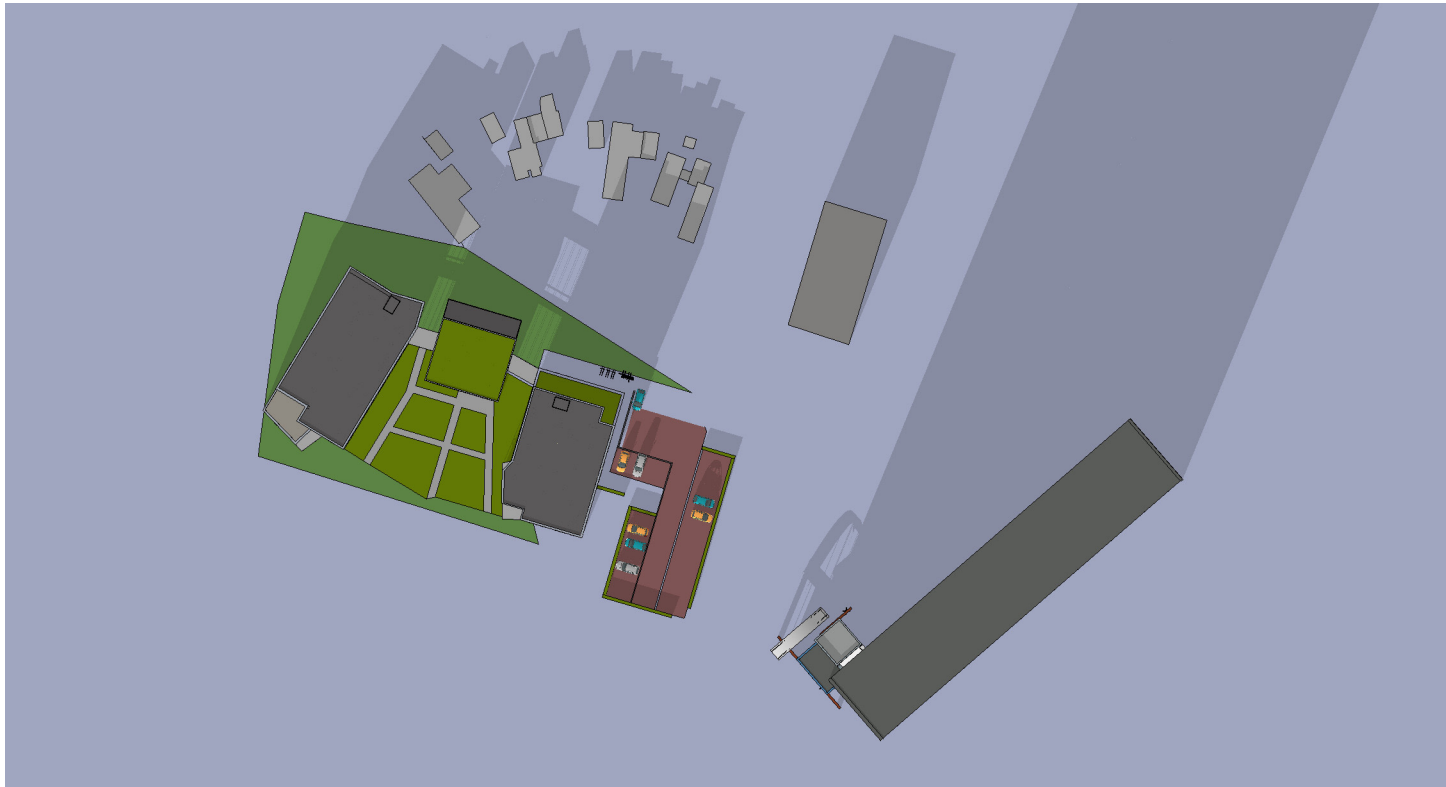


10 uur op 21 december

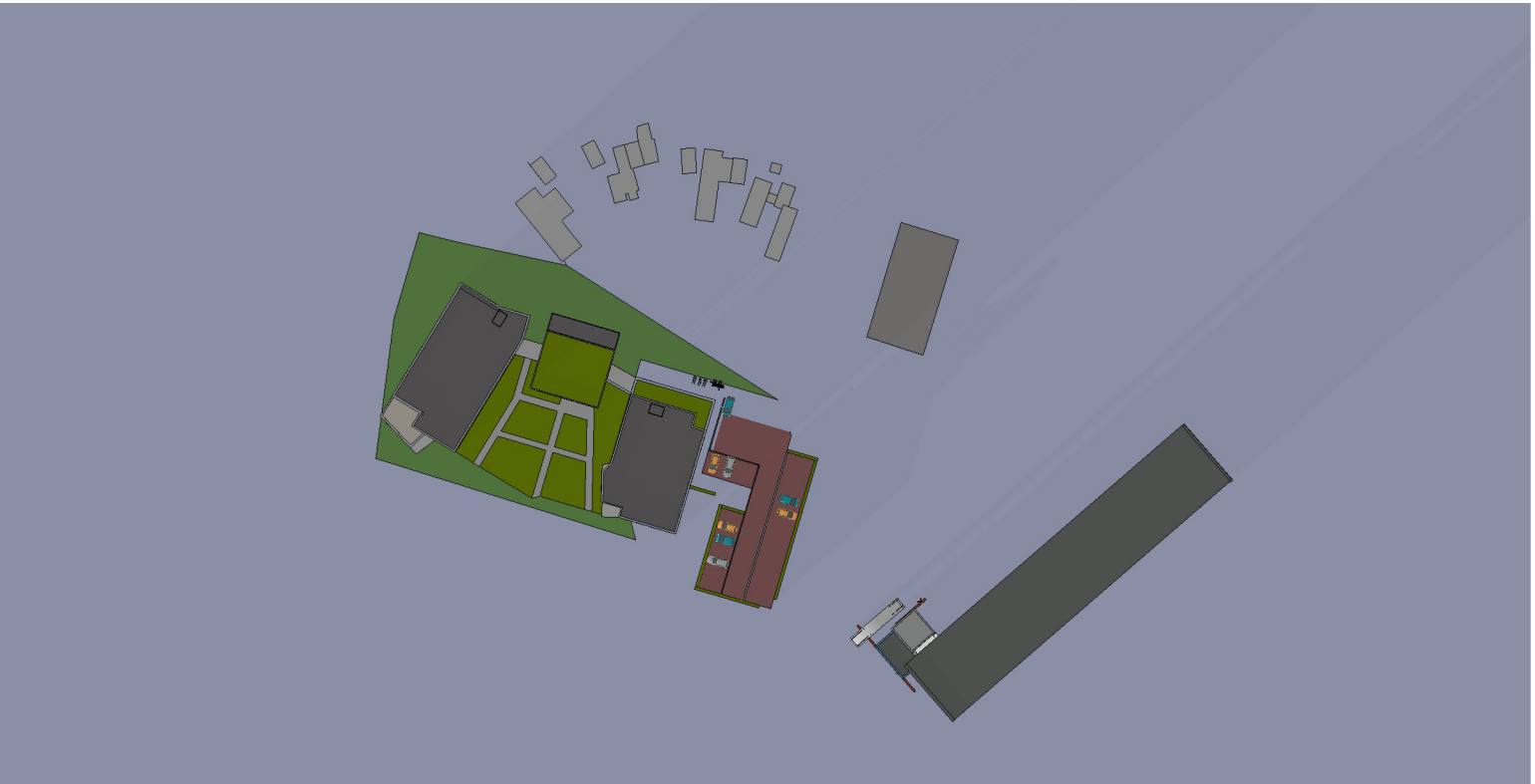


12 uur op 21 december

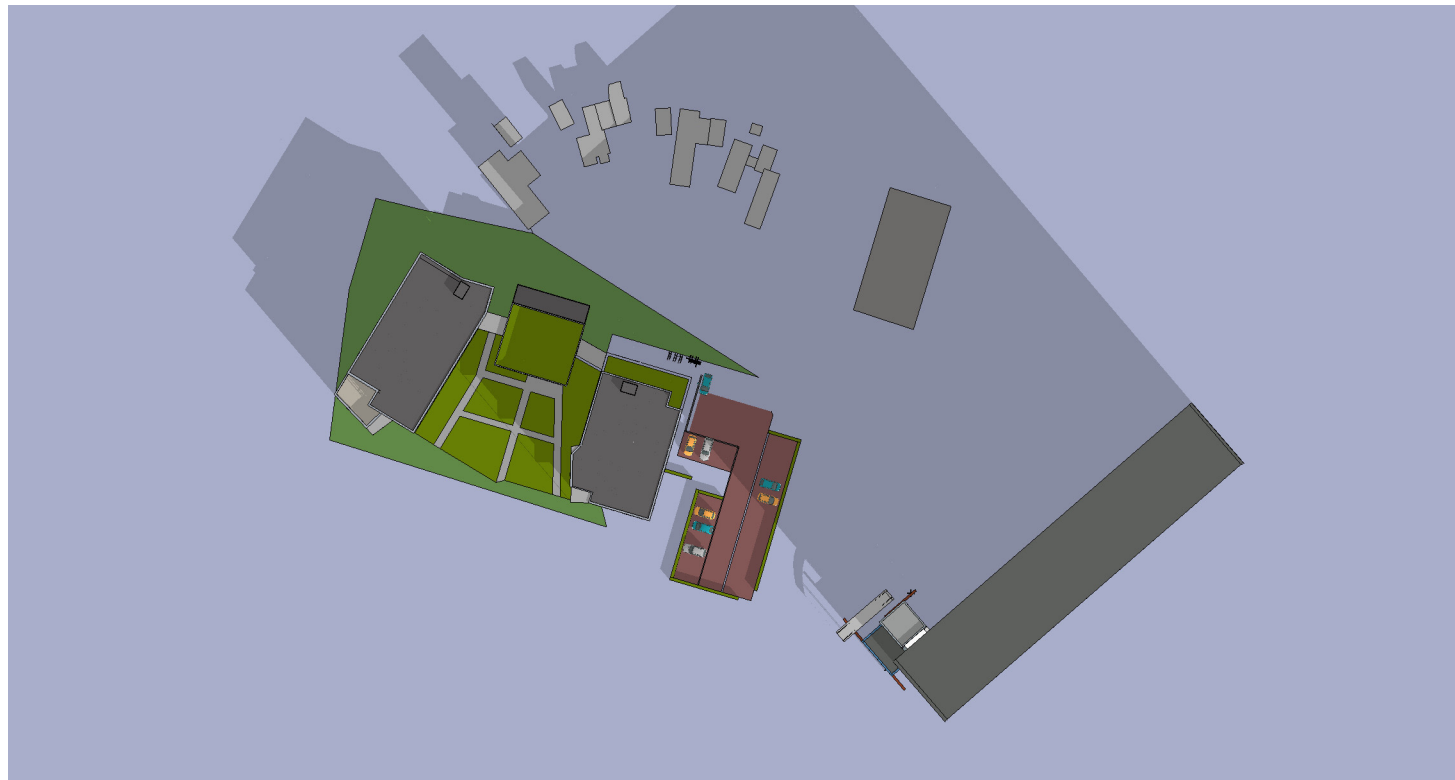
Winter schaduw diagram omgeving Smetanalaan



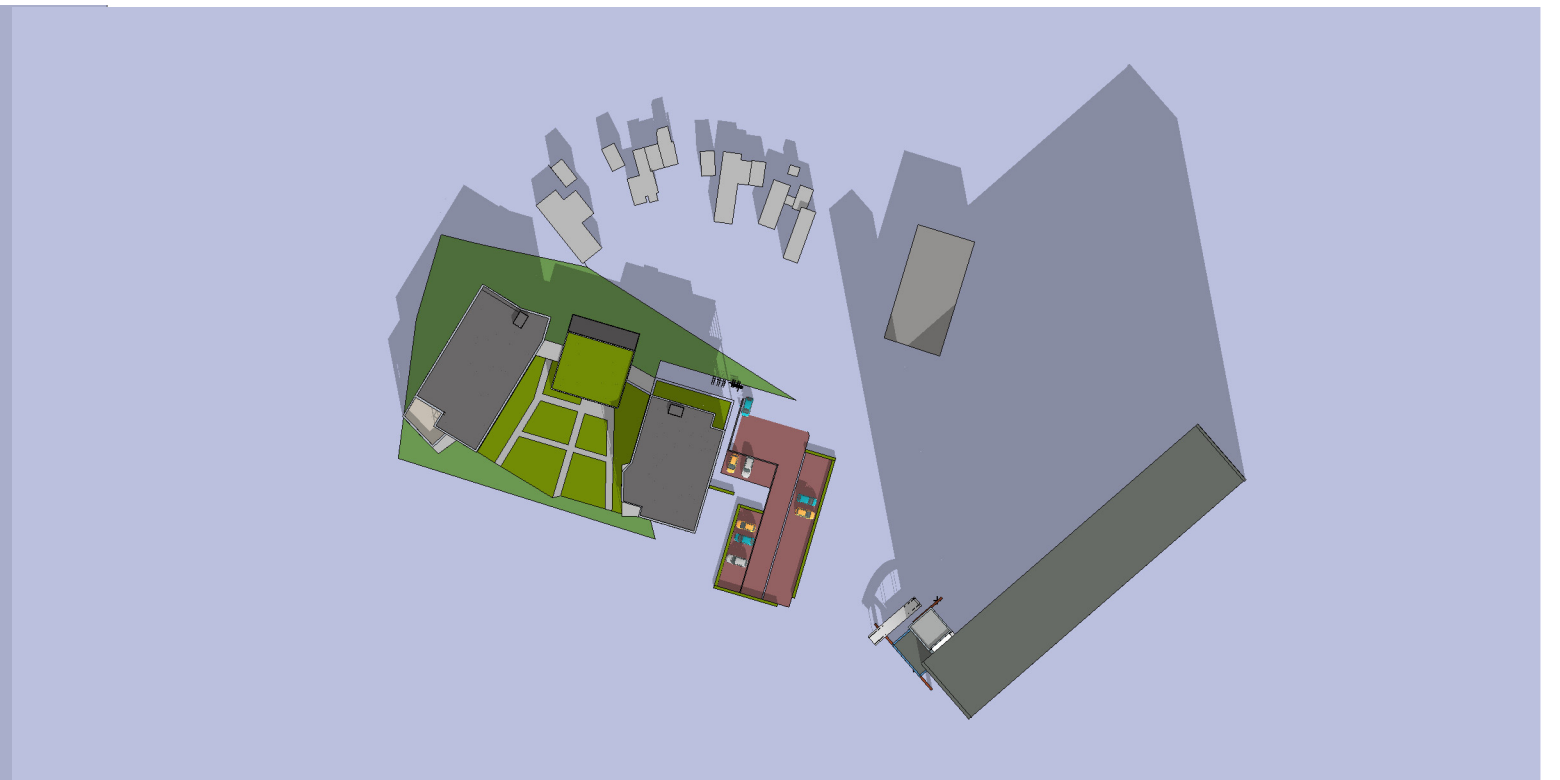
14 uur op 21 december



16 uur op 21 december



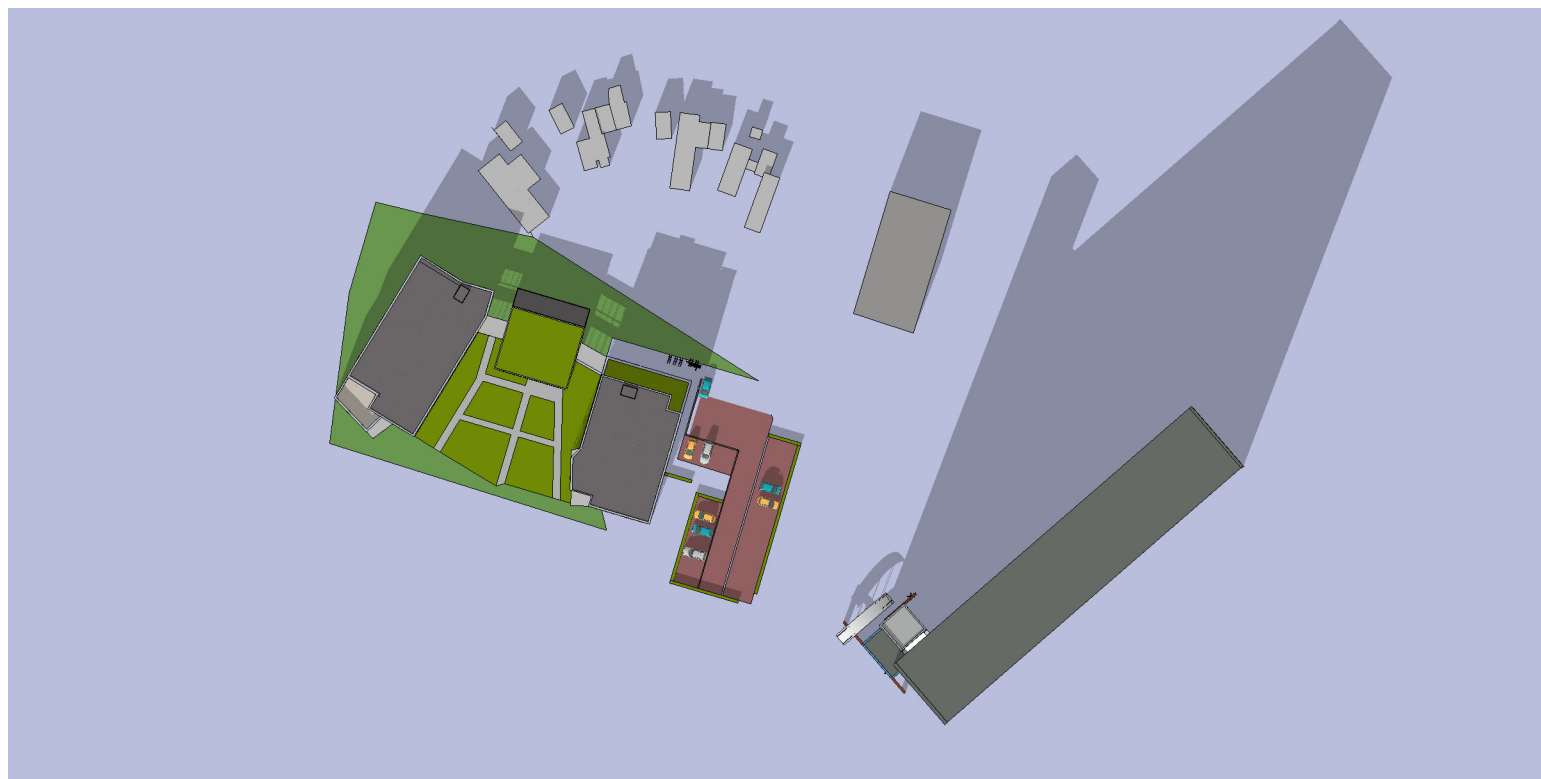
10 uur op 14 februari en 28 oktober



12 uur op 14 februari en 28 oktober

Voorjaar / Herfst schaduw diagram omgeving Smetanalaan

14 uur op 14 februari en 28 oktober



16 uur op 14 februari en 28 oktober

