

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan “Hoek Molenstraat Troelstralaan”

Inhoud

1.	Inleiding en juridische procedure	2
2.	Zienswijzen en commentaar	3
3.	Reactie waterschap en commentaar	4
4.	Gevolgen voor het bestemmingsplan	6

1. Inleiding en juridische procedure

Onderhavig plangebied betreft een voormalige school- en supermarktllocatie 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.

In het kader van inspraak en het vooroverleg zijn enkele opmerkingen gemaakt. Gezien de inhoud van de genoemde inspraak- en vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, bestond 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 is dan ook met een kleine tekstuele aanvulling/wijziging als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 25 januari 2013 tot 8 maart 2013. In deze periode hebben wij een zienswijzen en een reactie van het waterschap ontvangen. Deze worden hierna weergegeven en voorzien van commentaar.

2. Zienswijzen en commentaar

Reclamant

Reclamant geeft aan al eerder te kennen hebben gegeven problemen te hebben met de voorgenomen bebouwing. Reclamant geeft aan dat haar praktijk sterk afhankelijk is van de beschikbaarheid van voldoende parkeerruimte, aangezien het merendeel van haar patiënten een mobiele beperking heeft. Het niet beschikbaar zijn van parkeerplaatsen zal naar haar mening dan ook een negatieve invloed hebben op het bedrijfsresultaat. Reclamant verwacht dan ook financiële schade te zullen ondervinden door onderhavig planvoornemen.

Daarbij geeft reclamant aan dat de opmerkingen naar aanleiding van het vooroverleg haar niet gerust hebben gesteld. Naast de verhoogde parkeerdruk door parkeerbeperkingen in de binnenstad, gaan er bij realisering van het bouwplan zoals door de gemeente is geconstateerd minimaal 5 parkeerplaatsen verloren. Bovendien gaat men in het bouwplan uit van het realiseren van 10 parkeerplaatsen, terwijl de prognose spreekt van een behoefte aan 8 tot ruim 16 parkeerplaatsen.

Er is volgens reclamant weinig rekenkunst nodig om te constateren dat zelfs bij minimale behoefte als snel sprake zal zijn van een vermindering van het aantal parkeerplaatsen, die, zoals eerder gesteld van essentieel belang zijn voor de praktijk van reclamant. De uitspraak dat er later bij een gebleken tekort “de zaak opnieuw kan worden bekeken” en dat het gebeid dan mogelijkheden biedt tot aanleg van extra openbare parkeerplaatsen, stelt reclamant niet gerust. Het doet reclamant denken aan het gezegde: als het kalf verdronken is dempen we de put. Reclamant merkt op dat de schade voor haar praktijk dan al is geleden.

Reclamant geeft aan graag de garantie te willen ontvangen dat op werkdagen van 8.30 uur tot 17.00 uur in ieder geval voor haar praktijk dan wel in de onmiddellijke omgeving 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Zolang reclamant deze garantie niet ontvangt handhaaft reclamant formeel haar bezwaar.

Commentaar op de zienswijze

Zoals eerder aangegeven is een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Assen bij nieuwe plannen dat het parkeren op eigen terrein geregeld wordt. Dit geldt zowel voor bewoners als voor werkenden 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	Behoeft
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.

Wij kunnen niet tegemoet komen aan het verzoek van reclamant garanderen dat er op werkdagen van 8.30 uur tot 17.00 uur voor de praktijk van reclamant dan wel in de onmiddellijke omgeving 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Mocht in de toekomst blijken dat er niet voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien zal er opnieuw bekeken worden of er een tekort is. Als blijkt dat er door onderhavige ontwikkeling een tekort is biedt het gebied mogelijkheden om extra openbare parkeerplaatsen te realiseren.

3. Reactie waterschap en commentaar

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

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 is 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 heeft het waterschap verzocht om dit kort te onderbouwen.

De basis van de verplichting tot compensatie van een toename van verhard oppervlak ligt in artikel 3.2 van de Keur 2010 van het Waterschap Hunze en Aa's

Het is verboden zonder vergunning van het bestuur:

- a. In de bebouwde kom, binnen uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden meer dan 150 m² verhard oppervlak aan te brengen.

- b. In overig gebied meer dan 1500 m² verhard oppervlak aan te brengen voorzover van dat verhard oppervlak neerslag versneld tot afvoer komt op oppervlaktewaterlichamen.

Uit efficiencyoverwegingen zijn voor de vergunningplicht algemene regels vastgesteld, waardoor onder voorwaarden geen vergunningsplicht geldt:

Voorwaarden

Voor het lozen van hemelwater, afkomstig van een verhard oppervlak, op een oppervlaktewaterlichaam is geen vergunning op grond van artikel 3.2 van de Keur waterschap Hunze en Aa's 2010 vereist indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. **Opname watertoetsadvies in bestemmingsplan of projectbesluit**

Er is sprake van een door de gemeente in het betreffende vastgestelde bestemmingsplan of in het betreffende projectbesluit opgenomen wateradvies van het waterschap, waarbij de uitvoering van het bestemmingsplan of projectbesluit geschiet conform dit wateradvies.

of:

2. **Voorziening bergend vermogen 80 liter per m² toename verhard oppervlak**

Het betreft een toename van verhard oppervlak binnen de bebouwde kom, uitbreidingsplannen en glastuinbouwgebieden van meer dan 150 m² of het betreft een toename van verhard oppervlak in het overig gebied van meer dan 1.500 m², waarbij per m² toename van verhard oppervlak een voorziening is aangebracht met een bergend vermogen van 80 liter.

Op basis van de tweede optie hiervan is er voor een vrijstelling van de vergunningsplicht een begremsd vermogen vereist van 80 liter x 498 m² ≈ 39,8 m³. In het door het waterschap gegeven watertoetsadvies is als uitgangspunt een lagere waarde van 36 m³ aangegeven. Deze lagere waarde is mogelijk doordat er is gerekend met een gebiedsspecifieke en meer nauwkeurige neerslagduurlijnenmethode.

Het waterschap merkt op dat er voor de berekening kennelijk een eigen methode is gebruikt, die andere resultaten geeft dan de neerslagduurlijnenmethode, namelijk 23 m³ berging voor een toename aan verhard oppervlak van 498 m². Aangezien naar mening van het waterschap hiermee onvoldoende kan worden aangetoond dat een kleinere berging geen vergroting van de kans op wateroverlast of een afwenteling van de grotere waterafvoer op het landelijke gebied veroorzaakt, wordt aan geen van bovenstaande twee punten in de algemene regels voldaan. Het waterschap kan zich dan ook niet vinden in de gekozen oplossing voor compensatie van de grotere waterafvoer door de toename van het verharde oppervlak in onderhavig plan.

Technische toelichting

De gemeente geeft aan dat zij voor de bergingstoets een bui $T=10$ hanteren, dit zal waarschijnlijk voor de riolering zijn. Voor de toename van de verharding geldt voor de bergingsberekening van het oppervlaktewater de norm $T=100 + 13\%$ en dus een opgave van 36 m^3 . De gemeente geeft aan dat bij $T=100$ het water op straat geborgen kan worden; uit de tekst blijkt niet of dit met een berekening is onderbouwd en dus niet tot problemen zal leiden. Opgemerkt wordt dan ook dat dit in de verdere planuitwerking helder aangetoond zal moeten worden. Daarnaast geeft de gemeente aan dat het water via de RWZI op het Havenkanaal geloosd kan worden. Naar mening van het waterschap is dit onjuist en is er tevens sprake van een benedenstrooms afwentelen. Als de gemeente het benodigde volume berging in het Havenkanaal wil bergen is dit voor het waterschap bespreekbaar en zal hiervoor extra ruimte gecreëerd moeten worden. Hiervoor zullen afspraken gemaakt moeten worden.

Gezien bovenstaande stelt het waterschap dan ook voor een overleg in te plannen om inzicht te krijgen in de verschillen die concreet in onderhavig plan naar voren komen.

Reactie

Er is contact met het waterschap gelegd inzake bovenstaand geschil. Er is afgesproken dat de gemeente en het waterschap in onderling overleg zullen gaan over hoe de wateropgave berekend wordt en hoe deze zal worden ingevuld. Bovenstaande zal dan ook geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.