

**Raadsvoorstel****Raadsvergadering van:** 20 november 2014**Datum:** 7 november 2014**Onderwerp:**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos en nota zienswijzen

Voorstel:

1. Instemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos”.
2. Het bestemmingsplan “Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos” gewijzigd vaststellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.08BP2014224A-C001 met bijbehorende regels en de verbeelding en daarnaast het bestemmingsplan vaststellen in papieren vorm conform bijbehorend bestemmingsplan.
3. Besluiten dat voor het bestemmingsplan “Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos” geen exploitatieplan ex artikel 6.1 Wro hoeft te worden vastgesteld.

Inleiding:

Op 13 juni 2013 heeft u het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 vastgesteld. Tegen het plan is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. In het vonnis van de Raad van State van 26 maart jl. heeft de Raad het besluit van de gemeenteraad van 13 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kloosterveen 2012” vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming “Wonen” en de aanduiding “zorgwoning” dat betrekking heeft op het bestaande gebouw aan de Bosroos 32 t/m 80. Het plan maakt namelijk het gebruik van de gronden voor zorgwoningen bij recht mogelijk, maar staat het bestaande gebouw niet bij recht toe. Dit wordt met het voorliggende bestemmingsplan gerepareerd door middel van een aanpassing van de regels.

Daarnaast is inmiddels ook gebleken dat het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 niet voorziet in de bouw van twee-onder-een-kapwoningen aan de Bosrank. Dit betreft een omissie, want in het voorheen geldende bestemmingsplan/uitwerkingsplan was juist voorzien in de bouw van dit type woningen. Omdat de ontwikkeling aan de Bosrank inmiddels in zicht komt, is besloten om deze omissie via onderhavig bestemmingsplan “Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos” te repareren.

Procedure:

Het concept van het bestemmingsplan “Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos” is conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overleginstanties, zoals het waterschap en de provincie. Vanuit de overleginstanties zijn geen opmerkingen op het concept gekomen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken (van 27 juni tot en met 7 augustus 2014) ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ingediend. Voor een uitgebreide weergave van de zienswijze en het commentaar daarop wordt verwezen naar de bijlage. De zienswijze heeft geleid tot een kleine wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd. Aan u wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Financiële toelichting en exploitatieplan:

Voor de delen van het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 die nog niet zijn gerealiseerd, zijn exploitatieovereenkomsten gesloten. De vigerende bouwmogelijkheden voor deze percelen zijn zeer beperkt aangepast in het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt om bovenstaande reden economisch uitvoerbaar geacht.

Verder hoeft aan dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden toegevoegd, omdat er geen bouwmogelijkheden worden gecreëerd op particulier grondeigendom.

Uitvoering en planning:

Het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan zal conform de Wro worden gepubliceerd in het Drenthe Journaal, rubriek Berichten van de Brink, en in de Staatscourant.

Raadsvoorstel

Evaluatie:

In de Wro is vastgelegd dat een bestemmingsplan binnen 10 jaar opnieuw dient te worden vastgesteld. Als dit niet gebeurt, vervalt van het betreffende bestemmingsplan het recht om leges te heffen.

Bijlage voor raadsleden:

- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos”;
- bestemmingsplan Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos;
- verbeelding bestemmingsplan Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
mw. C. Abbenhues.

de secretaris,
mw. I.A.A. Oostmeijer-Oosting.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2014;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos';
2. het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos' gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.08BP2014224A-C001 met bijbehorende regels en de verbeelding en daarnaast het bestemmingsplan vast te stellen in papieren vorm conform bijbehorend bestemmingsplan;
3. dat voor het bestemmingsplan “Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos” geen exploitatieplan ex artikel 6.1 Wro wordt vastgesteld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 november 2014.

De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos'



Datum: 2014

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Procedure	3
3. Beantwoording zienswijzen	4
3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen.....	4
3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen.....	4
4. Staat van wijzigingen	8

1. Inleiding

Deze reactienota zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijze is in deze nota een inhoudelijke reactie opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan.

2. Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 27 juni tot en met 7 augustus 2014) ter visie gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Binnen de termijn is één zienswijze binnengekomen.

3. Beantwoording zienswijzen

3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos' is één zienswijze ontvangen. Deze is op 6 augustus jl. ontvangen. Daarmee is de zienswijze binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de ingediende zienswijze en zijn de afzonderlijke opmerkingen voorzien van een gemeentelijke reactie.

- a. Het onderhavige bestemmingsplan doorkruist de uitspraak van de rechtbank Assen d.d. 21 januari 2010 (kenmerk 08/829 BOUWB). Deze uitspraak moet immer nog opgevolgd worden. Deze uitspraak is rechtens onaantastbaar geworden met het verstrijken van de beroepstermijn. Enkel en alleen het bezwaarschrift is ingetrokken en niet het beroepschrift.

Commentaar

Ad a.

De discussie over de bouwvergunning is met de uitspraak van de Raad van State van 26 maart 2014 (kenmerk 201306605/1/R4) afgerond. De Raad van State geeft in haar uitspraak, onder punt 5.1 aan dat het besluit van 8 januari 2008 tot verlening van de vergunning in rechte onaantastbaar is geworden en dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kloosterveen 2012" van de rechtmatigheid ervan mocht uitgaan.

- b. Het is de bedoeling van de planwetgever geweest om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de planologische situatie. Hier wordt niet aan voldaan nu de feitelijke situatie ook in strijd is met onderhavig ontwerpbestemmingsplan.
 - Het complex voorziet niet in zorgwoningen, maar in een zorginstelling.
 - Artikel 1.49 van de planvoorschriften geeft aan dat een zorgwoning een woning is die dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte al dan niet in combinatie met medische en/of verzorgende ondersteuning. Het gebouw wordt gehuurd door Promens Care, dat 24-uurs zorg en begeleiding aanbiedt. Bewoners moeten een indicatie hebben van het CIZ om voor deze AWBZ-zorg in aanmerking te komen. Het wonen staat daarmee niet meer centraal, noch is de begeleiding en/of zorg ondergeschikt.
 - Een zorginstelling is een bedrijfsmatige activiteit en daarmee eveneens in strijd met artikel 3.1 onder c van de planvoorschriften dat bepaald dat het

uitoefenen van vrije beroepen in een woning is toegestaan met dien verstande dat de bewoner en/of gebruiker de activiteit zelf uitoefening. Hiervan is in casu geen sprake.

- Het bestemmingsplan staat geen kantoorfunctie, crisisopvang of andere gemeenschappelijke voorzieningen toe, zoals gerealiseerd. Daarmee is er ook een strijd met artikel 3.6 van de planvoorschriften. Het maximum vloeroppervlak van 40 m² wordt overschreden.
- Op de plankaart staan 25 adressen aangegeven terwijl in de bouwvergunning van 8 januari 2008, waarmee het bouwwerk is gerealiseerd, slechts 24 wooneenheden zijn vergund.
- Art. 3.5 van de planvoorschriften bepaalt dat tot strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend het gebruik van woonhuizen voor gestapelde woningen. Met andere woorden: zorgwoningen uitgevoerd in gestapelde bouw. Dat ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' ook wonen in de vorm van een 'woongebouw' is toegestaan, doet hieraan niet af nu een woongebouw gestapelde woningen impliceert en dus volgens de gebruiksvoorschriften niet is toegestaan.

Commentaar

Ad b.

Aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de uitspraak van de Raad van State van 26 maart 2014. In het vonnis van de Raad van State van 26 maart jl. heeft de Raad het besluit van de gemeenteraad van 13 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kloosterveen 2012" vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "zorgwoning" dat betrekking heeft op het bestaande gebouw aan de Bosroos 32 t/m 80. Het plan maakt namelijk het gebruik van de gronden voor zorgwoningen bij recht mogelijk, maar staat het bestaande gebouw niet bij recht toe. Dit punt wordt met onderhavig bestemmingsplan gerepareerd.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast woonhuizen ook ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' het wonen in zorgwoningen in de vorm van een woongebouw toegestaan. Een woongebouw is een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Daarmee is gestapelde bouw ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' toegestaan. In de bouwregels (artikel 3.2.2) is een lid toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde bouw is toegestaan. Op deze wijze is mogelijke onduidelijkheid over de toegestane bouwmassa ter plaatse weggenomen.

Zoals ook reeds tijdens de zitting bij de Raad van State in januari 2014 is aangegeven, regelt een bestemmingsplan niet het aantal adressen. In plaats daarvan is er een strak bouwvlak en een maximum bouwhoogte in het plan vastgelegd. Overigens zijn er 24 zorgwoningen met een eigen woonkamer, slaapkamer, keukenblok, badkamer en toilet aanwezig. Het 25^e adresnummer betreft een ruimte voor begeleiding. Gebruikelijk is dat dergelijke afsluitbare ruimtes een eigen huisnummer krijgen.

Bij de verleende bouwvergunning van 8 januari 2008, die zoals de Raad van State in maart 2014 heeft uitgesproken, rechtens onaantastbaar is, is ook vergunning verleend voor een gemeenschappelijke ruimte. Een dergelijke ruimte past bij een aangepaste woonbehoefte die wordt gecombineerd met medische en/of verzorgende ondersteuning als bedoeld in artikel 1, lid 1.49, van de planregels. De Raad van State heeft deze ruimte ook als zodanig bestemd geoordeeld. De door reclamant aangehaald maximum van 40 m2 heeft slechts betrekking op woninggebonden bedrijvigheid. Daar is in onderhavig geval geen sprake van.

- c. Het begrip zorgwoningen is onvoldoende concreet omschreven en onvoldoende begrensd en daarmee in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Indien Promens Care de huurovereenkomst opzegt, is het niet uitgesloten dat het gebouw wordt aangewend voor andere vormen van opvang waaraan zorg verbonden is, zoals daklozenopvang, verslavingszorg, psychiatrische instelling of anderszins.

Commentaar

Ad c.

De definitie 'zorgwoning' is niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012'. Hiertoe was ook geen noodzaak, aangezien de Raad van State in haar uitspraak van 26 maart 2014 reclamant niet heeft gevolgd in de stelling dat de aanduiding 'zorgwoning' te ruim zou zijn geformuleerd.

Zoals ook tijdens de zitting op 17 januari 2014 is betoogd, is de angst van reclamant dat er in de toekomst een zwaardere zorgfunctie zou kunnen worden uitgeoefend niet terecht. De aanduiding 'zorgwoning' biedt hiertoe een zekere bescherming. Aangezien deze gehanteerd wordt voor bewoning door geestelijk en/of lichamelijk beperkte mensen die nagenoeg zelfstandig wonen. Het alternatief zou immers zijn dat de bestemming 'Maatschappelijk' zou worden toegepast, waarmee de zwaardere vormen van zorg definitief mogelijk zijn. Deze bestemming wordt gebruikt voor zorgbehoevenden, zoals drugs- en alcoholverslaafden, die permanent toezicht of begeleiding nodig hebben.

- d. Ook een 'gewone' woonbestemming is als gebruik mogelijk nu medische en/of verzorgende ondersteuning niet per definitie wordt vereist. Door het ontbreken van een deugdelijke specifieke aanduiding wordt het mogelijk dat het feitelijk gebruik zodanig wijzigt dat daarmee een andere bestemming wordt mogelijk gemaakt. Dit is niet alleen in strijd met de rechtszekerheid, maar ook onzorgvuldig omdat hier in de onderliggende onderzoeken geen rekening is gehouden, zoals de effecten met betrekking tot parkeren en verkeer.

Commentaar

Ad d.

Het onderhavige bestemmingsplan is wat toegestane functies betreft niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012' en het daarvoor geldende

bestemmingsplan 'Kloosterveen II' en het heruitwerkingsplan 'Kloosterbos'. In alle genoemde planologische regelingen is/was wonen toegestaan.

- e. Omwille van de rechtszekerheid verzoekt reclamant de bebouwingsmogelijkheden te begrenzen tot datgene wat reeds is gerealiseerd en de aanduiding zorgwoning nader te concretiseren zodat wordt voorkomen dat in de toekomst andere functies en bestemmingen dan beoogd worden mogelijk gemaakt. Neem op de plankaart nadere aanduidingen op van het aantal woonlagen, bouwhoogte, goothoogte etc. zodat het bestaande gebouw in de toekomst niet kan worden verhoogd c.q. worden vergroot.

Commentaar

Ad e.

In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012' is met dit bestemmingsplan de bouwhoogte beperkt tot 6 meter. Daarmee kunnen er nooit meer dan twee bouwlagen gebouwd worden. Daarnaast moeten hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gebouwd te worden. Voor het perceel Bosroos 32 t/m 80 ligt het bouwvlak strak om het bestaande gebouw heen. Er is aldus geen uitbreidingsruimte en daarom geen noodzaak tegemoet te komen aan de wens van reclamant op dit punt.

4. Staat van wijzigingen

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijze en de reactie hierop, is artikel 3.2.2 van de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is gestapelde bouw toegestaan.*

Wel is er aanleiding geweest voor ambtshalve wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan:

- Artikel 2.6 is zodanig gewijzigd dat: bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,20 m bedraagt. Hiermee sluit de regeling aan bij overige bestemmingsplannen binnen de gemeente Assen.*
- Artikel 3.2.3, onder c, is zodanig gewijzigd dat bijbehorende bouwwerken tenminste op 1 m afstand van de bouwperceelgrens gebouwd moeten worden. Deze wijziging is conform het voorgaande bestemmingsplan "Kloosterveen 2012".*
- Artikel 3.4.1, onder b, van de planregels is zodanig gewijzigd dat voor bijbehorende bouwwerken afwijking mogelijk is van de in artikel 3.2.3, onder c, genoemde maximale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens. Deze wijziging is conform het voorgaande heruitwerkingsplan "Kloosterbos".*