

Nota zienswijzen en commentaar wijzigingsplan “MFA Assen Oost”

Inhoud

1.	Inleiding en juridische procedure	2
2.	Zienswijzen en commentaar	3
4.	Gevolgen voor het wijzigingsplan	6

1. Inleiding en juridische procedure

Onderhavig plangebied betreft de voormalige locatie van de Meldkamer Drenthe. Vanwege het vertrek van de meldkamer is het wenselijk om een nieuwe invulling te geven aan onderhavig plangebied.

Ten noorden van het gebied ligt een woonwagendplaats, aan de noordoostkant de Valkenhorst school en aan de zuidwestkant de huidige Regenboogschool. Aan de overige zijden wordt het plangebied omgeven door woningen.

Het perceel valt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan “Assen Oost”. Het bestemmingsplan Assen Oost is consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat het in beginsel gericht is op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarnaast worden een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit zijn ontwikkelingsgebieden. Voor deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onderhavige locatie betreft één van de in het moederplan Assen Oost genoemde ontwikkelingsgebieden.

De bebouwing van de meldkamer is inmiddels gesloopt. Het is wenselijk om deze open plek weer een nieuwe invulling te geven. Om tot een goede invulling te komen is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het doel van dit plan is het vastleggen van de stedenbouwkundige structuur en het leggen van een basis voor de architectonische uitwerking van de verschillende gebouwen in relatie tot het ontwerp van de openbare ruimte en de reeds aanwezig bebouwing.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van drie opzichzelfstaande gebouwen met een goede samenhang in stedenbouw en architectuur. In het midden van het plangebied wordt de MFA in twee bouwlagen gerealiseerd. Aan de Brunelstraat en de Tuinstraat is ruimte voor twee appartementengebouwen van maximaal vier bouwlagen.

Door een nieuwe langzame verkeersverbinding is de MFA in drie richtingen goed ontsloten voor fietsers en voetgangers. De verbinding met de Bremstraat zorgt ook voor een goede relatie met de twee bestaande scholen die van een aantal voorzieningen in de MFA (o.a. de gymzaal) gebruik zullen maken.

Aan twee zijden van het gebouw worden parkeervoorzieningen gerealiseerd voor een goede bereikbaarheid vanuit alle richtingen en om grote verkeersdruk aan één zijde van de MFA te voorkomen. Aan de zijde van de Tuinstraat komt een speelterrein dat ook gebruikt kan worden voor halen en brengen voor en na schooltijd. De appartementen worden aan weerszijden van de MFA gerealiseerd. Op dit moment is de exacte invulling nog onduidelijk.

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van vooroverleg verzocht om te reageren op het concept-wijzigingsplan. Tevens is er op 11 december 2013 een informele inloopavond georganiseerd om de buurt te informeren inzake het planvoornemen. In het kader van vooroverleg is één overlegreactie ingediend. De reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met bijbehorende stukken vanaf 4 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij een zienswijze, namens de bewoners van de Brunelstraat ontvangen. Deze zienswijze wordt hierna weergegeven en voorzien van commentaar.

Naar aanleiding van een aantal bezwaren vanuit de buurt is de gemeente in overleg getreden met de bewoners van de Brunelstraat. Dit heeft niet tot een overeenkomst geleid.

2. Zienswijzen en commentaar

Zienswijze (namens meerdere bewoners)

De bewoners (later reclamant) van de Brunelstraat verwijzen naar brieven van 1977 en 1994 waarin schriftelijke afspraken staan inzake de aanwezige beplantingsstrook. Reclamant maakt bezwaar tegen:

- het niet nakomen van de in het verleden gemaakte afspraken;
- het feit dat reclamant niet wordt gezien als contractueel betrokken derde;
- dat de gedane toezeggingen alleen voor beperkte tijd geldig zijn, aangezien de brieven niet aan tijd zijn gebonden.

Commentaar op de zienswijze

De gemeente Assen heeft beoordeeld in hoeverre de in het verleden gedane toezeggingen met betrekking tot de beplantingsstrook langs onderhavige straat van invloed zijn op de te realiseren nieuwbouwplannen. Dit is gecommuniceerd naar de bewoners van de Brunelstraat. De bewoners hebben formeel geen recht op naleving van de destijds gemaakte afspraken. De brieven waar reclamant naar verwijst zijn niet gericht aan de bewoners maar aan de Rijksgebouwendienst en de Politie Drenthe. Voornoemde partijen kunnen dan ook geen enkel recht ontlenen aan de gemaakte afspraken. De bewoners zijn in kennis gesteld van deze brief maar kunnen hier echter als derden geen rechten aan ontlenen. Daarbij is de gemeente eigenaar geworden en dientengevolge is er vermenging opgetreden van de beide partijen in de oude rechtsverhouding. De verplichting en daarmee ook de afdwingbaarheid daarvan, zijn hiermee komen te vervallen.

Zelfs als er al sprake zou zijn van enige toezegging aan de bewoners, dan nog kunnen de bewoners daar nu niet meer in redelijkheid een beroep op doen. In een ver verleden gedane toezeggingen moeten gezien worden als een civielrechtelijke afspraak, die ene natuurlijke verbintenis oplevert. Dergelijke toezeggingen kunnen weer worden ingetrokken, indien bij een redelijke afweging van belangen, dat gerechtvaardigd blijkt. Er kan niet gesteld worden dat een eenmaal gedane toezegging voor onbeperkte tijd geldig blijft. Ruimtelijk beleid en inzichten veranderen met de tijd. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden worden vastgesteld. Die afweging van belangen heeft plaatsgevonden vanaf het moment dat de voorbereidingen van het wijzigingsplan zijn gestart en de bevolking van Assen hierover is geconsulteerd. Er zijn dan ook geen belemmeringen om van de voorgenomen planologische ontwikkeling af te zien. De reguliere mogelijkheden voor zienswijzen en bezwaar op grond van de Wro en een verzoek tot planschade blijven uiteraard bestaan.

Zienswijze (namens meerdere bewoners)

Reclamant eist op basis van de in het verleden gemaakte afspraak dat de groenstrook gehandhaafd blijft op zodanige wijze dat de in de toekomst te bouwen appartementen uit het zicht blijven van de woningen gelegen aan de Brunelstraat.

Commentaar op de zienswijze

Zoals voornoemd aangegeven kan reclamant geen rechten ontleen aan de in het verleden gemaakte afspraken. Daarbij veranderen ruimtelijke inzichten in de loop der tijd. Gezien het vertrek van de meldkamer is het wenselijk om een nieuwe invulling te geven aan onderhavig plangebied. In het moederplan "Assen Oost" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid biedt de mogelijkheid om de bestemming van de gronden te wijzigen in die zin dat de bestemming "maatschappelijke doeleinden", "groenvoorzieningen", verkeers- en verblijfsdoeleinden", "woonwagencentrum" en "woondoeleinden" worden gewijzigd in de bestemmingen "woondoeleinden", "woondoeleinden meergezinshuizen", "maatschappelijke doeleinden", "groenvoorzieningen" en/of "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Tevens mogen er gebouwen worden opgericht met dien verstande dat de hoogte van de gebouwen ten hoogste 13 meter bedraagt en bedraagt en het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 60 % bedraagt. Onderhavig plan voldoet aan de gestelde criteria.

Tevens dient opgemerkt te worden dat het hier een stedelijk gebied betreft waar ruimte schaars is. Daarbij heeft niemand recht op een blijvend vrij uitzicht in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bovendien kan naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een recht op uitzicht niet worden gegarandeerd.

Zienswijze (namens meerdere bewoners)

Reclamant maakt bezwaar tegen een appartementencomplex van vier woonlagen aan de zijde van de Brunelstraat en wenst een gebouw van drie bouwlagen.

Commentaar op de zienswijze

In het bestemmingsplan Assen Oost zijn de wijzigingsregels opgenomen voor onderhavige locatie. De wijzigingsbevoegdheid staat een maximale bouwhoogte van 13 meter toe en voor 30% van de totale oppervlakte mag de hoogte ten hoogste 21 meter bedragen. De hoogte van 13 meter staat praktisch gesproken gelijk aan vier bouwlagen. Deze bouwhoogte komt in de directe omgeving meer voor, bijvoorbeeld de flats aan de Dotterbloemstraat, de appartementen boven het winkelcentrum Assen Oost en het appartementengebouw van Oase 7 aan de Bremstraat.

De kortste afstand van de beoogde nieuwbouw tot de woningen aan de Brunelstraat bedraagt ruim 27 meter. Deze maat is dermate groot dat niet gesproken kan worden van een te grote verdichting of aantasting op het woon- en leefgenot.

Tussen de woningen aan de Brunelstraat en de appartementen zal aan de Brunelstraat een bomenrij worden gepland die voor afscherming zorgt tussen de bestaande woningen en de appartementen. Aanname hierbij is dat de bestaande wal met bomen zal moeten verdwijnen bij de bouw van de appartementen.

Zienswijze (namens meerdere bewoners)

Reclamant maakt bezwaar tegen waardevermindering van de huizen aan de Brunelstraat.

Commentaar op de zienswijze

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/wijzigingsplan 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.

Zienswijze (namens meerdere bewoners)

Reclamant wenst een zodanig brede groenstrook tussen weg en de bouwgrens zodat de huidige vormen van de afscheiding door groenvoorzieningen bestaande uit rododendrons, hulst en laurierbes mogelijk blijft, zodat het zicht op de te bouwen appartementen zoveel mogelijk onderbroken wordt.

Commentaar op de zienswijze

Het wijzigingsplan staat behoud van de aarden wal met groenvoorzieningen niet in de weg. Echter, de huidige groenvoorzieningen ligt op een aarden wal van één tot anderhalve meter hoog. Een dergelijke wal zorgt voor een ruimtelijke scheiding tussen de openbare ruimte van de Brunelstraat en de kavel van de appartementen. Met het stedenbouwkundig plan is juist verbinding tussen de ontwikkeling op de voormalige locatie van de meldkamer en zijn omgeving beoogd. Dicht achter een dergelijke wal met groenvoorzieningen kunnen, vanwege het gebrek aan uitzicht, geen appartementen worden gerealiseerd. Daarmee zou het stedenbouwkundig plan niet passen binnen het 'compacte stad' beleid zoals dat is vastgelegd met de structuurvisie Assen 2030 en het Woonplan Assen 2010-2030.

De exacte inrichting van de strook tussen de toekomstige appartementen en de Brunelstraat zal ten tijde van het ontwerp van het gebouw worden bepaald. Er van uitgaande dat de aarden wal met groenvoorziening verdwijnt, zal er door de gemeente gestreefd worden naar het mogelijk behouden van een deel van het bestaande groen naast de aarden wal en zal er door de gemeente een bomenrij aan de Brunelstraat worden aangelegd die voor een mate van afscherming zorgt tussen de bestaande woningen en de appartementen. De inrichting van de kavel is aan de toekomstige eigenaar en wordt niet geregeld in een bestemmingsplan/wijzigingsplan.

Zienswijze (namens meerdere bewoners)

Reclamant wenst een parkeerverbod aan de Brunelstraat tussen Brunelstraat 13-27, met uitzondering van de parkeerhavens. En dat de parkeerhavens alleen bestemd zijn voor de omwonenden.

Commentaar op de zienswijze

Aan twee zijden van het gebouw worden parkeervoorzieningen gerealiseerd voor een goede bereikbaarheid vanuit alle richtingen en om grote verkeersdruk aan één zijde van de MFA te voorkomen. Er worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd om parkeerdruk in aanliggende straten te voorkomen. Daarom zullen er geen extra parkeer regulerende maatregelen worden genomen.

Zienswijze (namens meerdere bewoners)

Reclamant doet het verzoek tot het handhaven van de groenstrook in zijn huidige vorm, zolang de bouw van de appartementen niet is gestart (toegezegd in overleg tussen gemeente en reclamant).

Commentaar op de zienswijze

Tijdens het overleg met de bewoners is inderdaad door de bewoners aangegeven dat het wenselijk is om de groenstrook in zijn huidige vorm te behouden zolang dit mogelijk is. De werkzaamheden aan de wal zullen niet eerder plaatsvinden dan wanneer er voor de kavel aan de Brunelstraat een nieuwe ontwikkeling beoogd is en er een overdracht van de gronden heeft plaatsgevonden.

4. Gevolgen voor het wijzigingsplan

Naar aanleiding van het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding het ontwerpwijzigingsplan te wijzigen. Het wijzigingsplan zal dan ook ongewijzigd ter vaststelling aan het college worden aangeboden.