

Bestemmingsplan Hoekbree

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure.....	2
2.	Zienswijzen en commentaar	3
2.1	Tennet	3
2.2	Waterschap Hunze en Aa's	4
2.3	Gasunie	4
2.4	Overige zienswijzen.....	5
3.	Staat van wijzigingen.....	8
	<ul style="list-style-type: none">• Deze Reactienota zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.	

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft de bouw van een woon-zorgcomplex. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat gelegen is aan de noordkant van Assen. De locatie is gelegen ten oosten van de weg Peelo en ten Zuiden van het Noord-Willemskanaal

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel de locatie aan de noordzijde van het gebied voor het woon-zorgcomplex en de locatie aan de westzijde van het gebied voor de waterberging.

In 2008 is voor het gehele gebied, destijds 'Hof van Assen', een artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening vergunning verleend. Het plan bestond uit een woontoren met koopappartementen, een appartementengebouw met seniorenwoningen en een verpleegtehuis. Inmiddels is er een andere partij met een nieuw plan. De bouw zal dan ook niet in dezelfde vorm gerealiseerd worden, maar op basis van de verleende vrijstelling bestaan de bouwrechten nog wel. Omdat het nog steeds wenselijk is dat er op deze locatie een soortgelijke ontwikkeling plaatsvindt, zijn de verleende rechten overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan voor de woonwijk 'Marsdijk'.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voor de Hoekbree afwijkt van de destijds verleende vergunning is de beoogde bouw niet mogelijk op basis van de geldende planologisch-juridische regeling. Daarom wordt voor onderhavige ontwikkeling een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende planologische-juridische regeling om het nieuwe plan voor het woon-zorgcomplex en de waterberging te ontwikkelen.

1.2 Procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners voorgelegd. De reacties zijn beoordeeld en van commentaar voorzien. Mede naar aanleiding van de ingediende reacties is de toelichting van het plan op een klein onderdeel aangepast. De reactienota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 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 'Hoekbree' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Beantwoording zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. Drie van deze zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en één zienswijze richt zich tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Tennet TSO B.V

Binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich de 110 kV-hoogspanningsverbinding Zeijerveen – Marsdijk met bijbehorende belemmerende strook van 25 meter ter weerszijden van de hartlijn van de verbinding (totale breedte 50 meter).

In het plan is geen dubbelbestemming hoogspanningsverbinding opgenomen. Verzocht wordt deze verbinding en de bijbehorende regels op te nemen in het bestemmingsplan en op de verbeelding de bijbehorende belemmerende strook.

Er wordt gestreefd om voor elke gemeente dezelfde regels te gebruiken in een bestemmingsplan. Verzocht wordt dan ook om de standaardtekst zoals is bijgevoegd over te nemen in dit bestemmingsplan. Motivatie hiervoor is dat via deze eenduidige werkwijze gewaarborgd wordt dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering.

Daarbij wordt er zoals vermeld wordt in de beschrijving van het plan onder 4.2 een waterberging gerealiseerd onder de genoemde hoogspanningsverbinding. Voor realisatie van deze waterberging dient toestemming gevraagd te worden. De realisatie is mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

Bij de uitvoering van werkzaamheden en/of activiteiten binnen de belemmerde strook is toestemming noodzakelijk. Voor iedere situatie is het van belang apart te bekijken wat de voorwaarden zijn waaronder veilig gewerkt kan worden (verwezen wordt naar bijgevoegde veiligheidsvoorwaarden).

Commentaar

Bij het planvoornemen hebben wij bij de positionering van de bebouwing rekening gehouden met de aanwezige Hoogspanningsverbinding en de noodzakelijke afstand. Tevens is hier aandacht aan besteed in het rapport externe veiligheid. Om de capaciteit van het gehele gebied inzake water goed te borgen is er voor gekozen om een grote waterberging aan te leggen. Deze bevindt zich inderdaad onder de hoogspanningsverbinding. Terecht wordt opgemerkt dat hiervoor geen dubbelsbestemming is opgenomen.

Conclusie:

Deze reactie vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal een belemmerende strook van 25 meter ter weerszijden van de hartlijn van de verbinding (totale breedte 50 meter) worden opgenomen. Tevens zullen wij de regels van het bestemmingsplan hierop aanpassen. Aangezien het bestemmingsplan "Marsdijk" (waarbinnen onderhavig gebied valt) recent is vastgesteld wordt aansluiting gezocht bij deze regels. Daarbij zal de waterberging in overleg met de beheerder worden aangelegd met in achtname van de veiligheidsvoorwaarden.

2.2 Waterschap Hunze en Aa's

Naar aanleiding van de reactie tijdens het vooroverleg heeft nadere afstemming plaatsgevonden en is duidelijk geworden dat de verzochte watertoets betrekking heeft op een deel van het plangebied. En dat de benoemde waterbergingsvoorziening bedoeld is voor de planontwikkeling van het totale te ontwikkelen gebied.

In de waterparagraaf, H 4.2 is opgenomen dat er 137 m³ extra bergingsruimte gecreëerd moet worden. Hierbij wordt echter niet vermeld dat dit voor een deel van het plangebied geldt waarbij het om een verhardingstoename van 2.000 m² gaat. Dit zal aan de tekst moeten worden toegevoegd om geen verkeerd beeld te creëren. Daarnaast is aangegeven dat er voor de gehele ontwikkellocatie een waterberging wordt aangelegd in de vorm van een vijver met een oppervlak van 1.051 m². Het wordt positief bevonden om deze op voorhand al te realiseren zodat er een robuust systeem wordt aangelegd. Echter mist de onderbouwing om hoeveel verhardingstoename het gaat binnen de gehele ontwikkellocatie en kan daardoor in dit stadium niet beoordeeld worden of het aangegeven oppervlak gaat voldoen aan de gestelde normen van inundatie en gebiedsafvoer. Feitelijk zijn dat ook zaken die in een op te stellen waterhuishoudingsplan moeten worden verwerkt. Voorgesteld wordt dan ook om alleen de uitgangspunten voor de compensatie van de waterberging in het plan op te nemen en de feitelijke uitwerking in het op te stellen waterhuishoudplan verder uit te werken.

Commentaar

Er wordt een waterberging gecreëerd voor het gehele ontwikkelingsgebied. Voor onderhavige ontwikkeling wordt dan ook voldoende bergingscapaciteit aangelegd. Bij een nieuwe ontwikkeling zal opnieuw moeten worden aangetoond of de waterberging voldoende bergingscapaciteit biedt voor de beoogde ontwikkeling en zal middels een waterhuishoudkundig plan opnieuw moeten worden aangetoond of de waterberging de benodigde capaciteit heeft voor die ontwikkeling. Wij zullen op basis van bovenstaande het waterhuishoudkundig plan verder uitwerken en deze vervolgens aan het waterschap voorleggen.

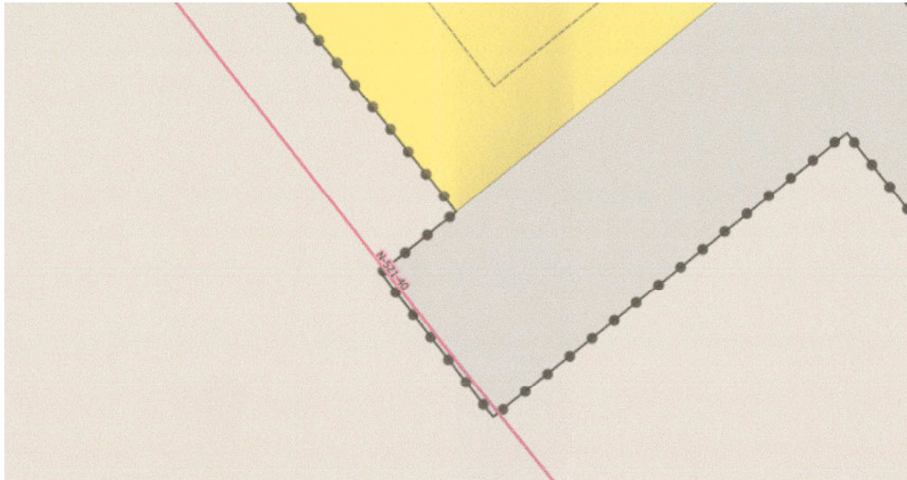
Conclusie:

Deze reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Gasunie Transportservices B.V.

In het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden. Echter de verbeelding (pdf-bestand) is onjuist beoordeeld, waardoor er geen reactie in het kader van vooroverleg is ingediend. Nu de digitale bestanden op ruimtelijke plannen beschikbaar zijn gesteld, blijkt uit de beoordeling dat de gasleiding net door het plangebied gaat. Vandaar alsnog een reactie in de vorm van een zienswijze.

De in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding is niet bestemd (zie afbeelding). Verzocht wordt dan ook de ontbrekende leiding alsnog in het plan op te nemen (verbeelding alsook regels). Voor de regels wordt verwezen naar een bijgevoegd tekstvoorstel. Verzocht wordt deze regels integraal over te nemen.



Commentaar

Bij het planvoornemen en de positionering van het gebouw is rekening gehouden met de aanwezige aardgastransportleiding. Tevens is hier in het rapport externe veiligheid uitvoerig aandacht aanbesteed. Terecht wordt opgemerkt dat de bestemming verkeer en verblijf voor een klein deel binnen de bellemmerede strook is gelegen.

Conclusie:

Deze reactie vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De belemmerende strook zal worden opgenomen op de verbeelding. Tevens zullen wij de regels van het bestemmingsplan hierop aanpassen. Aangezien het bestemmingsplan "Marsdijk" (waarbinnen onderhavig gebied valt) recent is vastgesteld wordt aansluiting gezocht bij deze regels.

2.4 Reclamant

Onderhavige zienswijze richt zich tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Bij het maken van het bestemmingsplan is er ruimte gelaten om op deze plek een zogenaamde "landmark" te laten verrijzen. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd zonder de impact van deze besluitvorming te kunnen overzien, immers concrete voorstellen over de vormgeving van deze gebouwen waren niet voorhanden.

Ieder weldenkend persoon zal begrijpen dat een bouwplan zoals nu voorligt niet past in de structuur van de wijk. Een woonwijk met grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 12 meter verhoudt zich niet tot een torenflat met een massa als die van de Asser politietoren met een voorgenomen hoogte van 28 meter aan de Langbreestraat zijde en een maximum hoogte van 36 meter.

De bezwaren richten zich op het feit dat het bouwplan niet past bij de rest van de bebouwing qua hoogte en massaliteit, de daardoor te verwachten toenemende verkeersdruk en de schaduwwerking van een dergelijk gebouw. Gevreesd wordt dan ook dat een dergelijk plan een negatieve invloed zal hebben op de waardeontwikkeling op de woning van reclamant. Verzocht wordt dan ook geen omgevingsvergunning af te geven voor de bouw van dit woonzorgcomplex.

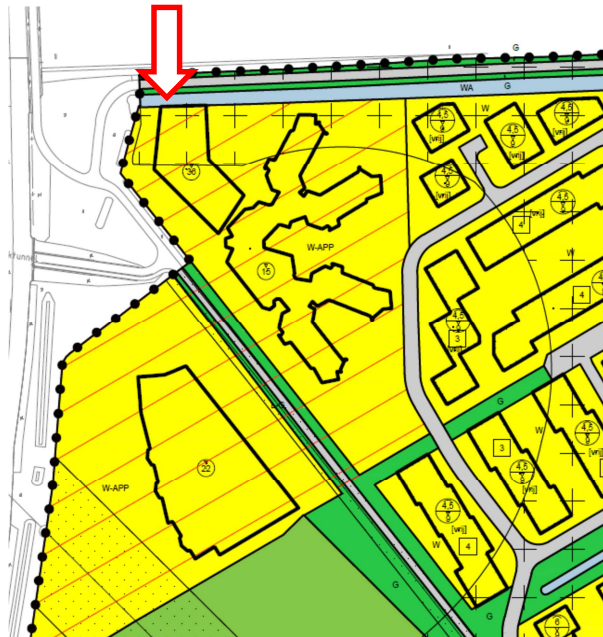
Commentaar

Visie Op en Top Assen

In de visie Op en Top Assen (2005) zijn plekken in de stad aangegeven waar verdicht kan worden en/of waar accenten in de stad een plaats kunnen krijgen. Het plangebied 'Hoekbree' is in deze visie aangemerkt als 'dynamische zone'. Hierbij wordt ingezet op het beter zichtbaar maken van structurerende lijnen bij onder andere de Groningerstraat / Peelo. In de visie is een toekomstbeeld geschetst. Hierbij wordt voor het plangebied ingezet op een bebouwingsaccent in de dynamische zone.

Planologische bestaande bouwmogelijkheid

In 2008 is voor het gehele te ontwikkelen gebied, destijds "Hof van Assen", een artikel 19 lid 1 Wet Ruimtelijke Ordening procedure doorlopen. Deze verleende rechten zijn overgenomen in het bestemmingsplan voor de woonwijk "Marsdijk". Planologisch ligt op deze locatie dan ook een bouwmogelijkheid voor een gebouw met een maximale hoogte van 36 meter.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Marsdijk

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur, bouwhoogte en massaliteit van de wijk Marsdijk is inderdaad heel anders dan de nieuwbouw van Zorggroep Drenthe. De nieuwbouw van Zorggroep Drenthe staat echter niet midden in de wijk. Het plangebied ligt aan de rand van de wijk in een zone langs de invalsweg Peelo met sportvelden en grotere bebouwing als die van Aprisco en Achilles. Het gebouw wordt onderdeel van de stedenbouwkundige structuur langs invalsweg Peelo.

Voor een goede overgang naar de kleinschalige structuur van de woonwijk Marsdijk is het gebouw op de uiterste westhoek van het kavel gepositioneerd en wordt het kavel groen ingericht in de strook langs de twee aangrenzende woningen. Daarbij zij opgemerkt dat de politietoren met ruim 60 meter bijna twee keer zo hoog is als het gebouw van Zorggroep Drenthe.

Verkeersbewegingen

De nieuwbouw van Zorggroep Drenthe zal leiden tot een toename van verkeer op de Langbree. De verwachte verkeersgeneratie op basis van kencijfers is circa 200 mvt/etmaal. Een dergelijk aantal kan zonder meer op de huidige Langbree worden afgewikkeld. Op de Langbree zelf wordt op verzoek van bewoners een snelheidsremmer ter hoogte van de langzaam verkeersoversteek gerealiseerd.

Bouwverkeer

Om de buurt te ontlasten wordt bouwverkeer via een rechtstreekse aansluiting op wegvak Peelo gefaciliteerd, ten gunste van de verkeersveiligheid. Om de Langbree te ontlasten is er een tweede ontsluiting via Achillis voorzien. De ontsluiting via Achilles wordt pas aangelegd bij realisatie van het gebied ten westen van het Herepad.

Schaduweffecten

Door de architect van de nieuwbouw is een globaal onderzoek gedaan naar de schaduweffecten van het bouwplan. Deze is als bijlage toegevoegd aan de notazienswijze. Het onderzoek geeft de schaduw van het gebouw op drie momenten (op de kortste en de langste dag en precies daar tussenin). Op de afbeeldingen is te zien dat de effecten voor de aangrenzende woningen beperkt zijn. De exacte effecten voor uw woning is hiermee niet in beeld en wellicht dat u in het voorjaar en het najaar vlak voor zonsondergang schaduw ondervindt van de nieuwbouw. Dit effect is echter beperkt.

Hierbij moet opgemerkt worden dat in het vastgestelde bestemmingsplan Marsdijk ook al de mogelijkheid bestaat voor de bouw van een gebouw van 36 meter hoog op vrijwel exact dezelfde plek als het gebouw van Zorggroep Drenthe. Die bouwmogelijkheid kan vrijwel dezelfde schaduweffecten hebben als deze nieuwbouw van Zorggroep Drenthe.

Mogelijke waardevermindering woning

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.

Conclusie:

Deze reactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage notazienswijzen

- Onderzoek schaduweffect.

3. Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en omissies

- Verbeelding: hoogspanningsverbinding en belemmerende strook opgenomen;
- Regels: dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanning" opgenomen;
- Verbeelding: aardgastransportleiding en belemmerende strook opgenomen;
- Regels: dubbelbestemming "Leiding-Gas" opgenomen.

Bijlage bestemmingsplan

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



21 juni om 10.00 uur



21 juni om 15.00 uur



21 juni om 19.00 uur

Zonsondergang 22.03 uur

BEZONNING

Zorggroep Drenthe | 15 december 2014



Van Manen en Zwart
architecten



21 september om 10.00 uur



21 september om 15.00 uur



21 september om 19.00 uur

Zonsondergang 19.40 uur

BEZONNING

Zorggroep Drenthe | 15 december 2014



Van Manen en Zwart
architecten



21 december 10.00 uur



21 december om 15.00 uur



21 december om 19.00 uur

Zonsondergang 16.30 uur

BEZONNING

Zorggroep Drenthe | 15 december 2014



Van Manen en Zwart
architecten