Gemeente Assen

Nota zienswijzen bestemmingsplan voormalige kantoor Noordermaat te Assen



Datum: 27 oktober 2022

Inhoudsopgave

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

2. Zienswijzen en commentaar 3
2.1 Indiener 1 (t/m 12) 3
2.2 Indiener 2 6
2.3 Indiener 3 8
2.4 indiener 4 11

3. Conclusie: 13
4. Staat van wijzigingen 13
5. Bijlagen bij de zienswijze 14
1. Zonstudie 14

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

Op de voormalige locatie van het kantoor Noordermaat, op de hoek van de Meester Groen van Prinstererlaan en de Molenstraat, willen wij samen met Woonstichting Actium appartementen realiseren. In het plangebied is een verouderd kantoorpand gesloopt. Hier wordt een appartementengebouw met 40 sociale huurappartementen gerealiseerd, waarvan 32 appartementen en 8 studio's. Deze 8 studio's en 10 van de 32 appartementen zijn bestemd voor Stichting Cosis en Leger des Heils.

Het nu geldende bestemmingsplan
De gewenste ontwikkeling en woonfunctie past niet binnen de huidige beheersverordening "Assen Noord 2014", daarom heeft Actium hiervoor in overleg met de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Procedure

Op 10 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie van het voormalige kantoor Noordermaat en besloten het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen. Van 25 mei 2022 tot en met 6 juli 2022 kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeenteblad en de Assercourant.

2. Zienswijzen en commentaar

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens 12 bewoners van de Dunningestraat.
In deze nota zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege de privacywetgeving worden naam en adres van de indieners in dit openbare stuk niet weergegeven.
De indieners krijgen een uitnodiging voor het bijwonen van de hoorzitting tijdens de raadsvergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken. Deze nota zienswijzen zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

2.1 Indiener 1 (t/m 12)

De zienswijze is ingediend namens 12 bewoners van Dunningestraat en bestaat uit een aantal thema's. Die worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

1. Informatievoorziening

De indieners van deze zienswijze vinden het zorgelijk dat zij als directe omwonenden niet betrokken zijn bij de plannen rondom Noordermaat. Volgens de indieners zijn hun buren die een paar meter verderop wonen, bijvoorbeeld aan de Echtenstraat wel in een eerder stadium geïnformeerd, maar zij niet terwijl zij nog geen 100 meter vanaf de locatie Noordermaat wonen.
Over de eerdere plannen waarbij asielzoekers gehuisvest zouden worden in Noordermaat, geven de indieners aan wel geïnformeerd te zijn door de gemeente.

<u>Reactie</u>
In de afgelopen paar jaar zijn de directe omwonenden (Echtenstraat, Molenstraat, Mr. Groen van Prinstererlaan) meerdere keren, mede door Stichting Actium actief geïnformeerd over en betrokken bij de woningbouwplannen op de locatie Noordermaat.

De Dunningestraat ligt iets verderop van het plangebied, de bewoners daarvan hebben daarom geen brief gehad. Wel heeft de informatievoorziening over de bestemmingsplanherziening volgens de daartoe wettelijk voorgeschreven regels plaatsgevonden. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is onder meer gepubliceerd in de Berichten van de Brink en iedereen is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

2. Invulling van de woningen

De indieners moedigen het aan dat de gemeente Assen en woonstichting Actium actie ondernemen om het tekort aan woningen tegen te gaan in Assen. Echter, de plannen voor Noordermaat vinden zij uitermate zorgwekkend. Van de 40 woningen, zijn bijna de helft (18/40) bestemd voor Leger des Heils en Cosis. De indieners stellen goed op de hoogte te zijn van de hoeveelheid zorginstellingen in hun wijk. De aanwezigheid van deze zorginstellingen zorgt volgens de indieners voor (woon)overlast in de wijk. Zij stellen met regelmaat personen in de straat te hebben die bij hen aanbellen met bijzondere verzoeken. Daarnaast stellen de indieners op de hoogte te zijn van de overlast veroorzaakt door bewoners van het Jan Arends huis. Zij begrijpen dat iedereen een plek moeten krijgen in de wijk, maar ze vragen zich af waarom er wederom voor Noorderpark is gekozen. De komst van nog meer zorginstellingen met cliënten met psychische en verslavingsproblematiek in hun wijk zal zorgen voor verloedering en een gevoel van onveiligheid bij de indieners.

<u>Reactie</u>
De zorgen van de indieners begrijpen we goed. Echter de stelling dat dit soort bijzondere doelgroepen alleen in Noorderpark gehuisvest worden, delen wij niet. Bijzondere doelgroepen zitten namelijk in alle wijken van Assen.
Daarnaast is het belangrijk te vermelden dat zowel het bestemmingsplan Noordermaat, het bestemmingsplan voor de locatie van de voormalige Maranathakerk als het bestemmingsplan de Klenckestraat geen zorgwoningen met 24 uurs zorg mogelijk maken. Al de drie bestemmingsplannen hebben de bestemming wonen. Op de locatie van voormalige Maranathakerk worden 43 sociale huurappartementen voor starters gebouwd en op de locatie van de voormalige moestuin aan de Klenckestraat 12 woningen in vrije huursector. Op basis van de jurisprudentie vallen ook minder traditionele woonvormen zoals begeleid wonen onder de bestemming wonen,, mits er sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. In dit geval is daar sprake van.
Verder zullen wij samen met de betrokken partijen eventuele overlast door de nieuwe bewoners zoveel mogelijk beperken. Dit zullen we doen door goede afspraken te maken met de nieuwe bewoners en door het aandragen van een vast aanspreekpunt vanuit alle betrokken partijen, zodat de bewoners in geval van een ongewenste situatie snel terecht kunnen bij 1 van de betrokken partijen. Zie voor uitgebreide motivatie over de communicatieaanpak met de bewoners onze reactie op het punt hierna (3).

3. Invulling locatie

Noordermaat is gesitueerd pal naast een basisschool (Maria in Campisschool), de internationale schakelklas (met kinderen met een moeilijk verleden, namelijk slachtoffers mensenhandel) en een middelbare school (Quintus). Het plaatsen van zo'n grote groep zorgcliënten naast scholen, baart de indieners veel zorgen. Het schoolplein waar ook na schooltijd kinderen uit de buurt spelen, zal een aanzuigende werking hebben als hangplek. Onze straat kent met name oudere bewoners die hier al tientallen jaren wonen en jonge gezinnen. De komst van een grote hoeveelheid zorgwoningen van Cosis en Leger des Heils is hier simpelweg niet passend, volgens de indieners.

<u>Reactie</u>
We begrijpen dat de indieners zich zorgen maken over de huisvesting van deze doelgroep naast scholen. De indieners hadden deze zorgen ook tijdens de inloopbijeenkomst van 21 maart uitgesproken en naar aanleiding van o.a. dit punt zijn vervolggesprekken geweest met een aantal van deze indieners. Er is recentelijk ook gesproken met de directrice van de Maria in Campisschool. In al

die gesprekken is een toelichting gegeven op de doelgroep en zijn verwachtingen naar elkaar uitgesproken.
De mensen die hier worden gehuisvest, zijn al wat verder in hun herstel en willen graag terug naar een leven met zelfstandig wonen. Dit is ook terug te zien in de mate van de begeleiding en ondersteuning die zij ontvangen. Het betreft een lichte ondersteuning en begeleiding die zij nodig hebben om uiteindelijk helemaal zelfstandig te kunnen wonen. De bestemming van deze locatie krijgt daarom ook een woonbestemming en dus niet een zorgbestemming. Begeleid wonen valt onder de reguliere woonbestemming.
Daarnaast worden bewoners van Leger des Heils vooraf gescreend op hun vaardigheid om (begeleid) te kunnen wonen. Bij niet functioneren kan een bewoner ook weer uit de woning gehaald worden naar een setting met meer toezicht en begeleiding.
Ook de doelgroep van Cosis krijgt eerst een training alvorens gehuisvest te worden.
De reguliere appartementen binnen dit project worden beschikbaar gesteld in het kader van "gespikkeld" wonen. Dit betekent dat hier mensen komen wonen die zich willen inzetten voor de bewoners van Cosis en Leger des Heils en een oogje in het zeil willen houden. Enkelen zullen een rol krijgen als buddy. Op die manier wordt er mede voor gezorgd dat een stap wordt gemaakt naar zelfstandig wonen. Bij knelpunten snel kunnen communiceren vinden wij heel belangrijk. Daarom werken wij intensief samen met Actium en de betrokken zorgpartijen en zorgen voor korte lijntjes, zodat er bij knelpunten de bewoners snel kunnen communiceren met de (afhankelijk van de aard van het probleem/knelpunt) 1 of meerdere betrokken partijen.

4. Controle

In de lokale media wordt er met regelmaat bericht over incidenten gerelateerd aan GGZ en/of verslavingsproblematiek. Opvallend is dat dit vaak ook plaatsvindt in de buurt van de eerdergenoemde instellingen. De indieners begrijpen dat er begeleiding/controle is op de cliënten, maar zij vragen zich af waar zij dan aan moeten denken?? Is dit 24/7, ambulant etc.? Wie is aanspreekbaar op het moment dat het mis gaat? De indieners kunnen zich niet voorstellen dat Actium of gemeente hier continu bovenop zitten. Zij zien dan ook moeilijkheden bij de controle op de cliënten.

<u>Reactie</u>
Zoals eerder gesteld gaat het hier om bewoners die al verder zijn in het traject naar zelfstandigheid. De indieners kunnen in eerste instantie terecht bij de vertegenwoordigers van beide zorgpartijen die op regelmatige momenten in het gebouw aanwezig zullen zijn..
Actium heeft voor haar reguliere huurders een contactpersoon die bij problemen benaderd kan worden. Deze contactpersoon kan ook in dit geval benaderd worden. Cosis en Leger des Heils zorgen elk voor 1 vast aanspreekpunt waar de omwonenden buiten de openingstijden van het kantoor in het gebouw terecht kunnen. Indien er zaken zijn waar wij als gemeente actie op moeten ondernemen, kan contact opgenomen worden met de betrokken wijkcoördinator en in gevallen waarin een snelle actie nodig is, kan contact opgenomen worden met de gemeentelijke handhavers of de politie.
In Hoogeveen (vergelijkbare setting) is er bijvoorbeeld een omwonendenoverleg om problemen te bespreken. (Periodiek Omwonenden Comité). Een vergelijkbare overlegvorm willen de betrokken zorgpartijen ook hier in leven roepen. En omdat hier geen sprake is van 24-uurs begeleiding, zullen de zorgpartijen een soort protocol maken, zodat snelle communicatie mogelijk is op de momenten waarop zij niet in het pand aanwezig zijn.
Tot slot zullen er rond de ingebruikname van het pand activiteiten worden georganiseerd om de buurt en de bewoners kennis met elkaar te laten maken. MBA (Mijn Buurt Assen) kan daarbij faciliteren.

5. Eenrichtingsverkeer

De ontsluiting van het nieuwe appartementencomplex is gepland aan de Mr. Groen van Prinstererlaan. Maar de indieners stellen dat fietsers en voetgangers gebruik zullen maken van de

Dunningestraat. Ook dit zal volgens de indieners zorgen voor meer overlast door mensen die zullen hangen op het grasveld en rondom hun woningen, die nu vrijwel 'open' zijn. Dit zal betekenen dat zij hun woningen/tuin moeten aanpassen om meer veiligheidsgevoel te creëren. Mocht het uiteindelijk nodig blijken dat indieners aanpassingen moeten doorvoeren, dan zijn zij genoodzaakt om Actium en gemeente hier aansprakelijk voor te stellen.

Reactie
We hebben het verkeer bewust niet ontsloten op de Echtenstraat, maar op de Mr. Groen van Prinstererlaan om daarmee de woonbuurt te ontlasten. In het algemeen geldt dat iedereen gebruik mag maken van de openbare ruimte. We kunnen niet uitsluiten dat de fietsers en voetgangers gebruik maken van de Dunningestraat. We verwachten echter wel dat dat minimaal is. Fietsers en voetgangers mogen op de Echtenstraat in beide richtingen fietsen/lopen. Ze zullen voor de meeste bestemmingen zoals het winkelcentrum of de binnenstad de route Groen van Prinstererlaan – Molenstraat of de route Echtenstraat – Talmastraat nemen. We verwachten dan ook niet dat de nieuwe bewoners gebruik zullen maken van het grasveld rondom de school, omdat op het eigen perceel voldoende (groene) ruimte aanwezig is. Bovendien willen wij hier samen met Actium en de betrokken zorgpartijen goede afspraken over maken met de nieuwe bewoners. Hiervoor zullen wij het kennismakingsgesprek dat rondom de ingebruikname van het nieuwe gebouw wordt georganiseerd gebruiken. Mochten de nieuwe bewoners ondanks de goede afspraken zich op de plekken begeven waar ze niet in thuis horen dan verzoeken wij de indieners om contact op te nemen met de gemeente of de politie.

6. **Planschade**
De indieners stellen dat alle woningen aan de Dunningestraat koopwoningen zijn en dat zij hun woningen netjes houden, onderhoud plegen en er is verbouwd en geïnvesteerd. De komst van een grote groep zorgcliënten met psychische en verslavingsproblematiek zal zorgen voor waardedaling van onze woningen. Zij willen zich dan ook beroepen op planschade. Zij stellen dat in eerdere uitspraken van de Raad van State dergelijke beroepen in andere gemeenten gegrond verklaard zijn en dat bij juridische uitvraag blijkt dat dit zeer aannemelijk is voor de situatie van de indieners.

Reactie
Met Actium hebben wij een koopovereenkomst gesloten. Hierin is ook het verhaal van eventuele planschade verzekerd. Een planschadeverzoek moet in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend bij het college van B&W. Dit is een aparte procedure. De inhoudelijke behandeling van een planschadeverzoek gebeurt door een onafhankelijk en gespecialiseerd adviesbureau. Het college besluit uiteindelijk of hij het advies wel of niet overneemt. Voor het in behandeling nemen van een planschadeverzoek worden leges gerekend. Wordt er planschade toegekend dan krijgt de verzoeker dit drempelbedrag retour.

2.2 Indiener 2
Ook deze zienswijze bestaat uit een aantal thema's. Die worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.
Dit nieuwe bouwplan heeft volgens deze indiener de volgende impact op haar situatie:

1. Impact op de woning
Het zonlicht in de voortuin en het huis wordt weggenomen, de lichtinval in haar woonkamer wordt door de nieuwbouw eveneens fors beperkt. Ze stelt dat voldoende licht van groot belang is voor de (mentale) gezondheid.

Reactie
We zijn het met de indiener van deze zienswijze eens dat voldoende licht van groot belang is voor de (mentale) gezondheid, maar de stelling van de indiener dat door de nieuwbouw het zonlicht en

lichtinval in haar woning en tuin beperkt wordt delen wij niet helemaal. Met betrekking tot de lichtinval is bij het opstellen bestemmingsplan een bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie zonstudie in bijlage 4). Bij het maken van het ontwerp is met deze zonstudie rekening gehouden om zo min mogelijk overlast op de omgeving te geven. Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan bezonning van woningen. Gemeentes dienen zelf hierin een keuze te maken. Vanzelfsprekend dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Volgens de TNO-norm is er sprake van een goede bezonning bij tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari t/m tot 22 november (gedurende 10 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.
Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat aan deze TNO-norm ruim wordt voldaan. Het huis van de indiener heeft immers in alle seizoenen vanaf 12 uur geen last van de schaduwwerking. Dat betekent niet dat er geen enkele schaduwwerking van de nieuwbouw uitgaat. De nieuwbouw heeft vanaf september tot maart in de ochtend schaduwwerking, maar deze is zodoende beperkt waardoor er volgens ons geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de indiener en andere omwonenden.

2. Inbreuk op de privacy

Door de plaatsing van de nieuwbouw en de architectuur van het gebouw met ramen en balkons op korte afstand van haar woonkamer, wordt volgens deze indiener er een forse inbreuk gedaan op haar privacy. Er is een vrije inkijk vanuit het te bouwen pand in haar woonkamer. Door de balkons aan de kant van haar woning te plaatsen is volgens haar haar privacy volledig verdwenen. De indiener stelt dat als zij zich vrij wil voelen in haar woonkamer zij straks gedwongen is raambekleding te nemen wat nog extra ten koste gaat van de lichtinval.

Reactie
De voorgevel van woning van de indiener is naar de voorgevel van de nieuwbouw georiënteerd. Dat is een gebruikelijke oriëntatie van gebouwen. Er is voldoende afstand tussen de gebouwen om hinderlijke 'inkijk' te vermijden. Er worden tevens bomen geplant tussen de rijwoningen aan de Echtenstraat (waar de woning van deze indiener onderdeel van is) en de nieuwbouw. De voorgestelde bouwhoogte van de nieuwbouw is passend in de wijk waar meer bouwwerken van vier lagen voorkomen, bijvoorbeeld in de Echtenstraat.
Ten opzichte van de huidige situatie doet het plan volgens ons geen onevenredige afbreuk aan de privacy van de woning van de indiener.

3. Planschade

Volgens de indiener van de zienswijze zal de nieuwbouw in de huidige vorm, de architectuur, de hoogte, de positionering en de bestemming van het perceel ten koste gaan van de economische waarde van haar woning.

Reactie
Met Actium hebben wij een koopovereenkomst gesloten. Hierin is ook het verhaal van eventuele planschade verzekerd. Een planschadeverzoek moet in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend bij het college van B&W. Dit is een aparte procedure. De inhoudelijke behandeling van een planschadeverzoek gebeurt door een onafhankelijk en gespecialiseerd adviesbureau. Het college besluit uiteindelijk of hij het advies wel of niet overneemt. Voor het in behandeling nemen van een planschadeverzoek worden leges gerekend. Wordt er planschade toegekend dan krijgt de verzoeker dit drempelbedrag retour.

4. Belang van groen boven belang van de omwonenden

De indiener stelt dat ze op de voorlichtingsavond de vraag heeft gesteld waarom er bij de architectuur en positionering op het perceel niet gekozen is om meer afstand te houden van de huizenrij waar haar woning onderdeel van uitmaakt. Als één zijde van het gebouw aan de

Molenstraat gepositioneerd wordt en de andere kant langs de flatgebouwen loopt, heeft niemand daar zo direct uitzicht op. De architect zou daarop gezegd hebben dat dit ten koste zou gaan van een aantal bomen op het perceel en dat daarom door de gemeente niet voor deze optie is gekozen. Dit betekent volgens de indiener dat het welzijn van een aantal bomen voor de gemeente Assen van groter belang is dan het woongenot, de leefbaarheid en de gezondheid van inwoners van haar gemeente? Dat de gemeente hiertoe besluit waardoor zij op de leeftijd van 85 jaar, na ruim 55 jaar met plezier in deze woning te hebben gewoond dit nu nog mee moet maken, kan de indiener niet begrijpen.
De indiener geeft verder aan te begrijpen dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft om voorzieningen te treffen voor de bewonersgroepen genoemd in het bestemmingsplan. Wat zij echter niet begrijpt en niet kan accepteren is dat er niet voor een alternatieve invulling van het plan is gekozen waarmee de impact voor de woningbezitters van de aangrenzende percelen minder erg en daardoor acceptabeler was geweest. Zij verzoekt de gemeente dit, gelet op de forse gevolgen voor de bestaande bewoners, alsnog te heroverwegen.

<u>Reactie</u>
Het kader waarbinnen het plan ontwikkeld is, is inderdaad door ons bepaald. Bij het maken van dat kader is rekening gehouden met verschillende belangen die wij als lokale overheid bij stedenbouwkundige inpassing van nieuwe bouwplannen moeten betrekken en zorgvuldig en integraal moeten afwegen. Bij deze belangenafweging heeft echter het belang om groen te behouden geen voorrang gekregen boven andere belangen. Het behoud van groen is wel een belangrijk uitgangspunt geweest. Gezien de klimaatverandering, bescherming van biodiversiteit en een groene uitstraling van wijken vinden wij het belangrijk dat woningen gerealiseerd worden in een groene omgeving. In dit geval is al aardig wat groen aanwezig op de locatie dat door een zorgvuldige inpassing van de geplande woningbouw behouden kan blijven zonder dat de andere belangen zoals die van de directe omwonenden hierdoor onevenredig in het geding komen. Door het gebouw te projecteren zoals het nu is ingepland, vinden wij dat dat mogelijk en haalbaar is.
Ten aanzien van de vraag van de indiener waarom gemeente niet voor een alternatieve invulling kiest/heeft gekozen merken wij op dat de onderzochte alternatieven stedenbouwkundig en financieel niet haalbaar waren.

2.3 Indiener 3

De indiener van deze zienswijze heeft Univé Rechtshulp ingeschakeld. Hun adviseur verzoekt de gemeente om in plaats van appartementen grondgebonden koopwoningen te realiseren op deze locatie en om de volgende redenen:

1. **Grondgebonden koopwoningen sluiten aan bij de bestaande koopwoningen en koopappartementen. Daar is meer behoefte aan in deze omgeving**.

<u>Reactie</u>
Op grond van de gemeentelijke woonvisie moet, naast de bouw van koopwoningen, ook de voorraad sociale huurwoningen in Assen aanzienlijk worden uitgebreid. Die noodzaak wordt al langer bevestigd door het forse aantal woningzoekenden en de oplopende wachttijden in de sociale huursector. De gemeente moet deze opgave faciliteren door hiervoor locaties beschikbaar te stellen, met name binnenstedelijke locaties. De locatie Noordermaat is één van de weinige binnenstedelijke locaties die de gemeente voor deze opgave beschikbaar kan stellen. Daarom is toevoeging van sociale huurwoningen op deze locatie noodzakelijk.
De keuze voor de bouw van appartementen op de locatie Noordermaat is enerzijds ingegeven door stedenbouwkundige overwegingen. Anderzijds wordt in de woonvisie de komende jaren een groeiende behoefte aan woonruimte voor 1- en 2-persoonshuishoudens voorzien. Deze groep richt zich volgens het woningmarktonderzoek 2019 (basis voor de woonvisie) vooral op sociale huurappartementen. Daarom bestaat 80% van de Assense uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector uit appartementen.

2. Verlies privacy en uitzicht en planschade

Bij woningbouw zullen de woningen in de directe omgeving hoe dan ook te maken krijgen met waardevermindering. Deze wordt niet alleen veroorzaakt door beperking van het uitzicht; er zal ook sprake zijn van privacy-beperking. De appartement-bewoners zullen inkijk krijgen tot de tuinen én huizen van cliënten en omwonenden. Hij vraagt zich overigens af of dat belang wel voldoende meegewogen in het plan?

Reactie

De voorgevel van woning van de indiener is naar de voorgevel van de nieuwbouw georiënteerd. Dat is een gebruikelijke oriëntatie van gebouwen. Er is voldoende afstand tussen de gebouwen om hinderlijke 'inkijk' te vermijden. Er worden tevens bomen geplant tussen de rijwoningen aan de Echtenstraat (waar de woning van deze indiener onderdeel van is) en de nieuwbouw. De voorgestelde bouwhoogte van de nieuwbouw is passend in de wijk waar meer bouwwerken van vier lagen voorkomen, bijvoorbeeld in de Echtenstraat.
Ten opzichte van de huidige situatie doet het plan volgens ons geen onevenredige afbreuk aan de privacy van de woning van de indiener.

Voor wat betreft het uitzicht is het belangrijk te vermelden dat daar op deze locatie een gebouw is gesloopt (met een hoogte van ongeveer 8m, op een afstand van 18,5m) had een deel van de woningen al een beperkt uitzicht. De nieuwbouw staat op een afstand van 28,5 tot 32,5m, dus minimaal 10m verder. De hoogte van de nieuwbouw is ongeveer 12,5 meter hoog. Doordat de afstand is vergroot t.o.v. de oudbouw zal in de perspectief dezelfde hoogte worden ervaren. Ook op zitooghoogte gemeten is er beperkt verschil.
Daarbij moet worden opgemerkt dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Dit is herhaaldelijk ook bevestigd in de vaste jurisprudentie van de Afdeling. Volgens de afdeling is geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL: RVS:2011:BR5649).

Zoals eerder gesteld hebben wij met Actium hebben een koopovereenkomst gesloten. Hierin is ook het verhaal van eventuele planschade verzekerd. Een planschadeverzoek moet in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend bij het college van B&W. Dit is een aparte procedure. De inhoudelijke behandeling van een planschadeverzoek gebeurt door een onafhankelijk en gespecialiseerd adviesbureau. Het college besluit uiteindelijk of hij het advies wel of niet overneemt. Voor het in behandeling nemen van een planschadeverzoek worden leges gerekend. Wordt er planschade toegekend dan krijgt de verzoeker dit drempelbedrag retour.

3. Geluidshinder

Vanwege de vele raampartijen en de balkonpartij/galerij en hoogte wordt volgens de adviseur van de indieners veel privacy voor de omgeving en zijn cliënte verloren. Zijn cliënten vrezen ook geluidshinder. Hij vroeg zich af hoe het zit met de weerkaatsing van geluid naar de bestaande woningen vanwege het vele glas en de aanwezige installaties/ventilatoren/balkons/galerij?

Reactie

De weerkaatsing van het wegverkeerslawaai van Groen van Prinstererlaan geeft in de praktijk minder geluid dan het directe geluid van dit wegverkeer. Dit komt doordat het rechtstreeks geluid over een kortere afstand, dus met hoger geluidsniveau, de woningen aan de Echtenstraat bereikt dan het via de nieuwbouw weerkaatste geluid. Daar komt bij dat niet al het geluid weerkaatst wordt. In de praktijk leidt dit daarom niet tot een duidelijke toename van het wegverkeerslawaai.
Verder wordt aangegeven dat men vreest voor geluidhinder vanaf de balkons en vanwege de installaties. Woon- en leefgeluiden vanuit woningen zijn niet rechtstreeks gereguleerd. Mogelijk zijn

deze van tijd tot tijd waarneembaar, echter de geluiden van de directe buren zijn beter te horen omdat die zich dichterbij bevinden.
Installatiegeluiden zijn gereguleerd via het Bouwbesluit. Hierin worden grenzen gesteld voor installaties op en aan de woning. Aangezien ter plaatse van de nieuwbouw appartementen zelf hieraan moet worden voldaan, zal ter plaatse van de woningen aan de Echtenstraat (die op grotere afstand liggen) het geluidniveau hiervan niet hoog zijn en tevens voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Dit leidt in de praktijk niet tot hinder.

Samenvattend, zijn de woon- en leefgeluiden niet rechtstreeks gereguleerd. Dat geldt echter ook voor bestaande buren, die zich op kortere afstand bevinden. Het installatiegeluid is wél gereguleerd via het Bouwbesluit. Er is geen aanleiding dat hierdoor hinder ontstaat. Een duidelijke toename van wegverkeerslawaai wegens weerkaatsing is niet te verwachten.

4. (Onvoldoende) Parkeerplaatsen

De adviseur stelt dat bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht moet worden besteed aan de parkeerbehoefte. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kencijfers van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Dat is hier niet gebeurd. Er wordt pas bij de omgevingsvergunning bekeken of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. De adviseur stelt ook dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dit treedt in de plaats van het oude planologische regime. Hier bestaat geen wettelijke grondslag voor. De vraag is of de Assen Facetbeheersverordening Parkeren hier nog geldt? Hoe zit dit? De appartementen leiden tot een verkeersgeneratie van minimaal 3,2 en maximaal 4,0 verkeersbewegingen per dag, is dat niet te laag ingeschat? En hoe zit het met bezoekers?

<u>Reactie</u>
De stelling van de adviseur van deze indiener dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan niet is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden en dat dat pas bij de omgevingsvergunningverlening gebeurt, delen wij niet. In paragraaf 4.4 en 3.5.5. van de toelichting behorende bij dit plan is uitgebreid bij het aspect parkeren stilgestaan. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Assen zoals die zijn opgenomen in de nota parkeernormen.
Op basis van de nota parkeernormen van de gemeente Assen wordt voor sociale huurappartementen kleiner dan 60 m2 een parkeernorm van 0,7 gehanteerd (buiten het centrum). Voor sociale huurappartementen groter dan 60 m2 wordt een parkeernorm van 0,9 gehanteerd.

In totaal worden 8 studio's kleiner dan 60 m2 en 32 appartementen groter dan 60 m2 gerealiseerd. Voor het plan komt dit neer op 35 parkeerplaatsen in totaal. Met deze 35 parkeerplaatsen is in het plan rekening gehouden en zal worden gerealiseerd op eigen terrein van het nieuwe gebouw. Bij de vergunningverlening wordt vervolgens gecheckt of het bouwplan daadwerkelijk voldoet aan het vereiste aantal parkeerplaatsen zoals verwoord in het bestemmingsplan. Deze eis is in de regels van de facetbeheersverordening opgenomen om te garanderen dat de benodigde parkeerplaatsen ook gerealiseerd worden.
Ten aanzien van de vraag of een verkeersgeneratie van minimaal 3,2 en maximaal 4,0 verkeersbewegingen per dag niet te laag is ingeschat, merken we op dat deze getallen gebaseerd zijn op de kengetallen die CROW (kennisplatform en netwerkorganisatie voor infrastructuur, verkeer en vervoer en openbare ruimte) op basis van brede kennis en ervaring op het gebied van verkeer en vervoer voor dit soort ontwikkelingen hanteert. Daarbij zijn 18 van de deze appartementen bedoeld voor bijzondere doelgroepen. De ervaring leert dat het autobezit onder deze doelgroep laag is, waardoor het aantal verkeersbewegingen lager is en er ook minder parkeerplaatsen nodig kunnen zijn. De overgebleven parkeerplaatsen kunnen dus gebruikt worden door de bezoekers. Daarnaast

kunnen de bezoekers ook gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen aan de Mr. Groen van Prinstererlaan.
Over de opmerking van de indiener of de facetbeheersverordening Parkeren hier geldt merken we op dat we met de facetbeheersverordening parkeren voldoen aan de wettelijke verplichting die is ontstaan als gevolg van een op 29 november 2014 inwerking getreden wetswijziging (de Reparatiewet BKZ 2014). Met deze wet is de mogelijkheid om bouwplannen te toetsen aan de Bouwverordening per 1 juli 2018 komen te vervallen en dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan.
Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de bouwverordening. Om dit probleem op te lossen heeft onze raad de Parkeernormen Nota vastgesteld en deze nota via de Facetbeheersverordening Parkeren van toepassing verklaard op hele Assen.
Met de facetverordening Parkeren is verder in 4 beheersveordeningen die na 29 november 2014 zijn vastgesteld de verwijzing naar de Bouwverordening verwijderd en een nieuw artikel opgenomen waarin wordt verwezen naar ons gemeentelijk parkeerbeleid, de parkeernormen nota. Een dergelijke verwijzing is op grond van artikel 3.1.2, lid 2, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit plan is dus via de facetbeheersverordening parkeren getoetst aan onze parkeernormen nota waarin de parkeernormen zijn vastgesteld door de raad en dat is wettelijk mogelijk.

2.4 indiener 4

Ook deze zienswijze bestaat uit een aantal thema's. Die worden hieronder samengevat, maar aangezien deze zienswijze voor een groot deel identiek is met de zienswijzen van de indiener 1 en 2 zal voor de beantwoording daarvan zoveel mogelijk worden verwezen naar onze reactie op die zienswijzen.
De indieners van deze zienswijze verzoekt op basis van onderstaande argumenten het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, door het behoud van bestaand groen buiten beschouwing te laten waardoor het gebouw anders gesitueerd kan worden. Ook vragen de indieners nogmaals te overwegen of deze locatie passend is voor de cliënten van Cosis en het Leger des Heils.

1. Groenbelang gaat boven het woongenot van de bewoners

Volgens deze indieners lijkt groenbehoud voor het belang van bewoners te gaan.
Zij stellen dat tijdens de informatieavond dd. 21 maart 2022 door de architect en Actium zou zijn verteld dat het ontwerp voor de bouwplannen voor het appartementencomplex gebaseerd is op de kaders die de gemeente Assen in het bestemmingsplan bepaald heeft. En dat ze (architect en Actium) deze kaders liever anders hadden gezien, zodat het gebouw anders en op grotere afstand van de bestaande bouw kan worden gerealiseerd. Eén van die kaders was het behouden van de huidige boomwal aan de zuidoostzijde (Toelichting Bestemmingsplan, Hoofdstuk 2). Dit betekent dat het gebouw vanwege beperkte lichtinval door de hoge bomen alleen zo kan staan zoals het nu op de getoonde bouwplannen gepresenteerd is. Dit betekent op zijn beurt dat het gebouw op minimale afstand van de bestaande bebouwing kan worden gebouwd.
Verder stellen deze indieners dat in de structuurvisie van Assen, paragraaf 3.5.1in de toelichting bij het bestemmingsplan, staat "Assen woont" boven "Assen duurzaam en groen". Dit schept het beeld dat woongenot van Assenaren verkozen wordt boven duurzaam en groen. In het bestemmingsplan komt dit volgens de indieners niet afdoende terug. Zij hebben het gevoel dat groen belangrijker is dan woongenot.

<u>Reactie</u>
Ten aanzien van de vraag van de indiener waarom gemeente niet voor een alternatieve invulling kiest/heeft gekozen merken wij op dat wij een alternatieve invulling van het plan wel degelijk onderzocht hebben. De onderzochte alternatieven waren echter financieel niet haalbaar. Deze variant is de meest optimale en stedenbouwkundig goed inpasbare variant.

Het kader waarbinnen het plan ontwikkeld is, is inderdaad door ons bepaald. Bij het maken van dat kader is rekening gehouden met verschillende belangen, w.o. groen, en waarden die wij als lokale overheid bij stedenbouwkundige inpassing van nieuwe bouwplannen moeten betrekken en zorgvuldig en integraal moeten afwegen. Gezien de klimaatverandering, bescherming van biodiversiteit en een groene uitstraling van wijken vinden wij het belangrijk dat woningen gerealiseerd worden in een groene omgeving. In dit geval is al aardig wat groen aanwezig op de locatie die door een zorgvuldige inpassing van de geplande woningbouw behouden kan blijven zonder dat de andere belangen zoals die van de directe omwonenden hierdoor onevenredig in het geding komen. Door het gebouw te projecteren zoals het nu is ingepland, vinden wij dat dat mogelijk en haalbaar is.

2. Verlies woongenot

De indieners vinden de afstand van het nieuwe gebouw tot de huidige bebouwing minimaal. Zij stellen dat daardoor hun rust, privacy en uitzicht belemmerd worden. Daar waar ze al decennia lang uitkeken op een open plek, zullen ze straks aankijken tegen een gebouw van vier bouwlagen en 13 meter hoog op ongeveer 28 meter afstand. Verder stellen ze dat de balkons van de hoogbouw aan hun zijde van het gebouw gepland zijn, waardoor woongeluiden rechtstreeks vanuit de appartementen en vanaf balkons naar hun gevel gaan. Met jonge kinderen, die op tijd op bed liggen, is dit volgens de indieners niet wenselijk.

Ook qua inkijk in beide richtingen vinden deze indieners hoogbouw op deze minimale afstand niet wenselijk. Ondanks het aanbod van Actium om bomen te plaatsen om inkijk te voorkomen, is volgens de indieners inkijk alsnog (bij verlies van blad) mogelijk is en geluiden zeker niet tegengehouden worden. Ten tijde van het kantoorpand Noordermaat hadden de indieners vrij uitzicht over het toenmalige parkeerterrein. Dat was één van de redenen waarom zij dit huis gekocht hebben; de rust en privacy door het gebrek aan overburen en een vrij uitzicht. Kortom, we gaan qua woongenot er op achteruit.

<u>Reactie</u>
Ook op dit punt is deze zienswijze identiek aan de zienswijze van de indiener 2. Daarom verwijzen wij voor de beantwoording van dit punt naar onze reactie op punten 1 t/m 3 van de tweede zienswijze.

3. Rendement verlaging toekomstige zonnepanelen

De indieners stellen dat de plaatsing van het gebouw op zo'n korte afstand van de huidige bebouwing zal leiden tot rendementsverlaging van hun (toekomstige) zonnepanelen. De indieners zijn van plan om in de nabije toekomst zonnepanelen te laten plaatsen op het dak van hun huis, zij willen graag verder verduurzamen. Plaatsing van zonnepanelen kan alleen op het dak aan de zijde waar het gebouw komt te staan, het zuidoosten. Nu staat van zonsopkomst tot ruim na het middaguur de zon vol op hun dak. Door de te verwachten schaduw van de hoogbouw op het dak gedurende het grootste deel van de dag, gaat naar de mening van de indieners het rendement van de zonnepanelen waarschijnlijk dusdanig naar beneden, dat het voor hen niet rendabel is om zonnepanelen te laten plaatsen. Aangezien de gemeente Assen de waarden duurzaamheid en groen hoog op de agenda heeft staan, vinden zij het extra jammer dat zij daar geen gehoor aan kunnen geven.

<u>Reactie</u>
Zoals gesteld is voor de nieuwbouw een zonnestudie verricht. De zonnestudie is in de bijlage opgenomen bij deze notazienswijze.
De zonnestudie geeft aan dat het rendementsverlies beperkt blijft tot in de ochtend (voorjaar, najaar en winter). In de middag is er geen sprake van de schaduwwerking en is daarmee dus ook geen sprake van opbrengstverlies. Dit komt doordat de nieuwbouw op voldoende afstand van de bestaande woningen blijft.

Daarnaast merken wij op dat de gemeente Assen inderdaad duurzaamheid en groen energie hoog op de agenda heeft. Echter deze ambitie moet helaas soms door de conflicterende belangen uitwijken voor zwaarwegende belangen, in dit geval de grote woningbouwopgave.
De gemeente moet deze opgave faciliteren door hiervoor locaties beschikbaar te stellen, met name binnenstedelijke locaties. De locatie Noordermaat is één van de weinige binnenstedelijke locaties die de gemeente voor deze opgave beschikbaar kan stellen.

4. Te veel zorg rondom de OBS Maria in Campis

De indieners stellen dat rondom de nabijgelegen basisschool Maria in Campis al veel zorglocaties geconcentreerd zijn. In een straal van ongeveer 300 meter van Cosis staat BW Stadhouderslaan, BW en logeerhuis Thorbeckelaan, Appartements Trainings Centrum en van een andere Organisatie van het Jan Arendshuis aan de Klenckestraat.
De indieners geven aan te weten dat een woonvoorziening van Cosis van Assen-Oost naar de Klenckestraat gaat verhuizen. Verder stellen ze dat verspreid in de wijk ook ambulante cliënten van zorgorganisaties wonen. Zij vinden dat in dit deel van Assen onevenredig veel zorglocaties aanwezig zijn. Zij maken zich zorgen over veiligheid in de wijk en van genoemde basisschool, omdat cliënten van genoemde locaties bekend zijn met o.a. verslavingszorg en psychische problematieken. Zij vragen zich af of dit de juiste locatie is voor een dergelijke initiatief van Cosis en het Leger des Heils.

Reactie
Op dit punt is deze zienswijze identiek aan de zienswijze van de eerste indiener. Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij daarom ook naar onze reactie op punten 2 t/m 4 van de eerste zienswijze.

3. Conclusie:

De ingediende zienwijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Staat van wijzigingen

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop, is er geen aanleiding om het bestemmingsplan en/of bijbehorende stukken aan te passen. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan ambtshalve aangevuld. Met deze aanvulling hebben wij de soort en de mate van de begeleiding die de doelgroep van Cosis en Leger des Helis ontvangt scherper gemaakt. Soort en de mate van de begeleiding is immers van belang voor de vraag of een bepaalde vorm van begeleid wonen al dan niet onder de woonbestemming kan worden geschaard. In dit geval is daar wel sprake van.

In paragraaf 5.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende passage opgenomen:
Er wordt gedurende ongeveer 1 tot 1,5 jaar huisvesting geboden aan maximaal 18 personen vanaf 18 jaar, die allen beschikking hebben over een eigen appartement met alle woonvoorzieningen. In het complex is geen gemeenschappelijke ruimte waar de bewoners bijvoorbeeld gezamenlijk kunnen eten of waarin professionele dagbesteding plaatsvindt. Het is de bedoeling dat de bewoners na 1 of 1,5 jaar naar een andere woning gaan verhuizen. De bewoners komen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang en ze zijn voldoende in staat om zelfstandig te wonen, alleen ze hebben af en toe begeleiding nodig om de laatste stap naar volledige zelfstandigheid te kunnen maken.
De ondersteuning wordt ambulant vormgegeven, dat wil zeggen dat de begeleiders de bewoners helpen bij het invullen van een formulier, vergezellen naar overheidsinstanties/naar andere hulpverlenende of instanties etc.. De bewoners kunnen daarnaast terecht bij het zorgsteunpunt/kantoor dat zich in het complex bevindt. Het doel is te komen tot volledige zelfstandigheid van de betrokken bewoners. De begeleiders evalueren vooraf gestelde doelen en zijn een rolmodel.

Deze bewoners richten zich op een zinvolle dagbesteding buiten hun huis, bouwen een sociaal netwerk op en zijn bezig met positief participeren in de maatschappij. Om de zelfstandigheid te ondersteunen zullen de bewoners een aantal uren per week individuele ondersteuning krijgen bij het hervinden van hun plek in de samenleving. Er is geen sprake van zorg, maar van begeleiding en ondersteuning op maat op verschillende leefgebieden. De ondersteuning kan variëren van een uur in de week naar een aantal uren in de week met 24 uurs achterwacht. Alleen cliënten met een passende beschikking kunnen terugvallen op de 24 uurs achterwacht. Deze 24-uurs achterwacht wordt niet verzorgd vanuit het kantoortje in het appartementsgebouw. Dit kantoor is alleen op werkdagen op regelmatige tijden open om de bewoners te woord te staan en hen te ondersteunen bij hun vragen. Buiten de openingstijden (S 'nachts) van het kantoor in het gebouw kunnen bewoners met 24 uur achterwacht op afroep een beroep doen op de begeleiders die op dat moment bereikbaarheidsdienst hebben.

5. Bijlagen bij de zienswijze

1. Zonstudie