

Nota zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning bouwplan locatie voormalige Vredeveldschool



Versie: 1.00
Datum: 01-04-2020
Vastgesteld door college: 14-04-2020

Inleiding

Aanleiding

De aanleiding van deze omgevingsvergunning is de herstructurering van de locatie van de voormalige Vredeveldschool op de hoek van Pinksterbloemstraat en Zevensterstraat in de wijk Assen Oost. Op deze locatie is een oud schoolgebouw gesloopt. Hier wordt een appartementengebouw met 22 sociale huurwoningen gerealiseerd met parkeren op eigen terrein. Inpandig worden op de begane grond 22 bergingen gerealiseerd.

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Assen Oost' (vastgesteld 21 februari 2008). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met de aanduiding 'gebied wijzigingsbevoegdheid VIII'. De bouw van woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de voor deze locatie geldende wijzigingsbevoegdheid (artikel 24 lid 8) kan de huidige bestemming gewijzigd worden in bestemming Woondoeleinden, Woondoeleinden meergezinshuizen, Groenvoorzieningen en of Verkeers- en verblijfsdoeleinden. De gebouwen mogen op basis van deze wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 13 meter bedragen en het bebouwingspercentage van de gronden bedraagt ten hoogste 60%. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, kan medewerking worden verleent aan de realisatie van het appartementengebouw.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning, voor het bouwen van een appartementengebouw op de locatie van de voormalige Vredeveldschool met identificatienummer NL.IMRO.0106.03OMG20190773-ONT1 met bijbehorende stukken is gepubliceerd op 28 januari 2020. Vanaf 29 januari 2020 hebben de stukken gedurende een termijn van zes weken in het stadhuis ter inzage gelegen.

Gedurende de bovengenoemde termijn kon eenieder op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.31 lid 3 onder d van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning kunnen worden gericht aan het college van Assen, Postbus 30018, 9400 RA Assen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontvankelijkheid en beoordeling

Bij de gemeente zijn zienswijzen binnengekomen van 5 omwonenden.

In deze nota zijn de zienswijzen verkort weergegeven. Per zienswijze is, onder het kopje “gemeentelijk commentaar”, aangegeven hoe deze is beoordeeld. Vervolgens is aangegeven of en hoe het plan wordt aangepast. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

Deze nota zienswijzen zal als bijlage aan de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

Appellanten 1 en 2

Algemeen

Appellanten 1 en 2 zijn burens en hebben dezelfde zienswijzen aangedragen. Deze worden ineens beantwoord. Appellanten hebben een algemene brief geschreven en geven aan niet tegen de bouw van woningen te zijn, maar dat hoogbouw niet nodig is. Een zogenaamd ‘Knarrenhof’ is een goed alternatief. Onderstaande argumenten worden aangedragen tegen de planvorming. Doordat deze verkort zijn beschreven, zonder onderbouwing, is het lastig het gevoel hierachter te bepalen. Het zijn veronderstellingen die niet nader zijn onderbouwd. Toch proberen wij hier zo goed mogelijk op in te gaan.

Zienswijze

- 1.1 Inbreuk op privacy.
- 1.2 Grote vermindering woongenot.
- 1.3 Verlies van uitzicht.
- 1.4 Waardevermindering van woning.
- 1.5 Nu al te weinig parkeergelegenheid.
- 1.6 Angst voor beschadiging woning door bouwactiviteiten.

Gemeentelijk commentaar

1.1 Een woongebouw is een andere invulling dan een school op deze locatie. Geprobeerd is daarom, om het gebouw zo te positioneren dat omwonenden er zo weinig mogelijk hinder van ondervinden. Daarnaast komen de nieuw te bouwen woningen op een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van de bestaande woningen. In een stedelijk gebied als Assen wordt dit als acceptabel beschouwd. In dit geval worden appellanten naar onze mening niet onevenredig benadeeld.

1.2 Uit de zienswijze blijkt niet wat appellant bedoeld met woongenot. Privacy en verlies van uitzicht worden behandeld onder 1.1 en 1.3. Elke situatie kent daarentegen zijn of haar voor en tegens. De gemeente is van mening dat in dit geval gekozen is voor een goede invulling, aansluitend op de overige bebouwing in de straat.

Als appellant van mening is dat zijn/haar onroerende zaak door onderhavige planologische maatregel in waarde zal dalen, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden aangevraagd.

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een belanghebbende de mogelijkheid om een tegemoetkoming in planschade te krijgen voor de schade als gevolg van een bestemmingsplan of een soortgelijke planologische maatregel. Planschade moet rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. De voorzienbaarheid van bepaalde ontwikkelingen en het daarop gebaseerd bekendgemaakt beleid, speelt een belangrijke rol bij de toekenning van een schadebedrag. Ook kan het voorkomen dat een planologische verandering in de normale lijn der verwachtingen ligt. Deze schade behoort dan tot het maatschappelijk risico.

Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade. Dit besluit zal pas worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek tot een eventuele tegemoetkoming in planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of Omgevingsvergunning waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Tot 5 jaar na het onherroepelijk worden kan een verzoek worden ingediend.

1.3 Een woongebouw is een andere invulling dan een school op deze locatie. Geprobeerd is daarom, om het gebouw zo te positioneren dat omwonenden er zo weinig mogelijk hinder van ondervinden. Daarnaast komen de nieuw te bouwen woningen op een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van de bestaande woningen. In een stedelijk gebied als Assen wordt dit als acceptabel beschouwd. In dit geval worden appellanten naar onze mening niet onevenredig benadeeld. Tevens is door de Afdeling (Raad van State) uitgesproken dat er in Nederland geen recht bestaat op een blijvend (vrij) uitzicht.

1.4 Zoals in de aanleiding van deze nota is beschreven, valt het plangebied binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Assen Oost' (vastgesteld 21 februari 2008) Het plangebied heeft hierbinnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met de aanduiding 'gebied wijzigingsbevoegdheid VIII'. Op basis van de voor deze locatie geldende wijzigingsbevoegdheid (artikel 24 lid 8) kan de huidige bestemming gewijzigd worden in bestemming Woondoeleinden, Woondoeleinden meergezinshuizen, Groenvoorzieningen en of Verkeers- en verblijfsdoeleinden. De gebouwen mogen op basis van deze wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 13 meter bedragen en het bebouwingspercentage van de gronden bedraagt ten hoogste 60%. Het plan past binnen deze voorwaarden.

Als appellant van mening is dat zijn/haar onroerende zaak door onderhavige planologische maatregel in waarde zal dalen, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden aangevraagd.

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een belanghebbende de mogelijkheid om een tegemoetkoming in planschade te krijgen voor de schade als gevolg van een

bestemmingsplan of een soortgelijke planologische maatregel. Planschade moet rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. De voorzienbaarheid van bepaalde ontwikkelingen en het daarop gebaseerd bekendgemaakt beleid, speelt een belangrijke rol bij de toekenning van een schadebedrag. Ook kan het voorkomen dat een planologische verandering in de normale lijn der verwachtingen ligt. Deze schade behoort dan tot het maatschappelijk risico.

Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade. Dit besluit zal pas worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek tot een eventuele tegemoetkoming in planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of Omgevingsvergunning waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Tot 5 jaar na het onherroepelijk worden kan een verzoek worden ingediend.

1.5 Voor de nieuwe woningen is een parkeernorm aangehouden van 1 per woning. Dit is conform de parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 en betekent dat er 22 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Binnen het projectgebied worden, op eigen terrein, 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een positieve parkeerbalans met een overschot van 4 parkeerplaatsen. Het plan voldoet aan de gestelde normen en voldoet daarmee aan de nota parkeernormen van de gemeente Assen. De Afdeling (Raad van State) stelt voorop dat een plan uitsluitend hoeft te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het plan hoeft geen bijdrage te leveren aan het oplossen van een bestaand parkeertekort.

1.6 Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Het bedrijf dat de woningen gaat bouwen zal vooraf een nulmeting doen t.b.v. eventuele schade aan bebouwing van derden als gevolg van de bouwactiviteiten (o.a. heien). Overigens heeft Actium aangegeven te gaan werken met zgn. schroefpalen.

Conclusie

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingebrachte zienswijze vormt deze reactie geen aanleiding om het plan aan te passen.

Appellanten 3 en 4

Algemeen

Appellanten hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend. Deze wordt daarom ook ineens beantwoord. Appellanten zijn inwoners van de wijk, maar hebben geen direct zicht op de ontwikkellocatie. De zienswijzen zijn gericht op gemeentelijk beleid op wijkniveau en niet direct op de locatie gericht.

Zienswijze

2.1 “Er zijn te weinig formele speelvoorzieningen in de wijk, 1,2 % i.p.v. de door Assen toegezegde norm van 3% gesteld door VROM (met ondergrens van 2,5% per wijk)”.

2.2 “Er zijn te weinig sportzalen om in deze buurt met 4 basisscholen en 1 school voor voortgezet onderwijs uitvoering te kunnen geven aan de 2 uur verplichte gym per week per vakdocent, zoals aangenomen in de Tweede Kamer op 4 februari 2020”.

2.3 “Assen-Oost heeft de meeste appartementen van Assen en Gemeente beleid zegt behoefte aan en uitvoering van grondgebonden woningen”.

Gemeentelijk commentaar

2.1 Het klopt dat gemeente Assen in het speelbeleidskader conform het advies van VROM de 3% norm voor formele speelruimte hanteert. Die 3% is een gemiddelde voor Assen, waarbij per wijk een ondergrens van 2,5 % voor formele speelruimte wordt gehanteerd.

Bij de vaststelling van het speelbeleidskader in 2009 was 1.21 % van het totale oppervlakte van Assen Oost beschikbaar voor speelruimte. Deze achterstand in beschikbare speelruimte in Assen Oost is tussen 2009 en 2010 iets om laag gegaan door aanleg van 2 nieuwe speellocaties (Palet en Schildersbuurt) voor 12+ jongeren (zie Wijkspeelplan Assen Oost).

Ondanks de inhaalslag in 2009-2010 blijft Assen Oost onder de gehanteerde norm van de formele speelruimte. Uit de analyse van 2012 blijkt dat de oppervlakte van de speelvelden in Assen Oost 1,5% van de totale oppervlakte van Assen Oost bedraagt. De reden hiervan ligt deels in de slechte economische conjunctuur de afgelopen jaren en de daarmee gepaard gaande bezuinigingen op o.a. vervangingsbudget en budgetten voor nieuwe speelvoorzieningen.

Ten opzichte van de laatste analyse uit 2012 is er zoals appellant schrijft het nodige veranderd in de wijk, het schoolplein van de Regenboogschool is verdwenen en met dit plan voor deze appartementen verdwijnt ook het schoolplein van de voormalige Vredeveldschool. Daartegenover staat het nieuwe schoolplein bij MFA de Orchidee (inclusief speelruimte op het K&R terrein), speelvoorzieningen langs de Adelaarsweg en natuurspeelplek in Valkenstijn. De BAG locatie en Vredeveldseiland zijn nooit een openbare speelgelegen geweest. Voor de voormalige locatie van de Poort aan de Pelikaanstraat, wordt bij planontwikkeling rekening gehouden met groen en/of speelruimte.

Naast bezuinigingen heeft Assen te maken met een forse woningbouwopgave. Het realiseren van deze opgave heeft hoge prioriteit. Deze opgave zal deels ook in Assen-Oost moeten worden ingevuld.

De opgave om minstens de helft van de woningbouwopgave in bestaand stedelijk gebied te realiseren is mede ingegeven vanuit het beleid van de rijksoverheid ten aanzien van duurzame verstedelijking. Gemeenten worden geacht zoveel mogelijk gebruik te maken van beschikbare ruimte in de bestaande stad. De locatie van de voormalige Vredeveldschool is een beschikbare ruimte. Deze locatie is al in de Wijkvisie Assen-Oost als ontwikkellocatie benoemd (net als de locaties Het Palet, Vredevelde eiland, De Schulp en De Poort) en er geldt in het huidige vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie, op basis waarvan de maatschappelijke functie kan worden

omgezet in een woonfunctie. Een woonfunctie op deze locatie is dus al sinds de inwerkingtreding (2008) van het bestemmingsplan Assen Oost voorzienbaar.

Ondanks de hierboven genoemde redenen zijn in Assen Oost voldoende vierkante meters aan speelruimte en kwalitatief goede speelvoorzieningen beschikbaar. Weliswaar wordt hier de 3% norm voor formele speelruimte niet behaald maar deze norm zegt alleen iets over de oppervlakte van formele speelruimte, niet over de kwaliteit of het gebruik ervan en ook niet over informele speelruimte. In de wijk Assen Oost is immers, in tegenstelling tot andere wijken in Assen, veel ruimte voor spontaan spel (voetbal, hutten bouwen, bomen klimmen, etc.) door aanwezigheid van veel grootschalig groen (Amelterbos, Valkenstijn, Sluisdennen, het buitengebied en de groenstrook langs het spoor bij Ameltherhout en Vreebergen).

Assen is overigens niet uniek in het niet behalen van de 3% norm voor de formele speelruimte. Uit een onderzoek van de NUSO (een landelijke stichting voor speelruimtebeleid) blijkt namelijk dat slechts 2 gemeenten in Nederland deze landelijke norm halen (zie Wijkspelplan Assen Oost). Dit zou betekenen dat in bijna heel Nederland weinig speelruimte aanwezig is. Dit is echter niet zo. Deze norm zegt zoals hierboven al vermeld alleen iets over de oppervlakte van formele speelruimte, niet over de kwaliteit of het gebruik ervan en ook niet over informele speelruimte.

Deze kanttekening betekent echter niet dat wij niets aan de speelvoorzieningen in Assen en in Assen Oost in het bijzonder willen doen. Het college heeft in het nieuwe bestuursakkoord van 2018-2022 aangegeven meer ontmoeting mogelijk te maken door bijvoorbeeld speel- en ontmoetingsplekken te creëren. Hoe deze opgave/speerpunt wordt gerealiseerd, is op dit moment niet te zeggen. Het behoeft nadere uitwerking en het biedt zeker ook kansen. Los hiervan zullen wij ons daar waar het mogelijk is, blijven inzetten om die 3% norm te behalen en daar waar het niet kan, zullen wij in samenwerking met de bewoners van de wijken naar een oplossing zoeken voor hun specifieke wensen en behoeften.

Appellant heeft aangegeven dat voor de 12+ kinderen onvoldoende speelvoorzieningen aanwezig zijn in Vredeveld. Appellant heeft ook aangegeven dat er behoefte is aan een pumptrack/fietscrossbaan. Daarover zijn wij al een tijd met appellant in gesprek en wij willen ook graag samen met hen dit mooie initiatief realiseren. Maar dat kunnen wij alleen doen, zoals dat tijdens het gesprek met de wethouder ook aan de orde is geweest, met behulp van appellant en andere belanghebbenden in dit gebied.

De financiële bijdrage die de gemeente voor een pumptrack ter beschikking heeft, is voor de aanleg voldoende maar voor de aanplant en meubilair verwachten we dat door appellant en andere betrokkenen bij dit initiatief een aanvullend financiële bijdrage wordt gevonden. Bijvoorbeeld via crowdfunding o.i.d..

2.2 Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor het aanbieden van voldoende ruimte en lesuren voor gymonderwijs. Die verantwoordelijkheid staat in de Wet primair onderwijs en onze eigen beleidsregels.

De berekening die appellanten hebben uitgevoerd, is gebaseerd op onjuiste aannames en veronderstellingen.

Het probleem zit in het begrip uren. Als we het in het onderwijs hebben over uren dan bedoelen we lesuren en een lesuur telt geen 60 minuten maar 45 minuten. Aan deze norm (2 lesuren van 45 minuten) voldoen wij. Alle kinderen op de basisscholen in Assen krijgen per week 2 lesuren gym dus 1,5 klokuur en geen 2 klokuren. Daarnaast bieden wij nog steeds voldoende ruimte aan scholen voor gym.

De gymnastiekzaal in de Orchidee is in de plaats gekomen van de oude gymzaal. Dat is gedaan omdat het gemeentebestuur vond dat kinderen in de oude zaal niet meer op een goede, verantwoorde manier konden gymmen. De gymnastiekzaal van De Orchidee wordt door het onderwijs volledig gebruikt. Mocht het niet meer passen dan wijken we uit naar De Spreng. Met De Spreng hebben wij namelijk een overeenkomst voor 20 uur extra gymlessen per week. Dat is gelijk aan de oude situatie. Voor de oplevering van De Orchidee was er in het gebied dus ook maar 1 gymlokaal voor de 4 scholen en werd voor de overloop in uren gebruik gemaakt van de sporthal De Spreng.

De controle of de verplichte uren worden gehaald ligt bij de Onderwijsinspectie.

2.3 Hieronder geven we een opsomming van enkele stellingen en feiten:

- De bewering dat Assen-Oost de meeste appartementen heeft is niet juist. De woningvoorraad van Assen-Oost bestaat voor 38,0% uit appartementen (peildatum 1/1/2019). De volgende wijken hebben een duidelijk groter aandeel appartementen in de voorraad:
 - Assen-Centrum 68,1% appartementen
 - De Lariks 44,0% appartementen
 - Noorderpark 43,3% appartementen
- De buurt Vredeveld-Zuid heeft wel een relatief groot aandeel appartementen (50,8%), maar ook dit is niet het hoogste percentage van alle buurten in Assen.
- Het is wel zo dat het aandeel appartementen in Assen-Oost de afgelopen jaren is toegenomen van 34,4% in 2012 naar 38,0% in 2019. Gemeente breed groeide het aandeel appartementen van 24,8% naar 27,9% in 2019.
- Het aantal grondgebonden woningen in Assen-Oost nam in de periode 2012 tot 2019 met ruim 290 woningen (+12%) toe.
- Het aantal appartementen nam in de periode 2012 tot 2019 met 390 woningen toe, waarvan 240 door scheiding van wonen en zorg op de locatie VanBoeijen. De zuivere toename was dus 150 (11%).
- Het aantal woningen en het soort woningen dat in Assen moet worden gebouwd volgt uit het gemeentelijk woonbeleid zoals vastgesteld in de woonvisie. De woonvisie is gebaseerd op woningmarktonderzoek, waarbij ook de woonwensen zijn onderzocht. Omdat de bevolking vergrijsd en vooral het aantal kleine huishoudens fors groeit, bestaat een belangrijk deel van de vraag, en dus de bouwopgave, uit appartementen. Deze opgave zal ook deels in Assen-Oost moeten worden ingevuld.
- Assen heeft nog een aanzienlijke bouwopgave in de sociale huursector. Deze opgave bestaat hoofdzakelijk uit appartementen voor kleine huishoudens. Het realiseren van deze opgave heeft,

met het oog op de druk op de sociale huursector, hoge prioriteit. Deze opgave zal deels ook in Assen-Oost moeten worden ingevuld.

- De locatie Vredeveldschool werd overigens al in de Wijkvisie Assen-Oost als ontwikkellocatie benoemd, net als de locaties Het Palet, Vredevelds eiland, De Schulp en De Poort.
- Op grond van het rijksbeleid m.b.t. duurzame verstedelijking moeten gemeenten hun bouwopgave zoveel mogelijk op de beschikbare ruimte binnen de bestaande stad realiseren, dus ook in Assen-Oost.
- Er worden beslist niet alleen maar appartementen gebouwd in Assen-Oost. In 2019 en komende jaren worden nog circa 520 woningen (nieuwbouw en transformatie / verbouw) in Assen-Oost toegevoegd:
 - 290 appartementen (240 huur en 50 koop);
 - 240 grondgebonden woningen (60 huur en 180 koop)

Conclusie

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingebrachte zienswijze vormt deze reactie geen aanleiding om het plan aan te passen.

Appellant 5

Zienswijze

3.1 Het plan voorziet uitsluitend in sociale woningbouw, terwijl dat in de straat al in grote mate aanwezig is. Het percentage sociaal t.o.v. koopwoningen raakt daardoor nog meer uit balans.

3.2 De toegestane hoogte van bebouwing wordt gewijzigd van max. 4 meter naar 13 meter. Dit heeft voor appellant ernstige gevolgen t.a.v. zoninval, uitzicht en inbreuk op de privacy. Het woongenot wordt hierdoor, o.a. door meer inkijk, aangetast.

3.3 De huidige situatie geeft al regelmatig overlast t.a.v. geluid, toename verkeer, zwerfafval, hondenpoep, gebrek aan parkeerplaatsen e.d.. Door appellant wordt door onderhavige ontwikkeling een toename hiervan verwacht.

3.4 Appellant verwacht onveilige situaties door toename van het verkeer. Beperkt aantal parkeerplaatsen, als gevolg van jaren zestig woonwijk en de vele veranderingen in de wijk die inmiddels hebben plaatsgevonden.

Gemeentelijk commentaar

3.1 Het aantal sociale huurwoningen in de wijk Assen-Oost daalde van 1.511 in 2012 naar 1.423 in 2019. Het aandeel sociale huur daalde daardoor van 39,5% in 2012 naar 31,7% in 2019.

Gemeentelijk gemiddeld lag het aandeel sociale huur in 2019 op 28,2%. In de wijk Assen-Oost kan

dus niet worden gesproken van een disbalans tussen sociale huur en koop. Op straatniveau kan het uiteraard voorkomen dat er alleen koop of alleen sociale huurwoningen staan.

Assen heeft op grond van het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie Assen 2016) nog een aanzienlijke bouwopgave in de sociale huursector. Deze opgave bestaat hoofdzakelijk uit appartementen voor kleine huishoudens. Het realiseren van deze opgave heeft, gezien de druk op de sociale huursector, hoge prioriteit. Tegelijkertijd is het aantal beschikbare en geschikte bouwlocaties beperkt. Daarom zal deze bouwopgave deels ook in Assen-Oost moeten worden ingevuld.

3.2 Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Assen Oost' (vastgesteld 21 februari 2008) Het plangebied heeft hierbinnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met de aanduiding 'gebied wijzigingsbevoegdheid VIII'. Op basis van de voor deze locatie geldende wijzigingsbevoegdheid (artikel 24 lid 8) kan de huidige bestemming gewijzigd worden in bestemming Woondoeleinden, Woondoeleinden meergezinshuizen, Groenvoorzieningen en of Verkeers- en verblijfsdoeleinden. De gebouwen mogen op basis van deze wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 13 meter bedragen en het bebouwingspercentage van de gronden bedraagt ten hoogste 60%. Het plan past binnen deze voorwaarden.

Als appellant van mening is dat zijn/haar onroerende zaak door onderhavige planologische maatregel in waarde zal dalen, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden aangevraagd.

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een belanghebbende de mogelijkheid om een tegemoetkoming in planschade te krijgen voor de schade als gevolg van een bestemmingsplan of een soortgelijke planologische maatregel. Planschade moet rechtstreeks verband houden met de planologische maatregel. De voorzienbaarheid van bepaalde ontwikkelingen en het daarop gebaseerd bekendgemaakt beleid, speelt een belangrijke rol bij de toekenning van een schadebedrag. Ook kan het voorkomen dat een planologische verandering in de normale lijn der verwachtingen ligt. Deze schade behoort dan tot het maatschappelijk risico.

Het college van Burgemeester en Wethouders beslist op een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade. Dit besluit zal pas worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek tot een eventuele tegemoetkoming in planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of Omgevingsvergunning waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Tot 5 jaar na het onherroepelijk worden kan een verzoek worden ingediend.

Kennende de wijzigingsbevoegdheid was gewijzigde bebouwing ten opzichte van de huidige situatie te voorzien. Daarnaast komt de bebouwing op een minimale afstand van ongeveer 30 meter en wordt in een stedelijk gebied als acceptabel beschouwd.

3.3 We begrijpen dat de huidige situatie leidt tot een ongemakkelijk gevoel. Een verandering in de omgeving zou dit gevoel nog weer versterken. De Afdeling (Raad van State) stelt echter dat een nieuw plan uitsluitend hoeft te voorzien in o.a. de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het plan hoeft geen bijdrage te leveren aan het oplossen van een bestaand (parkeer)probleem. Het voorliggende plan voldoet aan alle normen en technische voorwaarden, zoals deze gesteld zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Wij zien daarom op voorhand ook geen toename van de genoemde onderwerpen. Bestaande overlast wordt in dit plan niet meegewogen.

3.4 We begrijpen dat de huidige situatie leidt tot een ongemakkelijk gevoel. Een verandering in de omgeving zou dit gevoel nog weer versterken. De Afdeling (Raad van State) stelt echter dat een nieuw plan uitsluitend hoeft te voorzien in o.a. de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het plan hoeft geen bijdrage te leveren aan het oplossen van een bestaand (parkeer)probleem. Het voorliggende plan voldoet aan alle normen en technische voorwaarden, zoals deze gesteld zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Wij zien daarom op voorhand ook geen toename van de genoemde onderwerpen. Bestaande overlast wordt in dit plan niet meegewogen.

Conclusie

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingebrachte zienswijze vormt deze reactie geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen

In het plan zijn ambtshalve geen aanpassingen doorgevoerd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop is er geen aanleiding de ontwerp Omgevingsvergunning aan te passen. Het plan zal dan ook ongewijzigd ter vaststelling aan het college worden aangeboden.