

## Nota inspraak

---

### Beheersverordening Assen Noord 2014

#### Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure.....	2
2.	Inspraakreacties en commentaar.....	3
2.1	Waterschap Hunze en Aa's .....	3
2.2	Reclamant .....	3
3.	Gevolgen voor de beheersverordening.....	5

## **1. Inleiding en juridische procedure**

### 1.1

#### Aanleiding

Onderhavige beheersverordening is opgesteld in het kader van het project "Actualisering bestemmingsplannen, tweede tranche". De beheersverordening is een beheerregeling en heeft betrekking op een gebied waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Onderhavig gebied is relatief "uitontwikkeld". Dit maakt het gebied geschikt voor het instrument beheersverordening. Het is dan ook wenselijk middels onderhavige beheersverordening de bestaande kwaliteit van de (woon)wijk met de daarin aanwezige voorzieningen, te handhaven. Op basis van bovenstaande en om aan de actualisatieverplichting te voldoen heeft de gemeenteraad besloten om voor het gebied Assen Noord gebruik te maken van het instrument beheersverordening.

#### Planbegrenzing

Het geldende planologisch regime van het plangebied is op dit moment opgenomen in het bestemmingsplan "Assen Noord".

Het verordeningsgebied Assen Noord wordt globaal begrensd door het Noord Willemskanaal in het noorden en westen, wegvak Peelo en de Groningerstraat in het oosten, Het Kanaal en de Vaart Noordzijde in het zuiden.

Middels onderhavige beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling dan wel het bestaande (legale) gebruik (opnieuw) vastgelegd.

#### Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is de concept-beheersverordening toegezonden aan de overlegpartners. Er is één reactie binnengekomen. De ingekomen reactie is samengevat en voorzien van een commentaar (zie bijgevoegde Nota overleg Beheersverordening "Assen Noord 2014"). De reactie heeft geen aanleiding gegeven het voorontwerp van de beheersverordening aan te passen. Het plan is dan ook ongewijzigd als ontwerp in procedure gebracht.

#### Inspraak

Tegen de vaststelling van een beheersverordening kan geen beroep worden ingesteld. Ook geldt er geen wettelijk verplichte mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Om toch burgers en instanties de mogelijkheid te bieden om een inhoudelijke reactie te geven, heeft er op 9 december 2015 een inloophmoment plaatsgevonden. Daarbij is op de totstandkoming van de beheersverordening de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing. Dit betekent dat, alvorens de beheersverordening wordt vastgesteld, een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een inspraakreactie in te dienen ten aanzien van de ontwerp-verordening. De ontwerp-verordening heeft daarom gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens voornoemd termijn zijn twee reacties ontvangen. Bij de inhoudelijke beoordeling van de reacties wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in de ontwerp-beheersverordening.

## 2. Inspraakreacties en commentaar

### 2.1 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's geeft aan met belangstelling kennisgenomen te hebben van de ontwerp-beheersverordening Assen Noord 2014.

Daarbij geven zij aan dat hoewel in het plangebied binnen velerlei bestemmingen ook waterhuishoudkundige infrastructuur aanwezig is, is dat niet als zodanig opgenomen in de regels voor de meeste bestemmingen. Verzocht wordt dan ook om in de regels in Art 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 20 en 21 telkens aanvullend op te nemen 'met daarbij behorend: 'water'.

#### *Reactie*

*Onderhavig plan betreft een beheersverordening welke enkel de feitelijke situatie opnieuw vastlegt en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het conserverende plan zorgt niet voor veranderingen in de waterhuishouding. Het aanwezige water is specifiek bestemd. Daarbij hanteren wij in het kader van uniformering in elk bestemmingsplan dezelfde begrippen en bestemmingsregelingen zodat elk gebied eenzelfde interpretatie van de regels van het bestemmingsplan kent.*

*In het bestemmingsplan hebben de bestaande hoofdwatgangen en de essentiële waterlopen de bestemming 'Water'. Gebieden met specifiek een waterbergingsfunctie krijgen deze bestemming toegekend om dit gebruik te verankeren (en ander gebruik uit te sluiten). Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'groen', 'verkeer' en 'verkeer en verblijf' is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hieronder vallen ook de voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.*

*Indien sprake is van afwatering van percelen als ondergeschikte functie aan de hoofdbestemming hebben wij water niet als mede bestemming opgenomen. Het bestemmingsplan staat de aanleg hiervan immers niet in de weg.*

#### *Advies*

*Op basis van bovenstaande is er geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de ontwerp-beheersverordening.*

#### Reclamant

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Zwartwatersweg 133. Ten tijde van aankoop van het pand was het pand bestemd voor garagebedrijf met motorbrandstoffenverkooppunt, conform de voorschriften van het destijds geldende bestemmingsplan. In dit pand zijn momenteel een Fitnesscentrum, een tankstation en een fysiotherapie praktijk gevestigd. Het bestaande gebruik is volgens reclamant tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente Assen en allemaal legaal. Hetgeen naar zeggen van reclamant ook wordt bevestigd in de ontwerp-beheersverordening Assen Noord 2014. Aangezien het beleid volgens reclamant er op gericht was (en is) om de bestaande bedrijvigheid uit de woonomgeving weg te saneren, is volgens reclamant destijds in goed overleg in het bestemmingsplan "Assen Noord" een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. Reclamant geeft aan ook voornemens te zijn om het perceel te herontwikkelen voor woningbouw.

Reclamant geeft ook aan dat toen het pand werd aangekocht zij geconfronteerd werden met een lopend huurcontract waardoor herontwikkeling niet terstond kon plaatsvinden.

Ook wordt opgemerkt dat door het vaststellen van de beheersverordening de wijzigingsbevoegdheid zal verdwijnen. En zal reclamant naar zijn zeggen worden

gedupeerd, aangezien de waarde van reclamant zijn onroerende zaak immers mede daardoor wordt bepaald. Reclamant geeft aan daardoor grote schade te lijden.

Reclamant geeft aan het college van burgemeester en wethouders inmiddels te hebben verzocht toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid en dat binnen afzienbare tijd een ontwikkeling zal plaatsvinden waardoor de beheersverordening naar zijn zeggen niet kan worden vastgesteld op onderhavig perceel.

#### *Reactie*

*De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat in een bestemmingsplan een 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen kan worden. Met een wijzigingsbevoegdheid geeft de gemeenteraad het college de bevoegdheid om binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders het bestemmingsplan in de planperiode van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan te wijzigen, middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.*

*De Wro heeft de voorwaarden waaraan een wijzigingsbevoegdheid moet voldoen niet helemaal vastgelegd. Daardoor is er 'jurisprudentie' ontstaan door diverse rechtelijke uitspraken over wijzigingsbevoegdheden.*

*Uit deze jurisprudentie kunnen de volgende drie hoofdlijnen voor het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid worden gedestilleerd:*

*De haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid moet reeds in het bestemmingsplan wat door de gemeenteraad wordt vastgesteld aangetoond worden. Dat wil zeggen dat in dit geval in het bestemmingsplan de haalbaarheid moet worden onderzocht en moet de behoefte worden aangetoond van hetgeen met een wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd. Onder haalbaarheid wordt verstaan:*

*De financiële haalbaarheid. Dat wil zeggen is er behoefte aan hetgeen er met een wijziging gerealiseerd kan worden en is het financieel haalbaar om het te bouwen;*  
*De milieutechnische haalbaarheid. Dat wil zeggen dat alle milieuonderzoeken zoals: bodemonderzoek, geluidsonderzoek en flora- en faunaonderzoek al middels een voor-toets moeten worden onderzocht.*

*Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Assen Noord was die eis over de haalbaarheid er nog niet.*

*Het is 'in beginsel' niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om twee keer achtereenvolgend voor een periode van 10 jaar in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die bestemmingen mogelijk maakt welke pas na afloop van de planperiode van tien jaar zullen worden verwezenlijkt. Er is niet voldaan aan de eis dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan gebruik gemaakt dient te worden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.*

*Daarbij zij opgemerkt dat een wijzigingsbevoegdheid een 'bevoegdheid' betreft en geen 'verplichting'. Het biedt dus geen enkele garantie of (bouw)recht dat het ook gebruikt gaat worden, dan wel dat er ooit gebouwd kan worden. Een wijzigingsbevoegdheid geeft hooguit een denkwijze aan (de beleidsruimte) dat het denkbaar is dat er ooit woningen gebouwd zouden kunnen worden, gezien de ruimtelijke situatie/licging. Het niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid houdt dus geen beperking in van (bouw)rechten. Die rechten waren er namelijk niet. Slechts de wens of een intentie om een (keer) nieuwe woningen te bouwen is niet voldoende om wederom een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in een nieuw bestemmingsplan. Daarbij betreft onderhavig plan een beheersverordening welke enkel de feitelijke situatie vastlegt en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk mag maken. Een beheersverordening staat het opnemen van flexibiliteitsbepalingen niet toe.*

*Een volgende reden waarom de wijzigingsbevoegdheid niet overgenomen kan worden is omdat een wijzigingsbevoegdheid in beginsel slechts kan worden opgenomen indien aangetoond kan worden dat in de planperiode van het bestemmingsplan (dus 10 jaar) behoefte bestaat aan de wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsbevoegdheid die al bestaat in een oud bestemmingsplan en waarvan nog geen gebruik is gemaakt kan daarom niet (zondermeer) overgenomen worden in een nieuw bestemmingsplan.*

*Alle wijzigingsbevoegdheden uit het oude bestemmingsplan Noord zijn dan ook niet opgenomen in het voorliggende beheersverordening Assen Noord'. Dus ook niet ter plaatse van het perceel van reclamant. Deze zullen (en kunnen) ook naar aanleiding van onderhavige inspraakreactie, niet worden opgenomen.*

*Dat wil overigens niet zeggen dat het ruimtelijk niet meer denkbaar is dat er ooit op onderhavige locatie woningen zullen komen. Mocht er nu of in de toekomst een concrete vraag voor woningbouw voor onderhavige locatie zijn dan zal dit op zijn ruimtelijke wenselijkheid en woningbouwprogrammering getoetst worden en vervolgens kan hiervoor een bestemmingsplanwijziging doorlopen worden. Als medewerking mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid is dit ook niet bij recht mogelijk en dient ook een planologische procedure doorlopen te worden. Tevens dienen er de benodigde milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.*

*Advies*

*Op basis van bovenstaande is er geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de ontwerp-beheersverordening.*

### **3. Gevolgen voor het wijzigingsplan**

Gezien de inhoud van de genoemde inspraakreacties en de gemeentelijke reactie hierop zien wij geen aanleiding wijzigingen in de ontwerp-beheersverordening aan te brengen. Het plan zal dan ook ongewijzigd ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.