

Reactienota zienswijzen
Bestemmingsplan Jan Fabriciusstraat – Het Kanaal
en hogere grenswaarden



Datum: 25 april 2016

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Procedure	2
2.	Beoordeling zienswijzen	3
2.1	Ingekomen zienswijzen	3
2.2.	Samenvatting en beoordeling zienswijzen	3
3.	Staat van wijzigingen	8

1. Inleiding

Paas Vastgoed is van plan om het voormalige terrein van de brandweerkazerne aan de Jan Fabriciusstraat 60 te herontwikkelen. De herontwikkeling bestaat uit het realiseren van twee appartementengebouwen langs de Jan Fabriciusstraat en Het Kanaal. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is door de initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Jan Fabriciusstraat – Het Kanaal heeft van donderdag 18 februari tot en met woensdag 30 maart 2016 ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid geweest om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad van Assen.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden binnen de termijn van terinzagelegging zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Assen.

Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond dan wel ongegrond is en of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en/of in het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van de stukken die aan het college wordt aangeboden om de hogere grenswaarden te verlenen en die aan de raad worden aangeboden bij het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.

1.1 Procedure

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden 6 weken ter inzage gelegen, en wel van donderdag 18 februari tot en met woensdag 30 maart 2016. De stukken lagen - zoals gebruikelijk - bij de balie Bouwen, Wonen en Ondernemen in het stadhuis voor een ieder ter inzage. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal geplaatst op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

De kennisgeving is geplaatst in de rubriek “Berichten van de Brink” van het Gezinsblad en in de Staatscourant van woensdag 17 februari 2016.

Er zijn tijdig zeven zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ingediend en één zienswijze is alleen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ingediend. Eén zienswijze is ingediend buiten de termijn van terinzagelegging.

2. Beoordeling zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal acht zienswijzen ingediend, zeven tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden en één slechts tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Zeven zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en deze zijn daarom ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en deze is daarom niet-ontvankelijk. Tevens wordt voorgesteld om één zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren omdat reclamant valt aan te merken als niet-belanghebbend.

2.2. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat, beoordeeld en van een advies voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamant 1

Deel 1 van zienswijze 1:

Reclamanten geven aan bij het kopen van hun woning aan Het Kanaal bewust te hebben gekozen voor het wonen in het centrum van Assen, waarbij er geen sprake zou zijn van het uitkijken op een appartementengebouw van 6 bouwlagen. Zij stellen dat indien het appartementengebouw is gerealiseerd, zij minder natuurlijke lichtinval hebben. Omdat de woonkamer van reclamant op het zuiden is gelegen, zou dit betekenen dat er geen zonlicht in hun woning en tuin valt. Dit zal volgens hen resulteren in meer stookkosten gedurende de winterperiodes. Ook zal er privacy-verlies voor reclamanten optreden omdat er inkijk in hun woning wordt gecreëerd.

Reactie deel 1:

Reclamanten konden er niet vanuit gaan dat er voor hun woning geen appartementengebouw van enige omvang zou worden gebouwd. Het bestemmingsplan Veemarktterrein (uit 2006) - dat in 2014 is opgenomen in de "Beheersverordening Assen – Binnenstad" - staat namelijk op het perceel Jan Fabriciusstraat 60 al bebouwing tot een maximale hoogte van 15 meter toe. Dit betekent dat al sinds 2006 de mogelijkheid bestaat om op dit perceel een gebouw van 5 á 6 bouwlagen te realiseren. Ter plaatse van de voormalige slangentoren bedraagt de maximale hoogte zelfs 30 meter.

Reclamanten zijn in de gelegenheid geweest om tijdens de procedure van het bestemmingsplan Veemarktterrein in 2006 een zienswijze in te dienen. Geconstateerd is dat reclamanten geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen de hoogte van 15 meter die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Op het perceel stond eerder de brandweerkazerne en dit gebouw bestond uit 1,5 (langs Het Kanaal) en 2 bouwlagen (hoek Het Kanaal/Jan Fabriciusstraat en langs de Jan Fabriciusstraat). Aan weerszijden van dit perceel staan reeds gebouwen met 4 en met 7 bouwlagen, hoogten (met name de eerstgenoemde 4 bouwlagen) die in de nabijheid van de overzijde van het perceel van reclamanten langs deze zijde van Het Kanaal eerder regel dan uitzondering zijn. Het lag daarom zeer voor de hand dat na sloop van de brandweerkazerne een gebouw zou worden gerealiseerd dat qua hoogte en massa aansluit bij de nabijgelegen gebouwen aan dit gedeelte van Het Kanaal.

Dit is ook in lijn met de in januari 2011 vastgestelde Visie Blauwe As 2. In dit beleidsdocument wordt het plangebied expliciet genoemd als geschikte ontwikkellocatie, waarbij een functiemenging van wonen en voorzieningen als optie is genoemd. Verder is gesteld dat het plangebied potentie heeft om de stedenbouwkundige overgang te vormen van binnenstad naar Havenkwartier met een stedelijke schaal en dichtheid, grote korrelgrootte en een forse bouwhoogte, eventueel met een hoogteaccent

Reclamanten geven ook aan bewust voor een woning in het centrum te hebben gekozen. Op deze locaties is de kans doorgaans groot dat bebouwing met een stedelijke maat wordt gerealiseerd.

Een bezonningsstudie heeft uitgewezen dat in vergelijking met de huidige planologische mogelijkheden (nl., de maximale bouwhoogte van 15 meter) er qua lichtinval geen wezenlijke veranderingen optreedt voor de woning van reclamanten.

De afstand tussen de woning van reclamant en het geplande appartementengebouw bedraagt 45 meter. Deze afstand kan niet leiden tot een dusdanige inkijk in de woning van reclamanten, dat hier sprake zou kunnen zijn van een onevenredige verslechtering van de privacy.

Advies deel 1:

Geadviseerd wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Tevens leidt dit deel niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 2 van zienswijze 1:

Reclamant geeft aan “dat er meer uitlaatgassen zullen blijven hangen”.

Reactie deel 2:

Niet duidelijk is waarop reclamanten deze stelling baseren. De afstand van de gevel van de woning tot de gevels van het beoogde appartementengebouw aan Het Kanaal bedraagt 45 meter. De kans dat er over deze afstand meer uitlaatgassen aanwezig blijven tussen het perceel van reclamanten en de nieuwbouw in vergelijking met de situatie dat de brandweerkazerne er nog stond, wordt nihil geacht.

Advies deel 2:

Geadviseerd wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Tevens leidt dit deel niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 3 van zienswijze 1:

Reclamanten geven aan dat het appartementengebouw zal zorgen voor meer geluidsoverlast. In het kader van de Blauwe As, 2^e fase zijn door de gemeente geluidsisolatiwerkzaamheden uitgevoerd aan de woning van reclamanten. Volgens hen is “deze reconstructie puur tot stand gekomen vanwege meer geluidsoverlast van verkeer en niet vanwege uw voorgenomen plan”. Ook stellen reclamanten dat hun woning enkelsteens en zonder spouw is opgebouwd, en zal dus weinig geluid tegenhouden.

Reactie deel 3:

Niet duidelijk is wat reclamanten bedoelen met de zin ` dat het appartementengebouw zal zorgen voor meer geluidsoverlast".¹

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid dat wordt veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidsgevoelige bestemmingen mag belasten. Wonen is zo'n geluidsgevoelige bestemming. Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden in het plangebied en dit heeft geleid tot de noodzaak van het verlenen van hogere waarden voor een aantal gevels van de appartementen als gevolg van het (bestaande) wegverkeer op het Kanaal z.z. en de Jan Fabriciusstraat. Dit onderzoek heeft betrekking op het bestemmingsplan dat de bouw van de appartementen op het terrein van de voormalige brandweerkazerne mogelijk maakt.

De reconstructie in het kader van de Blauwe As, 2^e fase had akoestische consequenties voor de woning van reclamanten. Als gevolg hiervan zijn hogere waarden (tot 54 dB) voor de woning van reclamanten verleend en zijn er maatregelen aan de woning genomen. Deze hogere grenswaarden zijn te relateren aan de fysieke reconstructie van het kanaal. Van het appartementengebouw is geen relevante geluidhinder te verachten.

Advies deel 3:

Geadviseerd wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Tevens leidt dit deel niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 4 van zienswijze 1:

Reclamanten maken zich zorgen over de effecten van de bouwwerkzaamheden op hun woning. De woning heeft tijdens de hei-werkzaamheden ten behoeve van het kanaal schade opgelopen in de vorm van scheuren in de muren. Ook stellen reclamanten dat de gemeente foto's heeft gemaakt van de schade, en terug zou komen om de eventuele schade op te meten. Dit zou nog niet gebeurd zijn.

Reactie deel 4:

De initiatiefnemer is naar aanleiding van deze zienswijze bereid om de aannemer opdracht te geven om bij de start van de bouwwerkzaamheden een nulmeting en bij het einde hiervan een eindmeting te doen. Hiermee wordt eventuele schade aan de woning van reclamant als gevolg van de bouw van de appartementengebouwen in beeld gebracht.

Ook al valt de schade die is veroorzaakt door de werkzaamheden aan het kanaal buiten de scope van dit bestemmingsplan, toch is voor reclamanten navraag gedaan naar de afdoening van deze schademelding. Hieruit blijkt dat in het verslag van 20 februari 2014 van het overleg tussen de gemeente en de aannemer (Oranjewoud, per 1-1-2014 Anteagroup) is opgenomen dat de schademelding is afgedaan. Het betrof schade aan het straatwerk en dit zou met het aanbrengen van bestrating worden hersteld. De aannemer heeft reclamanten hiervan op de hoogte gesteld. Er is overigens geen nieuwe melding bekend van schade aan de muren van het pand van reclamant in de vorm van scheuren.

¹ Met reclamanten 1 is tweemaal telefonisch contact gezocht en tweemaal is de voicemail ingesproken, maar er is niet gereageerd. Daarom is volstaan met een algemene reactie op het aspect geluid.

Advies deel 4:

Geadviseerd wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Tevens leidt dit deel niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 5 van zienswijze 1:

Reclamant geeft aan dat er een waardevermindering van zijn woning optreedt vanwege de aanwezigheid van het appartementengebouw.

Reactie deel 5:

Mochten reclamanten van mening zijn dat zij schade lijden door het bestemmingsplan Jan Fabriciusstraat – Het Kanaal, dan kunnen zij binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek bij het college indienen om de volgens hen ontstane planschade te vergoeden.

Wel is hierbij voor aanvragers van belang dat er een planvergelijking plaatsvindt waarbij wordt uitgegaan van de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Veemarktterrein 2006 / Beheersverordening Binnenstad Assen in relatie tot het bestemmingsplan Jan Fabriciusstraat – Het Kanaal.

Advies deel 5:

Geadviseerd wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Tevens leidt dit deel niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze genoemd onder 1.

Er wordt voor de beoordeling en het advies van deze zienswijze dan ook verwezen naar de beoordeling en het advies van zienswijze 1 van reclamant 1, met uitzondering van deelreactie 4. In deze reactie geeft reclamant niet aan dat haar woning schade heeft opgelopen, maar dat de woning door de bouwwerkzaamheden in de omgeving veel getril heeft ervaren.

Het advies op deze reactie 4 van zienswijze 1 blijft in stand.

3. Reclamant 3

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze genoemd onder 1.

Er wordt voor de beoordeling en het advies van deze zienswijze dan ook verwezen naar de beoordeling en het advies van zienswijze 1 van Reclamant 1, met uitzondering van deelreactie 4. Er is namelijk geen schademelding bekend van reclamant in het kader van de realisatie van de Blauwe As, tweede fase.

4. Reclamant 4

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze genoemd onder 1.

Er wordt voor de beoordeling en het advies van deze zienswijze dan ook verwezen naar de beoordeling en het advies van zienswijze 1 van reclamant 1, met uitzondering van deelreactie 3 en deelreactie 4.

Ten aanzien van reactie 3:

Gebleken is dat reclamant een afstandsverklaring heeft getekend ten aanzien van het aanbrengen

van geluidsisolatie aan de woning vanwege de realisatie van de Blauwe As, tweede fase. Er zijn daarom geen werkzaamheden aan de woning van reclamant verricht.

Ten aanzien van reactie 4:

Deel 4 van reactie 3:

De initiatiefnemer is naar aanleiding van deze zienswijze bereid om de aannemer opdracht te geven om bij de start van de bouwwerkzaamheden een nulmeting en bij het einde hiervan een eindmeting te doen. Hiermee wordt eventuele schade aan de woning van reclamant als gevolg van de bouw van de appartementengebouwen in beeld gebracht.

Ook al valt de schade die is veroorzaakt door de werkzaamheden aan het kanaal buiten de scope van dit bestemmingsplan, toch is voor reclamant navraag gedaan naar de afdoening van deze schademelding. Hieruit blijkt dat in het verslag van 12 januari 2015 van het overleg tussen de gemeente en de aannemer (Oranjewoud, per 1-1-2014 Anteagroup) is opgenomen dat de schademelding is afgedaan. De aannemer heeft hierover contact gehad met reclamant. Er zijn overigens geen nieuwe schademeldingen bekend.

Het advies op reactie 4 van zienswijze 1 blijft hiermee ook voor deze zienswijze in stand.

5. Reclamant 5

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze genoemd onder 1.

Er wordt voor de beoordeling en het advies van deze zienswijze dan ook verwezen naar de beoordeling en het advies van zienswijze 1 van reclamant 1, met uitzondering van deelreactie 4. Er is namelijk geen schademelding bekend van reclamant in het kader van de realisatie van de Blauwe As, tweede fase.

Tevens wordt in de aanhef van de zienswijze genoemd dat de zienswijze wordt ingediend door de bewoners van het pand Het Kanaal 221, terwijl in de ondertekening het adres Het Kanaal 229 staat vermeld. Daar uit de kadastrale gegevens blijkt dat reclamant op het perceel Het Kanaal 229 woont, en er geen machtiging bij de zienswijze is gevoegd van de bewoners van het perceel Het Kanaal 221, waarin zij aangeven dat reclamant namens hen een zienswijze indient, wordt er in deze beoordeling vanuit gegaan dat het huisnummer dat in de aanhef is aangegeven een kennelijke verschrijving betreft.

6. Reclamant 6

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze genoemd onder 1.

Er wordt voor de beoordeling en het advies van deze zienswijze dan ook verwezen naar de beoordeling en het advies van zienswijze 1 van reclamant 1, met uitzondering van deelreactie 4. Er is namelijk geen schademelding bekend van reclamant in het kader van de realisatie van de Blauwe As, tweede fase.

7. Reclamant 7

Deze zienswijze is volgens het poststempel op de enveloppe op 31 maart 2016 ter verzending aangeboden. De termijn van terinzagelegging eindigde op 30 maart 2016, zodat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend en niet-ontvankelijk is. Echter, omdat deze zienswijze gelijkluidend is als de overige 6 ontvankelijke zienswijzen, worden de door reclamant aangedragen gronden wel beoordeeld.

8. Reclamant 8

Deze zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Reclamant stelt dat het verhogen van de norm een ernstig precedent schept en daarom niet aanvaardbaar is. Hij stelt dat altijd binnen de voorkeursgrenswaarden gebleven moet blijven en op het moment dat dit principe losgelaten wordt, bevindt het college zich op een hellend vlak. Reclamant vraagt zich af wat het college doet wanneer op andere plaatsen de geluidhinder te hoog blijkt te zijn.

Reactie zienswijze 8:

Wij zijn van mening dat reclamant geen belanghebbende is bij het verlenen van deze hogere grenswaarden. Het woonadres van reclamant ligt op grote afstand van het plangebied van het bestemmingsplan waar de hogere grenswaarden voor worden verleend. Ook is uit de zienswijze niet gebleken dat reclamant belangen heeft binnen of in de omgeving van het plangebied, of bijvoorbeeld van plan is om in het plangebied te gaan wonen.

Het verlenen van hogere grenswaarden schept geen precedent omdat per aanvraag hogere grenswaarden een op de specifieke locatie betrekking hebbend besluit wordt genomen. De Wet geluidhinder geeft de maximale geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige functies aan. Er wordt na elke aanvraag hogere grenswaarden een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de te hoge geluidsbelasting op de gevels van de geluidgevoelige functie (in dit geval de functie wonen) wordt berekend. Tevens wordt onderzocht of er maatregelen bij de bron of in het overdrachtsgebied kunnen worden genomen om de te hoge geluidsbelasting te verminderen of geheel te vermijden. Als dit niet tot de mogelijkheden behoort wordt pas besloten tot het verlenen van hogere grenswaarden. Er is hierbij dus sprake van een afgewogen en gemotiveerd besluit. Per aanvraag wordt derhalve bekeken of het noodzakelijk is om hogere grenswaarden te verlenen. De hogere grenswaarden die in het kader van het bestemmingsplan Jan Fabriciusstaat – Het Kanaal worden verleend, vallen ook binnen de grenzen van de Wet geluidhinder.

Advies zienswijze 8:

Geadviseerd wordt om deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

Tevens leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, c.q. van het ontwerpbesluit hogere waarden.

3. Staat van wijzigingen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.