

Nota van inspraak en overleg bestemmingsplan “Hoek Molenstraat Troelstralaan”

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Inspraakreacties en commentaar	3
Inspreker 1	
Inspreker 2	
Inspreker 3	
Inspreker 4	
Inspreker 5	
3. Overlegreacties en commentaar	4
4. Gevolgen voor het bestemmingsplan	5

Bijlage: verslag van de informatieavond gehouden op 15 oktober 2012 inclusief de presentatie.

1. Inleiding en juridische procedure

Onderhavig plangebied betreft een voormalige school- en supermarktlocatie en valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Assen Noord”. Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “maatschappelijke doeleinden (i.v.m de voormalige school)” en (deels) detailhandel (i.v.m de voormalige buurt supermarkt). De school en de supermarkt zijn inmiddels afgebroken, waarmee een lege plek is achtergebleven. De locatie is in de huidige situatie een braakliggend terrein bestaande uit gras, bomen, struiken en verharding ten behoeve van onder andere parkeren. Over het terrein loopt een toegangspad naar garageboxen (van derden) gelegen op het achterliggende binnenterrein.

Het is wenselijk het aanwezige braakliggende terrein te bebouwen teneinde het nu aanwezige gat in de begeleiding van de openbare ruimte weer op te vullen. In opdracht van Woningcorporatie Actium heeft HJK architecten een ontwerp opgesteld dat voorziet in een invulling van onderhavige locatie. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridische/ planologische regeling voor het planvoornemen. Het betreft de bouw van 27 woon/zorgappartementen en de inrichting van het binnenterrein (inclusief het toegangspad naar de garages op het binnenterrein) en de openbare ruimte. Het gebouw zal grotendeels worden gerealiseerd in drie bouwlagen. Qua hoogte en massa is aansluiting gezocht op de aangrenzende bebouwing. De hoogte varieert hierbij van 7 meter (vanaf de dichtstbijgelegen woning aan de Molenstraat 156) tot 10 meter aan de zijde van de Albardastraat met een hoogte accent van 12 meter. Dat wil zeggen maximaal twee lagen aan de Molenstraat, maximaal drie lagen aan de Albardastraat. Daarbij is tegenover het plantsoen aan de Troelstralaan, aan de zijde van de Molenstraat, een hoogteaccent mogelijk van maximaal vier lagen (in verband met de liftschacht). Door dit hoogteaccent vindt er een stedenbouwkundig en ruimtelijke verbijzondering op de hoek tegenover het plantsoen plaats.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 12 oktober 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 oktober 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 inspraak reacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

Inspreker 1

- a) Naar mening van inspreker wordt er bij het planvoornemen geen aandacht besteed aan eventuele overlast op het gebied van toegankelijkheid en parkeren die de omgeving tijdens de bouw zal ervaren. Daarbij zal het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor de bewoners en bedrijven in de omgeving door het planvoornemen verminderen en is inspreker van mening dat het aantal beoogde parkeerplaatsen onvoldoende is. Inspreker verwacht dan ook dat het planvoornemen financiële gevolgen zal hebben voor insprekers praktijk.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Assen bij nieuwe plannen is dat het parkeren op eigen terrein geregeld dient te worden. Dit geldt zowel voor bewoners als voor werknemers en bezoekers. De parkeerbehoefte wordt in de nieuwe situatie anders dan de huidige. Op dit moment heeft het terrein 5 openbare parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden parkeerplaatsen aangelegd zodat voorzien wordt in de parkeerbehoefte van de 27 zorgappartementen om daarmee overlast voor omwonenden te voorkomen.

Het is de bedoeling dat dit parkeerterrein in ieder geval gebruikt wordt voor werknemers, bezoekers en bewoners van het complex. Vanwege de 24 uren zorgindicatie is er van enig autobezit van bewoners (naar verwachting) geen sprake.

De toekomstige parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de destijds geldende parkeerkencijfers (Parkeerkencijfers – Basis voor Parkeernormering, publicatie 182, CROW). Op basis van deze kencijfers, de locatie en het planvoornemen is de te verwachten parkeerbehoefte bepaald.

De parkeerbehoefte voor de 24 appartementen is opgenomen in onderstaande tabel:

functie	parkeerkental	Behoefte
27 zorgappartementen	0,3 – 0,6 parkeerplaats per cliënt (0,3 pp /unit voor bezoek + personeel)	8,1-16,2 pp

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Assen is een matig tot sterk stedelijke gemeente;
- Het plangebied ligt in overloopgebied (verder van het centrum vandaan);
- Bewoners van het complex bezitten geen eigen auto;
- Er zijn maximaal 3 werknemers/verzorgers op hetzelfde moment aanwezig;
- De zorgappartementen zijn vergelijkbaar met serviceflats (zelfstandig wonen met ondersteuning);
- (eventuele) Functies bij de zorgappartementen worden alleen gebruikt door de bewoners van het woon- en zorgcomplex. Voornoemd gebruik trekt geen extra bezoek van buitenaf.

Het plangebied kent een theoretische parkeerbehoefte van minimaal 8 tot maximaal 16 parkeerplaatsen, waarbij een werkdagavond maatgevend is. Op dit moment zijn er 5 parkeerplaatsen die door de buurt worden gebruikt, waarschijnlijk ook door bewoners in de Albardastraat (looproute gaat via het plangebied). Gelet op de ruimte die voor parkeren in het bouwplan is opgenomen (10 parkeerplaatsen), kan gesteld worden dat er wordt voorzien in de benodigde (minimum) parkeerbehoefte voor het beoogde planvoornemen.

Mocht echter in de toekomst blijken dat er niet voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien kan op nieuw bekeken worden of er een tekort is. Als blijkt dat er een tekort is biedt het gebied mogelijkheden om extra openbare parkeerplaatsen te realiseren.

Inspreker 2

- a) Inspreker geeft aan dat zijn reactie zich niet zozeer richt op het bestemmingsplan maar op de uitvoering ervan. Naar mening van inspreker sluit het gebouw niet aan bij de bestaande bouw aan de zijde van de Molenstraat. Tevens vindt inspreker dat er te weinig rekening gehouden wordt om het straatbeeld aan de zijde van de Molenstraat in tact te laten. Afgezien van het feit dat de beoogde nieuwbouw aanzienlijk hoger is dan de bestaande huizen in de directe omgeving, sluit deze naar zijn mening qua steen- en materiaalkeuze niet aan bij de omgeving. Inspreker vindt dat Assen er juist naar zou moeten streven de oudere straten van Assen in hun staat te behouden en merkt daarbij op dat rond het centrum, denkend aan de zuidersingel, hier wel rekening mee wordt gehouden. En vraagt zich af waarom dit niet wordt doorgetrokken in alle nieuwe bestemmingsplannen rond het centrum van Assen. Dit om zo naaste bewoners tegemoet te komen en de Molenstraat de sfeer te laten behouden die het tot de dag van vandaag heeft. Inspreker verzoekt dan ook om de uitvoering van het bestemmingsplan te herzien op bovenstaande punten.

Het bestemmingsplan regelt planologisch gebruik en ruimtelijk gezien de toegestane bebouwing. Het bepaalt ondermeer op welke plaats gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd en aan welke afmetingen deze bouwwerken moeten voldoen. Aspecten die bepalend zijn voor de specifieke kenmerken van afzonderlijke bebouwing zoals materiaalgebruik (steen, hout, kunststoffen), kleur, kapvorm, gevelindelingen en dergelijke en op welke wijze deze het beste past bij zijn omgeving worden daarentegen geregeld in een Welstandsnota.

Het beoogde planvoornemen ligt op de kruising van de Molenstraat en de Troelstralaan. Beide straten vormen belangrijke wegen in de buurt. Het bouwplan vormt echter ook de "wand" van het groene plein aan de Troelstralaan. Er is voor gekozen om het bouwplan aan beide ruimte te adresseren. Daarbij tipt het gebouw aan de Molenstraat, en buigt het om richting het groene plein. Door het pand aan de Molenstraat te laten tippen, wordt de nieuwbouw ondergeschikt gemaakt aan de bestaande woningen aan de Molenstraat. De Molenstraat is een oude radiaal die vanuit het centrum naar het noorden loopt. De straat bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen. Door het gebouw niet volledig in dezelfde rooilijn te plaatsen, maar net even er aan te laten tippen, wordt de oorspronkelijke structuur behouden en niet doorbroken. Bij de naastgelegen woning is er voor gekozen deels een verdieping lager te bouwen om de bouwhoogte op elkaar af te stemmen. Het gebouw volgt vervolgens de Troelstralaan richting het groene pleintje. Aan het groene pleintje is de hoogte van 3 verdiepingen passend daar ook een deel van de bestaande appartementen die gelijke hoogte hebben. Een groot deel van de bouwblokken langs de Troelstralaan zijn 3 bouwlagen hoog. De gebogen vorm van het bouwblok versterkt vervolgens wel het kruispunt waaraan het gebouw komt te liggen.

Inspreker 3

- a) Inspreker geeft aan dat het planvoornemen het uitzicht vanaf de woning belemmert, met name vanaf het zijraam en het keukenraam, aangezien het beoogde object op 2 meter vanaf insprekers woning wordt gebouwd. Tevens verwacht inspreker hinder van het beoogde dakterras in verband met inkijk in de tuin en de keuken en geen of weinig zonlicht. Daarnaast verwacht inspreker dat bij eventuele verkoop van de woning de waarde door het planvoornemen aanzienlijk zal dalen. En eventuele schade aan fundering door bouwverkeer of het aanboren van heipalen.

*Het gebouw komt op een afstand van 2 meter van de erfgrens te staan, dat is aan de voorzijde bijna 5 meter van de woning en ter plaatse van het achterste zijraam ruim 3 meter. Het gebouw wordt naar achteren geplaatst ten opzichte van de bestaande woning, zodat uitzicht richting de straat/kruispunt via het voorste zijraam gewaarborgd blijft. Met betrekking tot het achterste zijraam kan geconcludeerd worden dat hier in de huidige situatie beperkt uitzicht is door insprekers schutting met een hoogte van 2 meter. Het balkon dat op de verdieping geplaatst wordt voldoet aan de regels van het burgerlijk wetboek *. Desondanks heeft de opdrachtgever besloten een extra hekwerk te plaatsen op een afstand van 1 meter vanaf de gemetselde rand. Voordeel hiervan is dat de mensen op het balkon op een grotere afstand van de rand staan en zo doende door schuine kijkrichting nauwelijks in de tuin van de burens kunnen kijken.*

De kans op schade aan de woning door bouwverkeer is niet aannemelijk. Eventuele schade aan de fundering door het heien wordt door de opdrachtgever ondervangen door gebruik te maken van boorpalen in plaats van een heiblok.

**In het Burgerlijk Wetboek is geregeld onder welke voorwaarden wanneer wel of niet een balkon of dakterras gerealiseerd mag worden. Voor dakterrassen en balkons geldt, net als bij ramen, de 2 meter grens. De uiterste rand van het balkon of dakterras moet zich minstens 2 meter uit de erfgrens bevinden. Binnen die afstand is een balkon of dakterras niet toegestaan, tenzij de burens toestemming hebben verleend of wanneer het grenst aan een openbare weg of water. In onderhavig geval is sprake van een afstand van 2 meter. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de gestelde regels.*

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een belanghebbende de mogelijkheid om een tegemoetkoming in planschade te krijgen voor de schade als gevolg van een bestemmingsplan of een soortgelijke planologische maatregel. Planschade moet rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. De voorzienbaarheid van bepaalde ontwikkelingen en het daarop gebaseerd bekendgemaakt beleid, speelt een belangrijke rol bij de toekenning van een schadebedrag. Ook kan het voorkomen dat een planologische verandering in de normale lijn der verwachtingen ligt. Deze schade behoort dan tot het maatschappelijk risico.

Inspreker 4

- a) Inspreker geeft aan dat door de beoogde bewoners van het project oud zeer naar boven komt drijven en daardoor het woongenot van inspreker aanzienlijk zal verminderen. Inspreker voelt zich genoodzaakt om te gaan verhuizen, echter heeft inspreker hier de financiële middelen niet voor.

Het bestemmingsplan regelt planologisch gebruik en ruimtelijk gezien de toegestane bebouwing. Het bepaalt ondermeer op welke plaats gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd en aan welke afmetingen deze bouwwerken moeten voldoen. Aspecten zoals bewoners/doelgroep worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Hier is een bestemmingsplan niet het aangewezen instrument voor.

Inspreker 5

- a) Inspreker geeft aan dat het beoogde plan de komst van een zeer groot woonzorgcomplex op de hoek van de Molenstraat/Troelstralaan mogelijk maakt. De woning van inspreker ligt eveneens op een hoek aan de overzijde van de geplande locatie. Naar mening van inspreker zal met de komst van het complex het woongenot vergaand worden aangetast. Vrijwel alle appartementen zullen uitkijken op insprekers woning en perceel. Inspreker verzoekt dan ook om de plannen zodanig aan te passen dat de overlast tot een minimum wordt beperkt.

Het planvoornemen ligt op de kruising van de Molenstraat en de Troelstralaan. Beide straten vormen belangrijke wegen in de buurt. Het bouwplan vormt echter ook de "wand" van het groene plein aan de Troelstralaan. Er is voor gekozen om het bouwplan aan beide ruimte te adresseren. Daarbij tipt het gebouw aan de Molenstraat, en buigt het om richting het groene plein. Door het pand aan de Molenstraat te laten tippen, wordt de nieuwbouw ondergeschikt gemaakt aan de bestaande woningen aan de Molenstraat. De Molenstraat is een oude radiaal die vanuit het centrum naar het noorden loopt. De straat bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen. Door het gebouw niet volledig in dezelfde rooilijn te plaatsen, maar net even er aan te laten tippen, wordt de oorspronkelijke structuur behouden en niet doorbroken. Het gebouw volgt vervolgens de Troelstralaan richting het groene pleintje. Aan het groene pleintje is de hoogte van 3 verdiepingen passend daar ook een deel van de bestaande appartementen die gelijke hoogte hebben. Een groot deel van de bouwblokken langs de Troelstralaan zijn 3 bouwlagen hoog. De gebogen vorm van het bouwblok versterkt vervolgens wel het kruispunt waaraan het gebouw komt te liggen. De kortste afstand van de nieuwbouw tot de erfgrans van inspreker is ruim 24 meter. Deze maat is dermate groot dat niet gesproken kan worden van overlast. Tevens zit er tussen de beoogde nieuwbouw en de woning van inspreker een weg en een groenplantsoen met hoge bomen, dus enig zicht is hiermee uitgesloten.

- b) *Tevens richt de inspreker zich op de massaliteit van het beoogde gebouw. Naar zijn mening betreft het een zeer groot complex in vergelijking met de huidige bouwmogelijkheden. Gedeeltelijk is zelfs een bouwhoogte van 12 meter mogelijk. Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de geplande drie bouwlagen, aangezien dit naar zijn mening te hoog is gelet op de omringende bebouwing en vindt dit derhalve niet passend in de omgeving.*

Aan het groene pleintje is de hoogte van 3 verdiepingen passend daar ook een deel van de bestaande appartementen een gelijke hoogte hebben. Een groot deel van de bouwblokken langs de Troelstralaan zijn 3 bouwlagen hoog. De gebogen vorm van het bouwblok versterkt vervolgens het kruispunt waaraan het gebouw komt te liggen. Gezien de omliggende bestaande bebouwing en de nabijheid van het centrum is de beoogde hoogte passend in de omgeving.

- c) *Op de informatieavond is duidelijk geworden dat het de bedoeling is het complex in een donkere steen uit te voeren. Inspreker vindt dat er momenteel op meerdere plekken in Assen gekozen wordt voor donkere stenen. Een dergelijke donkere steen maakt naar mening van inspreker dat het gebouw nog imposanter over zal komen en vindt de kleur ook niet passen bij de omringde bebouwing. Inspreker verzoekt dan ook de kleurstelling van het gebouw te heroverwegen. Naar zijn mening maakt een lichte kleur het gebouw meer passend in zijn omgeving.*

Op de informatieavond is aangegeven dat er op een ander moment een voorstel met een steen zou worden gepresenteerd, deze presentatie heeft middels twee inloopsessies op het stadhuis plaatsgevonden. Vooral moet de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie) de beoogde steen nog goedkeuren. Er is gekozen voor een steen die passend is in zijn omgeving. En van oudsher is er in de Molenbuurt, en met name in de Molenstraat, een overwegend rode steen toegepast, waarbij aansluiting is gezocht. Voordeel van een iets donkere rode steen is dat deze over 50 jaar nog steeds mooi blijft en minder vuil aantrekkelijk is, daarmee duurzamer in het onderhoud.

Daarbij zij opgemerkt dat het bestemmingsplan het planologisch gebruik regelt en ruimtelijk gezien de toegestane bebouwing. Het bepaalt ondermeer op welke plaats gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd en aan welke afmetingen deze bouwwerken moeten voldoen. Aspecten die bepalend zijn voor de specifieke kenmerken van afzonderlijke bebouwing zoals materiaalgebruik (steen, hout, kunststof-

fen), kleur, kapvorm, gevelindelingen en dergelijke en op welke wijze deze het beste past bij zijn omgeving worden daarentegen geregeld in een Welstandsnota.

- d) Inspreker verwacht dat het plan zal resulteren in een waardedaling van de woning en zal dan ook een verzoek om planschade indienen.

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een belanghebbende de mogelijkheid om een tegemoetkoming in planschade te krijgen voor de schade als gevolg van een bestemmingsplan of een soortgelijke planologische maatregel. Planschade moet rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. De voorzienbaarheid van bepaalde ontwikkelingen en het daarop gebaseerd bekendgemaakt beleid, speelt een belangrijke rol bij de toekenning van een schadebedrag. Ook kan het voorkomen dat een planologische verandering in de normale lijn der verwachtingen ligt. Deze schade behoort dan tot het maatschappelijk risico.

3. Overlegreacties en commentaar

Tijdens de bovengenoemde inspraakperiode is één overleg reactie ontvangen. Deze reactie is hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

Waterschap Hunze en Aa's

In het kader van het watertoetsproces heeft er vooroverleg plaatsgevonden. De meest relevante punten uit de uitgangspuntennotitie zijn verwerkt, echter vraagt het waterschap nog aandacht voor een aantal punten.

- a) In de uitgangspunten notitie is aangegeven dat op basis van 498 m² toename van verhard oppervlak op basis van de neerslagduurlijnenberekening een extra waterberging van 36 m³ nodig zal zijn, meer dan de toegelichte 23 m³. Er wordt dan ook verzocht om de waterparagraaf op dit punt aan te passen. Als het verschil van 13 m³ te verklaren is door de capaciteit van het genoemde gescheiden rioolstelsel, dan wordt er verzocht om dit kort te onderbouwen.

Voor de bergingstoets hanteert de Gemeente Assen als uitgangspunt dat bij bui10 er 'geen water op straat situaties mogen optreden'. De benodigde berging bij een verhardingstoename van ca. 500 m², rekening houdend met een klimaatsverandering, is ca. 23 m³.

Bij bui100 mogen er 'water op straat situaties optreden' en kan het water tijdelijk worden geborgen tussen de trottoirbanden op straat. In de Molenstraat/ Troelstralaan is nog geen gescheiden riolering aanwezig, zodat vooralsnog het afgekoppelde regenwater wordt geloosd op de gemengde riolering, welke het afvalwater afvoert naar de RWZI. Het ontvangende waterpand Havenkanaal heeft voldoende bergingscapaciteit.

- b) Tevens wordt er nogmaals benadrukt dat er door de te ontwikkelen locatie een duiker ligt die zorgt voor de afwatering van het gebied ten noorden van het plangebied. Deze afwatering dient tijdens en na de realisatie van dit plan mogelijk blijven.

Op onderhavige locatie ligt nu een bestaande regenwaterriolering (pvc buis Ø 200 mm), welke afwaterde op de erfscheidingssloot achter woningen 168 t/m 162 van de Molenstraat. Op deze sloot wateren ook de parkeerplaatsen achter woningen 172 en 170 af.

Bij de herinrichting van de locatie kan een nieuwe regenwaterriolering worden gemaakt om zodoende gebruik te blijven maken van de berging van de erfscheidingssloot.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde inspraak- en vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, bestaat er op zich geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen. Wel heeft er een kleine tekstuele aanpassing/aanvulling inzake de waterparagraaf plaatsgevonden. Het plan zal dan ook met een kleine tekstuele aanvulling/wijziging als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Verslag: Informatieavond ontwikkeling 27 appartementen door Actium voor Promens Care op de lokatie hoek Molenstraat/Troelstralaan.

Datum: 15 oktober 2012

Lokatie: Gomarus college, Groen van Prinstererlaan 20

Aanwezig: ca. 25 belangstellenden

Namens de gemeente Assen: Henk Kersten, voorzitter; Tina Meijers, projectleider;
Miriam de Graaf: stedenbouwkundige; Esther Langbroek: planologisch medewerker.

Namens Actium: Arjan Bruining, projectleider.

Namens Promens Care; Marry Bolhuis, locatiehoofd, Carolien van Duijn, Wilko Vegter, projectleider.

De heer Kersten stelt de aanwezigen voor en legt de opzet van de avond uit. Na de presentaties van Miriam de Graaf (over de stedenbouwkundige opzet en het ontwerp) en Esther Langbroek (bestemmingsplanprocedure) is er gelegenheid tot stellen van vragen. Naast het verslag wordt, voor de volledigheid hetgeen dat aan u is gepresenteerd deze avond, meegezonden. Marry Bolhuis stelt in het kort Promens Care voor en geeft aan welke mensen de nieuwe bewoners worden voor deze nieuwe locatie. Het zijn mensen met een verstandelijke beperking, soms met lichamelijke problematiek. De huisvesting aan de Thorbeckelaan voldoet niet meer. Dagbesteding vindt plaats op andere locaties in Assen. Op deze locatie wordt voorzien in 24 uren zorg en per dag zijn 3 medewerkers aanwezig. De bewoners hebben geen auto.

Hieronder staat een weergave van de gestelde vragen en antwoorden. Hier en daar is de beantwoording van de vragen uitgebreider dan dat op de avond zelf is gedaan. Dit om de aanwezigen zo compleet mogelijk te informeren.

Hoe groot is de afstand van het nieuwe gebouw en de erfgrans van de Molenstraat 156?

Deze afstand is 2 meter.

Wat geeft het huidige bestemming aan en wat zijn de veranderingen?

De huidige bestemming gaat uit van een hoogte van 8 meter. Daarbij ligt er op het perceel een wijzigingsbevoegdheid dat bepaalt dat de bestemming "maatschappelijke doeleinden" mag worden gewijzigd in de bestemmingen "woondoeleinden meergezinshuizen" en/of "gemengde doeleinden". De hoogte van de gebouwen mag worden verhoogd tot ten hoogste 12 meter met een eventuele hoogte accent van 15 meter. In het nieuwe bouwplan wordt een hoogte van 10 meter mogelijk gemaakt, met een klein hoogte accent van 12 meter ten behoeve van de liftschacht. Ook wordt mogelijk gemaakt dat een deel in het midden bebouwd kan worden.

Hoe zit het met het terras van de nieuwbouw aan de zijde van de Molenstraat 156?

Allereerst zegt het Burgerlijk Wetboek iets over de afstand van balkons/dakterrassen en ramen tot aan de erfgrans. Op het deel waar een terras kan komen, wordt een borstwering 2 meter uit de dakrand geplaatst. Het dakterras grenst aan een gemeenschappelijke woonkamer voor 9 personen.

Hoe zit het met het uitzicht voor deze woning.

Het bouwblok staat dusdanig dat vanuit het zijraam doorzicht naar de Molenstraat (richting centrum) mogelijk is.

Promens care wil goede burens zijn, zij heeft er geen behoefte aan dat hun bewoners overlast (zouden) veroorzaken.

Hoe lang duurt de bouw?

De bouwperiode zal ongeveer een jaar in beslag nemen. Afhankelijk van het aantal reacties en bezwaren kan wellicht in het voorjaar van 2013 gestart worden met de bouw. De planologische/bestemmingsplan procedure geeft de doorlooptijd van de verschillende fasen aan. Tussen die verschillende fasen moet tijd ingeruimd worden voor het verwerken en beantwoorden van de ingediende reacties.

Hoe gaat het met parkeren?

Voor dit project dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost. Op het achterliggende terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd. In die zin verwachten wij geen problemen. Mocht in de toekomst de bereikbaarheid van bepaalde voorzieningen in het gedrang komen danwel dat er parkeerdruk ontstaat, dan wordt in overleg met de verkeersdeskundigen van de gemeente en de betrokkenen naar een passende oplossing gezocht. In de omgeving bestaat de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te realiseren.

Ook wordt aandacht gevraagd om dicht bij de voorzieningen te kunnen parkeren als je iemand in een rolstoel moet voortbewegen.

Is mijn huis nog wel verkoopbaar, als dit gebouw naast mijn woning staat?

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een belanghebbende de mogelijkheid om een tegemoetkoming in planschade te krijgen voor de schade als gevolg van, in dit geval, de wijziging van een bestemmingsplan. Planschade moet rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel/bestemmingsplanwijziging. De voorzienbaarheid van bepaalde ontwikkelingen en het daarop gebaseerd bekendgemaakt beleid, speelt een belangrijke rol bij de toekenning van een schadebedrag. Ook kan het voorkomen dat een planologische verandering/bestemmingsplanwijziging in de normale lijn der verwachtingen ligt. Deze schade behoort dan tot het maatschappelijk risico. Nadat het bestemmingplan onherroepelijk is bestaat dan ook de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen. Deze aanvraag zal door een onafhankelijk adviesbureau worden beoordeeld.

Waar bestaat de fundering uit, moet er geheid worden?

Indien er geheid moet worden zal dit door middel van boren gebeuren.

Hoe wordt de bereikbaarheid van onze woningen gegarandeerd?

Er wordt geprobeerd om zoveel mogelijk een goede bereikbaarheid te waarborgen. Daarbij wordt gestreefd om zoveel mogelijk bouwmaterialen op eigen terrein te plaatsen. Echter tijdens de bouw en aan- of afvoer kan er wel eens een vrachtwagen op de weg staan.

Waarom wordt zo'n groot gebouw op zo'n klein perceel gebouwd?

Het gebouw is met name gericht op de Troelstralaan. Dit is een belangrijke ader tussen de Nobellaan naar de Groningerstraat. In de aangrenzende straten zijn meer bouwblokken met deze hoogte en vergelijkbare omvang.

Kunnen de bomen gehandhaafd blijven in verband met inkijk?

Het zicht vanaf de appartementen op de achtertuinen van de Molenstraat en Albardastraat wordt voor een deel ontnomen door de bestaande bomen. Er moet in ieder geval 1 boom aan de achterzijde gekapt worden. Op het achterterrein worden parkeerplaatsen aangelegd en deze verharding zal schade toebrengen aan de boom waarbij deze het niet zal redden.

Door de nabijheid van de school is het op bepaalde moment erg druk. Dit verkeer en de eventuele taxi's voor Promens Care maakt het onoverzichtelijk.

De toegang naar de achterzijde van het gebouw kan ook voor taxi's gebruikt worden, zodat de verkeersdruk aan de voorzijde niet groter wordt dan dat deze nu is.

In welke kleur wordt er gebouwd? Het gepresenteerde is erg donker. De gepresenteerde tekeningen geven een vertekend en onrealistisch beeld.

In een rode steen, echter de kleur op het scherm is niet de goede kleur, er zal tzt een monsterbord gepresenteerd worden waarop de echte kleuren worden weergegeven. Hierover zult u nader geïnformeerd worden.

De bewoners van Promens Care zijn van harte welkom in deze buurt.

Na deze positieve afsluiting dankt Henk Kersten de aanwezigen voor hun komst en bestaat de mogelijkheid om informeel nog vragen te stellen en na te praten.



Informatieavond

Ontwikkel locatie
Hoek Molenstraat – Troelstralaan

Even voorstellen

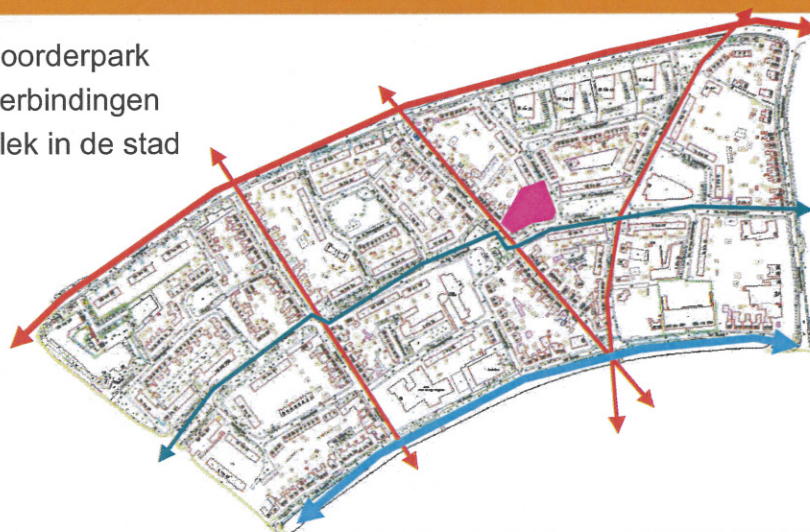
- Voorzitter: Henk Kersten
- Projectleider: Tina Meijers
- Stedenbouwkundig ontwerper: Miriam de Graaf
- Planologisch medewerker: Esther Langbroek

De aanleiding

- Voormalige gebouwen zijn afgebroken
- Bestemmingsplan Assen Noord biedt mogelijkheid voor herontwikkeling
- Woningcorporatie Actium is op zoek naar een ontwikkellocatie voor (woonzorg) appartementen

Stedenbouwkundige inpassing

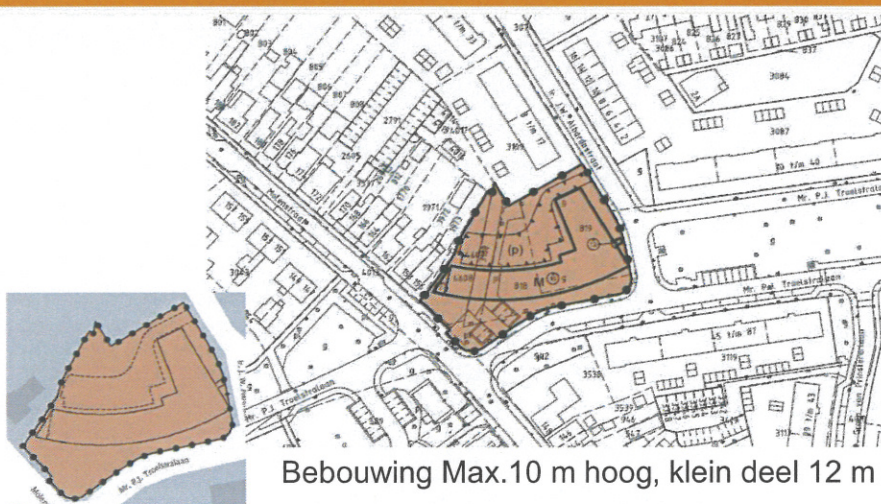
- Noorderpark
- Verbindingen
- Plek in de stad



Oud bestemmingsplan

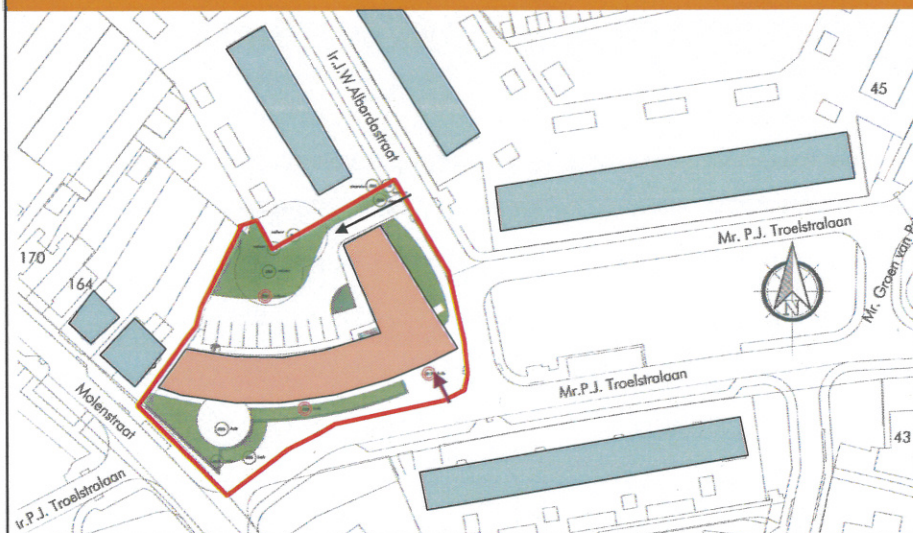


Nieuw bestemmingsplan



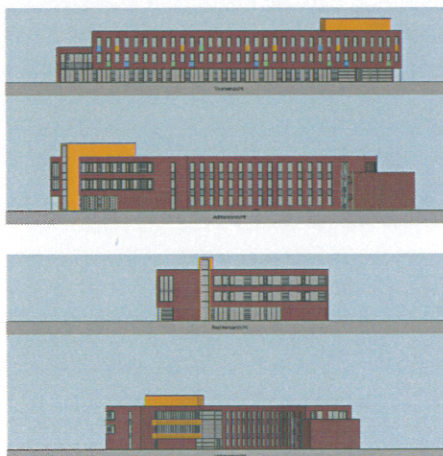
Bebouwing Max.10 m hoog, klein deel 12 m

Situering



Massa opbouw

- Bouwhoogte
- Dakvorm
- Ontsluiting
- Materialen
- Kleuren

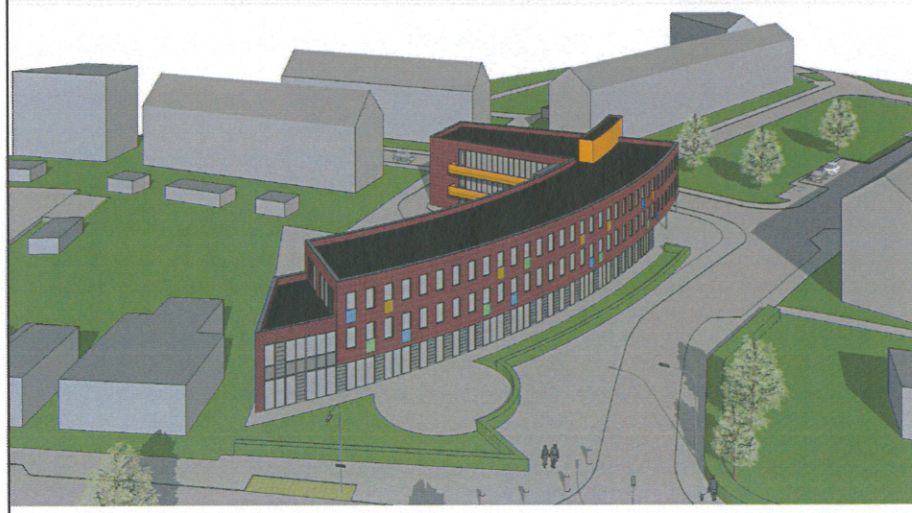


Ontwerp



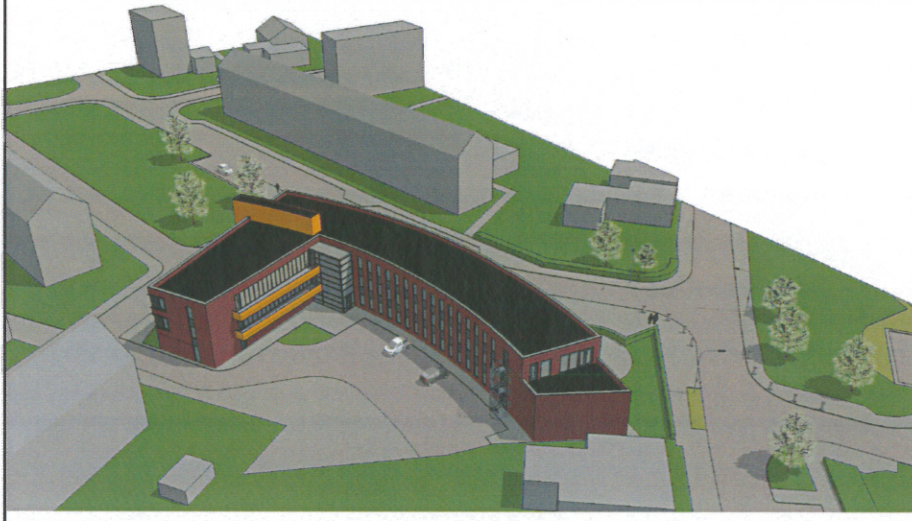
Ontwerp







Ontwerp



Nieuw bestemmingsplan

- Waarom een nieuw bestemmingsplan?
De beoogde planontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan
- Doel van een nieuwe bestemmingsplan?
De beoogde ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk maken

Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

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

Planologische procedure

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

Het vervolg

- www.ruimtelijkeplannen.nl
- Verslag + hand outs + evt. inspraak reacties worden gezamenlijk bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- Vragen?