

**Reactienota zienswijze bestemmingsplan
Gasfabriekterrein**

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Procedure	3
Beantwoording zienswijze.....	4
Overzicht ingekomen zienswijze	4
Zienswijze en beantwoording	4
Wijzigingen n.a.v. de ingediende zienswijze	7
Bijlage 1. Ingediende zienswijze	8

Inleiding

Deze ‘Reactienota zienswijze’ is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Gasfabriekterrein’. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijze. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijze is in deze nota een inhoudelijke reactie opgenomen. Tevens is aangegeven of de ingediend zienswijze tot een wijziging in het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Gasfabriekterrein’ heeft geleid.

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Gasfabriekterrein’ voor een periode van zes weken (van 19 september tot en met 29 oktober 2014) ter visie gelegen. Binnen deze periode kon eenieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn per post is bezorgd en niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal is binnen de termijn 1 zienswijze binnengekomen. Bij de inhoudelijke behandeling van de zienswijze staat afzonderlijk weergegeven op welke datum de zienswijze is gedateerd, op welke datum de zienswijze is ontvangen en of de zienswijze ontvankelijk is.

Beantwoording zienswijze

Overzicht ingekomen zienswijze

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Gasfabriekterrein’ is 1 zienswijze ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijze.

Nr.	Naam	Adres	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	Mevr. M. Prins	Witterstraat 56	8 oktober 2014	13 oktober 2014	Ja

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijze(n).

Zienswijze en beantwoording

Hieronder is de ingekomen zienswijze opgenomen en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze

Reactie 1

Aan de Witterstraat zijn geen zichtbare bedrijven aan huis, dus dat zou het aanzien van de Witterstraat aanzienlijk veranderen, terwijl ernaar wordt gestreefd het straataanzicht juist zoveel mogelijk hetzelfde te laten blijven. Waar moeten de eventuele bezoekers van deze bedrijven moeten parkeren?

Commentaar

Vrije beroepen (zoals een huisarts, tandarts en andere beoefenaren van medische, sociaal-medische en paramedische beroepen en voorzieningen) zijn op basis van de consistente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verenigbaar met de woonbestemming en is daarom bij recht toegestaan. Gelet hierop zijn in het voorontwerp van het bestemmingsplan “Gasfabriekterrein” de vrije beroepen onder bepaalde voorwaarde binnen de bestemming “Wonen” toegestaan.

Voorwaarden daarvoor zijn dat de beroepsuitoefening door de bewoner/gebruiker zelf gebeurt. Het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan in overeenstemming is met het woonkarakter en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Bedrijven aan huis zijn niet bij recht toegestaan, echter via een omgevingsvergunning (artikel 7.51.) en mits wordt voldaan aan de in artikel 7.5.2 genoemde voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat een bedrijf aan huis geen onevenredige parkeerdruk met zich mee mag brengen. Dus als bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning door de toekomstige bewoners blijkt dat het toestaan van een bepaald bedrijf aan huis tot parkeeroverlast zal leiden, de betreffende omgevingsvergunning om deze reden zal worden geweigerd. Gelet hierop zal een bedrijf aan huis dan ook niet per se tot parkeeroverlast leiden.

Conclusie

Deze reactie is niet gegrond en leidt daarom ook niet tot een wijziging in het ontwerp van het bestemmingsplan “Gasfabriekterrein”.

Reactie 2

In artikel 10 (algemene regels) wordt duidelijk dat er dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is met de huidige bewoning al een groot probleem, omdat heel weinig huizen een eigen parkeerplaats hebben op hun erf en daarbuiten hebben ook meerdere gezinnen 2 auto's. Hierbij komen nog de bedrijven op de voormalige timmerfabriek (achter huis nr. 62). Daar zijn 2 ateliers gelegen: “de steengroeve” en “Atelier 99”. De cursisten die daar komen parkeren aan de Witterstraat. Ook de

bezoekers van de rommelmarkt parkeren op woensdag en zaterdag aan de Witterstraat en soms, bij gebrek aan ruimte, aan de Rode Heklaan. Met andere woorden: er wordt nu al helemaal niet voorzien in de parkeerbehoefte.

Commentaar

Reclamant maakt melding van het feit dat de parkeerdruk nu al hoog is. Daarnaast dat er overlast is van de timmerfabriek/kringloop. In 2009 was dat in het vizier. Onderkend is dat de kringloop voor problemen zorgt.

In een eerder ontwerp was voorzien van haaksparkerplaatsen aan de zijde van de bestaande woningen. Op basis van reacties uit de buurt is dit model gewijzigd in langsparkeren. Het model haaksparkeren had meer parkeercapaciteit dan nu is gerealiseerd.

De parkeervraag van de andere functies in het gebied kon ruimtelijk niet opgelost worden in de Witterstraat. In de Rode Heklaan zijn daarom een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.

Dat de bezoekers in Witterstraat parkeren, is niet te voorkomen.

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein (art. 10 algemene Bouwregels) opgelost. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Bij functies aan huis is altijd de vraag waar geparkeerd gaat worden en wanneer. Landelijk is de trend om meer toe te staan. De ervaring is dat de parkeerdruk bij woningen met name in de avond/nacht het hoogst is. Juist op andere momenten (dag) is de parkeervraag afkomstig van bewoners lager en kan een bezoeker aan bijvoorbeeld een administratiekantoor makkelijker parkeren.

Conclusie

Deze reactie is niet gegrond en leidt daarom ook niet tot een wijziging in het ontwerp van het bestemmingsplan "Gasfabriekterrein".

Reactie 3

Iets anders wat ik graag onder de aandacht wil brengen of er eisen door de gemeente worden gesteld ten aanzien van de manier van bouwen. Ik woon namelijk in een huis uit 1904 met halfsteens muur en heb door de sanering van het gasfabrieksterrein behoorlijk wat schade aan het huis overgehouden. En u als gemeente heeft toen de verantwoordelijkheid doorgeschoven naar de uitvoerder van de werkzaamheden. Met heel veel moeite heb ik een kleine vergoeding gekregen, die niet in verhouding stond met de beschadigingen. Tijdens een van de bijeenkomsten is ons verteld dat bij de bouw van de nieuwe woningen er niet geheid gaat worden. Ik wil dit ook graag op schrift zien. In het bestemmingsplan heb ik gelezen dat u verantwoordelijk bent voor alle rondom de bouw ed. Ik ga er ook vanuit dat dat deze keer ook klopt.

Commentaar

Het is inderdaad waar dat er bij de bouw van de nieuwe woningen niet geheid gaat worden. Indien tijdens de bouw behoefte blijkt te zijn aan palen dan zal gebruik worden gemaakt van schroefpalen.

Het is belangrijk te weten dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen schade als gevolg van het planologisch mogelijk maken van een functie via een planologisch instrument (zoals bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning etc.) en schade als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Schade als gevolg van een planologisch maatregel komt inderdaad voor de rekening van de eigenaar van het plan. In geval van het bestemmingsplan Gasfabriekterrein komt de planschade voor de rekening van de gemeente Assen, aangezien deze grondeigenaar is. Voorwaarde is echter wel dat (o.a.) door een onafhankelijk adviesbureau wordt aangetoond dat er sprake is van een schade in de vorm van de waardevermindering van een onroerend goed of inkomensderving als gevolg van het in werking treden van het bestemmingsplan "Gasfabriekterrein". Voor de uitgebreide informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Schade als gevolg van de uitvoering van bouwactiviteiten komt voor de rekening van de veroorzaker oftewel de (hoofd)aannemer wie straks wordt ingeschakeld door de toekomstige eigenaren van de kavels. Daarbij is het belangrijk dat u kunt aantonen dat de schade ook echt door de bouwwerkzaamheden is ontstaan.

Dat kan op twee manieren.

1. Het beste is via een zogenaamde vooropnames (ook wel bouwexploit genoemd). Hierin stelt u de (hoofd-)aannemer bij voorbaat aansprakelijk voor eventuele schade en vraagt u een nulmeting (schouwrapport) van de situatie voor de bouw. Bij een nulmeting wordt de staat van uw huis vóór de bouw bepaald. De aannemer is niet verplicht de nulmeting uit te voeren. U kunt ook zelf een nulmeting laten uitvoeren en laten ondertekenen door de (hoofd-)aannemer. Stuur het bouwexploit naar het college van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Assen en naar de betrokken (hoofd-)aannemer.
2. U kunt ook zelf foto's maken voor de start van de werkzaamheden en de (hoofd-)aannemer ervoor laten tekenen dat de foto's de staat van uw woning weergeven voorafgaand aan de werkzaamheden. Indien de (hoofd-)aannemer hiertoe niet bereid is, kunt u de foto's tegen betaling laten registreren bij een notaris.

Conclusie

Wat betreft planschade heeft de reclamant gelijk, echter niet ten aanzien van de schade als gevolg van de uitvoering van bouwactiviteiten door (hoofd)aannemer. De paragraaf over planschade in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan "Gasfabriekterrein" is naar aanleiding van dit punt aangescherpt, maar het heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijziging in het ontwerp van het bestemmingsplan "Gasfabriekterrein".

Wijzigingen n.a.v. de ingediende zienswijze

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen.

Bijlage 1. Ingediende zienswijze

Reg.nr.
2014/5045

Aan: de gemeenteraad van Assen
Postbus 30018
9000 RA Assen

GEMEENTE ASSEN	
Dossier nr.	EL
A	Aminzade
Ingekomen d.d.	
13 OKT. 2014	
Zaak:	Prins:
Afdelingsdatum	

Assen, 08 oktober 2014

Betreft: bezwaarschrift tegen bestemmingsplan
voormalig fabrieksterrein Witterstraat

Geachte heer/ mevrouw,

Na uitgebreid het bestemmingsplan te hebben ingezien, wil ik toch een bezwaar indienen ten aanzien van een aantal punten:

- Een bedrijf aan huis:

Aan de Witterstraat zijn geen zichtbare bedrijven aan huis, dus dat zou het aanzien van de Witterstraat aanzienlijk veranderen, terwijl ernaar wordt gestreefd het strataanzicht juist zoveel mogelijk hetzelfde te laten blijven.

Waar moeten de eventuele bezoekers voor deze bedrijven moeten parkeren? (dit zal ik later verder uitwerken).

- Artikel 10 Algemene bouwregels.

Hierin wordt duidelijk vermeld dat er dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Dit is met de huidige bewoning al een groot probleem omdat heel weinig huizen een eigen parkeerplaats hebben op hun erf en daarbuiten hebben ook meerder gezinnen 2 auto's.

Hierbij komen nog de bedrijven op het voormalig terrein van de timmerfabriek. (achter huis nr. 62). Daar zijn 2 ateliers gelegen: "de steengroeve" en "Atelier 99". De cursisten die daar komen parkeren aan de witterstraat.

Daarbij is er ook nog de rommelmarkt op woensdag en zaterdag welke bezoekers ook parkeren aan de witterstraat en soms, bij gebrek aan ruimte, parkeren aan de Rode Heklaan. Met andere woorden: er wordt nu al helemaal niet voorzien in de parkeerbehoefte.

- **De manier van bouwen:**

Iets anders wat ik graag onder de aandacht wil brengen of er eisen door de gemeente worden gesteld ten aanzien van de manier van bouwen.

Ik woon namelijk in een huis uit 1904 met halfsteens muren en heb door de sanering van het gasfabrieksterrein behoorlijk wat schade aan het huis overgehouden. En u als gemeente heeft toen de verantwoordelijkheid doorgeschoven naar de uitvoerder van de werkzaamheden. Met heel veel moeite heb ik een kleine vergoeding gekregen, die niet in verhouding stond met de beschadigingen.

Tijdens een van de bijeenkomsten toen is ons toegezegd, dat bij de bouw van de nieuwe woningen, er niet geheid zal worden. Ik wil dit graag ook op schrift zien. In het bestemmingsplan heb ik gelezen dat u verantwoordelijk bent voor alles rondom de bouw ed. Ik ga er vanuit dat dat deze keer ook klopt.

Ik hoop dat u bovenstaande punten meeneemt in het bestemmingsplan, zodat het woonplezier aan de Witterstraat niet in negatieve zin wordt aangetast.

Graag ontvang ik een bevestiging dat u deze brief ontvangen hebt.

Hoogachtend: