Gemeente Assen

Nota zienswijzen bestemmingsplan Voormalig Acmesa-terrein



Inhoudsopgave

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

2 Zienswijzen en commentaar 4
2.1 Indiener 1 4
2.2 Indiener 2 4
2.3 Indiener 3 4
2.4 Indiener 4 5
2.5 Indiener 5 8
2.6 Indiener 6 8
2.7 Indiener 7 9
2.8 Indiener 8 9
2.9 Indiener 9 9
2.10 Indiener 10 12
2.11 Indiener 11 13
2.12 Indiener 12 13
2.13 Indiener 13 13
2.14 Indiener 14 14
2.15 Indiener 15 14
2.16 Indiener 16 14
2.17 Indiener 17 14
2.18 Indiener 18 15
2.19 Indiener 19 15
2.20 Indiener 20 15

3 Gevolgen voor het bestemmingsplan 16

1 Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

Voor de locatie van de voormalige Acmesa-fabriek op de hoek van de Rolderstraat en de Overcingellaan is een plan ontwikkeld waarbij wordt voorzien in de bouw van maximaal 113 nieuwe woningen. Dit betreft maximaal 36 grondgebonden woningen en maximaal 77 appartementen in de sociale huursector.

Plangebied
De voormalige Acmesa-fabriek is rond 2008 gesloopt. Sindsdien is het plangebied een braakliggend perceel. Ook de Prins-Hendrikstraat en het ten westen daarvan gelegen voormalige parkeerterrein van Acmesa maken onderdeel uit van het plangebied. Ten westen van het plangebied bevinden zich de achtertuinen van woningen gelegen aan de Julianastraat. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Rolderstraat. Aan de oostzijde bevindt zich het fietspad langs de Overcingellaan/Hendrik de Ruiterstraat. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de (achtertuinen van woningen aan) de Oranjestraat.

Nu geldend bestemmingsplan
Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van de beheersverordening 'Assen Binnenstad' (vastgesteld 3 juli 2014). In de verordening gelden voor het plangebied algemene regels, omdat op de locatie geen oud bestemmingsplan van toepassing was. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan het gebied een woonbestemming gegeven.

Hogere waardenbesluit
Wanneer het plan voor 113 woningen wordt gerealiseerd zoals beoogd wordt voor een deel de grenswaarden voor wat betreft geluid van wegen (de Rolderstraat) en de spoorweg overschreden. Deze blijven echter binnen de wettelijke mogelijkheden om ontheffing te verlenen voor een hogere grenswaarde. Het ontwerpbesluit om deze hogere grenswaarden toe te staan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het nemen van dit besluit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben met bijbehorende stukken vanaf 24 november 2021 gedurende een termijn van zes weken (tot en met 4 januari 2022) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. De zienswijzen 1 t/m 3 zijn binnen de formele termijn ingediend. Naar aanleiding van signalen uit de omgeving is besloten om na afloop van deze periode nog een informatieavond voor omwonenden te organiseren. Deze heeft plaatsgevonden op 12 januari 2022. In de aankondiging van deze avond is aangegeven dat ook nog voorafgaand aan en tijdens deze avond opmerkingen over het plan gemaakt konden worden via e-mail. Aangekondigd is dat deze als zienswijzen worden meegenomen. Naar aanleiding daarvan zijn na 4 januari nog 17 zienswijzen ingekomen. Hoewel deze zienswijzen formeel buiten de termijn zijn ingediend is besloten deze wel inhoudelijk te behandelen. De juridische consequenties daarvan zijn nihil, omdat volgens de huidige richtlijnen van de Raad van State ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend op een ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk zijn in hun beroep. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2 Zienswijzen en commentaar

Tijdens de formele zienswijzentermijn zijn drie zienswijzen ingediend. Na de termijn zijn in de aanloop naar en tijdens de inloopavond op 12 januari nog 17 zienswijzen ingediend.
Op het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Indiener 1
Indiener van deze zienswijze wijst erop dat de inrit bij zijn woning al sinds 1997 bij hem in gebruik is en hij die graag wil blijven gebruiken. De grond maakt kadastraal onderdeel uit van het perceel van het Acmesa-terrein. Dit onderwerp is door indiener aangekaart bij de ontwikkelaar tijdens een informatieavond in februari 2020. Toegezegd is dat de gemeente daarop terug zou komen. Tot op heden is dat niet gebeurd. In het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingplan ten grondslag ligt is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de oprit. Gevraagd wordt hierover alsnog in overleg te treden.

Reactie
De in deze zienswijze gemaakte opmerking is in eerste instantie een kwestie tussen private partijen. Door de gemeente is de ontwikkelaar gewezen op het belang om deze kwestie op te lossen. Dit heeft inmiddels geleid tot overeenstemming over het behoud van de inrit door indiener. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. De plek waar de oprit zich bevindt is in het bestemmingsplan bestemd voor Wonen. Die bestemming staat zowel het gebruik als oprit bij woningen als het gebruik als tuin bij woningen toe.

2.2 Indiener 2
Deze zienswijze is ingediend door een aantal bewoners van de Rolderstraat. De zienswijze heeft betrekking op de (on)mogelijkheden om een auto te parkeren voor bewoners van dit deel van de Rolderstraat. In de eigen straat geldt een parkeerverbod. Op dit moment maken de bewoners gebruik van de mogelijkheid om te parkeren aan de Prins Hendrikstraat. Door realisatie van het plan voor het Acmesa-terrein verdwijnt die optie volgens indieners. Indieners geven aan dat hier tijdens eerdere overleggen aandacht voor gevraagd is. In reactie daarop is aangegeven dat dit onderwerp nader bekeken zou worden. Uit het nu voorliggende plan blijkt dit niet. Indieners vragen aandacht voor hun parkeerprobleem.

Reactie
De indieners maken nu gebruik van de Prins Hendrikstraat om hun auto's te parkeren. Die mogelijkheid blijft bestaan. In huidige situatie kan overal worden geparkeerd aan de Prins Hendrikstraat. Bij het herinrichten van de straat worden 13 parkeervakken in de openbare ruimte langs de weg aangelegd. Daarmee nemen wij aan dat er voor de indieners van deze zienswijze aan de Prins Hendrikstraat voldoende ruimte beschikbaar blijft om te parkeren. De bewoners van de nieuw te bouwen woningen aan deze straat hebben allen twee parkeerplekken op eigen erf, zodat die geen beroep hoeven te doen op het parkeren in de openbare ruimte. Voor de aan de Hendrik de Ruiterstraat te bouwen woningen geldt dat deze de beschikking krijgen over een privéparkeervoorziening achter de woningen. Voor de te bouwen appartementen geldt ook dat in voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen 2021. Er is dan ook geen aanleiding om specifieke voorzieningen te realiseren ten behoeve van de woningen van indieners. Bovendien ontbreekt daarvoor de ruimte. Wanneer in de praktijk toch sprake blijkt te zijn van een onaanvaardbaar hoge parkeerdruk gaan wij met de buurt in overleg (zie ook onze reactie op indiener 4 onder punt 3 en indiener 8).

2.3 Indiener 3

De indiener van deze zienswijze is samengevat van mening dat de gemeente Assen onvoldoende ambitie toont ten aanzien van de woningbouwopgave. Volgens indiener is de locatie van het Acmesa-terrein gezien de ligging dichtbij binnenstad en station bij uitstek geschikt om een veel grotere dichtheid aan woningen te realiseren. Geen of minder grondgebonden woningen en meer appartementen biedt de gelegenheid om meer woningen te realiseren om te voldoen aan de grote vraag naar huizen. Woningen met eigen parkeervoorzieningen passen meer aan de rand van de stad.

Reactie

Als eerste merken wij op dat wij het op prijs stellen dat onze inwoners meedenken over de invulling van onze stad. De opvatting van indiener dat het gebied zich gezien de ligging dicht bij het station leent voor een invulling met grotere aantallen appartementen en minder grondgebonden woningen delen wij echter niet.

Ten eerste is overleg over de invulling van deze locatie al geruime tijd gaande (circa 15 jaar). Daarbij is altijd uitgangspunt geweest dat en substantieel deel van de te bouwen woningen grondgebonden zou zijn. Dit sluit bovendien aan bij een vastgestelde visie voor de Oranjebuurt. Daarin wordt uitgegaan van een invulling met hoofdzakelijk grondgebonden woningen met een hoogte-accent nabij het viaduct in de Rolderstraat. Ook de visie Assen Centraal gaat uit van een invulling met voornamelijk grondgebonden woningen in combinatie appartementen (mede in de sociale huursector).

Daarnaast merken wij in algemene zin op dat Assen weliswaar een stad is, maar deels ook een dorps karakter heeft dat maakt dat grootschalig inzetten op alleen hoogbouw geen uitgangspunt is voor Assen.

2.4 Indiener 4

Deze zienswijze betreft de door het bestuur van de buurtvereniging Oranjestraat e.o. ingediende reactie. Die bestaat uit een aantal thema's. Die worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

1. **Betrekken buurt bij planvorming**

   Indieners zijn van mening dat na een 1e inloopbijeenkomst in 2020 er niet voldoende met de omgeving gesproken is nu het plan aanzienlijk is aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke voornemen. Zo gaat het nu niet meer om één, maar om twee woontorens en neem het aantal woningen toe en is ook het type (meer sociale huurwoningen) aangepast. Indieners vragen zich af of het plan nu nog wel past bij de in de toelichting verwoorde kleinschaligheid. Indieners hadden verwacht dat de wijzigingen in het plan aanleiding zouden zijn voor een nieuwe inloopbijeenkomst.

   Reactie

   Bij het maken van afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers is afgesproken dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het organiseren van participatie, behoudens de formele participatie zoals de Wet ruimtelijke ordening die voorschrijft.
   Na de genoemde inloopavond heeft de initiatiefnemer de omgeving via een aantal nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen en de aanpassing op onderdelen, zoals de wijzigingen in het aantal en de doelgroep van te bouwen appartementen.

Gedurende de formele zienswijzenperiode is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Daarvan is onder meer door indieners gebruik gemaakt. Ook is op initiatief van de gemeente daarna nog een (digitale) informatieavond georganiseerd op 12 januari 2022. Achteraf bezien moet worden vastgesteld dat daar onjuiste informatie verstrekt is. Daarover zijn omwonenden per brief geïnformeerd en op 9 mei is dit tijdens een inloopavond toegelicht.
Hoewel uit het voorgaande blijkt dat de participatie niet vlekkeloos verlopen is zijn wij van mening dat er voldoende mogelijkheden zijn geboden om inbreng te leveren op de herontwikkeling van het Acmesa-terrein. Deze inbreng is voor ons geen aanleiding voor ingrijpende aanpassingen in het plan.

2. Schetsen in bestemmingsplan niet bijgewerkt

Indieners merken op dat de in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgenomen schetsen en tekeningen niet overeen lijken te komen met het aangepaste plan om twee torens te realiseren. Dit geeft geen goed beeld van de uiteindelijke plannen. Gevraagd wordt het plan daarop aan te passen en duidelijk te maken wat het beeld wordt.

<u>Reactie</u>
Voor wat betreft de in het bestemmingsplan opgenomen tekening op pagina 12 van de toelichting bij het bestemmingsplan is dit onderdeel van de zienswijze terecht. Die gaat nog uit van wat in 2020 aan de buurt gepresenteerd is. Deze afbeelding wordt vervangen door een afbeelding uit het Beeldkwaliteitsplan die wel het juiste beeld schetst.

De in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen impressies van de bebouwing aan de Rolderstraat gaan uit van bebouwing die één laag hoger is dan eerder gepresenteerd. Deze worden niet aangepast.

De regeling van de bouwhoogte voor het deel van het ontwerpbestemmingsplan dat over appartementen gaat, maakt de bouw van de extra bouwlaag mogelijk. Mede naar aanleiding van de zienswijzen blijkt dat de regeling onvoldoende duidelijk is. Vooral door de afwijkende regeling voor het peil op de locatie van de appartementen.

De huidige regeling wordt aangepast naar een duidelijker regeling. In het vast te stellen bestemmingsplan is de afwijkende peilregeling geschrapt. De hoogtematen zijn aangepast. Het bestemmingsplan staat nu een goothoogte van 18,5 meter toe en een bouwhoogte van maximaal 22 meter om een goede architectonische vormgeving met één of meerdere kappen mogelijk te maken.

Dit wijkt af van wat daarover tijdens een digitale informatieavond op 12 januari 2022 gemeld is. De daardoor ontstane verwarring betreuren wij en is nader toegelicht eerst via een nieuwsbrief en daarna tijdens de op 9 mei 2022 gehouden informatiebijeenkomst.

3. Beperkte parkeergelegenheid

Indieners vragen zich af of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in het gebied. Dit betreft zowel het uitgangspunt voor het parkeren bij de sociale huurwoningen (uitgaande van 0,85 parkeerplaatsen per woning) als het uitgangspunt dat bij de grondgebondenwoningen gebruik gemaakt wordt van op eigen terrein aanwezige parkeerplaatsen. Dit ook in relatie tot de nu al bestaande parkeerproblematiek in de buurt.

Dit geldt temeer nu in de buurt ook betaald parkeren wordt mogelijk gemaakt in voormalig vergunning-gebied.

Reactie
Voor het parkeren bij appartementen in de sociale huursector wordt onderscheid gemaakt in appartementen met een oppervlakte groter of kleiner dan 60 m2. De parkeernorm voor de te realiseren appartementen is daarop gebaseerd.
Voor wat betreft het parkeren op eigen terrein door de eigenaren van grondgebonden woningen merken wij op dat per woning twee volledige parkeerplaatsen op eigen erf zijn ontworpen, dan wel 1,8 parkeerplaats per woning op een centraal aan te leggen parkeervoorziening voor de woningen aan de Hendrik de Ruiterstraat. De parkeernorm voor vrijstaande en half vrijstaande woningen is 1,7 respectievelijk 1,6. Het bestemmingsplan schrijft voor dat een woning alleen gebruikt mag worden als daaraan voldaan wordt. Daarmee wordt binnen de mogelijkheden van een bestemmingsplan maximaal verzekerd dat de vereiste parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig blijven.

Aan de parkeernormen van de Nota parkeernormen moet worden voldaan tenzij aangetoond kan worden dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte wordt voorzien. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van nieuwe mobiliteitsconcepten. Dit moet worden aangetoond voordat bij vergunningverlening afgeweken kan worden van de in de genoemde Nota opgenomen normen.

Wanneer in de praktijk blijkt dat sprake is van een onaanvaardbaar hoge parkeerdruk gaan wij graag met de buurt in overleg. Daarbij kan ook het huidige beleid om aan degene die kan parkeren op eigen terrein een parkeervergunning toe te kennen ter discussie komen.

4. Wateroverlast

Indieners vragen om in de plantoelichting benoemde op het gebied van waterbeheer dwingend voor te schrijven in het bestemmingsplan gezien de nu al ondervonden wateroverlast in het gebied.

Reactie
Het realiseren en in stand houden van de beschreven maatregelen wordt contractueel vastgelegd door een kettingbeding op te nemen in de koopovereenkomst voor zover het gaat om voorzieningen die worden aangelegd op privéterrein. Dit betreft vooral het onder de parkeervoorzieningen aanleggen van zogenoemde waterbergende kratten.
Een ander deel van de maatregelen wordt gerealiseerd op aan de gemeente over te dragen gronden. De gemeente zorgt in dat geval vanuit zijn eigen (mede)verantwoordelijkheid voor stedelijk waterbeheer voor instandhouding van deze maatregelen.
Zie voor een reactie op het onderwerp wateroverlast ook onze reactie op punt 8 bij indiener 9.

5. Bouwwijze

Indieners pleiten ervoor om gezien recente ervaringen met bouwen in de omgeving te kiezen voor een bouwmethode die rekening houdt met mogelijke trillingen en schade die daaruit in de omgeving kan ontstaan. Met name wordt gedacht aan boren in plaats van heien.

Reactie
Het bestemmingsplan regelt niet op welke wijze er wordt gebouwd. Bij het toetsen van de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) worden dit soort aspecten meegewogen. Daarvoor moet onderzoek worden verricht naar de aard van de bodem. In de vergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over de manier waarop de fundering wordt aangebracht. Naar aanleiding van het gesprek over dit thema tijdens de informatieavond op 9 mei is toegezegd de omgeving voorafgaand aan vergunningverlening te betrekken bij dit onderwerp door het organiseren van een informatieavond medio juni.

6. Bouwverkeer

Gezien de te verwachten intensiteit van het bouwverkeer wordt gepleit voor een tijdelijke of permanente ontsluiting van het plangebied, zodat de Oranjestraat daarvoor niet gebruikt hoeft te worden.

Reactie
Hiervoor geldt hetzelfde als onderdeel 5 van de zienswijze. De bouwveiligheid, inclusief het aan- en afvoeren van bouwmaterialen door bouwverkeer maakt onderdeel uit van eventuele voorwaarden bij vergunningverlening. Gezien de feitelijke situatie is, rekening houdend met praktische en veiligheidsaspecten ontsluiting voor bouwverkeer, al wel aan te geven dat ontsluiting voor bouwverkeer via de Oranjestraat en de Prins Hendrikstraat de meest veilige route lijkt en daarom het meest voor de hand ligt. Ook over dit onderwerp zal nader overleg met de buurt plaatsvinden wanneer er meer duidelijk is over de concrete bouwplannen.

7. Eenrichtingsverkeer

Indieners willen de gemeente in overweging geven om in de buurt eenrichtingsverkeer te introduceren ter bevordering van de verkeersveiligheid en het voorkomen van sluipverkeer.

Reactie
Dit onderwerp verkennen wij op een ander moment graag samen met de buurtvereniging los van de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Het introduceren van eenrichtingsverkeer heeft daarbij in eerste instantie niet onze voorkeur.

2.5 Indiener 5

De indiener van deze zienswijze vraagt om een 0-meting aan de bestaande bebouwing in verband met mogelijke schade die kan ontstaan door bouwwerkzaamheden en/of bouwverkeer

Reactie
Zie punt 5 bij de reactie op indiener 4. Een 0-meting zal onderdeel uitmaken van de op te nemen voorwaarden in de vergunning.

2.6 Indiener 6

Indiener vraagt om de speeltuin niet te verplaatsen naar een nieuwe locatie in het plangebied Acmesa. Gepleit wordt voor behoud en verbetering van de speeltuin op de bestaande locatie. Dit om te voorkomen dat een niet passende nieuwbouwwoning aan de Oranjestraat wordt gebouwd. Op de locatie waar een nieuwe speelvoorziening is ontworpen kunnen dan 1 of 2 woningen worden gebouwd.

Reactie
Deze suggestie nemen wij niet over. De nu beoogde locatie maakt het mogelijk om een ruimer opgezette speelvoorziening aan te leggen. Bovendien speelt de plek voor de nieuwe speelvoorziening een belangrijke rol bij het opvangen van regenwater door deze plek ook als wadi te gebruiken die overtollig regenwater (tijdelijk) opvangt. Een dergelijke voorziening is niet zinvol te realiseren op de bestaande locatie van de speelvoorziening.
Het beeldkwaliteit-plan voor het Acmesaterrein gaat op de hoek met de Oranjestraat uit van een woning met een traditionele vormgeving die past bij de bestaande woonomgeving. Het ontwerp voor de daar te bouwen woning wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Die gebruikt de uitgangspunten van het beeldkwaliteit-plan bij het beoordelen van een bouwplan.

2.7 Indiener 7
Indiener vraagt zich af of er in het plan voorzien is in gelijkvloerse seniorenwoningen met een oppervlakte van circa 100 m2 met ruime bergingen voor zaken als scootmobiel en rollator en of in de directe omgeving ook voorzieningen als een medisch centrum, wijkcentrum e.d. zijn voorzien. Verder wordt gevraagd of energieneutraal wordt gebouwd.

Reactie
Hierin wordt in zoverre voorzien dat alle te bouwen appartementen gelijkvloers zullen zijn en bereikbaar voor minder validen. Voor zover indiener doelt op het realiseren van grondgebonden gelijkvloerse woningen. Daarin voorziet het plan niet in. Alle grondgebonden woningen zijn ruime woningen in meerdere verdiepingen gericht op gezinnen.

2.8 Indiener 8

In deze zienswijze worden vooral zorgen geuit over het parkeren. Indiener vraagt zich af of het plan wel voorziet in voldoende parkeergelegenheid, mede gezien de al bestaande parkeerproblematiek in de Oranjebuurt. De zorgen van indiener spitsen zich toe op de parkeervoorzieningen voor de 77 te bouwen appartementen. Indiener onderbouwt dit door te verwijzen naar de gemeentelijke nota parkeernormen waaraan het plan niet lijkt te voldoen. Indiener is niet overtuigd door het argument dat in het gebied kan worden volstaan met minder parkeervoorzieningen dan gebruikelijk vanwege de uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer. Indiener pleit er onder andere voor om bewoners van de nieuw te bouwen appartementen uit te sluiten van een parkeervergunning voor bezoekers in zone 4 waar de oranjebuurt onder valt. Indiener vraagt zich af hoe de gemeente waarborgt dat ook bewoners van de Oranjestraat in de toekomst in de omgeving nog kunnen parkeren.

Reactie
Zie ook onze reactie op punt 3 van indiener 4. Zoals ook daar aangegeven is uitgangspunt dat voldaan moet worden aan de nota parkeernormen. Een uiteindelijk door initiatiefnemers in te dienen bouwplan wordt daaraan getoetst. Van op voorhand afwijken van de parkeernormen is geen sprake. En dus ook niet van het realiseren van minder parkeerplaatsen dan op grond van de nota parkeernormen vereist.
Voor het toekennen van parkeervergunning kent de gemeente Assen vastgesteld beleid. Onderdeel van dat beleid is dat bewoners die op eigen terrein kunnen parkeren maximaal 1 parkeervergunning kunnen aanvragen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bewoners van de appartementen de beschikking krijgen over voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het recht op een

parkeervergunning geldt voor deze bewoners echter net als voor andere bewoners van in de schil rond het centrum van Assen.
Voor zover in de praktijk een onaanvaardbaar hoge parkeerdruk in de Oranjestraat en omgeving ontstaat gaan wij daarover graag los van het nu voorliggende bestemmingsplan in overleg met de buurt. Daarbij kan ook het huidige beleid om aan degene die kan parkeren op eigen terrein een parkeervergunning toe te kennen ter discussie komen.

2.9 Indiener 9
Indiener maakt in zijn zienswijze een aantal punten.

1. **Hoogbouw**
   Ten eerste vraagt indiener zich af of een woontoren van 45 meter op de beoogde locatie mogelijk is. Er is in het bestemmingsplan geen onderbouwing gegeven in de vorm van een impactberekening.

   Reactie
   Naar onze overtuiging leent deze locatie zich uitstekend voor het bouwen van een woontoren van 45 meter hoog. Direct ten noorden en oosten van de locatie bevindt zich geen (woon)bebouwing die eventueel overlast kan ondervinden van de schaduwwerking van de toren. Gezien de relatief solitaire ligging ten opzichte van andere hoogbouw is ook geen grote windhinder te verwachten van de te bouwen toren. Ten aanzien van de verhouding tussen het bestaande gebied en de extra druk die het toevoegen van ruim 70 appartementen met zich meebrengt is vooral de toename van het aantal verkeersbewegingen relevant. Dat is verkeerskundig onderzocht en leidt niet tot een onaanvaardbare extra druk op de omgeving. Dit wordt verantwoord in paragraaf 3.3 van de bestemmingsplantoelichting.

2. **Aantal inwoners verdubbelt**
   Door het realiseren van de beoogde ontwikkeling op het Acmesa terrein verdubbelt het aantal inwoners van de Oranjebuurt. Zijn de effecten daarvan voor wat betreft bewegingen, veiligheid en milieubelasting onderzocht?

   Reactie
   Het plangebied maakt onderdeel uit van de schil rond het centrum van de stad Assen. Dit is een stedelijk gebied waar een hoge dichtheid aan woningen en inwoners passend is. Dit is een belangrijk kenmerk van stedelijk wonen. De toename van het aantal huishoudens in dit deel van de stad levert geen onoverkomelijke extra belasting op de stad op. Voor zover het gaat om verkeersbewegingen en verkeersveiligheid is in de bestemmingsplantoelichting onderbouwd dat dit past. De komst van dit nieuwe woongebied leidt tot enige extra druk op de beschikbare infrastructuur. Uitgaande van gebruikelijke modelmatige berekeningen is aangetoond dat de bestaande infrastructuur de toename van de verkeersbewegingen aan kan. Zie paragraaf 3.3.2. van de bestemmingsplantoelichting.

3. **Participatie**
   Indiener geeft aan dat de aanzienlijke aanpassingen van het ontwerp ten opzichte van een eerder (in 2020) gepresenteerde invulling van het plangebied een extra stap in de participatie vragen. Er zou naar aanleiding van die aanpassingen opnieuw overleg met de omgeving plaats hebben moeten vinden. Indiener pleit voor een inloopavond.

Reactie

Een dergelijke avond heeft plaatsgevonden op 12 januari. Die avond is aanleiding geweest om met name de onduidelijkheid over de bouwhoogte van het gebouw langs de Rolderstraat nader te onderzoeken. Tijdens een tweede avond op 9 mei is tekst en uitleg gegeven over hoe het zit ten aanzien van dit aspect. Verder is naar onze mening geen sprake van zulke ingrijpende aanpassingen dat aanvullende participatie nodig is.

4. Parkeren

De parkeerruimte lijkt gebaseerd op een eerder ontwerp met minder woningen. Deze graag afstemmen op het huidige ontwerp, uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen. Gevraagd wordt welke parkeernormen zijn gehanteerd bij de uitwerking van het plan

Reactie

De constatering dat het aantal woningen groter is dan eerder gepresenteerd is juist. Voor deze woningen (sociale huurwoningen) gelden echter ook lagere parkeernormen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan blijft dat bouwplannen moeten voldoen aan de normen die zijn opgenomen in de gemeentelijke nota parkeernormen. Zie voor het overige onze reactie op de zienswijze van indiener 4 (onder punt 3) en indiener 9.

5. Hoogbouw in relatie tot de ondergrond

Is de geschiktheid van de ondergrond voor hoogbouw voldoende onderzocht gezien de complexe bodemstructuur?

Reactie

Gebruikelijk is dat in het kader van de bouwvergunningverlening de precieze samenstelling van de bodem in kaart wordt gebracht om te beoordelen welke eisen aan de fundering moeten worden gesteld. Dit definitieve beeld volgt dus nog. Voor deze ontwikkeling is in hoofdlijnen de staat van het terrein en de ondergrond in beeld gebracht. Daaruit is gebleken dat de bodemstructuur geschikt is om de beoogde gebouwen te bouwen. Meer gedetailleerd onderzoek wordt gedaan naar de precieze bodemsamenstelling en de eisen waaraan een fundering moet voldoen. Zie ook onze reactie op punt 5 bij indiener 4.

6. Speelruimte

Indiener vraagt zich af of het ontwerp voor een speelruimte die in het plangebied is opgenomen is wel voldoende is gezien de aanpassing van het plan en toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals op het veemarktterrein. Voldoet de speelgelegenheid aan de daarvoor geldende normen. Indiener citeert adviezen van de VNG over dit onderwerp in zijn zienswijze.

Reactie

De gemeente Assen hanteert als het gaat om het realiseren van speelvoorzieningen niet de handreikingen van de VNG, maar hanteert eigen beleid. Dit beleid gaat uit van de concrete behoefte. De beoogde speelvoorziening is groter dan de huidige voorziening op de hoek met de Oranjestraat. Naar verwachting zal de behoefte aan een speelvoorziening vanuit de nieuw te bouwen woningen relatief beperkt zijn. De vrijstaande en half vrijstaande woningen bieden op eigen erf speelgelegenheid. De verwachting is dat de doelgroep van de appartementen niet in eerste instantie bestaat uit gezinnen. Het woongebied in ontwikkeling op het veemarktterrein voorziet in een eigen speelvoorziening.

7. Verkeer

Gezien het gegeven dat de Oranjebuurt een kinderrijke buurt is en zich aan de Prins Hendrikstraat een kinderopvang bevindt vraagt indiener of het mogelijk is het nieuwe woongebied te ontsluiten vanaf de Rolderstraat. Dit temeer nu realisering van 113 woningen op het Acmesaterrein tot een verdubbeling van het aantal inwoners van de buurt leidt.

Reactie

Een ontsluiting van het gebied via de Rolderstraat is niet mogelijk. De bestaande verkeerssituatie met een belangrijke, recent aangelegde hoofdstructuur voor fietsverkeer en het hoogteverschil in de aanloop naar de tunnel onder de Overcinggellaan en het spoor maken dit onmogelijk. Bovendien is de bestaande infrastructuur via de Prins Hendrikstraat en de Oranjestraat voldoende in staat om de toename van het verkeer op te vangen. De aard en het karakter van de wegen in de buurt dwingen verkeer tot oplettend en langzaam rijden.

8. Water/Riolering

Indiener zet de nodige vraagtekens bij of de voorgestelde maatregelen op het gebied van het opvangen van regenwater wel voldoende zijn bij de voorgenomen toename aan bebouwing/verharding. Vraagt om een nadere onderbouwing. Ook vraagt indiener of in het gebied sprake zal zijn van een gescheiden rioolstelsel.

Reactie

Strikt genomen is van een toename van de verharding geen sprake ten opzichte van de oorspronkelijke situatie in het plangebied. Oorspronkelijk was sprake van een fabrieksterrein en een volledig verhard parkeerterrein. Toch stellen wij forse eisen aan een tijdelijke waterbergende functie in het plangebied. Eisen die verder gaan dan het waterschap voorschrijft. Daar zijn twee redenen voor:

- *Ten eerste is de capaciteit van het gemeentelijke regenriool beperkt. Dit maakt het wenselijk om regenwater in het plangebied vertraagd af te voeren;*
- *De tweede reden is dat bekend is dat bij een eventueel overschot aan water dit afstroomt naar de Oranjestraat. Dit is onwenselijk, ook al gezien de op sommige momenten voorkomende wateroverlast in de Oranjestraat . Los van de ontwikkeling op het Acmesa-terrein wordt samen met de buurt gewerkt aan oplossingen voor de bestaande wateroverlast.*

Door de te treffen maatregelen wordt in het plangebied een buffercapaciteit gerealiseerd van 75 mm. Dit is voldoende voor het opvangen van een regenbui die zich gemiddeld eens in de 100 jaar voordoet (in 2050, uitgaande van de klimaatdoelstellingen). De capaciteit van een rioolstel wordt vaak gebaseerd op het uitgangspunt dat tijdens een eens in twee jaar voorkomende bui geen water op de straat mag blijven staan. Tijdens zo'n bui is de neerslag circa 20 mm per uur. Bij nieuwe stresstesten wordt uitgegaan van een extreme bui van 70 mm per uur.
Aan beide eisen wordt voldaan. De reguliere bergingscapaciteit door de Wadi en ondergrondse bergingskratten is met 40 mm ruim voldoende voor de maatgevende neerslag die eens in de 2 jaar voorkomt. Ook de extreme neerslag van 70 mm kan in het gebied worden opgevangen. In dat geval wordt de resterende neerslag opgevangen op het

maaiveld. Tussen de banden van de straat en op het parkeerterrein. Er kan dan bij uitzonderlijke regenval tijdelijk water blijven staan op het maaiveld. Dit blijft beperkt tot openbaar gebied en stroomt niet in de tuinen en woningen.
Voor het geval onverhoopt toch de grens van de bergingscapaciteit bereikt wordt en ook het gemeentelijk riool niet meer kan afvoeren worden maatregelen getroffen die ervoor zorgen dat overtollig water wordt afgevoerd in de richting van de Rolderstraat en niet richting Oranjestraat.

Onder de Prins Hendrikstraat wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Alle neerslag die nu nog wordt afgevoerd op het bestaande, gemengde stelsel wordt straks afgevoerd via een regenwaterriool.

2.10 Indiener 10
Indiener vraagt aandacht voor de parkeerproblematiek van de bewoners aan de Rolderstraat in relatie tot de invulling van het Acmesa-terrein.

Reactie
Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op indiener 4 onder punt 3 en onze reactie op indiener 8.

2.11 Indiener 11
Indiener van deze zienswijze heeft een aantal specifieke vragen over de beoogde ontwikkeling:

1. Worden er in het Acmesa gebouw ook vrije sectorappartementen gerealiseerd ? met welke oppervlakten ?
2. Is er een plattegrond met indeling per verdieping beschikbaar ?
3. Worden er ook seniorenwoningen gerealiseerd ?
4. Hoe is de situering t.o.v. de zon ?
5. Hoe zit het met de parkeergelegenheid ?
6. Zijn er ook privé laadpalen bij het appartement ?

Reactie
De vragen van deze indiener lijken vooral gericht op de invulling van de woningen zelf. Die is nog niet helemaal bekend en wordt ook niet geregeld in het bestemmingsplan. In algemene zin kan hierover worden opgemerkt dat het programma ervan uitgaat dat alle appartementen onder de sociale huursector vallen. Appartementen in de vrije sector zijn niet voorzien. Plattegronden zijn nog niet beschikbaar. In hoeverre (een deel van) de appartementen specifiek gericht zijn op senioren is niet op voorhand bekend. Wel zijn de appartementen gelijkvloers en daarmee levensloopbestendig. De appartementen zullen deels op de zon (zuiden/westen) georiënteerd zijn, maar deels ook op het noorden. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid uitgaande van huurwoningen in de sociale sector. Die kennen een parkeernorm van respectievelijk 0,7 (kleiner dan 60 m2) en 0,9 (groter dan 60 m2) parkeerplaats per appartement. Voor wat betreft het realiseren van laadpalen. Dat is aan de bouwer en verhuurder. Dit is nog niet bekend.

2.12 Indiener 12
Indiener maakt zich met name zorgen over het bouwverkeer en vraagt of er niet een tijdelijke ontsluiting voor bouwverkeer moet komen/komt.

Reactie
Zoals eerder in deze notitie aangegeven (bij indiener 4 onder punt 6) wordt in het kader van de vergunningverlening beoordeeld hoe de bouwveiligheid vorm moet krijgen. De ontsluiting voor bouwverkeer is daar onderdeel van.

2.13 Indiener 13
Indiener maakt zich zorgen over het verkeer en parkeren tijdens de bouwfase alsmede over de manier waarop gebouwd wordt. Gevraagd wordt om een inspectie van de bestaande woningen vooraf, om na het bouwen eventuele schade te kunnen aantonen. Daarnaast vraagt indiener om het parkeerterrein bij de appartementen afsluitbaar te maken, om hangjeugd te voorkomen.

Reactie
Voor het eerste punt, zie o.a. indiener 4 onder punt 6. Zie voor het tweede punt onze reactie bij indiener 4 onder punt 5.
Het parkeerterrein bij de appartementen (evenals het parkeerterrein aan de achterzijde voor de woningen langs de Hendrik de Ruiterstraat) wordt eigendom van de woningverhuurder, respectievelijk woningeigenaren. Hoe zij de openbaarheid of afsluiting daarvan vormgeven is in beginsel hun eigen verantwoordelijkheid. Wij zullen dit punt onder de aandacht brengen bij de initiatiefnemers.

2.14 Indiener 14
Indiener 14 vraagt of de bestaande boom aan de zuidoostkant van het plangebied behouden blijft. Verder vraagt indiener of het realiseren van bijna 80 appartementen kan worden gehalveerd tot 40 om ervoor te zorgen dat de buurt een goede afspiegeling van de samenleving blijft.

Reactie
Op de plek waar deze boom zich bevindt is de bouw van een woning gepland. Naar aanleiding van de zienswijze is de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de boom beoordeeld. Die is niet zodanig dat kappen daarvan leidt tot een ongewenste aantasting van belangrijke waarden. Op deze plek bevond zich vroeger een verhard terrein dat behoorde tot de Acmesa-fabriek. Het belang van het realiseren van de woningen wegen wij zwaarder dan het behoud van deze kwalitatief laagwaardige groenvoorziening. Zowel bij de aan te leggen parkeervoorzieningen als bij de nieuw te realiseren speelvoorziening worden bomen geplant waar zich in de huidige situatie geen beplanting bevindt. Het verwijderen van de boom waar indiener op wijst wordt daarmee ruim gecompenseerd.
Ten aanzien van het programma zijn afspraken gemaakt tussen gemeente, ontwikkelaar en woningstichting Actium. De te bouwen woningen voorzien in de grote vraag naar zowel koopwoningen als huurwoningen in de sociale sector. Het aantal te bouwen woningen leidt tot een totale woningdichtheid die past bij een gebied met een stedelijk karakter.

2.15 Indiener 15
Indiener vraagt waarom WKO niet toegepast kan worden en of een warmtepomp met bodem als bron wel mogelijk is.

Reactie
Zoals in de toelichting aangegeven in de toelichting (paragraaf 4.4.5.) van het bestemmingsplan is WKO niet mogelijk, omdat diepere grondboringen niet zijn toegestaan vanwege drinkwaterwinning. Dit geldt ook voor een warmtepomp met verticale bodem als bron. Een horizontale bodembron is in

theorie wel mogelijk, maar daarvoor is een oppervlakte vereist die bij vrijwel alle te bouwen woningen niet beschikbaar is. (circa 200 vierkante meter voor een tussenwoning).

2.16 Indiener 16
Anders dan een aantal andere indieners is deze indiener van mening dat het invoeren van eenrichtingsverkeer in de buurt geen goede oplossing biedt. Dit nodigt alleen maar uit tot nog harder rijden in de Oranjestraat. Tweerichtingsverkeer vraagt om beter opletten en maakt het gebied minder aantrekkelijk voor sluipverkeer.

Reactie
Zoals eerder aangegeven bij indiener 4 zijn wij graag bereid om met de buurt in overleg te treden over de verkeerssituatie in de buurt en daarbij passende oplossingen te verkennen.

2.17 Indiener 17
Indiener vraagt om expliciet uit te spreken dat het mogelijk is om grondgebonden woningen levensloopbestendig te maken door het gebruik van een garage als slaapkamer of badkamer toe te staan. Senioren hebben niet alleen behoefte aan kleine, volledig grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Reactie
De regels van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid om eventuele garages te gebruiken als slaap- en/of badkamer. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de beoogd te bouwen woningen een fors woonoppervlak kennen dat niet in eerste instantie gericht is op senioren. Uiteraard staat het ook hen vrij een dergelijke woning te kopen.

2.18 Indiener 18
Indiener vraagt naar het effect van het bouwverkeer op de totale verkeersdrukte en veiligheid in de Oranjestraat. Verder vragen indieners zich af hoe de toewijzing van huurwoningen plaatsvindt en of er ook levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in het plangebied.

Reactie
Zoals eerder aangegeven bij indiener 4 (punt 6) wordt bij de vergunningverlening bekeken of en welke maatregelen nodig zijn ten aanzien van het bouwverkeer. Verkeersveiligheid is daarbij een belangrijk aandachtspunt.
Alle appartementen zijn levensloopbestendig. Die beschikken over één woonlaag en zijn met een lift te bereiken. De overige woningen worden niet op voorhand levensloopbestendig uitgevoerd. Over de toewijzing van de huurwoningen is nog niet meer te melden dan dat dit op de bij de corporaties in Assen gebruikelijke wijze plaats zal vinden.

2.19 Indiener 19
Aansluitend op een aantal andere zienswijzen vraagt ook deze indiener om zorgvuldigheid bij de te kiezen bouwmethode. Indiener wordt daarover graag nader geïnformeerd en vraagt om een onderzoek naar de huidige staat van bestaande woningen ten behoeve van het beoordelen van eventuele schade door de bouwactiviteiten

Reactie
Zie eerdere reacties op dit onderwerp. Met name bij indiener 4, punt 5.

2.20 Indiener 20
Deze indiener geeft aan de beoogde invulling van de locatie niet passend te vinden. Gezien de ligging vraagt deze locatie om een spraakmakende invulling. Die wordt met dit plan niet gerealiseerd. Inspreker wijst daarbij op de naar zijn mening talloze gemiste kansen in Assen en zou graag zien dat hier een andere weg wordt bewandeld.

Indiener is onder meer van mening dat “inferieure” sociale woningbouw niet thuishoort op een zichtlocatie als deze.

Reactie
De kwalificatie dat sociale woningbouw inferieur is delen wij zeker niet. Bovendien is het een keuze van de gemeenteraad om ook inwoners die afhankelijk zijn van de sociale huursector de mogelijkheid te bieden om op prominente en aantrekkelijke plekken in de stad te wonen. Voor het overige nemen wij kennis van de opvattingen van indiener over de stedenbouwkundige kwaliteit of het vermeende gebrek daaraan bij recente ontwikkelingen in onze stad. Naar onze opvatting heeft de stad de afgelopen jaren op meerdere locaties een transformatie ondergaan die tot een kwalitatief betere stad heeft geleid. Dit proces wordt de komende jaren voortgezet. Onder andere in het centrum van de stad en in het Havenkwartier. Ook de ontwikkeling op de Acmesa-locatie maakt hier onderdeel van uit en past uitstekend bij de schaal en uitstraling die wij voor Assen voor ogen hebben.

3 Gevolgen voor het bestemmingsplan

Zoals in reactie op een aantal zienswijzen aangegeven is over de bouwhoogte van de te bouwen appartementen aan de Rolderstraat verwarring ontstaan. Om die weg te nemen wordt de regeling voor de bouwhoogte aangepast. Inhoudelijk blijft het bestemmingsplan voor het overige onveranderd en geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage bestemmingsplan
Deze nota wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.