

Hier géén **WONINGBOUW** voor de stad maar **GROEN** voor de buurt

Zienswijze van Bewonersgroep De Klenckestraat e.o. met betrekking tot het Ontwerp Bestemmingsplan 'De Klenckestraat' voor de bouw van 12 energiezuinige grondgebonden huurwoningen.

Identificatienummer: NL.IMRO.0106.02BP20211000M-B001

Punten van bezwaar tegen het Ontwerp Bestemmingsplan 'De Klenckestraat'

1. Woningbouw op die plek heeft geen draagvlak in de buurt, want gaat ten koste van de huidige groenvoorziening en sociale ontmoetingsplek, en leidt tot een parkeerprobleem.
2. De woningbouw is in strijd met de huidige bestemming 'Maatschappelijk doeleinden' en met de intentie in het Bestemmingsplan Assen Noord 2004 om die te wijzigen naar 'Groenvoorziening'. Het Ontwerp Bestemmingsplan 'De Klenckestraat' gaat met de wijziging naar 'Wonen' voorbij aan het belang van de buurt bij een goede groenvoorziening.
3. Er is geen sprake van een uitwerking van de woningbouwopgave voor de stad naar de locatie.
4. De buurt is niet betrokken geweest bij de uitwerking van het woningbouwplan.
5. Een brede visie op de ontwikkelingen langs de hele De Klenckestraat ontbreekt.

1. Woningbouw op die plek heeft geen draagvlak in de buurt, want gaat ten koste van de huidige groenvoorziening en sociale ontmoetingsplek, en leidt tot een parkeerprobleem.

De voorgenomen woningbouw op de locatie De Klenckestraat gaat ten koste van de huidige groenvoorziening en sociale ontmoetingsplek, te weten een speelplaats voor (kleine) kinderen en een buurtmoestuin. Deze voorzieningen zijn voortgekomen uit initiatieven van buurtbewoners en instellingen. Er zijn in de buurt geen andere locaties om deze voorzieningen voort te zetten. Van de bewoners kan niet verlangd worden om van vergelijkbare voorzieningen elders in de wijk Noorderpark gebruik te maken, zoals in de Toelichting op het Ontwerp Bestemmingsplan wordt gesteld: *Groen en spelen in de wijken is erg belangrijk. Daarbij wordt echter niet naar losse buurtlocaties gekeken, maar naar de wijk als geheel. De locatie De Klenckestraat maakt onderdeel uit van de wijk Noorderpark. Deze wijk beschikt over behoorlijk veel groen en ook enkele waterpartijen. De buurt nabij de beoogde locatie is en wordt wellicht minder groen, maar er blijft nog steeds heel veel groen op wijkniveau over.* Deze stelling mist een onderbouwing vanuit een goede analyse van het huidige groen en de speelvoorzieningen in de buurt, wat betreft kwaliteit en gebruiksmogelijkheden. Het groenbeleid van de 'groene stad Assen' is nu vastgelegd in de 'Groenstructuurvisie' 2006 en de 'Groenbeheersvisie' 2008. Daarna is er geen groen beleidsdocument meer geproduceerd. Van de in de groenbeheersvisie aangekondigde groenbeheerplannen voor de wijken is het niet gekomen. Het meest concreet is de aanduiding van het groen in de (geactualiseerde) Kaart Groenstructurelementen 2013, behorende bij de Groenstructuurvisie 2006. Daarin zijn de bergingsvijvers met grastaluds als 'Groenstructuur-nat' aangeduid. De grasvelden met bomen langs de Groen van Prinstererlaan worden beschouwd als deel uitmakend van het wegprofiel. Maar beide soorten groen zijn kijk-groen en kennen buiten het vissen en het uitlaten van honden en geen andere gebruiksmogelijkheden.

Het 'groen' in de straten van Veningerland tenslotte, dat bij de herinrichting in 2011 is aangebracht, betreft overhoekjes naast de parkeervakken. Het enige groen en speelruimte buiten de locatie De Klenckestraat is de omgeving van het LTC-gebouw. Daar bevinden zich nu een klimtoestel en een panna-voetbalveldje, gericht op de oudere kinderen.

Op dit moment verkondigt het College B&W het standpunt dat zij een eigen groenbeleid teveel als een 'top-down' benadering ziet. Daarmee diskwalificeert zij de rol van de gemeente als verantwoordelijk beheerder van de publieke ruimte en de zorgplicht voor een goede leefomgeving, die niet anders dan op beleid kan berusten. In een ander verband stelde het College geen norm voor de verhouding stenen-groen te hanteren. Er zijn echter wel degelijk landelijke normen voor de inrichting, de dimensionering en de bereikbaarheid van groen en speelvoorzieningen. In het bekende VNG-

handboek 'Spelen met Ruimte' worden alle aspecten van een goed gemeentelijk speelruimtebeleid uitvoerig beschreven. Bij toetsing aan de normen uit het handboek schiet het beleid van Assen voor de buurt Veningerland ernstig tekort: geen zicht op doelgroepen en behoeften, te weinig beschikbare en bereikbare ruimten, onvoldoende differentiatie in aanbod, en tenslotte geen beleid op de ontwikkeling van speelruimte.

Het schrappen van de 'tijdelijke' asfaltparkeerplaats voor 24 auto's betekent een belangrijk verlies aan overloop, van belang voor de Arendshorst-instellingen. Op basis van navraag bij de zorginstellingen Cosis en Omegagroep eind 2019 kwam de Bewonersgroep tot de conclusie dat voor het parkeren op eigen erf n t voldoende ruimte is onder gewone omstandigheden. Bij vergaderingen, verjaardagen van bewoners en andere bijzondere omstandigheden moeten bezoekers uitwijken naar omliggende straten. In De Klenckestraat door het gebrek aan overloop regelmatig een parkeerprobleem optreden.

2. De woningbouw is in strijd met de huidige bestemming 'Maatschappelijk doeleinden' van de Beheersverordening Assen Noord 2014 en met de intentie van het Bestemmingsplan Assen Noord 2004 om de bestemming te wijzigen naar 'Groenvoorzieningen'. Het Ontwerp Bestemmingsplan 'De Klenckestraat' gaat met de wijziging naar 'Wonen' voorbij aan het belang van de buurt bij een goede groenvoorziening.

In de Toelichting op het Ontwerp Bestemmingsplan wordt geheel voorbijgegaan aan de overwegingen die de gemeente had bij de bepaling van de bestemming van deze locatie in het Bestemmingsplan Assen Noord 2004 en daarop volgende Beheersverordening Assen-Noord 2014 (vastgesteld in 2016). Hieronder lichten we dat uitgebreid toe, omdat die overwegingen ingewikkeld waren, maar de intentie tot een wijziging naar 'Groenvoorzieningen' bleef overeind.

In het Bestemmingsplan Assen Noord 2004 wordt de locatie De Klenckestraat genoemd in het rijtje ontwikkelingslocaties, met de mogelijkheid van het wijzigen van de bestaande bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' in 'Groenvoorzieningen en woonbestemming' (4.8 blz. 40 e.v).

Belangrijk is de ruimtelijke motivering van die wijzigingsbevoegdheid naar 'Groenvoorzieningen':

Deze gronden zijn gemeentelijk eigendom en de bestemming Bijzondere doeleinden blijft in principe gehandhaafd. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de grond in gebruik worden genomen als groenvoorziening. Deze voorziening is in dit deel van de wijk gewenst omdat hier relatief weinig groen voorkomt (blz 41).

De toevoeging '*...en woonbestemming*' was een reactie op een door Woonzorgcentrum Arendshorst bij de gemeente ingediend plan voor de bouw van ouderenwoningen op de locatie school en gymzaal, waarvoor al een vrijstellingsprocedure art 19 Wro was doorlopen. Dit gegeven moest worden meegenomen in het Ontwerp Bestemmingsplan 2004. Opnieuw wordt de werkelijke intentie benoemd: *Het bouwplan waarvoor onlangs een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 Wro is voorgevoerd is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De bebouwingmogelijkheden die voorgesteld worden aan de Klenckestraat op de locatie van het gymlokaal en de school zijn daarbij destijds in overweging geweest. Een en ander heeft geresulteerd in deze oplossing en geopteerd wordt bij mogelijke functie wijziging de gronden in hoofdzaak te bestemmen tot groenvoorzieningen met een beperkte woonfunctie. De aangrenzende woonbuurt heeft relatief weinig groene ruimte en op deze wijze kan dit te zijner tijd worden gecompenseerd (blz. 62).*

Gezien de uitgangspunten van de gemeente bij de Beheersverordening Assen Noord 2014 (2.1 over 'gebruik in ruime zin' en 'beperkte variant') kon de status van ontwikkellocatie en aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid niet worden overgenomen. Daarover wordt in de Beheersverordening vermeld: *De gemeente Assen heeft ervoor gekozen om de gebruiksmogelijkheden in ruime zin te hanteren en dus het vigerende bestemmingsplan als basis te gebruiken. Daarbij is gekozen om de beperkte variant te gebruiken en uit te gaan van de bestaande situatie. Het gebied is al volledig ingericht op basis van de geldende bestemmings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen.*

Dat was in 2014 echter voor de locatie De Klenckestraat niet meer het geval. Tot de sloop in 2005-2006 stonden er de CBS Prins Willem Alexanderschool en een gymzaal. Vanaf 2007 lag de locatie braak en was er geen sprake van een gebruik overeenkomstig de bestemming. En Arendshorst had haar plan voor ouderenwoningen al jaren eerder niet meer verder gebracht, vanwege de geplande verhuizing van het woonzorgcentrum. De 'bestaande situatie' in 2014 was een terrein dat fungeerde als speel- en trapveldje voor de jeugd. In het voorjaar van 2014 werd de Buurtmoestuin Arendshorst ingericht, een jaar later de speelvoorziening en vissteiger. Voorzieningen die passen bij de intentie uit het Bestemmingsplan Assen Noord 2004 om de bestemming te wijzigen naar 'Groenvoorzieningen'. Voorzieningen die ook tegemoet komen aan de behoeften van de buurt en die verloren gaan door woningbouw op die locatie. Een bestemmingswijziging naar 'Wonen' is nooit aan de orde geweest. In de Toelichting op het huidige Ontwerp Bestemmingsplan wordt echter daarover het volgende gesteld: *Op de locatie heeft voorheen een school met een gymzaal gestaan. Deze zijn enkele jaren geleden gesloopt en tijdelijk hebben er een buurtmoestuin en speelvoorzieningen op de locatie gestaan. Altijd is helder naar de buurt gecommuniceerd dat deze van tijdelijke aard zouden zijn, omdat het een ontwikkellocatie betrof. In de Strategienota Ruimte is aangegeven dat meer dan helft van de nieuwe woningen in de bestaande stad gerealiseerd moet worden. Vanuit dat principe is het voor de*

hand liggend dat vrijkomende locaties, waar altijd bebouwing heeft gestaan, opnieuw voor ontwikkeling in aanmerking komt. Het lijkt vooral de gemeente als belanghebbend 'grondeigenaar' en niet als bestuurder, die dit uitdraagt. En zo helder was de communicatie naar de buurt niet, zoals onder punt 4 wordt toegelicht. Relevant is hier bovendien niet die communicatie, maar de toetsing aan (de overwegingen bij) het Bestemmingsplan 2004 en de Beheersverordening 2014.

Daarmee komen we op het volgende punt van bezwaar: de woningbouwopgave.

3. Er is geen sprake van een uitwerking van de woningbouwopgave voor de stad naar de locatie.

Het College B&W motiveert haar medewerking aan het woningbouwplan vanuit de bestuurlijke woningbouwopgave van '50% binnen de bestaande stad, op beschikbare plekken' uit de Strategienota 2016. Wat betreft het bouwvolume ging de gemeente Assen in de afgelopen tien jaar echter steeds uit van prognoses die naar beneden moesten worden bijgesteld. Afgaande op de recente provinciale prognoses voor de bevolkingsontwikkeling zal Assen zich, sneller dan nu, moeten gaan heroriënteren van een kwantitatieve naar kwalitatieve woningbouwopgave. In het regionale verband Groningen – Assen zal het zwaartepunt van de kwantitatieve woningbouwopgave verschuiven naar Groningen-Stad en directe omgeving. Het huidige vestigingsoverschot zal voor Assen (en Tynaarlo) uiteindelijk verdwijnen en mogelijk omslaan in een vertrekoverschot, zoals bij de andere Drentse gemeenten al het geval is. In de laatste paar jaren is er sprake van een crisis op de woningmarkt, waarbij Assen zich heroriënteert op haar woningbouwopgave. Nu moet in de regio Groningen-Assen een extra aanbod gecreëerd worden om het landelijk tekort aan woningen op te lossen. Maar woningmarktonderzoeken geven aan dat nog geen 5% van de woningzoekenden bediend wordt met huurwoningen in de particuliere sector (boven de € 720,=). En deze groep zoekt dan met name een grondgebonden, gelijkvloers appartement, geen rijtjeswoning. En na 2030 neemt die groep zelfs zo ver af dat een vermindering in het aanbod wordt verwacht. Dat kan door deze huurwoningen op de koopwoningmarkt te brengen, waarmee de differentiatie in woningaanbod in de buurt Veningerland dus afneemt. Voor de zienswijze is vooral van belang dat het College B&W de woningbouwopgave voor de stad niet weet te vertalen naar de wijk Noorderpark en naar de buurt Veningerland in het bijzonder, rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen. Die vertaling noemt de gemeente zelf wél als voorwaarde in haar eigen Strategienota Ruimte 2016: *We sluiten aan bij de kracht van de wijken.... Ontwikkeling van inbreidingslocaties moet een aantoonbare positieve bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Assen of behoud van de leefbaarheid in de wijk.... Vooraf brengen we de uitgangspunten voor ontwikkeling in beeld...* In de dit voorjaar vastgestelde Woonvisie 2021 staat dat deze *als leidraad geldt voor gebiedsplannen of bij ontwikkeling van locaties.* En onder punt 5. Elke wijk een eigen aanpak: *Elke wijk in Assen is anders. Kwaliteiten benutten we en vergroten we. We stellen de komende jaren wijkuitvoeringsplannen op.* Dat komt dan voor het woningbouwplan De Klenckestraat als mosterd na de maaltijd (blz. 7).

In de buurt Veningerland is er geen aanleiding om meer of andere woningen bij te bouwen. Afgezien daarvan is er ook geen ruimte. De woningbouw zal juist leiden tot minder groen en speelruimte, en daarmee tot een lagere waardering van de woonomgeving en leefbaarheid, die in de Wijkanalyse Noorderpark 2015 nog bovengemiddeld was. Opmerkelijk is dat ook dat de Bijlage Woonvisie 2021 bij de wijkaanpak (5) voor de wijk Noorderpark een 'verdunding' van de woningvoorraad noemt, *op locaties in de bestaande stad ook grondgebonden producten, gericht op doorstroming in de wijken, bedoeld vooral voor kleinere huishoudens die de gezinsfase voorbij zijn.* Dus niet de ongelijkvloerse huurwoningen voor gezinnen in het woningbouwplan De Klenckestraat.

4. De buurt is niet betrokken geweest bij de uitwerking van het woningbouwplan

Bij de planvorming voor de buurtmoestuin in 2013 was het 'tijdelijk gebruik' door de wijkbeheerder van de gemeente gecommuniceerd met zowel Arendshorst als buurtbewoners, vanwege de voorgenomen koppelverkoop van het oude pand / grond Arendshorst door Accolade Zorggroep met de aanliggende gemeentegrond ernaast. Dat zou de mogelijkheden voor een belangstellende projectontwikkelaar verruimen. De initiatiefnemers accepteerden dit als een projectvoorwaarde. Die koppelverkoop bleek echter in juli 2015 bij de verkoop van het pand niet meer van kracht. De nieuwe eigenaar kocht alleen het pand Arendshorst. Daarop ging de gemeente met nieuwe gegadigden in zee, zonder de buurt daarover formeel te informeren. De 'tijdelijke' buurtmoestuin werd in 2016 zelfs aangevuld met een 'tijdelijk' speelveld met vissteiger, terwijl de legitimatie vanuit de koppelverkoop niet meer bestond. Tegen de achtergrond van het over bewonersparticipatie gestelde in de Strategienota Ruimte 2016 en Woonvisie 2016 en daarna (vooral) in de recent vastgestelde Woonvisie 2021 en Omgevingsvisie, kan gesteld worden dat de buurt niet betrokken is geweest bij de uitwerking van het woningbouwplan De Klenckestraat. Daarvan konden bewoners pas kennis van nemen op een inloopbijeenkomst in september 2017, toen het plan al kant en klaar was. De buurt had de gemeente in een veel eerder stadium ervan kunnen overtuigen dat voor woningbouw geen draagvlak bestaat. Dat is door de toen

opgerichte Bewonersgroep De Klenckestraat e.o. duidelijk gemaakt, bij de raadsbehandeling van het voorstel van het College B&W om de gemeentelijke Coördinatie-regeling toe te passen bij de voorgenomen woningbouw. De vereiste procedures voor het wijzigen van het bestemmingsplan en voor de omgevingsvergunning worden daarbij in één keer doorlopen. Als argument werd aangevoerd dat *'dit bestuursrechtelijke voordelen heeft, sneller zekerheid biedt en efficiënt is....dus zowel in het belang van de gemeente als van burgers.'* Het gebruik maken van de Coördinatie-regeling is echter géén uitzondering op de eis dat er voldoende tijd genomen wordt voor een zorgvuldige toetsing van de voorgenomen woningbouw aan het geldende bestemmingsplan en voor een goed overleg met buurtbewoners. Verschillende raadsfracties hadden bij de behandeling van het voorstel voor toepassing van de Coördinatie-regeling ook al bedenkingen bij de aspecten van zorgvuldigheid en overleg, maar een raadsmeerderheid stemde in met het voorstel van het College B&W. De Zienswijze van de Bewonersgroep De Klenckestraat die volgde op terinzagelegging van het eerste Ontwerp Bestemmingsplan De Klenckestraat (brief College B&W, 30 maart '19) werd breed ondersteund met ondertekende akkoordverklaringen van buurtbewoners. Naderhand volgde een periode van overleg met verantwoordelijk wethouder Janna Booij over noodzaak, aantallen en situering van de woningen. Dat heeft voor de Bewonersgroep niets opgeleverd. De planaanpassing naar het huidige Ontwerp Bestemmingsplan is vooral het gevolg van het betrekken van de asfaltparkeerplaats, waardoor de woningen opgeschoven konden worden richting pand Arendshorst. De respons van de buurt op de getoonde varianten voor de woningbouw in augustus 2019 was minimaal, in groot contrast met dat voor de Zienswijze van de Bewonersgroep. De keuze voor variant C, het huidige plan, is daarom niet te verantwoorden als uitkomst van *'een intensief traject met de buurt'*. Hetzelfde geldt voor de nieuwe speel- en ontmoetingsplaats bij het gasregelstation. Waar die *'wens van de buurt'* vandaan komt is de Bewonersgroep onduidelijk. De locatie daarvoor wordt afgewezen, omdat deze te klein, onoverzichtelijk en sociaal onveilig is. Discussie daarover is overigens niet relevant als de buurt zich uitspreekt tegen de woningbouw op de locatie en voor het behoud van de huidige groenvoorzieningen.

5. Een brede visie op de ontwikkelingen langs de hele De Klenckestraat ontbreekt

In de Zienswijze op het eerste Ontwerp Bestemmingsplan verwees de Bewonersgroep naar het voorschrift bij het uitwerken van een bestemmingsplan in de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) van een *'goede ruimtelijke ordening'* voor (art 3.1 Wro). *Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang.* Naar verwachting treedt medio 2022 de nieuwe landelijke Omgevingswet in werking. Daarmee samenhangend heeft de gemeente Assen in 2021 een Omgevingsvisie en een Visie op inwonersparticipatie vastgesteld. Het instrument Bestemmingsplan wordt in de Omgevingswet vervangen door een Omgevingsplan en daarvan afgeleide wijkuitvoeringsplannen.

De Bewonersgroep heeft er steeds op aangedrongen *'een pas op de plaats'* te maken met de woningbouw en eerst een brede visie op het hele gebied De Klenckestraat uit te werken. Dat sluit precies aan bij de voorwaarden voor planvorming, genoemd in de Omgevingsvisie en de Visie op inwonersparticipatie.

Het is zeer opmerkelijk dat de Toelichting op het Ontwerp Bestemmingsplan inhoudelijk vrijwel identiek is aan die van het eerste Ontwerp uit het voorjaar 2019. De informatie was toen al gedateerd, maar is twee jaar later nog niet aangepast. Slordig. Het Woonzorgcentrum Arendshorst is immers in 2018 verhuisd en het pand eind 2020 opnieuw verkocht. Nog steeds is er onduidelijkheid over de exploitatie. De Maranathakerk huisvest geen kerkgemeente meer. Het pand is in 2020 verkocht aan Woningcorporatie Actium, die er een appartementengebouw wil zetten. Dat zijn ontwikkelingen die in samenhang met het woningbouwplan beoordeeld moeten worden. Het onderstreept opnieuw het belang van een visie op het hele gebied. Nu wordt de buurt geconfronteerd met een reeks bestemmingsplannen en functieaanpassingen, waarin ze (weer) niet betrokken wordt.

Bewonersgroep De Klenckestraat e.o.

