

Reactienota vooroverleg
bestemmingsplan “Snippergroen/grondgebruik 2016-2017”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding.....	3
Hoofdstuk 1 Overlegreacties en beantwoording daarvan	4
Hoofdstuk 2 Staat van wijziging.....	7

Inleiding

In deze nota worden de ingekomen vooroverlegreacties ten aanzien van het conceptbestemmingsplan ‘Snippergroen/grondgebruik 2016-2017’ samengevat en indien nodig voorzien van een gemeentelijke reactie.

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:6 Awb, is op vrijdag 1 december 2017 per e-mail de volgende instanties gevraagd om binnen 6 weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het conceptbestemmingsplan “Snippergroen/grondgebruik 2016-2017”.

1. Provincie Drenthe
2. Waterschap Hunze en Aa's
3. Waterschap Drents Overijsselsse Delta
4. Natuur- en milieufederatie Drenthe
5. Stichting het Drenthse landschap
6. Veiligheidsregio Drenthe
7. N.V. Nederlandse Gasunie
8. Waterleidingmaatschappij Drenthe
9. Enexis
10. Tennet
11. Politie Drenthe
12. KPN UTN Leidingbeheer
13. KPN Telecom BV Vaste Net/UTN Straalverbindingen
14. Brandweer Assen

Van de 14 genodigde instanties hebben er vijf gereageerd. De ingekomen reacties zijn letterlijk overgenomen in deze nota.

Hoofdstuk 1 Overlegreacties en beantwoording daarvan

1. Provincie Drenthe (ontvangen op 12 februari 2018)

Opmerking provincie

Volgens provincie ligt een deel van de percelen uit het voorontwerp bestemmingsplan in de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur als het gebiedsspecifieke sturingsniveau Eisen Stellen. Deze is uiteengezet in de nota *Cultuurhistorisch Kompas: hoofdstructuur en beleidsvisie*. In de Toelichting is echter het provinciale beleid ten opzichte van cultuurhistorie (en de kernkwaliteiten) niet uiteengezet en ook de relatie van het bestemmingsplan met de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is niet vermeld.

Het advies van de provincie is om in het bestemmingsplan het provinciale beleid (H 3.3 en H 4.12) ten aanzien van cultuurhistorie uitgebreider uiteen te zetten, onder andere door de POV, Omgevingsvisie en het Cultuurhistorisch Kompas te raadplegen om bovengenoemde toe te voegen.

Verder mist de provincie een passage over de kernkwaliteiten; deze zijn volgens de provincie onder H3.1 niet uiteengezet als de zes kernkwaliteiten die in de Omgevingsvisie staan (landschap, natuur, archeologie, rust cultuurhistorie en natuurlijke waarden). Advies is om ook hieraan in de toelichting aandacht te besteden.

Gemeentelijke reactie

De toelichting op het plan is naar aanleiding van de reactie van de provincie uitgebreid (zie hoofdstuk 3.3). De conclusie is dat een deel van de percelen uit dit conceptbestemmingsplan inderdaad ligt in de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur welke is aangeduid met het gebiedsspecifieke sturingsniveau "Eisen stellen". Het betreft percelen in de buurt van deelgebied Drentsche Aa waarin naast het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap de volgende aspecten centraal staan. Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische parcelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden. Het zichtbaar houden en beter beleenbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordes, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

Hoewel een deel van de percelen valt binnen de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur, kan gesteld worden dat de provinciale kernwaarden waaronder de cultuurhistorie door dit bestemmingsplan niet in het geding komen. Dit omdat met dit bestemmingsplan alleen de bestemming van de in het plangebied opgenomen gronden gewijzigd wordt zonder daarbij bebouwingsmogelijkheden toe te kennen en zonder daarbij een ontwikkeling met een groot ruimtelijke impact op de omgeving mogelijk te maken. De betreffende gronden worden namelijk op dit moment gebruikt ten behoeve van tuin, erf, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Dit gebruik wordt op basis van dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Daarnaast grenzen de percelen aan de gronden die nu ook al geen cultuurhistorische waarde hebben.

Samenvattend betekent dit dat dit plan geen gevolgen heeft voor de kenmerkende structuur van esdorpen in het deelgebied Drentsche Aa en omgeving. Mocht na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor een of meer van de in het plangebied opgenomen gronden een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw worden ingediend dan zal dat concreter op ruimtelijke aspecten, inclusief cultuurhistorie, worden beoordeeld.

Conclusie

De reactie van de provincie Drenthe heeft aanleiding gegeven om het concept van het bestemmingsplan "Snippergroen/grondgebruik 2016/2017" aan te vullen. Voor de uitgebreide aanvulling zie hoofdstuk van 3.3 van de toelichting.

2. Waterschap Hunze en Aa's (ontvangen 8 januari 2017)

Opmerking waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's heeft opgemerkt dat de grondstroken die deel uitmaken van het plan de bestemmingen toegekend krijgen die (toename van) verharding uitdrukkelijk toestaat. Substantiële toename van verhard oppervlak is, volgens de Keur (=verordening) van het waterschap echter alleen toegestaan als nadelige effecten door tot versnelde afvoer van hemelwater afdoende worden gecompenseerd.

Naar aanleiding hiervan verzoekt het waterschap om in de toelichting onder 4.3 de volgende aanvullende tekst op te nemen:

“Binnen de regels van het bestemmingsplan is verharding toegestaan. Toename van verhard oppervlak zal echter leiden tot versnelde afstroming van hemelwater en zal daardoor tot nadelige effecten voor derden kunnen leiden als hiervoor geen adequate compenserende maatregelen worden genomen. Volgens de Keur (=verordening) van het waterschap is substantiële toename van verharding daarom niet toegestaan als niet wordt voldaan aan de voorwaarden die hierover zijn opgenomen in de Keur (=verordening) van het waterschap en/of de daarbij bijbehorende Algemene regels.”

Gemeentelijke reactie

Om te voorkomen dat het treffen van compenserende maatregelen worden nagelaten in gevallen waarin dat noodzakelijk zou kunnen zijn, is binnen de planregels een verbodsbepaling opgenomen.

Deze verbodsbepaling houdt het volgende in:

1. Het is verboden zonder compenserende maatregelen verhardingen aan te brengen op de in dit plan opgenomen percelen die tevens binnen het beheer van het waterschap Hunze en Aa's vallen.
2. De compenserende maatregelen dienen conform de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's te worden genomen:
 - a. binnen de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met ten minste 150m² of meer;
 - b. buiten de bebouwde kom bij een toename van verhard oppervlak met 1500m² of meer.
3. De compenserende maatregelen worden genomen ter voorkoming van nadelige effecten van versnelde afstroming van hemelwater voor derden.
4. Het waterschap en de gemeente worden in het vervolgtraject betrokken bij de technische uitwerking van de verschillende waterhuishoudkundige maatregelen die in het plangebied nodig zijn, zodat geen nadelige waterhuishoudkundige effecten optreden vanwege de realisatie van een plan in of buiten het plangebied.

Conclusie

De reactie van Waterschap heeft aanleiding gegeven het concept van het bestemmingsplan “Snippergroen/grondgebruik 2016-2017” aan te passen door de door het waterschap voorgedragen tekst en een verbodsbepaling op te nemen in de Toelichting op het bestemmingsplan.

3. Waterschap Drents Overijsselse Delta (ontvangen 7 december 2017)

Opmerking waterschap Drents Overijsselse Delta

Het bestemmingsplan is voor waterschap Drents Overijsselse Delta relevant voor de wijk Kloosterveen. Deze wijk ligt in het beheergebied van het waterschap.

Het waterschap merkt op dat enkele groenstroken langs watergangen liggen die in beheer zijn van het waterschap. Dat betekent dat de keur van het waterschap van toepassing is. Dat betekent dat er binnen een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang geen obstakels (schuttingen, bomen, etc) kunnen worden geplaatst in verband met het onderhoud van de watergang. Geadviseerd wordt om te controleren of de groenstroken langs de watergangen binnen deze zone liggen. Als dat het geval is, dan is het concept bestemmingsplan in strijd met de keur en ontstaat er onduidelijkheid voor de bewoner wat wel en niet mogelijk is.

Opmerking

De hoofdwatgang waar het waterschap Drents Overijsselse Delta haar reactie op duidt, betreft de vijver aan de Planetenlaan/Venuskade in Kloosterveen. Meer specifiek gaat het om de noordelijke oever van deze vijver. De vijver wordt al jaren op kosten van de gemeente Assen onderhouden. Dit

onderhoud vindt plaats door middel van een maaiboot en/of een kraan met maaikorf vanaf de zijde van de Venuskade (zuidzijde). Aan de noordoever wordt (niet jaarlijks) het overjarig riet handmatig verwijderd. Met andere woorden de gemeente Assen doet geen machinaal onderhoud vanaf de noordoever en dat kan ook niet omdat naast de insteek van oudsher niet voldoende ruimte aanwezig is voor machinaal onderhoud.

Een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek op de noordoever is vanaf de start van de stedelijke ontwikkeling ter plekke niet aanwezig geweest en is gezien de huidige wijze van onderhoud door de gemeente ook niet nodig.

Aanvullend vraagt de gemeente zich af of betreffende watergang op dit moment wel onder de keur valt. Dat zou namelijk betekenen dat het waterschap ook de kosten voor het beheer en onderhoud zou dragen en dat is op dit moment nog niet het geval helaas.

Conclusie

De reactie van Waterschap Drents Overijsselse Delta vormt geen aanleiding om het concept van het bestemmingsplan “Snippergroen/grondgebruik 2016-2017” aan te passen.

4. Tennet (ontvangen op 1 januari 2017)

Opmerking TenneT

TenneT geeft aan dat voor hen ondoenlijk is om elk adres te controleren of TenneT hier een belang heeft. TenneT verzoekt daarom om bij verkoop van grond waar een dubbelbestemming hoogspanning op rust, contact op te nemen met TenneT.

Motivatie hiervoor is, dat op gronden die in eigendom van een gemeente zijn meestal geen Zakelijk Recht rust. Oorspronkelijk waren de verbindingen eigendom van een gemeente en om die reden was er dus ook geen Zakelijk Recht nodig.

TenneT wil haar assets graag geborgd zien via een privaatrechtelijke overeenkomst en bij verkoop van de grond wil TenneT graag eerst een Zakelijk Recht overeenkomst met de gemeente afsluiten.

Tennet verzoekt om hun verzoek binnen gemeente Assen bekend wordt gemaakt en eventueel in het handboek worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Op de in dit bestemmingsplan opgenomen gronden rust geen dubbele bestemming hoogspanning, omdat op en in de nabijheid van de betreffende gronden geen hoogspanningsleidingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding staat op en afstand van 36 meter. In het vervolg zal wanneer er een perceel wordt verkocht met kabels en leidingen van TenneT (en of van een andere beheerder van nutsvoorzieningen) vooraf contact worden opgenomen met TenneT voor het vestigen van een erfdiensbaarheid.

Conclusie

De reactie van TenneT vormt geen aanleiding om het concept van het bestemmingsplan “Snippergroen/grondgebruik 2016-2017” aan te passen.

5. Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD) (ontvangen 11 januari 2018)

Opmerking WMD

WMD wenst in gevallen waarbij gemeenten percelen Aan particulieren verkoopt, in welke grond tevens een waterleiding van WMD ligt, gelijktijdig met de overdracht/verkoop een zakelijk recht van opstal te vestigen. In dit geval zijn de percelen grond al verkocht, zonder dat WMD hierbij gelegenheid heeft gekregen haar rechten gelijktijdig vast te leggen. WMD verzoekt om bij toekomstige overdrachten van gronden, waar een leiding van WMD ligt, WMD tijdig vooraf te informeren.

Gemeentelijke reactie

Voor de reeds verkochte percelen is geen recht van opstal ten behoeve van de WMD gevestigd. Wel is het volgende opgenomen in de algemene voorwaarden die van toepassing zijn:

Artikel 3.1 Gedoogplicht

- a. Koper is verplicht te dulden dat, ten behoeve van openbare en nuts-voorzieningen (inclusief de centrale antenne-inrichting), al hetgeen ten aanzien daarvan nodig is, op, in of boven de onroerende zaak is of wordt aangebracht, gehouden, gerepareerd of vernieuwd.
- b. Koper zal hetgeen volgens sub a van dit artikel is of wordt aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen.
- c. Schade aan de onroerende zaak, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, herstellen of vernieuwen van de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente of het nutsbedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht, worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van het oprichten van bouwwerken, aanbrengen van gesloten verhardingen, verrichten van ontgrondingen, plaatsen van bomen of planten van diepwortelende struiken boven en nabij de in sub a van dit artikel bedoelde werken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, die schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schaden ontstaan aan de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen ontstaan of door zijn nalaten veroorzaakt.
- e. Koper moet gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente brengt, onderhoudt en/of vernieuwt deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zo mogelijk na overleg met koper.
- f. Koper moet gedogen dat de gemeente langs de erfgrenzen die grenzen aan openbaar gebied in de onroerende zaak onder het maaiveld een betonstrook aanbrengt voor het plaatsen van een trottoirband. Koper verbindt zich tegenover de gemeente geen definitieve bestrating en/of beplanting langs de erfgrens aan te brengen voordat de betonstrook is aangebracht. Het risico van schade aan voor dit tijdstip aangebrachte bestrating en/of beplanting is voor rekening van koper.
- g. De gemeente behoudt zich het recht voor om in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee meter uit de perceelgrens, voor zover de grens een scheiding vormt tussen de onroerende zaak en de grond bestemd voor openbaar groen of openbare weg. Onder het bepaalde in artikel 5:49 BW wordt mede begrepen openbaar groen en/of plantsoen. De gemeente kan niet genoodzaakt worden bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 BW.
- h. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding voor de gedoogplicht.
- i. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper hoort te komen zal door de gemeente, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.
- j. Op dit artikel is artikel 2.14 van de AVV 2015 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

In het vervolg zal wanneer er een perceel wordt verkocht met kabels en leidingen van de WMD (en/of andere netwerkbeheerder) vooraf contact worden opgenomen met de WMD voor het vestigen van een erfdiensbaarheid.

Conclusie

De reactie van WMD vormt geen aanleiding om het concept van het bestemmingsplan “Snippergroen/grondgebruik 2016-2017” aan te passen.

Hoofdstuk 2 Staat van wijziging

Dit hoofdstuk geeft aan welke aanpassingen in de planregels en in de toelichting op het plan zijn aangebracht naar aanleiding van de vooroverlegreacties en de ambtshalve wijzigingen.

De toelichting op het bestemmingsplan en de planregels zijn naar aanleiding van overlegreacties van het waterschap Hunze aangepast. Zie hiervoor paragraaf 4.3 en hoofdstuk van de toelichting en de planregels.

Ook naar aanleiding van de reactie van de provincie Drenthe is de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld. Zien hiervoor hoofdstuk 3.3 van de toelichting.