

Bestemmingsplan Westerbrink 3



Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure	2
2.	Zienswijzen en commentaar	3
3.	Gevolgen voor het bestemmingsplan	6

- Deze reactienota zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.

18 juni 2018

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

Aanleiding

Onderhavig plangebied betreft een voormalige kantoorlocatie aan de Westerbrink 3. Vazet is voornemens om op deze locatie woningbouw te realiseren. Deze herontwikkeling houdt in dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en hier twee appartementengebouwen van elk 15 appartementen worden gerealiseerd.

Op 21 december 2017 heeft de raad ingestemd met het toepassen van de coördinatie-regeling voor onderhavige ontwikkeling. Door toepassing te geven aan de coördinatie-regeling wordt het mogelijk gemaakt een besluit over een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, tegelijk met een of meerdere besluiten, zoals een omgevingsvergunning, voor te bereiden en bekend te maken. Deze gezamenlijke (gecoördineerde) voorbereiding vereist de gelijktijdige terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten.

De locatie ligt in de wijk Westerpark. Het feit dat een wijk "park" wordt genoemd duidt al op een ruim opgezette wijk met veel groen. Het is een kleine wijk die na de Tweede Wereldoorlog tot ontwikkeling is gekomen tussen de Witterstraat en de Hoofdlaan en eindigt bij de Europaweg-Zuid. Binnen de wijk is ook het provinciehuis van Drenthe gelegen. Naar verhouding kent het Westerpark veel laagbouw, ruime kavels en veel groen.

De bebouwing in de wijk bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, uitgevoerd in zowel één als twee bouwlagen. Het betreffen voornamelijk grotere groene woonkavels. De kantoorfuncties aan de Westerbrink hebben daarentegen afwijkende bouwhoogtes. Het voormalige kantoorpand in het plangebied had een hoogte van circa 7 meter. Voor het provinciehuis ten zuiden van het plangebied is een maximale hoogte van 15 meter toegestaan.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan hebben de gronden namelijk een kantoor bestemming waarbinnen bebouwing ten behoeve van woningen niet is toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

1.2

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van overleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode hebben wij vooroverlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie. De overlegnota is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens met bijbehorende stukken gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Westerbrink' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Samenvatting en beantwoording ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze (gericht tegen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning)

Reclamant geeft aan dat de reden van het kenbaar maken van de zienswijze is vanwege de nadelige gevolgen van de bouw van twee appartementencomplexen:

Verkoopwaarde en privacy

Reclamant verwacht dat de verkoopwaarde van zijn/haar woning zal dalen vanwege vermindering van privacy. Naar zeggen van reclamant hebben de bewoners van de appartementen aan de zijde van de Da Costalaan direct zicht op de woonkamer, slaapkamer en tuin van reclamant. Dit volgens reclamant in tegenstelling tot het voormalige laboratorium, welke op grotere afstand stond van de woning, lager was (maximaal 7 meter hoog) en beschut lag achter bomen (welke volgens reclamant inmiddels deels zijn gekapt).

De hoge mate van privacy en de rustige ligging zijn voor reclamant reden geweest om de woning aan te kopen. Reclamant is van mening dat door de bouw van het appartementencomplex dit aantrekkelijke karakter van de woning aangetast wordt. Reclamant verwacht dat de woning minder goed verkoopbaar zal zijn en zal dalen in waarde. Daarnaast geeft reclamant aan dat het woonplezier hierdoor aanzienlijk minder zal worden.

Commentaar

De nieuwe appartementen aan de Westerbrink staan op relatief grote afstand van de bestaande woningen, de afstand is meer dan 60 meter. Tegenover de locatie aan de zijde van de woningen is een brede boswal gesitueerd die als afscherming voor de woningen fungeert. Op het bouwperceel is de groenwal opgeschoond, de waardevolle bomen zijn hierbij bewaard gebleven.

Als reclamant 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 waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is.

Hoogbouw niet passend omgeving

Reclamant merkt op dat de omgeving Westerbrink een groene buurt betreft en hoogbouw naar zijn overtuiging hier niet bij past. Naar zeggen van reclamant is het type bouw sterk afwijkend van de bestaande bebouwing in de wijk (vrijstaande woningen).

Commentaar

Het Zuiderpark is een omgeving met woningen in een lage bouw, in een landschappelijke vormgeving. Grote brede groenstructuren met een mooie villa bebouwing. Als overgang richting het stedelijke karakter van de Europaweg is een schil van hogere bebouwing gesitueerd. Het Provinciehuis is hier één voorbeeld van. Onderhavige twee nieuwe gebouwen zijn hier een versterking van. De bouwhoogte van de appartementen past goed bij de stedelijke dynamiek van de Europaweg.

Geluidsoverlast

Reclamant verwacht geluidsoverlast door installaties die op, aan of bij het appartementencomplex zullen worden geïnstalleerd. Daarbij denkt reclamant aan installaties voor verwarming, ventilatie of koeling van het gebouw, maar dit zouden ook andersoortige installaties kunnen zijn. Mede gezien het feit dat de woningen worden aangeprezen als "gasloos wonen", denkt reclamant dat dit een reële gedachte is.

Commentaar

Voor wat betreft geluidsinstallaties heeft de initiatiefnemer een rapportage laten maken. Hierbij is gekeken naar de geluidbelasting zowel vanaf het dak naar de appartementen eronder alsook ook naar de omgeving, waarbij het meest dichtbij gelegen gebouw het 2e appartementengebouw betreft. Er is daarbij gekeken naar de omgeving binnen 35 meter. In alle situaties blijft het geluidsniveau binnen de wettelijke normen.

Aangezien de nieuwe appartementen aan de Westerbrink op een afstand van van meer dan 60 meter van de bestaande woningen worden gebouwd wordt er geen geluidsoverlast van installaties verwacht.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bepaalt welke geluidbelasting toelaatbaar is bij het plaatsen van deze installaties. In beginsel worden de belangen van omwonenden beschermd door die wet- en regelgeving. Tevens kent iedere APV een vangnetbepaling om geluidhinder te voorkomen.

Het is verboden toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten die voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder veroorzaken. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet geluidhinder, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de Provinciale milieuverordening.

Verkeersbewegingen en parkeerdruk

Reclamant verwacht overlast door de stijging van het aantal verkeersbewegingen in de Da Costalaan. Naar zeggen van reclamant wordt in de huidige situatie reeds intensief in de berm en langs de weg geparkeerd. Met de toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht reclamant dat dit alleen maar zal verergeren en onveilige verkeerssituaties op zal leveren.

Commentaar

Tijdens de informatieavond is ook gesproken over de verkeersbewegingen en de parkeeroverlast. Deze parkeeroverlast wordt vooral veroorzaakt door bezoekers van het Provinciehuis. Naar aanleiding van deze klacht heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Er zijn afspraken gemaakt om overlast voor de toekomst te beperken. Hierover hebben de omwonenden een brief ontvangen. Daarbij is aangegeven dat de ontwikkelaar meer parkeerplaatsen aanlegt dan dat de norm voorschrijft. Twee parkeerplaatsen per appartement is meer dan wordt voorgeschreven en daarmee voldoet de ontwikkeling in zijn parkeerbehoefte.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn kantoren toegestaan. Hierbij valt te denken aan functies als administratie, laboratoria, boekhouding, organisatorische alsmede scholingsruimtes en conferentieruimtes. Het bouwen van 30 appartementen zal een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Trillingen en schade

Reclamant verwacht schade aan de woning door de bouw van het appartementencomplex. Daarbij denkt reclamant aan scheuren in de buitenmuur en inpandig stucwerk door heiwerkzaamheden, maar dit zou volgens reclamant ook andersoortige schade met een andere oorzaak, voortkomend uit grond- en bouwwerkzaamheden t.b.v. het appartementencomplex kunnen zijn. Reclamant geeft aan tijdens de sloop van het laboratorium gemerkt te hebben dat trillingen (ontstaan door werkzaamheden ter plekke) goed merkbaar waren in de woning.

Reclamant geeft aan dit tijdens de informatieavond over het appartementencomplex (in januari van dit jaar) ook aangekaart te hebben, waarbij naar zeggen van reclamant het tegenargument werd gegeven dat er geen schade wordt verwacht. En dat er daarop aansluitend werd gezegd dat er daarom, voorafgaand aan de werkzaamheden, ook geen opname van de woningen gedaan zou worden. Reclamant merkt op dat dit betekent dat mogelijke schade veroorzaakt door de bouw zeer moeilijk voor reclamant aan te tonen is.

Commentaar

Door adviesbureau DPA is onderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt is dat er prefab betonpalen aangebracht worden, waarbij maatregelen worden genomen zoals het voorboren en toepassen van een regelbaar heiblok om trillingsoverlast te beperken. Uit het rapport blijkt dat schade niet verwacht wordt, desondanks worden er wel preventieve maatregelen genomen. Uit het onderzoek komen een aantal conclusies en aanbevelingen. Deze aanbevelingen zullen worden opgevolgd door de aannemer tijdens de uitvoering. Bij twee woningen die het dichtst aan de Nicolaas Beetslaan staan worden trillingsmeters geplaatst. Op basis van de gemeten trillingen monitoren zij het aanbrengen van de paalfunderingen. Door de monitoring kan het heiproces zodanig worden gestuurd dat de hinder door trilling op de omgeving wordt geminimaliseerd. Daarbij wordt een opnamerapport gemaakt van de woningen welke het dichtst bij de bouwlocatie staan, dit in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft.

Conclusie:

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

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

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