

**DIENST STADSONTWIKKELING
AFDELING RUIMTELIJKE PLANNEN**

Bestemmingsplan Assen Noord

- Wijzigingsplan Het Kanaal – Mr. Groen van
Prinstererlaan -

Bestedingsplan Assen Noord

Wijzigingsplan Het Kanaal – Mr. Groen van
Prinstererlaan

**DIENST STADSONTWIKKELING
AFDELING RUIMTELIJKE PLANNEN**

Bestemmingsplan Assen Noord

- Wijzigingsplan Het Kanaal – Mr. Groen van
Prinstererlaan -

status: Vastgesteld en goedgekeurd

versie: 28-02-2011

opgesteld door: M. Stellingwerf

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
TOELICHTING	5
AANLEIDING	5
LOCATIE	5
VIGEREND PLAN	5
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
PLANOPZET	5
OVERLEG EN INSPRAAK	6
PROCEDURE	6
REGELS	7
PLANKAART	9
BIJLAGE A	11

TOELICHTING

AANLEIDING

De aanleiding voor onderhavig wijzigingsplan is de herontwikkeling van het perceel op de hoek van de Mr. Groen van Prinstererlaan en Het Kanaal te Assen. Adelaar Ontwikkeling BV is voornemens om het perceel een appartementencomplex met 20 wooneenheden te bouwen. Dit bouwplan krijgt de naam Vissingastaete.

Voor het perceel is in het vigerende bestemmingsplan Assen Noord een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels dit wijzigingsplan wordt een regeling getroffen waarmee de gewenste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Dit wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, planregels en een plankaart.

LOCATIE

De locatie betreft een perceel op de hoek van de Mr. Groen van Prinstererlaan en Het Kanaal, kadastraal bekend, ASN00, sectie T, perceelnummer 3545.

VIGEREND PLAN

In het bestemmingsplan Assen Noord, vastgesteld op 14-10-2004, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10-05-2005, is voor het perceel waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Volgens het bestemmingsplan (moederplan) heeft het perceel de bestemmingen Woondoeleinden. Artikel 22 lid 17 van dat plan bepaalt dat het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd kan worden in Woondoeleinden meergezinshuizen. Het gebied is op de plankaart aangeduid met "gebied wijzigingsbevoegdheid XVIII". In de bijlage bij het bestemmingsplan is een "procedurebepaling wijziging" toegevoegd.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BügelHajema adviseurs heeft voor het betreffende plan een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld (projectnummer 015.30.50.00.00). Hierin worden alle relevante ruimtelijke aspecten van het plan besproken. Tevens is beschreven op welke manier onderhavig plan past in provinciaal en gemeentelijk beleid en is een planbeschrijving toegevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de toelichting van dit wijzigingsplan.

Speciale aandacht behoeft het onderzoek in het kader van Ecologie. Flora- en faunaonderzoek heeft uitgewezen dat op de locatie zich mogelijk beschermde soorten bevinden (vleermuizen). Hiervoor is nader vleermuizenonderzoek gedaan. Dit rapport (BügelHajema, rapportnummer 015.30.50.00.11) maakt tevens onderdeel uit van de toelichting van dit wijzigingsplan. Belangrijkste conclusie uit dit rapport is dat er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Door het ministerie van FNV is een ontheffing verleend. Deze ontheffing is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

PLANOPZET

In het bestemmingsplan (moederplan) is een gebied aangewezen waarbinnen de wijzigingsbevoegdheid voor onderhavig wijzigingsplan geldt. Dit gebied is groter dan het nieuwbouwplan (Vissingastaete). Een twee-onder-één-kap woning blijft eveneens gehandhaafd. Aanvankelijk was het de bedoeling deze woningen mee te nemen in het nieuwe plan. Uiteindelijk is ervoor gekozen om deze woningen buiten het plan te laten. Beide onderdelen worden wel meegenomen in het wijzigingsplan. In het moederplan is, bij toepassing van de

wijzigingsbevoegdheid, een maximum bebouwingspercentage van 80% bepaald voor het gehele gebied. Het gedeeltelijk toepassen van de wijzigingsbevoegdheid levert geen beperkingen op voor het gedeelte waarop de bevoegdheid geen betrekking heeft.

Voor het nieuwbouwplan wordt de bestaande bestemming gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen'. In de planregels is de regeling opgesteld die geldt voor deze bestemming. De bestaande woningen houden de bestemming Woondoeleinden.

Naast deze toelichting en regels voor de bestemmingen zijn een plankaart opgenomen en bijlagen met daarin de bestemmingsregels uit het moederplan.

OVERLEG EN INSpraak

Het plan heeft ingevolge artikel 3.6 Wro juncto artikel 22 van het bestemmingsplan met ingang van 24 juni 2009 gedurende een termijn van twee weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is belanghebbenden de gelegenheid geboden schriftelijk een reactie op het plan in te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het ontwerpwijzigingsplan.

PROCEDURE

Op 1 juli 2008 is een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze vervangt de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In artikel 9.1.5 van de Invoeringswet is bepaald dat voor wijzigingsplannen ex artikel 11 WRO het recht zoals dat gold voor 1 juli 2008 van toepassing blijft ten aanzien van een wijzigingsplan, waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage is gelegd.

De procedure die geldt voor het vaststellen van dit wijzigingsplan is beschreven in bijlage 2 van de regels van het moederplan. Het ontwerpwijzigingsplan ligt gedurende twee weken ter inzage bij de Stadsbalie op het gemeentehuis te Assen. Belanghebbenden kunnen schriftelijk een zienswijze indienen en worden in staat gesteld deze mondeling toe te lichten. Vervolgens beslissen burgemeester en wethouders hierover. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt ter goedkeuring (inclusief eventuele zienswijzen) toegestuurd aan Gedeputeerde Staten van Drenthe.

REGELS

Artikel 1. Begripsbepalingen

bestemmingsplan	bestemmingsplan Assen Noord, vastgesteld op 14-10-2004, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10-05-2005.
wijzigingsplan	onderhavig wijzigingsplan "Het Kanaal – Mr. Groen van Prinstererlaan"
plankaart	1000c

artikel 2. Wijze van meten

De wijze van meten zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan.

artikel 3. Woondoeleinden meergezinshuizen

Gronden op de plankaart aangewezen voor "Woondoeleinden meergezinshuizen" zijn conform artikel 22 van het bestemmingsplan bestemd voor Woondoeleinden meergezinshuizen met dien verstande dat artikel 4 van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard. (Bijlage A)

Op de tot "Woondoeleinden meergezinshuizen" bestemde gronden mogen gebouwen worden opgericht met dien verstande dat:

1. de hoogte van gebouwen ten hoogste 16 meter mag bedragen;
2. de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 25 m, indien en voor zover gronden op de kaart zijn aangeduid met "**hoogte accent**";

artikel 4. Algemene bepaling

Het gezamenlijke bebouwingspercentage voor het gehele plangebied van het wijzigingsplan mag ten hoogste 80% bedragen.

Naast de afzonderlijke regels voor bestemmingen, zoals verwoord in artikel 1 t/m 5, van dit wijzigingsplan is onverminderd het bestemmingsplan van kracht.

artikel 5. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels Wijzigingsplan Assen Noord - Het Kanaal – Mr. Groen van Prinstererlaan"

PLANKAART

Bijlage A 'Woondoeleinden meergezinshuizen'

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor **"woondoeleinden meergezinshuizen"** zijn bestemd voor:

1. woongebouwen, alsmede voor bijzondere woonvormen en wooneenheden;
2. indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met **"kantoren toegestaan"** voor de uitoefening kantoren op de begane grondvloer van gebouwen;
3. indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met **"detailhandel toegestaan"** voor de uitoefening van detailhandel op de begane grondvloer van gebouwen;
met daarbij behorende:
4. verzorgende voorzieningen;
5. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
6. andere-bouwwerken;
7. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
8. tuinen en erven.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot **"woondoeleinden meergezinshuizen"** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **woongebouwen i.c. hoofdgebouwen** geldt dat:

algemeen

- a. het aantal woongebouwen op elk bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal bedraagt;

situering

- b. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;

goothoogte en hoogte

- d. de goothoogte niet meer bedraagt dan op de kaart is aangegeven;
- e. de hoogte niet meer bedraagt dan op de kaart is aangegeven;

2. **aan- en uitbouwen en bijgebouwen** geldt dat:

situering

- a. de afstand tot de grens van de bestemmingen **"verkeersdoeleinden"** en/of **"verkeers- en verblijfsdoeleinden"** ten minste 3 m bedraagt, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

oppervlakte en bebouwingspercentage

- b. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder a** buiten het bouwvlak bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte per woning ten hoogste 6 m² bedraagt;

goothoogte

- d. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
3. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:
- a. 1 m indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. in overige gevallen 2,50 m.

C. Vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

algemeen

- a. **lid B, onder 1 sub a** en toestaan dat het bestaande aantal wordt vergroot danwel verkleind;

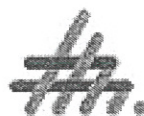
situering hoofdgebouw

- b. **lid B, onder 1 sub c** ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse perceelgrens tot 1 m;

situering aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- c. **lid B, onder 2 sub a** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 1 m.

2. Vrijstelling als bedoeld **onder 1** wordt slechts verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond.



Dienst Stadsontwikkeling

Voorstel aan B&W

Datum: 28 februari 2011
Afdeling: Ruimtelijke Plannen
Opsteller: E. Langbroek
Telefoon: 6218
Portef. Houder: Kuin
Registr.nr.: B B00379 / P66706

Onderwerp:
Wijzigingsplan 'Hoek Het Kanaal - Mr. Groen van
Prinstererlaan' ('Vissingastaete').

Instemming verkregen en kopie gezonden aan:

Dienst/naam/afdeling Datum
Henry Tibben Ruimtelijke Plannen 2-3-11

Voorstel:

1. Het wijzigingsplan ten behoeve van 'Hoek Het Kanaal - Mr. Groen van Prinstererlaan' conform artikel 11 oude WRO en artikel 24 van het bestemmingsplan "Assen Noord" vast te stellen;
2. Na vaststelling van het wijzigingsplan het besluit ter goedkeuring aan het college van gedeputeerde staten van Drenthe voorleggen;
3. Indieners van zienswijzen informeren over dit besluit conform bijgevoegde conceptbrieven.

☒ Managementcontrol gezien

Cr. 24/3/11

Paraaf Directeur:

Openbare besluitenlijst: ☒ Ja ☐ Nee
Bekendmakingsplicht: ☒ Ja ☐ Nee
O.R.: ☐ Ja ☒ Nee

Bij besluit in mandaat:
Mandaatnummer:

Achtergrond:

De aanleiding voor het betreffende wijzigingsplan is de wens van Adelaar ontwikkeling om een appartementencomplex te ontwikkelen op de hoek van het Kanaal en de Mr. Groen van Prinstererlaan. Middels dit wijzigingsplan wordt een bouwplan en een functiewijziging voor het perceel mogelijk gemaakt.

De locatie maakt deel uit van het gebied waarvoor één wijzigingsbevoegdheid geldt. Er is voor gekozen om voor een deel van het wijzigingsgebied een wijzigingsprocedure op te starten. Het uingesloten deel is niet in eigendom van de ontwikkelaar en heeft dit niet in eigendom kunnen verkrijgen.

Informeren van de raad:

- ☐ Alleen via openbare besluitenlijst
- ☐ Via lijst ter inzage liggende stukken
- ☐ Via brief en stuk(ken) ter inzage
- ☐ Via versturen informatie met aanbiedingsbrief
- ☐ Via brief

Vervolgprocedure:

Behandeling in de raad:

- ☐ Informatief
- ☐ Opiniërend
- ☒ Besluitvormend

Afhandelen door : E. Langbroek

Kopie besluit : E. Langbroek

Deponeren Paraaf :

	Akkoord	Bespreken	Signaal
B			
WK			
WS			
WM	X		
WL			
WH			
S			

Besluit B&W

Datum:

30.01.11 6 APR 2011 NR.



Onderwerp:

Wijzigingsplan 'Hoek Het Kanaal – Mr. Groen van Prinstererlaan' ('Vissingastacte').

Voorstel:

1. Het wijzigingsplan ten behoeve van 'Hoek Het Kanaal – Mr. Groen van Prinstererlaan' conform artikel 11 oude WRO en artikel 24 van het bestemmingsplan "Assen Noord" vast te stellen;
2. Na vaststelling van het wijzigingsplan het besluit ter goedkeuring aan het college van gedeputeerde staten van Drenthe voorleggen;
3. Indieners van zienswijzen informeren over dit besluit conform bijgevoegde conceptbrieven.

Achtergrond:

De aanleiding voor het betreffende wijzigingsplan is de wens van Adelaar ontwikkeling om een appartementencomplex te ontwikkelen op de hoek van het Kanaal en de Mr. Groen van Prinstererlaan. Middels dit wijzigingsplan wordt een bouwplan en een functiewijziging voor het perceel mogelijk gemaakt.

De locatie maakt deel uit van het gebied waarvoor één wijzigingsbevoegdheid geldt. Er is voor gekozen om voor een deel van het wijzigingsgebied een wijzigingsprocedure op te starten. Het uitgesloten deel is niet in eigendom van de ontwikkelaar en heeft dit niet in eigendom kunnen verkrijgen.

Argumenten:

1.1 In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Assen Noord' aan op de hoek van Het Kanaal en Mr. Groen van Prinstererlaan. Het planperceel maakt onderdeel uit van een grotere wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat er reeds langer de wens was om het gebied her in te richten. Met de toepassing van dit wijzigingsplan wordt een gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt

1.2 De wijzigingsbevoegdheid dient gevoerd te worden op basis van de oude WRO

Het bestemmingsplan "Assen Noord" is onder de oude WRO vastgesteld (d.d.: 14-10-2004) en goedgekeurd (10-05-2005). De wijzigingsbevoegdheid maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft per 25 juni 2009 twee weken ter inzage gelegen.

Op basis van artikel 9.1.5 lid 2 van het Overgangsrecht Wet ruimtelijke ordening (hierna: nieuwe Wro) geldt het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de nieuwe Wro ten aanzien van een wijzigingsplan, waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerp wijzigingsplan binnen een jaar na het inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) ter inzage is gelegd, is de oude WRO van toepassing.

1.3 Het betreft een wijziging van de bestemming woondoeleinden

De huidige bestemming 'woondoeleinden' verandert naar 'woondoeleinden meergezinshuizen'. Tevens wordt het bouwblok en de bouwhoogte aangepast. Alle wijzigingen vallen binnen de wijzigingsbevoegdheid.

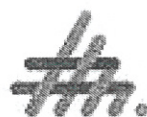
1.4 Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen, waarbij twee zienswijzen zijn ontvangen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 juni 2009 tot en met 8 juli 2009, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben gehad om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De zienswijzen gingen primair in op de volgende onderwerpen:

Stedenbouwkundige inpassing: Indieners zijn van mening dat met het behoud van de twee woningen tussen het plangebied het huidige appartementencomplex 'La Residence' vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet passen. Er zou een directe aansluiting tussen 'Vissingastacte' en 'La Residence' moeten zijn.

Het bouwplan Vissingastacte benadrukt in zijn vormgeving de specifieke ligging in het lint langs het Kanaal, namelijk als overgangsgebied van het centrum naar een woongebied. Het Kanaal kent op een aantal plekken afwijkende bebouwing ten opzichte van de lage woningen. Het handhaven van de bestaande 2/1 kap woning tussen de beide hogere gebouwen in geeft een historische referentie naar het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.



Ook ontstaat er door de aanwezigheid van de woningen een soort 'ademruimte' tussen beide complexen en wordt 'muurvorming' voorkomen. Derhalve is de aanwezigheid van de twee woningen stedenbouwkundig acceptabel.

Verkeer: Met de toevoeging van een appartementencomplex op de hoek van Het Kanaal en Mr. Groen van Prinstererlaan ontstaat er een onveilige verkeerssituatie omdat het overzicht op de hoek afneemt. Deze hoek wordt veel gebruikt door schoolgaande kinderen. Ook is er onduidelijkheid over de hoeveelheid parkeerplaatsen.

Het plangebied zal ontsloten worden vanuit Mr. S. van Houtenstraat op de P.J. Troelstralaan ten noorden van het plangebied. De verkeersbelasting van de hoek zal hierdoor niet onevenredig toenemen. Daarnaast liggen de oostelijk en zuidelijke bouwgrenzen ongeveer in het verlengde van de gevels van de bestaande woningen, waardoor het kruispunt het (over)zicht op de kruising niet onevenwichtig wordt aangetast. Ook geldt in deze woonomgeving een maximum snelheid van 30 km. Dit leidt er toe dat de verkeersveiligheid niet onevenredig afneemt.

Met het bouwplan worden 20 appartementen gerealiseerd, wat betekent dat er 34 parkeerplaatsen nodig zijn (norm: 1,7 pp per appartement). Met dit project worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen toereikend is t.b.v. dit project.

Verzoek tot bemiddeling: door de indieners is verzocht aan de gemeente om te bemiddelen i.v.m. de verkoop van de tussenliggende woningen. Deze bemiddeling had betrekking op de eigendomssituatie van de percelen en maakte hierdoor niet direct onderdeel uit van de procedure van het wijzigingsplan. Er is een taxatiewaarde van de woningen gemaakt. Als gemeente hebben we proberen te bemiddelen. Uit deze bemiddeling bleek dat beide partijen niet tot een overeenstemming konden komen.

1.5 Op deze wijzigingsbevoegdheid is deregulering van toepassing

Gedeputeerde Staten hebben hun goedkeuring gedereguleerd, indien er tegen dit plan geen zienswijzen worden ingediend. Aangezien er wel zienswijzen zijn ingediend is goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Drenthe vereist.

Kanttekeningen:

Er is een risicoanalyse planschade (schade in de zin van artikel 6.1 Wro) uitgevoerd. Naar aanleiding van deze analyse is er een planschade overeenkomst opgesteld waarin de verzoeker verklaart de uit het plan voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Financiële toelichting:

De kosten van de ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De kosten van de planprocedure en de bouwvergunning worden verhaald o.b.v. de legesverordening.

Communicatie:

De gemeenteraad en de indieners van zienswijzen zullen via bijgevoegde conceptbrieven op de hoogte worden gebracht van het besluit.

Personeel en Organisatie:

n.v.t.

Uitvoering en planning:

Het uitwerkingsplan na vaststelling en goedkeuring opnieuw publiceren in "Het gezinsblad, rubriek Berichten van de Brink" en de Staatscourant. Het uitwerkingsplan, het besluit en commentaar en het besluit van Gedeputeerde Staten zijn voor beroep vatbaar. Belanghebbenden krijgen dan ook de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het besluit bij de Raad van State.

Evaluatie:

n.v.t.

Reactienotitie n.a.v. de ingebrachte zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan 'Hoek Het Kanaal – Mr. Groen van Prinstererlaan'.

Deze notitie behoort bij het besluit van college van de gemeente Assen,
d.d. 6.04.11

A. Inleiding

Op 25 juni 2009 is het ontwerpwijzigingsplan 'Hoek Het Kanaal – Mr. Groen van Prinstererlaan' ter inzage gelegd. Voor een periode van 2 weken konden belanghebbenden hun reactie geven op dit ontwerp. Op het ontwerp zijn twee zienswijzen van belanghebbenden ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is deze reactienotitie opgesteld. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het ontwerpwijzigingsplan.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Aan de overige voorwaarden als gesteld in de Awb is voldaan. De zienswijze is ontvankelijk.

B. Inhoud wijzigingsplan

Met het nieuwe wijzigingsplan wordt de nieuwbouw van een appartementencomplex op de hoek van Het Kanaal en de Mr. Groen van Prinstererlaan mogelijk gemaakt. De huidige bestemming 'woondoeleinden' verandert naar 'woondoeleiden meergezinshuizen'. Tevens worden het bouwblok en de bouwhoogte aangepast.

C. Samenvatting zienswijze en commentaar

Indiener 1

De bedenkingen van indiener 1 (hierna: indiener) kunnen als volgt worden samengevat:

1. in de visie van indiener dient het complex 'Vissingastaete' aangesloten te worden bij de bestaande flat 'La Residence'. De woningen van Het Kanaal 183 en 185 passen daar volgens indiener niet tussen en zouden dienen te verdwijnen. Hierdoor is er een goede aansluiting tussen beide appartementencomplexen.
2. Indiener verzoekt de gemeente te bemiddelen tussen de eigenaren en de projectontwikkelaar betreffende een eventuele verkoop van de woningen aan Het Kanaal 183 en 185.

Reactie op zienswijzen:

1. Stedenbouwkundig inpassing in de omgeving

De Kanaalzone vormt een overgangszone van de binnenstad naar de omliggende woongebieden. De bebouwing in deze zone kan worden geïntensiveerd en zowel ruimtelijke als functioneel een overgangsfunctie vervullen. Een hoogteaccent nabij de fietsbrug hoek Groen van Prinstererlaan/Het Kanaal dient als markering van de entree van de binnenstad.

Het bouwplan Vissingastaete benadrukt in zijn vormgeving de specifieke ligging in het lint langs het kanaal. Het Kanaal kent op een aantal plekken afwijkende bebouwing ten opzichte van de lage woningen. Het handhaven van de bestaande 2/1 kap woning tussen de beide hogere gebouwen in geeft een historische referentie naar het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.

De afstand tussen de appartementencomplexen zal ca. 18 meter bedragen. Door deze afstand ontstaat er een soort 'ademruimte' tussen de gebouwen en wordt een 'muurvorming' aan de noordzijde van Het Kanaal voorkomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de verwijdering van de woningen tussen het appartementencomplex 'La Residence' en het te ontwikkelen 'Vissingastaete' geen voorwaarde.

2. Bemiddeling

Op verzoek van indieners heeft de gemeente als bemiddelaar opgetreden tussen de eigenaren van de percelen Het Kanaal 183 en 185 en de projectontwikkelaar. Deze bemiddeling had betrekking op de eigendomssituatie van de percelen en maakten hierdoor niet direct onderdeel uit van de procedure van het wijzigingsplan. Uit de bemiddeling bleek dat beide partijen niet tot een overeenstemming konden komen.

Indiener 2

De bedenkingen van indiener 2 (hierna: indiener) kunnen als volgt worden samengevat:

1. Het gebied waar het ontwerpwijzigingsplan betrekking heeft, is kleiner dan de wijzigingsbevoegdheid zoals dat is weergegeven in het bestemmingsplan 'Assen Noord'. Er is onvoldoende aangegeven, waarom dit wenselijk wordt geacht. Indiener vraagt zich af waarom het bestemmingsplan moet worden aangepast indien door een ontwikkelaar wordt besloten het project op een kleiner perceel te realiseren dan dat in eerste instantie de bedoeling was. Indien dit het geval is, dient het plan wel binnen de eisen van het bestemmingsplan te worden gerealiseerd.
2. De aanwezigheid van twee woningen tussen het plangebied en La Residence past niet in het straatbeeld en in de stedenbouwkundige visie welke de gemeente heeft voor de noordzijde van Het Kanaal.
3. De plaatsing van het appartementencomplex introduceert een verkeersonveilige en onoverzichtelijke situatie op het kruispunt Het Kanaal – Mr. Groen van Prinstererlaan. Dit kruispunt wordt intensief gebruikt door (brom)fietzers. Tevens zijn er enkele parkeerplaatsen meegerekend welke op het terrein van 'La Residence' zijn ingetekend.
4. Het bouwen op 1 meter van de oostelijke perceelsgrens is, met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, grote schade te verwachten aan de bestaande bebouwing aldaar.
5. In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan wordt niet ingegaan op het bouwtraject en wat voor impact dit zal gaan hebben op de omliggende bebouwing.
6. Het plan maakt een bouwhoogte mogelijk van 25 meter. Hierdoor ontstaat een verlies van privacy voor omliggende woningen.

Commentaar:

1. Gebied wijzigingsbevoegdheid

Binnen een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om aan het college de mogelijkheid te bieden een bestemming te wijzigen. Deze bevoegdheid is sterk ingeperkt. Het college kan alleen van deze bevoegdheid gebruik maken indien zij binnen de gestelde kaders blijven. Het college is dus niet verplicht om van de gehele bevoegdheid gebruik te maken en kan dus de wijzigingsbevoegdheid gebruiken voor gedeelte van het gehele gebied (of op een andere manier binnen die kaders blijven).

Het staat een ontwikkelaar vrij om een aanvraag tot bouwvergunning in te dienen. De gemeente dient die aanvraag te beoordelen. Alhoewel het voorgestelde plangebied kleiner is dan het vastgestelde wijzigingsbevoegdheid, voldoet dit plan aan redelijke eisen van stedenbouw en een goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan heeft het college besloten om het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen.

2. Stedenkundige inpassing in de omgeving

Voor de stedenbouwkundige inpassing van de twee woningen wordt verwezen naar antwoord 1 van indiener 1.

3. Verkeerssituatie

Het plangebied zal ontsloten worden vanuit Mr. S. van Houtenstraat op de P.J. Troelstralaan ten noorden van het plangebied. De verkeersbelasting van de hoek zal hierdoor niet onevenredig toenemen. Daarnaast liggen de oostelijk en zuidelijke bouwgrenzen ongeveer in het verlengde van de gevels van de bestaande woningen, waardoor het kruispunt het (over)zicht op de kruising niet onevenwichtig wordt aangetast. Ook geldt in deze woonomgeving een maximum snelheid van 30 km. Dit leidt er toe dat de verkeersveiligheid niet onevenredig afneemt.

Er zijn twee bestaande parkeerplaatsen meegerekend (parkeerplaatsen 17 & 18) en er gaan twee bestaande parkeerplaatsen verloren met de aanleg van het complex. Daarnaast wordt er een parkeerplaats toegevoegd (parkeerplaats 16). Met het bouwplan worden 20 appartementen gerealiseerd, wat betekent dat er 34 parkeerplaatsen nodig zijn (norm: 1,7 pp per appartement). Dit leidt er toe dat er 37 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hetgeen toereikend is t.b.v. dit project.

4. Schade aan gebouwen in de omgeving

Schade welke ontstaat als gevolg van de bouw is geen onderdeel van de ruimtelijke procedure en is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de projectontwikkelaar en de eigenaar van het (on)roerende goed.

5. Bouwproces

Het bouwproces/-verkeer maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure. De impact hiervan speelt geen rol in de ruimtelijke afweging van dit wijzigingsplan.

6. Verlies privacy

Het bouwplan verspringt in hoogte en heeft zijn hoogste deel het verst van de woningen af. Het lagere deel is gesitueerd naast de woningen om zo veel mogelijk aan te sluiten hierbij. Het aantasten van de privacy wordt hiermee zo klein mogelijk gehouden. Vermindering van privacy is een grond voor tegemoetkoming in schade (planschade). Indieners kunnen hiervoor een aanvraag indienen.

Conclusie

De zienswijze van indiener op het ontwerpwijzigingsplan is geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

E. Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter goedkeuring aan het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe worden voorgelegd. Na vaststelling en goedkeuring zal het plan opnieuw gepubliceerd worden in "Het gezinsblad, rubriek Berichten van de Brink" en de "Staatscourant" en ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden krijgen dan de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het besluit bij de Raad van State.

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van Assen
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

Reg.nr.

2011/7407



GEMEENTE ASSEN		
Dienst/Afd.: SDR-POP		
Behandelaar:	Datum:	Paraf:
E. Langbroek		
Ingekomen d.d.		
24 AUG 2011		
Zaak:	Proces:	66706
	Dep. Archief:	
CC:		
Afdoningsdatum: 4/10/11		

Assen, 23 augustus 2011

Ons kenmerk 34/DO/2011007175

Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 36 54 60

Uw kenmerk 2011-01985

Onderwerp: Verzoek tot goedkeuring wijzigingsplan Hoek Het Kanaal - Mr. Groen van
Prinstererlaan

Geacht college,

Bij brief van 1 juli 2011, ingekomen op 5 juli 2011, hebben burgemeester en wethouders van Assen hun besluit van 6 april 2011 tot wijziging van het op 14 oktober 2004 door de raad van de gemeente Assen vastgestelde en bij besluit van ons college van 10 mei 2005 goedgekeurde bestemmingsplan Assen Noord ter goedkeuring ingezonden.

Ingevolge de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften kunnen burgemeester en wethouders het onderhavige gedeelte van het plan wijzigen met inachtneming van de in die voorschriften genoemde regeling. De wijziging is binnen deze regeling gebleven.

Uit de overgelegde stukken is gebleken dat is voldaan aan de wettelijke voorschriften betreffende de tervisielegging, vaststelling, bekendmaking en inzending.

Beoordeling van de wijziging

De aanleiding voor het wijzigingsplan is de herontwikkeling van het perceel op de hoek van de Mr. Groen van Prinstererlaan en Het Kanaal te Assen. Het voornemen is om op het perceel een appartementencomplex met 20 wooneenheden te bouwen.

Het bestemmingsplan Assen Noord is op 10 mei 2005 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een wijzigingsbevoegdheid van wonen naar meergezinswoningen op het betreffende perceel.



Gedeputeerde Staten hebben destijds door goedkeuring van het bestemmingsplan Assen Noord ingestemd met de mogelijkheid tot het realiseren van appartementen op deze locatie. Vanuit een goede ruimtelijke ordening hebben Gedeputeerde Staten geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Op 2 juni 2010 is de provinciale omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie is bepaald welke onderwerpen van provinciaal belang worden geacht. In principe geldt dat bij bovenlokale belangen een provinciale rol is weggelegd. In zijn algemeenheid zijn binnenstedelijke ontwikkelingen niet van provinciaal belang. Het realiseren van een appartementencomplex in het centrum van een kern met een omvang als Assen achten wij niet van bovenlokaal en derhalve ook niet van provinciaal belang.

Op basis van ons provinciaal beleid zoals vastgelegd in de omgevingsvisie kunnen wij instemmen met het wijzigingsplan.

Zienswijzen

Tegen het wijzigingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de verkeerssituatie.

Zoals aangegeven achten wij deze ontwikkeling van gemeentelijk belang. Wij sluiten ons aan bij de weerlegging van de zienswijze door de gemeente.

Ons college kan zich verenigen met deze wijziging.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Drenthe;

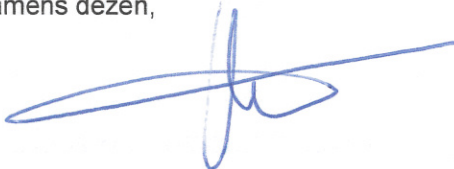
gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

het besluit van burgemeester en wethouders van Assen goed te keuren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



dr. P.J. van Eijk,
manager Duurzame Ontwikkeling

