Gemeente Assen

Nota zienswijzen Bestemmingsplan
'Voormalige locatie Maranathakerk, Nobellaan 140, Assen'



Inhoudsopgave

1 Inleiding en juridische procedure 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Procedure 3

2 Zienswijzen en commentaar 3
Zienswijze 3

1 Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

In de wijk Noorderpark worden verschillende projecten ontwikkeld in samenwerking tussen de gemeente en Actium. Dit geldt ook voor de omgeving tussen Nobellaan en De Klenckestraat. Onderdeel daarvan is een nieuwe invulling van de locatie van de Maranathakerk op de hoek Nobellaan – Mr Groen van Prinstererlaan. Die ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld.

Plangebied
Het plangebied beslaat het kadastrale perceel dat hoort bij de voormalige kerk.

Nu geldend bestemmingsplan
Het plangebied maakt onderdeel uit van de beheersverordening 'Assen Noord 2014'. In dat plan heeft het perceel een maatschappelijke bestemming gericht op het voormalige gebruik als kerk. Deze bestemming staat de bouw van woningen niet toe.

1.2 Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2022 gedurende een termijn van zes weken (tot en met 5 juli 2022) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen.

2 Zienswijzen en commentaar

Gedurende de onder 1.2 genoemde periode is één zienswijze ingediend op het voornemen op de locatie een appartementengebouw te realiseren. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze
De indiener van de zienswijze geeft in eerste instantie aan dat de stelling dat overleg met de omgeving plaatsgevonden heeft onjuist is. Indiener verwijst daarbij naar een door hem verzonden e-mailbericht op 14 mei 2021. Indiener geeft vervolgens aan dat daarop nooit gereageerd is, ondanks de toezegging dat dit gedaan zou worden.

De in de genoemde mail genoemde inhoudelijke opmerkingen maken onderdeel uit van de zienswijze. Daarnaast acht indiener de keuze om bewust de geldende geluidsnormen te overschrijden niet juist, omdat een te hoge geluidsbelasting ziekmakend is.

Indiener is van mening dat een plan op een 'menselijker' maat wenselijk is in plaats van de gepresenteerde 'kolos'.

In de mail van 14 mei 2021 luiden de bezwaren van indiener samengevat als volgt:

Indiener veronderstelt dat sprake is van een bouwplan voor circa 55 woningen in 4 tot 6 bouwlagen. Dit acht hij niet wenselijk. Zowel vanwege de bouwhoogte (4 tot 6 lagen) als vanwege de ontsluiting die extra verkeersonveiligheid met zich meebrengt.

Indiener wijst op het voorbeeld van een gerealiseerd complex op de hoek Nobellaan/Stadhouderslaan. Een bouwplan voor de Maranathalocatie zou daarop aan moeten sluiten door de te voldoen aan een aantal eisen"

- Niet meer woningen per vierkante meter kaveloppervlakte dan op de genoemde locatie aan de Stadhouderslaan;
- Een vergelijkbaar aantal vierkante meters buitenruimte van hoge kwaliteit zoals op de locatie Stadhouderslaan
- Een bouwhoogte van niet meer dan 3 of 4 bouwlagen

Indiener stelt daarbij dat er weliswaar nu sprake is van woningnood, maar dat die mogelijk in 2030 al opgelost is. Deze woningnood kan dan ook geen aanleiding zijn om een zo groot mogelijk aantal woningen te bouwen op de locatie.

Ten slotte vraagt indiener het vervolgproces te toetsen aan het recent door de gemeente zelf opgestelde document 'Visie op inwonersparticipatie'.

Reactie:

Allereerst merken wij op dat uw teleurstelling over het uitblijven van een reactie op uw mail van 14 mei 2021 terecht is. Zover wij hebben kunnen nagaan is inderdaad niet gereageerd op dit bericht. Dat is een onjuiste gang van zaken die wij betreuren.

Ten aanzien van de inhoud van uw opmerkingen reageren wij als volgt:

- *Geluid*
  Indiener geeft aan het toestaan van een hogere geluidsbelasting niet wenselijk te vinden gezien de gezondheidseffecten van geluid. Een te hoge geluidsbelasting kan inderdaad schadelijk zijn voor de gezondheid. Een hogere maximale geluidsbelasting dan de standaardnorm kan dan ook maar beperkt worden toegestaan. De Wet geluidhinder gaat standaard uit van een geluidsbelasting op de gevel van een woning van ten hoogste 48 dB. Die belasting wordt zondermeer verantwoord geacht. Daarnaast voorziet de wet in een maximale waarde van 63 dB toe te staan. Wel is dan vereist dat de gevels zo worden uitgevoerd dat de geluidsbelasting binnen niet meer bedraagt dan 33 dB. In dit geval wordt een hogere waarde toegekend van maximaal 54 dB, zodat de extra geluidwerende werking van de gevels tenminste 6 dB moet zijn. Dit is technisch goed uitvoerbaar en zal worden betrokken bij het beoordelen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

  De wet staat dit soort afwijkingen toe omdat het niet altijd mogelijk is om de geluidsbelasting op gevels te beperken door maatregelen aan de bron (stiller asfalt) of een grotere afstand tot de bron (de weg).

  Bij het plan voor deze locatie is geoordeeld dat deze andere maatregelen geen oplossing bieden. Om redenen van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit vraagt de aard en omvang van het gebouw om een centrale plek op het perceel. Het vanwege een lagere geluidsbelasting op grotere afstand van de weg bouwen is daarom geen optie. Het vervangen van het bestaande asfalt door stiller asfalt weegt qua investering niet op tegen het relatief kleine aantal woningen dat wordt toegevoegd. Bij de herinrichting van de Nobellaan wordt een deel van de weg tussen de Lottingstraat en de nieuw aan te leggen rotonde met de Mr. Groen van Prinsterenlaan uitgevoerd in een 30km zone. Dit heeft een geluidsreducerende werking op de omgeving. Die reductie is onvoldoende om tot een gevelbelasting lager dan 48 dB te komen. Daarom is het toekennen van een hogere waarde toch noodzakelijk.

De toe te kennen hogere waarde blijft ruim binnen de maximaal toegestane hogere geluidsbelasting. Het toekennen van een hogere waarde is een (ook in Assen) vaak toegepast en algemeen aanvaard instrument in de ruimtelijke ordening. Dit onderdeel van de zienswijze geeft ons dan ook geen aanleiding om het plan aan te passen.

- *Verkeersdrukte*
  Ten aanzien van verkeersveiligheid merken wij op dat in de toekomst het kruispunt Nobellaan/Groen van Prinstererlaan zal worden heringericht met een rotonde. Dit zal de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeteren. De te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen (circa 138 per etmaal) past ruim binnen de capaciteit die er op de wegen in de omgeving en de aan te leggen rotonde aanwezig is. Dit is uitgebreid toegelicht in de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen notitie over verkeersaspecten.

- *Gebouw/perceelinrichting*
  Indiener vindt de bouwmassa te groot. Dit wordt met name toegelicht in de mail van 14 mei 2021. Die opvatting delen wij niet. Er is naar onze overtuiging juist sprake van een zorgvuldig ingepast plan. Voor het perceel is met een kavelpaspoort opgesteld waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd welke door het college van B&W is vastgesteld.. In het plan is veel aandacht aan besteed aan een goede groene inpassing met zo weinig mogelijk verharding en een gebouw dat past in de omgeving.
  Overigens is sprake van een aangepast plan ten opzichte van hetgeen op 12 mei 2021 gepresenteerd is en waarop de oorspronkelijke reactie van indiener gebaseerd is. Zo worden er minder woningen gebouwd dan oorspronkelijk beoogd (43 in plaats 55 woningen) van en is er meer aandacht besteed aan een groene inrichting van het perceel.
  Meer specifiek merken wij op dat de locatie Stadhouderslaan minder dan 40% groen wordt ingericht. Voor de Maranathakerk wordt meer dan 50% groen ingericht.

  Naar onze overtuiging biedt het voorliggende bestemmingplan een kwalitatief hoogwaardige en passende invulling van de locatie die de omgeving niet overmatig belast. Wij zien in de opmerkingen van indiener dan ook geen aanleiding om het plan te wijzigen.