

Bestemmingsplan Kloosterakker



Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Procedure.....	2
2.	Zienswijzen en gemeentelijke reactie.....	3
2.1	Reclamant 1	3
2.2	Reclamant 2	3
2.3	Reclamant 3	3
2.4	Reclamant 4	3
3.	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan	6

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

29 oktober 2020

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

Aanleiding

Om te kunnen voldoen aan de woningvraag heeft de gemeenteraad besloten in te zetten op de verdere ontwikkeling van Kloosterveen. Om dit te bereiken is er een structuurvisie, plan-MER en Nota Bovenwijkse Investerings vastgesteld. De structuurvisie voorziet in de bouw van maximaal 2.500 woningen, waarbij nadrukkelijk een gefaseerde aanpak wordt voorgestaan.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan en exploitatieplan betrekking op hebben, betreft fase 1; de zuidoostelijke hoek van de beoogde uitbreiding. De buurt die in fase 1 wordt gerealiseerd, wordt Kloosterakker genoemd. Kloosterakker wordt omsloten door de wijk Kloosterveen aan de oostzijde, de Domeinweg aan de noordzijde en de vaart aan de zuidzijde. Aan de westzijde van Kloosterakker is agrarische grond gelegen. Het westelijk deel van het plangebied, waar een waterberging gerealiseerd wordt, grenst aan de Norgervaart met daarachter de provinciale weg N373.

In de Structuurvisie Kloosterveen 2017 – 2035 zijn uitgangspunten opgenomen zoals de belangrijkste stedenbouwkundige principes van Kloosterveen. De essentie van de stedenbouwkundige opzet is dat in de eindsituatie Kloosterveen als één woonwijk wordt beleefd. Dit betekent dat de oorspronkelijke hoofd- en uitwerkingsprincipes van Kloosterveen als uitgangspunt worden genomen en dat het nog te realiseren deel van Kloosterveen logisch wordt verbonden met de bestaande wijk Kloosterveen en de aanwezige infrastructuur.

Het oostelijk deel van het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Kloosterveen II” (vastgesteld 20 februari 2003). Dit deel heeft in het bestemmingsplan de bestemming “Stadswoonwijk, artikel 11 WRO”. Het westelijk deel van het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Buitengebied Herziening artikel 30 WRO” (vastgesteld 18 december 2008). In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming “Jonge veld- en veenontginningen”. De realisatie van de woningbouw in Kloosterakker kan niet plaatsvinden op grond van de vigerende bestemmingsplannen.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan en exploitatieplan voorzien in een passend juridisch-planologisch kader.

1.2

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van overleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode hebben wij een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie en toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan hebben vervolgens 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 en ontwerp exploitatieplan ‘Kloosterakker’ samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Zienswijzen en reactie

2.1 Reclamant 1

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de conclusie zoals gesteld in paragraaf 4.5 'geluid' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Kloosterakker'.

Reclamant citeert dat in de conclusie staat vermeld: 'Het thema geluid leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Op 21 nieuw te bouwen woningen langs de 3^e hoofdontsluiting (50 km/u) geldt dat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Onderzocht is of bron- en overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting doelmatig kunnen reduceren. Uit het onderzoek is gebleken dat dit niet mogelijk is. Voor deze woningen wordt een hogere waarde vastgesteld'.

Naar zeggen van reclamant valt uit deze conclusie op te maken dat alleen ter plaatse van de 21 nieuw te bouwen woningen langs de 3^e hoofdontsluiting sprake is van overschrijding. Daarnaast wordt in de paragraaf ook nog het volgende vermeld: '30 km/u wegen Verlengde Aletta Jacobsweg en Verlengde Rosa Spierweg (nieuw) inclusief aftrek bedraagt de hoogste geluidsbelasting 51 dB. Er is voldoende gemotiveerd dat stiller asfalt (geen significant effect bij 30 km/u) en zeer hoge afschermende voorzieningen (stedenbouwkundige bezwaren) niet toegepast kunnen worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting cumulatief berekend in onderstaand figuur. De hoogst berekende geluidsbelasting exclusief aftrek bedraagt 56 dB. Voor deze woningen is een bouwakoestisch onderzoek niet noodzakelijk'.

Reclamant merkt ook op dat hij vermoed dat de figuur 'gecumuleerde geluidsbelasting bestaande woningen Rosa Spierweg' niet in de alinea over '30 km/u wegen Verlengde Aletta Jacobsweg en Verlengde Rosa Spierweg (nieuw)' had moeten staan. De kop van deze alinea doet naar zeggen van reclamant vermoeden dat het over de nieuwe verlengde weg gaat en niet over de bestaande. Dat neemt volgens reclamant niet weg dat er ter plaatse van de bestaande weg een geluidprobleem optreedt en sowieso beschreven had moeten worden in de alinea 'Ontwikkeling 2022-2030 buiten het plan'.

Reactie

Zoals door reclamant terecht aangegeven zijn de resultaten van de bestaande en nieuwe 30 km/h wegen niet geheel eenduidig in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Van paragraaf "Resultaten bestaande 30 km/h wegen" dient de eerste alinea met de twee afbeeldingen te worden verplaatst naar paragraaf "30 km/h wegen Verlengde Aletta Jacobsweg en Verlengde Rosa Spierweg (nieuw)". Daarbij zij opgemerkt dat de geluidsbelasting van 56 dB, en de daarvoor noodzakelijke bouwakoestisch onderzoek, de nieuwe nog te bouwen woningen betreft. Tevens wordt bij een geluidsbelasting van 56 dB geadviseerd om bij de nieuw te bouwen woningen aandacht te besteden aan de geluidwering.

Vervolgens dient de afbeelding "Gecumuleerde geluidsbelasting bestaande woningen" onder paragraaf "30 km/h wegen Verlengde Aletta Jacobsweg en Verlengde Rosa Spierweg (nieuw)" te worden verplaatst naar paragraaf "Resultaten bestaande 30 km/h wegen". Uit deze afbeelding blijkt dan dat de gecumuleerde geluidsbelasting op de maatgevende bestaande woning geen 55 dB, maar 60 dB bedraagt.

Reclamant geeft aan dat het bezwaar zich met name op de laatste zin richt; 'Voor deze woningen is een bouwakoestisch onderzoek niet noodzakelijk'. Dit is volgens reclamant in tegenspraak met de conclusie van het door Ingenieursbureau Spreen uitgevoerd akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai en industrielawaai (bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Reclamant merkt op dat in dit rapport in paragraaf 5.4 en 7.2 wordt vermeld dat bouwakoestisch onderzoek noodzakelijk is:

Gevelmaatregelen

'Vanwege het voorgaande wordt geadviseerd nader te onderzoeken of het binnenniveau in de woningen in de eerste lijns bebouwing aan de Rosa Spierweg niet significant hoger ligt dan de streefwaarde van 33 dB. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de gecumuleerde geluidsbelasting (excl. Aftrek art. 110g Wgh). Aangezien de geluidsbelasting voor situatie 2030 marginaal hoger ligt dan de geluidsbelasting voor situatie 2022, wordt geadviseerd de geluidsbelasting voor situatie 2030 voorkeursvariant te hanteren bij de beoordeling van het binnenniveau'.

Reclamant merkt op dat bovenstaande wel degelijk aangeeft dat geadviseerd wordt om onderzoek te doen naar het binnenniveau. Hierbij geeft reclamant ook mee dat in paragraaf 4.5 van de toelichting ten onrechte wordt vermeld dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 56 dB bedraagt.

Reclamant geeft aan dat er te snel tot een conclusie is gekomen dat het thema geluid niet leidt tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voorgaande laat naar zeggen van reclamant zien dat er verkeerde conclusies zijn getrokken. Daarnaast maakt reclamant zich zorgen over de toename van geluid op de Rosa Spierweg en Blauwbandkade. Onderzoek toont al aan dat de toename op de Rosa Spierweg 4,6 dB bedraagt, hetgeen naar zeggen van reclamant significant is. Te meer omdat de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder ligt. Daarnaast vermoedt reclamant dat het verkeer op de Blauwbandkade gaat toenemen, indien de (verlengde) Rosa Spierweg als ontsluitingsweg gaat dienen richting de Norgervaart (Frieslandroute). Daarbij merkt reclamant op dat tot op heden onduidelijk is of de Hoofdvaartsweg wordt afgesloten hiervoor. De geluidsbelasting op de Blauwbandkade kan dan ook significant gaan toenemen, zeker in combinatie met een elementenverharding in keperverband. Dit kan naar zeggen van reclamant ook leiden tot nog hogere gecumuleerde waarden ter plaatse van de Rosa Spierweg.

Reclamant geeft aan graag te horen hoe wij hem kunnen geruststellen in zijn bedenkingen over het aspect geluid in het ontwerpbestemmingsplan en over de toename in geluidsbelastingen rondom de Rosa Spierweg en Blauwbandkade. Reclamant geeft aan akoestisch adviseur te zijn en zich dagelijks bezig te houden met dit soort zaken.

Reactie

Zoals in het akoestisch onderzoek is aanbevolen is door Ingenieursbureau Spreen op verzoek van de gemeente Assen op 21 december 2018 aanvullend onderzoek gedaan naar de geluidwering van de gevels van de woningen aan de Rosa Spierweg. Uit dit onderzoek is gebleken dat het binnenniveau in de meeste woningen/vertrekken niet meer bedraagt dan de streefwaarde van 33 dB. In slechts enkele kleinere vertrekken wordt dit binnenniveau met 1 -2 dB overschreden, maar zal niet tot ontoelaatbare hinder leiden.

De beschouwde woningen liggen direct aan de Rosa Spierweg, op circa 15 meter uit de as van de weg. De woningen aan de Blauwbandkade liggen 45 meter uit de Rosa Spierweg. De geluidsbelasting van de Blauwbandkade zal minder zijn, enerzijds omdat hier minder verkeer is en anderzijds wordthet geluid ten gevolge van de Rosa Spierweg afgeschermd door de eerstelijns bebouwing. Aangezien de woningen nagenoeg gelijk zijn, kan op basis van het voorgaande worden gesteld dat de streefwaarde van 33 dB in de woningen aan de Blauwbandkade niet zal worden overschreden.

Op 19 maart 2019 heeft het college besloten de Hoofdvaartsweg noordzijde, ter hoogte van de Norgervaart, af te sluiten voor autoverkeer en hiervoor een verkeersbesluit te nemen. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk geworden en uitgevoerd.

Overleg

Gezien de vrees van reclamant over de toename van geluid en omdat reclamant aangeeft dat hij graag hoort hoe wij hem kunnen geruiststellen in zijn bedenkingen, heeft er een overleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg was de akoestisch adviseur aanwezig die het onderzoek heeft uitgevoerd. Tijdens dit overleg is duidelijk geworden dat de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan niet juist is en voor onduidelijkheid zorgt. Tevens is geconstateerd dat het rapport dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd wel juist is.

Conclusie:

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingebrachte zienswijze vormt deze reactie aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast conform bovenstaande.

2.2 Reclamant 2

Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van een perceel gelegen binnen onderhavig plangebied en hier een bedrijf exploiteert. Het perceel heeft in het huidige vigerende bestemmingsplan de bestemming “Bedrijfsdoeleinden met bijbehorende erven”. In het bestemmingsplan “Kloosterakker” wordt het perceel van reclamant bestemd als:

- a. “Wonen-Lint”;
- b. Gebiedsaanduiding “wetgevingszone – verwezenlijking in naaste toekomst”;
- c. Gebiedsaanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied”.

Reclamant merkt op dat nu op het perceel geen sprake is van ‘bestaande woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen’, noch van ‘aan huis gebonden bedrijf en/of beroep’, het bedrijf van reclamant wordt wegbestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan vermeldt: “De gronden met de aanduiding ‘wetgevingszone – verwezenlijking in de naaste toekomst’ (kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q, nummers 5196, 5197 en 6777 worden in de naaste toekomst voor de verwezenlijking nodig geacht ..)”. Echter het vermeldt niet de verwezenlijking waarvan. Reclamant geeft aan dat de motivering voor het ‘nodig achten’ en voor de ‘naaste toekomst’ ontbreekt. De gebiedsaanduiding en de tijdsbepaling laat naar zeggen van reclamant onverlet dat sprake is van eerder bedoelde wegbestemmen.

Reclamant stelt dat het bedrijf beschikt over een milieuruimte (hindercontour, richtafstand geluid, milieucirkel) van 100 meter, terwijl de afstand tot het aangrenzende plangebied 26 meter bedraagt (althans volgens pagina 17 van het akoestisch onderzoek) en dat binnen die zonering op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan buiten/aanpalend aan het perceel van reclamant woningen zijn voorzien. Ofwel, in de woorden van het ontwerpexploitatieplan: ‘een aantal kavels in het exploitatieplan bevindt zich echter in de bedoelde hindercontour’. Naar zeggen van reclamant kunnen de betreffende kavels niet, ook niet in de toekomst, worden gebouwd omdat dit een inbreuk zou zijn op de publiekrechtelijke rechtspositie van reclamant. Reclamant stelt dan ook dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is en grondslag mist.

Reclamant verwijst naar de structuurvisie van juni 2017, waarmee het ontwerpbestemmingsplan in lijn dient te zijn. Hierin staat vermeld: 'Als woningen binnen de contour van de kippenhouderij en de houthandel gebouwd worden, is het nodig om de milieuzones van de kippenhouderij en de houthandel op te heffen. Hier is in de Nota Bovensplanse Investerings rekening mee gehouden'. Reclamant geeft aan dat de milieuzone in hun geval niet is opgeheven. Het plan is daarmee volgens reclamant niet realiseerbaar en niet in lijn met hogere planologie en geeft in zoverre volgens reclamant geen blijk van goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting bij het bestemmingsplan staat vermeld: 'Het perceel waar het houtverwerkingsbedrijf is gevestigd krijgt in dit bestemmingsplan een woonbestemming. Het bedrijf gaat op termijn op de locatie verdwijnen. In het exploitatieplan is opgenomen dat woningen die binnen de geluidszone van Houthandel Drenth liggen, pas vergund kunnen worden nadat het bedrijf weg is. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw (...). Conclusie: Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan'. Reclamant stelt dat deze conclusie onjuist is, althans ongefundeerd. Het bedrijf en diens milieuzonering gaat volgens reclamant niet verdwijnen, althans zulks zodanig verzekerd dat sprake is van een goede ruimtelijkeordeningsafweging door de gemeente.

In het ontwerpexploitatieplan staat onder 6.4.4 Maatregelen (6.2.4. d Bro) vermeld: 'Ten Zuiden van het exploitatiegebied ligt een houthandel, wiens hindercontour de realisatie van de voorgenomen bouwplannen verhindert. De passende maatregel is hier het wegnemen van de contour door het bedrijf te kopen. Voor de aankoop wordt een taxatierapport opgesteld. Thans wordt uitgegaan van een raming (...) en: Bij nadere uitwerking van de plannen is gebleken, dat in sommige gevallen de voorziene maatregelen volledig 'binnenplans' zijn. Dit betreft bijvoorbeeld het wegnemen van de hindercontour van de houthandel'.

Reclamant komt vervolgens met de volgende zienswijze.

Zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. Zijn perceel bestemd wordt voor woningbouw met de gebiedsaanduiding "verwezenlijking in de naaste toekomst"; Reclamant merkt op dat nu op het perceel geen sprake is van 'bestaande woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen', noch van 'aan huis gebonden bedrijf en/of beroep', het bedrijf van reclamant wordt wegbestemd. Naar zeggen van reclamant is geen zorgvuldige afweging gemaakt waarom een goede ruimtelijke ordening zou zijn gediend bij het wegbestemmen van het bedrijf.
2. Zijn perceel heeft de aanduiding 'wetgevingszone – verwezenlijking in de naaste toekomst'. Echter het vermeldt niet de verwezenlijking waarvan. Reclamant geeft aan dat de motivering voor het 'nodig achten' en voor de 'naaste toekomst' ontbreekt.
3. Dit, aangezien de onderbouwing om meerdere redenen te kort schiet en de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet vaststaat.

Zienswijze met betrekking tot het exploitatieplan ontwerpbesluit hogere waarden:

4. Reclamant merkt op dat bij het ontwerpbesluit hogere waarden geen rekening is gehouden met de bovenbedoelde geluidsruimte van zijn bedrijf.

Zienswijze met betrekking tot het exploitatieplan:

5. Zijn perceel behoort – ook gegeven de fasering "in de naaste toekomst" uit het bestemmingsplan – tot het feitelijke exploitatiegebied; Zijn perceel is ten onrechte niet inbegrepen in het exploitatieplangebied, behorende bij het ontwerpexploitatieplan.

Reclamant stelt dat het criterium ruimtelijke/planologische en functionele samenhang bij de afbakening van het exploitatieplangebied niet in acht is genomen. En stelt dat de hindercirkel van het bedrijf van reclamant reeds ruimtelijke/planologische en functionele samenhang geeft tussen het perceel van reclamant en het overige toekomstige woongebied. Het element van de “ nabije ” toekomst staat volgens reclamant de bedoelde samenhang niet in de weg.

6. Primair: de inbrengwaarde van zijn perceel had moeten worden vastgesteld en opgenomen had moeten worden in de exploitatieopzet uit het exploitatieplan ;
7. Die inbrengwaarde , nu – aantoonbaar - vast staat dat de gemeente voornemens is het perceel op onteigeningsbasis, tegen vergoeding van onteigeningsschadeloosstelling, te verwerven - moeten worden bepaald op de schadeloosstelling ex artikel 40 onteigeningswet;
8. Subsidiair: als onderhavig perceel – ten onrechte – niet in het exploitatiegebied wordt opgenomen: Verwerving met verwervingskosten o.b.v. onteigeningsschadeloosstelling betitelen als “een volledige ‘binnenplanse maatregel’ en vervolgens behandelen als ‘bovenplanse kosten ’ staan Wro en Bro niet toe;
9. Onduidelijk is hoe de “raming” (uit het bovenstaande citaat uit het ontwerpexploitatieplan) is opgenomen in het ontwerpexploitatieplan. Als “het nemen van geluidsreducerende maatregelen in bestaand Kloosterveen ”?;
10. Ook als het onderhavig perceel – ten onrechte – niet in het exploitatiegebied is opgenomen: dan nog behoort het wel tot het complex ex artikel 40 lid d onteigeningswet (OW) en is het daarom (met de zgn. ‘excessieve verwervingskosten’ van dien) van invloed op de door de inbrengwaardetaxateur gewaardeerde complexwaarde. In het taxatierapport inbrengwaarde wordt het structuurvisiegebied gekwalificeerd als complex artikel 40 lid d OW. De afbakening van het complex vindt immers aan de hand van andere criteria plaats dan de afbakening van het exploitatieplangebied. In het ‘40d-complex’ van de inbrengwaardetaxateur is onderhavig perceel ten onrechte niet meegenomen. Het taxatierapport inbrengwaarde vermeldt de invloed van de door de gemeente (niet door reclamant) noodzakelijke geachte onteigening van onderhavig perceel überhaupt niet en schiet daarmee te kort. De excessieve verwervingskosten die worden gemaakt als de gemeente haar zin krijgt, drukken immers de complexwaarde/inbrengwaarde;
11. De inbrengwaarde (complexwaarde ex artikel 40 lid OW) is niet begrijpelijk, want niet ‘volledig bepaald’. Niet begrijpelijk is dat ongemotiveerd alleen gekozen is voor de vergelijkingsmethode terwijl de andere, residuele, methode een veel hoger inbrengwaarde indiceert nu bij de obv vergelijking bepaalde inbrengwaarde van € 7,9 miljoen een resultaat op de grondexploitatie van € 7,9 miljoen resteert;
12. De taxateur die de inbrengwaarden ten behoeve van het exploitatieplan heeft bepaald, voldoet niet aan de onafhankelijkheidscriteria die meermaals door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State zijn aangelegd, aangezien hij is belast met de ondersteuning bij het door de gemeente beoogde grondverwervingstraject op onteigeningsbasis van onderhavig perceel. De inbrengwaardetaxatie kan niet in stand blijven en het exploitatieplan dus conform het ontwerp niet vastgesteld.

Reactie

Ad 1. Er is geen zorgvuldige afweging gemaakt waarom een goede ruimtelijke ordening zou zijn gediend bij het wegbestemmen van het bedrijf

In de toelichting van het bestemmingsplan Kloosterakker wordt in hoofdstuk 4 kort ingegaan op de milieuaspecten van de houthandel in relatie tot de beoogde woningbouw. Het exploitatieplan dat als

bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd geeft ook aan dat er is gekozen voor een gewijzigde bestemming van het bedrijf. Reclamant geeft terecht aan dat in zowel het ontwerpbestemmingsplan als in het ontwerp-exploitatieplan niet nader is gemotiveerd wat precies de achtergrond is van deze keuze voor een woonbestemming op het bedrijfsperceel.

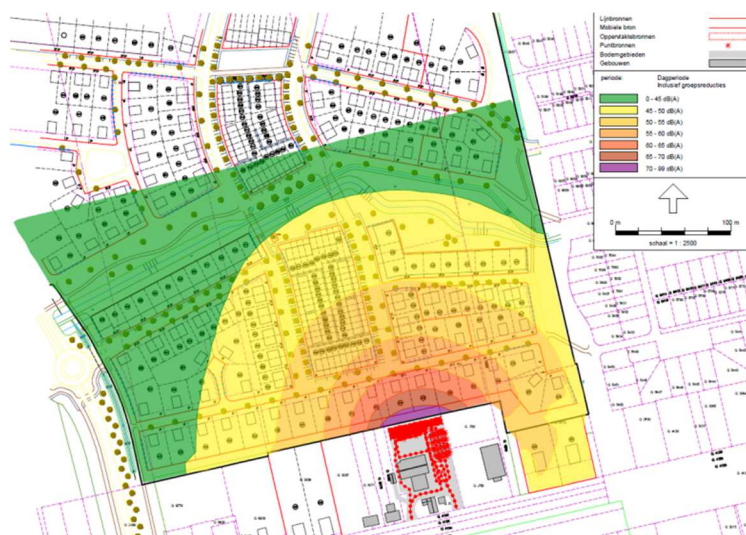
De overwegingen om het bedrijf weg te bestemmen zijn in het voortraject van het opstellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan wel met reclamant besproken. De motivering van het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming wordt hieronder weergegeven.

Paragraaf 5.3 Gewijzigde bestemmingen in het Lint

Zoals uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.4 en 4.5 blijkt zijn er twee bedrijven aan de Hoofdvaartsweg die in beginsel een belemmering voor woningbouw aan de zuidzijde van het plangebied zouden kunnen vormen vanwege milieuhinder. Indien de nieuwbouw zoals in dit bestemmingsplan is voorgenomen (binnen de feitelijke milieucontouren van deze bedrijven) gerealiseerd zou worden dan zouden deze bedrijven forse milieumaatregelen moeten treffen om hun activiteiten voort te kunnen zetten los van de vraag of er dan wel sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening omdat die maatregelen vanuit stedenbouwkundige of andere aspecten mogelijk te zwaar op de planuitvoering drukken. In dit kader is het pluimveebedrijf al vroegtijdig aangekocht door de gemeente en is beëindiging van het bedrijf gegarandeerd.

Het houtverwerkingsbedrijf van reclamant gevestigd aan de Hoofdvaartsweg 164 is nog in bedrijf. Dit bedrijf kan op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering worden gekwalificeerd als een categorie 3.2 bedrijf waarbij geluid de zwaarstwegende factor is en een afstand van 100 m vanuit de perceelgrens als uitgangspunt voor gevoelige functie (zoals woningen) wordt geadviseerd.

Bij dit bedrijf wordt in de aanwezige gebouwen en op het achtererf in de open lucht hout verwerkt. Het geluid hiervan draagt ver. In 2008 en 2018 is hier door Ingenieursbureau Spreen onderzoek naar gedaan. Deze onderzoeken zijn toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.



Feitelijke Geluidscontouren gelegd over het verkavelingsplan (=gelijk aan Bijlage B6 van het Exploitatieplan)

Uit deze onderzoeken blijkt dat een adviesafstand van 100 m voor geluid redelijk overeenkomt met de uitkomsten van de huidige bedrijfsvoering. In bovenstaande figuur zijn de contouren van de huidige bedrijfsvoering opgenomen. Hieruit blijkt dat de geluidscontour van 50 dB(A) tot meer dan 100 m in het plangebied reikt.

Met een hoge muur rond het perceel van het houtverwerkingsbedrijf zou het mogelijk zijn om het geluid op de gevels van de nieuwbouw te dempen. Echter ook in dat geval wordt de gewenste streefwaarde van 45 dB niet bereikt. Wel zou het geluid binnen de wettelijke norm van maximaal 50

dB kunnen vallen. Hiermee wordt de geluidhinder dus niet geheel weggenomen. Dit heeft een negatieve invloed op het woonklimaat. De ervaring leert dat klachten over geluidhinder van dit soort bedrijven in een woonwijk niet zullen uitblijven en dat dit voortdurende zorg bij handhaving van alle milieu-eisen vraagt.

Daar komt nog bij dat er een hoog en dicht geluidsscherm of een geluidswal langs de hele achterzijde en gedeeltelijk langs de zijgrens van het perceel van het houtbedrijf moet worden geplaatst waar nu een sloot voor de afwatering ligt. Hoewel er best technische oplossingen te vinden zijn om de afwatering op de sloot goed te laten verlopen, is een hoge muur vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk op deze plek. Doel van het plan is juist om de achterzijde van de bestaande en nieuwe percelen te laten grenzen aan de sloot en op alle achterpercelen weinig en uitsluitend lage bebouwing (bijgebouwen en schuttingen) te realiseren.

Door de gemeente is in overleg met reclamant in het verleden al gekeken naar eventuele andere oplossingen om ter plaatse te blijven. Zo is er gesproken over het staken van de buitenactiviteiten, maar dit blijkt geen optie te zijn omdat er grote bomen worden verwerkt op het perceel die niet binnen de bestaande gebouwen kunnen worden versneden.

De optie om binnen de geluidcontouren van onderhavig bedrijf dan maar geen woonbebouwing te realiseren is ook overwogen maar het alternatief hiervoor zou zijn dat er alleen groenvoorzieningen gerealiseerd zouden kunnen worden op een stedenbouwkundig gezien onlogische plek. Dit nog los van het feit dat deze optie betekent dat er een behoorlijk aantal woningen minder gebouwd kunnen worden. Dit is gezien de druk op de woningmarkt onwenselijk.

Bovenstaande heeft geleid tot het standpunt dat handhaving van de huidige bedrijfsvoering ter plaatse vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Omdat het bedrijf zelf heeft aangegeven de houtverwerking in de buitenlucht niet te willen of kunnen stoppen en een hoge muur rondom het perceel stedenbouwkundig niet acceptabel is en daarbij de negatieve effecten voor de verkoopbaarheid van de woningen en de leefbaarheid ter plaatse meegenomen, blijft er voor de gemeente alleen de keuze over om de bestemming van dit perceel te herzien. Er is daarbij niet gekozen voor een bedrijfsbestemming met beperktere mogelijkheden omdat dit voor de eigenaar geen optie is. Gezien de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en de bestaande lintbebouwing past een woonbestemming hier het beste.

Met het bedrijf is gesproken over verplaatsing en eventuele aankoop van het perceel maar hierover is nog geen overeenstemming. Mocht deze overeenstemming uitblijven dan zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten.

Daarbij merken wij op dat de raad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden kan vaststellen. Soms weegt het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen. Bij de tot stand koming van een bestemmingsplan moeten die belangen worden meegewogen. Bij de tot stand koming van het plan is het vervallen van de bestaande rechten en compensatie meegewogen. Met bovenstaande aanvulling (welke zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan) en aanvullingen op het exploitatieplan menen wij dat aan een zorgvuldige belangenafweging en verantwoordingsverplichting is voldaan.

Ad 2. Het bestemmingsplan vermeldt niet de verwezenlijking van wat en tevens ontbreken motivering voor het 'nodig achten' en voor de 'naaste toekomst'.

Het perceel is voorzien van de aanduiding 'verwezenlijking in de naaste toekomst'. Daarmee is enerzijds expliciet gemaakt dat de gemeente de planrealisatie zo snel als mogelijk wil starten. Dat is in dit geval ook nodig omdat de gemeente een deel van de uitbreiding van de wijk niet kan ontwikkelen vanwege de geluidhinder. In het exploitatieplan is aangegeven dat het om circa 50

woningen gaat die niet gebouwd kunnen worden vanwege de geluidhinder. De druk op de woningmarkt is zo groot, dat de gemeente de ontwikkeling van deze woningen en de ontwikkeling van Kloosterakker als geheel van groot maatschappelijk belang acht en daarmee vaart wenst te maken. Dit kan niet zolang de bedrijfsvoering nog gaande is.. Anderzijds worden eigenaren van de betreffende percelen hierdoor ook persoonlijk op de hoogte gesteld en gehouden van de voortgang van de planprocedure.

Ad 3. De financiële uitvoerbaarheid van het plan staat niet vast aangezien de onderbouwing om meerdere redenen te kort schiet.

De gemeente zal bij vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan een (gemeentelijke) grondexploitatie vaststellen. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van de plannen geborgd.

Voor zover, mede gelet op hetgeen reclamant stelt in het kader van het exploitatieplan, reclamant bedoelt dat eventuele verwerving van zijn perceel niet is opgenomen in het exploitatieplan en daarom de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is gegarandeerd, merkt de gemeente op dat de financiële uitvoerbaarheid is geborgd. De gemeente is met reclamant in overleg om te komen tot afspraken waardoor de hindercontour van reclamant wordt weggenomen. In het geval dat de gemeente er niet in slaagt om hierover minnelijke overeenstemming te bereiken, zal de gemeente het instrument van onteigening in zetten, dit is geborgd in de grondexploitatie.

Ad 4. Bij het ontwerpbesluit hogere waarden is geen rekening gehouden met de geluidsruimte van het bedrijf en de milieuzones zijn planologisch niet opgeheven.

Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld. De Wet geluidhinder regelt wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï.

- *Industrielawaaï, voor zover dit betrekking heeft op "gezoneerde industrieterreinen";*
- *Wegverkeerslawaaï: bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen) of de aanleg/ wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen);*
- *Spoorweglawaaï: bouwen van woningen langs spoorwegen of de aanleg / wijzigen van secundaire spoorwegen.*

Voor onderhavig bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer. De omliggende wegen zijn berekend en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Hieruit is gebleken dat bij een aantal nog te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hiervoor is een ontwerpbesluit hogere waarden wegverkeerslawaaï opgesteld.

In het nu nog vigerende bestemmingsplan zijn voor het bedrijf van reclamant ook geen milieuzones opgenomen. Reclamant bedoelt naar wij aannemen dat het bedrijf op grond van het Activiteitenbesluit milieu wel rechten heeft waarbinnen de feitelijke geluidcontouren van i.c. houtverwerking een rol spelen. Reclamant constateert terecht dat het exploitatieplan voorziet in een regeling dat er pas kan worden gebouwd als de geluidhinder vanwege de houtverwerking zodanig is afgenomen dat er geen sprake meer is van een hindercontour. Feitelijk betekent dit dat de bedrijfsvoering dan dus is beëindigd. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermee dan ook niet in het geding en reclamant wordt daarmee niet eerder zijn (milieu)rechten ontnomen dan dat de bedrijfsvoering binnen de juiste juridische kaders is beëindigd.

Ad 5. Perceel valt buiten het exploitatiegebied.

De begrenzing van het exploitatieplan mag niet buiten de begrenzing van het bestemmingsplan gaan, maar mag daarbinnen wel afwijken van de bestemmingsplangrens. Paragraaf 1.5 geeft de ruimtelijke onderbouwing voor de begrenzing van het exploitatiegebied.

“De beoogde bouw kavels langs de Drentse Hoofdvaart Noordzijde vallen buiten het exploitatiegebied. De werken en werkzaamheden in Kloosterakker hebben geen relatie met de ontwikkeling van deze bouw kavels “.

Het exploitatiegebied heeft alleen betrekking op het deel van het bestemmingsplan waar nieuwe bouw mogelijkheden worden gecreëerd in combinatie met de aanleg van nieuwe openbare ruimte. Bij de verdichting van de lintbebouwing langs de Hoofdvaartsweg zijn dergelijke openbare voorzieningen niet benodigd, aangezien daar de ontsluitingsweg en bijbehorende voorzieningen reeds aanwezig zijn. De aan te leggen openbare voorzieningen in het exploitatiegebied kunnen naar oordeel van de gemeente niet worden toegerekend aan woningbouw, en dus aan de (private) exploitanten, langs de Hoofdvaartsweg.

Daarbij komt dat op het perceel van reclamant geen nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt en is er evenmin sprake van de uitbreidingen van bestaande gebouwen met meer dan 1.000 m2 bvo. Hiermee ontbreekt de onderbouwing om de inbrengwaarde van het perceel toe te rekenen aan de overige exploitanten vallend binnen het exploitatieplangebied Kloosterakker.

Op basis van bovenstaande argumenten zijn de bouwplannen langs de Hoofdvaartsweg in het algemeen en het perceel van reclamant in het bijzonder, niet opgenomen in dit exploitatieplan. Dat het wegnemen van de hindercontour een functionele relatie heeft met het exploitatieplangebied maakt dat niet anders. Het perceel zelf is niet benodigd voor de ontwikkeling, enkel het wegnemen van de hindercontour is noodzakelijk.

Om al deze redenen is het perceel van reclamant terecht buiten het exploitatieplan gelaten.

Ad 6. De inbrengwaarde van het perceel had moeten worden vastgesteld.

Het perceel van reclamant valt buiten het exploitatiegebied en er is derhalve geen sprake van een inbrengwaarde zoals bedoeld in Wro Artikel 6.13 lid 1 sub c onder 1. (zie punt 5)

Ad 7. De inbrengwaarde moet worden bepaald op de schadeloosstelling ex artikel 40 onteigeningswet.

Het perceel van reclamant valt buiten het exploitatiegebied en er is derhalve geen sprake van een inbrengwaarde zoals bedoeld in Wro Artikel 6.13 lid 1 sub c onder 1. (zie punt 5)

Reclamant gaat voorbij aan het feit dat slechts het wegnemen van de hindercontour kan worden toegerekend aan het kostenverhaal en zeker niet de volledige aankoop van het perceel, al dan niet op basis van volledige schadeloosstelling ex artikel 40 onteigeningswet. De restantwaarde van het perceel maakt immers geen onderdeel uit van de toerekenbare kosten in het exploitatieplan.

Ad 8. “een volledige ‘binnenplanse maatregel’ behandelen als ‘bovenplanse kosten ’ staan Wro en Bro niet toe.

Dit is gebaseerd op een misverstand van reclamant. Het wegnemen van de hindercontour wordt niet behandeld als zogenaamde ‘bovenplanse kosten’.

Ten tijde van het vaststellen van de structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 en de bijbehorende Nota Bovenplanse Investerings, was nog niet bekend welke plangrenzen het bestemmingsplan of de bestemmingsplannen zouden hebben. Het was evenmin duidelijk of het wegnemen van de hindercontour vereist was voor één (en dus binnenplans) of meerdere (en dus bovenplans) exploitatieplangebieden. Met het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan blijkt dat de maatregel volledig toerekenbaar is aan Kloosterakker. Dat deze maatregel buiten het exploitatieplangebied is gelegen maakt niet dat er sprake is van 'bovenplanse kosten'.

Ad 9. Onduidelijk is hoe de raming is opgenomen in het ontwerpexploitatieplan.

Het is reclamant niet duidelijk op welke plek in het exploitatieplan het wegnemen van de hindercontour is opgenomen. Reclamant suggereert dat dat deze raming is opgenomen onder 'het nemen van geluidsreducerende maatregelen in bestaand Kloosterveen' zoals toegelicht in paragraaf 6.4.5. Dat is echter een misverstand. Het wegnemen van de hindercontour van de houthandel is opgenomen in de toelichting in paragraaf 6.4.4. waar ook expliciet wordt gesproken over de houthandel. Deze toelichting maakt duidelijk dat de betreffende kosten zijn opgenomen zoals beschreven in het Bro 6.2.4. lid d. Dit betreffen enkel de kosten van het wegnemen van de hindercontour. Volgens de gemeente kan hier niet de volledige aankoop, al dan niet op basis van de onteigeningswet, worden opgenomen, aangezien het perceel nog een restantwaarde heeft als de hindercontour is opgeheven.

In het ontwerp exploitatieplan is uitgegaan van een raming van de kosten van het wegnemen van de hindercontour. Bij vaststelling van het exploitatieplan zijn de kosten opgenomen op basis van een taxatie.

Ad 10 Het perceel van reclamant hoort tot het complex ex artikel 40 lid d onteigeningswet (OW).

De raming zoals aangegeven onder punt 9 – nog daargelaten of daarin al dan niet is uitgegaan van de complexwaarde – is de onderbouwing voor het (op termijn) wegnemen van de hindercontour van de houthandel. Reclamant gaat voorbij aan het feit dat slechts het wegnemen van de hindercontour kan worden toegerekend aan het kostenverhaal en zeker niet de volledige aankoop van het perceel. De restantwaarde van het perceel, al dan niet gewaardeerd tegen de complexwaarde, maakt immers geen onderdeel uit van de toerekenbare kosten zoals beschreven in paragraaf 6.4.4.

11. Niet begrijpelijk is dat ongemotiveerd alleen gekozen is voor de vergelijkingsmethode terwijl de andere, residuele, methode een veel hoger inbrengwaarde indiceert.

Het perceel van reclamant valt buiten het exploitatiegebied en er is derhalve geen sprake van een inbrengwaarde zoals bedoeld in Wro Artikel 6.13 lid 1 sub c onder 1. (zie punt 5)

Reclamant stelt voor om een zogenaamde 'residuele methode' te hanteren en suggereert dat er bij de bepaling van de inbrengwaarden het batig saldo van de exploitatieopzet moet worden meegenomen. De gemeente is echter verplicht om de inbrengwaarden, zoals bepaald door een onafhankelijke taxateur, op te nemen in een exploitatieplan. Het is dan ook niet aan de gemeente om te kiezen voor een bepaalde waarderingsmethodiek, maar aan de taxateur. De stelling van reclamant over de toepassing van de residuele methode is daarom voorgelegd aan de taxateur. De taxateur geeft hierop de volgende reactie:

"Als taxateur constateer ik dat voor de waardering van de inbrengwaarde voldoende referentietransacties beschikbaar zijn. Op basis daarvan heb ik besloten dat de comparatieve methode de meest passende waarderingssystematiek is voor de waardering van de inbrengwaarde. Dit uitgangspunt staat verwoord onder punt 4.2 in mijn rapport. De referenties zijn in een bijlage bij

het rapport gevoegd. Daarnaast is als vaste jurisprudentie aan te nemen dat de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet niet dwingen tot het hanteren van de een dan wel de andere taxatiemethode. Welke methode in een concreet geval wordt gebruikt staat ter beoordeling van de taxateur, de Afdeling bestuursrechtspraak heeft dit zo meerdere keren in haar uitspraken overwogen.”

Ad 12. De taxateur die de inbrengwaarden ten behoeve van het exploitatieplan heeft bepaald, voldoet niet aan de onafhankelijkheidscriteria.

Het perceel van reclamant ligt buiten het exploitatieplangebied en is, om redenen zoals genoemd onder punt 5, ook niet meegenomen in de (opdracht tot) taxatie van de inbrengwaarden.

De taxateur acht zich in alle opzichten volledig onafhankelijk in de uitvoering van de taxatieopdracht, zoals ook is verklaard onder 1.7 in het taxatierapport. Het taxatierapport is opgesteld door een onafhankelijke taxateur, die geen ondergeschikte is van de gemeente. In de taxatie van de inbrengwaarden is door de taxateur op objectieve en consistente wijze verslag gedaan van het door hem verrichte onderzoek en op inzichtelijke wijze aangegeven welke feiten en omstandigheden aan de conclusie van zijn advies ten grondslag zijn gelegd.

De gemeente is in overleg getreden met reclamant over het wegnemen van de hindercontour. De taxateur voert in dat kader in opdracht van de gemeente een onafhankelijke taxatie uit. Deze rol is aan reclamant medegedeeld voorafgaand aan het eerste overleg.

Conclusie:

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingebrachte zienswijze vormt deze reactie aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Reclamant 3

Integrale exploitatie

In het exploitatieplan is op pagina 11 aangegeven dat de gemeente alle gronden in het exploitatiegebied wil verwerven. Alleen op die wijze zou de gemeente kunnen zorgen voor een integrale planontwikkeling en tijdig kunnen komen tot aanleg, bebouwing en inrichting. In verband met de integraliteit zou regie op het complete werk zijn vereist. Opgemerkt wordt dat de cultuurtechnische werkzaamheden als één werk uitgevoerd moeten worden. Tevens wordt opgemerkt dat verder splitsing van de overige werkzaamheden risico's geeft op fouten en kwaliteitsverschillen omdat verschillende realisatoren in die situatie op elkaar moeten aansluiten. Verder zou volgens reclamant de splitsing van werkzaamheden kostenverhogend werken. Op pagina 12 wordt opgemerkt dat openbare voorzieningen in een bouwstroom aangelegd moeten worden en dat het daarom wenselijk is dat de gemeente beschikt over alle eigendommen. Ook wordt opgemerkt dat de gemeente er geen zicht op heeft dat particuliere eigenaren tijdig tot de voorgenomen woningbouwproductie zullen overgaan. Ook om die reden zou het wenselijk zijn dat de gemeente over alle eigendommen komt te beschikken. De algehele conclusie is vervolgens dat de gemeente om de hiervoor genoemde redenen het eigendom van de particuliere eigenaar wenst te verwerven.

Reclamant stelt dat met voormelde zienswijze de gemeente lijkt te willen voorsorteren op een onteigening ten behoeve van de zogenaamde 'integrale planontwikkeling'. Reclamant geeft aan daartegen grote bezwaren te hebben omdat de gemeente volgens reclamant wel beter weet. Reclamant geeft aan dat er namens de eigenaren en de andere vennootschappen met de gemeente is onderhandeld over zelfrealisatie. Dit is naar zijn zeggen stukgelopen op de omvang van het

kostenverhaal maar niet op het ontbreken van de bereidheid tot realisatie. Reclamant stelt met nadruk dat deze bereidheid bestaat. Daarbij geeft reclamant aan bereid te zijn de gronden die nodig zijn voor de realisatie van openbaar gebied aan de gemeente over te dragen. Ook bestaat er de bereidheid om het bouwrijp maken van het openbaar gebied en de uit te geven kavels op elkaar af te stemmen en in dat kader mee te werken aan de gewenste gesloten grondbalans. Aldus bezien, bestaat er volgens reclamant geen noodzaak tot verwerving ten behoeve van de beschreven integrale planrealisatie. Reclamant meent dan ook dat de passages die hiervoor geparafraseerd zijn weergegeven, nadrukkelijke nuancerings behoeven. Van een noodzaak tot verwerving is volgens reclamant voorshands geen sprake. Dat zou volgens reclamant anders kunnen komen te liggen indien partijen elkaar niet kunnen vinden in de hiervoor beschreven samenwerking, vooropgesteld dat de gemeente in dat kader redelijke eisen stelt. Volgens reclamant heeft alsdan te gelden dat een aanspraak toekomt op het gemist exploitatievoordeel bij zelfrealisatie. De gemeenteraad wordt dan ook verzocht het exploitatieplan met inachtneming van het voorgaande aan te passen.

Reactie

De gemeente is verplicht een exploitatieplan op te stellen ten aanzien van het kostenverhaal indien de kosten niet anderszins zijn verzekerd door bijvoorbeeld een overeenkomst. Daarnaast kan de gemeente regels opnemen in het exploitatieplan over de wijze van uitvoering van de door de gemeente gewenste ontwikkeling. De gemeente maakt van deze bevoegdheid gebruik en geeft in het exploitatieplan Kloosterakker haar gewenste wijze van ontwikkelen aan. De gemeente wenst onder andere voortgang te houden in deze ontwikkeling aangezien de vraag naar woningbouw groot is. Daarom heeft ze in het exploitatieplan de wijze waarop en het tijdsplan van de ontwikkeling aangegeven. Tevens wordt gestuurd op een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling van de woonwijk. De gestelde eisen zijn wenselijk in het kader van goed ruimtelijke ordening en deze eisen zijn praktisch uitvoerbaar.

Reclamant geeft aan dat er bereidheid bestaat om afspraken met de gemeente te maken. Hoewel partijen al langere tijd met elkaar in overleg zijn, zijn partijen tot op heden nog niet tot overeenstemming gekomen over de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan ter plaatse alsmede over het te plegen kostenverhaal en locatie eisen. Vaststelling van het exploitatieplan ten aanzien van deze gronden is daarmee verplicht.

Plankostenscan

Reclamant geeft aan geconstateerd te hebben dat er in de gemeentelijke berekening van de plankostenscan een onjuistheid is vervat. Onder B (Inbreng en verwerving) is aangegeven dat sprake is van 13 kadastrale percelen. Volgens reclamant is dit niet correct en is er sprake van 12 onbebouwde percelen. Een berekening die rekening houdt met voormeld aantal is door reclamant bij de zienswijze gevoegd. De gemeenteraad wordt dan ook verzocht de berekening met inachtneming van de correctie bij te stellen.

Reactie

Dit is juist opgemerkt door reclamant. Het exploitatieplan is hierop aangepast.

Conclusie:

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingebrachte zienswijze vormt deze reactie aanleiding om het exploitatieplan aan te passen in die zin dat de plankostenscan wordt aangepast. Voor het overige vormt de zienswijze geen aanleiding om het exploitatieplan of bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Reclamant 4

Reclamant geeft aan een overeenkomst met de gemeente Assen te hebben gesloten en dat hierin onder andere is bepaald dat reclamant gronden van de gemeente Assen verkrijgt in het plangebied Kloosterakker. Naar zeggen van reclamant resteert er op basis van de gesloten overeenkomst nog een compensatieverplichting.

Volgens reclamant is de essentie van de overeenkomst dat reclamant zogenaamde bruto gronden van de gemeente koopt, waar op basis van zelfrealisatie reclamant projectmatige woningen kan (laten) realiseren. Het kostenverhaal vindt naar zeggen van reclamant plaats op grond van de Gemeenteraad vastgestelde "Bekostigingsbesluit Kloosterveen II". De gesloten "overeenkomst" moet daardoor in zijn ogen worden aangemerkt als een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening.

Op basis van het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan Kloosterakker, concludeert reclamant dat de gemeente voorsorteert op een integrale planontwikkeling, waarbij de gemeente het gehele plangebied bouw- en woonrijp laat maken en de gemeente alle bouwrijpe kavels uit geeft.

Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente Assen haar contractuele afspraken uit hoofde van de "overeenkomst" denkt te kunnen nakomen, indien de Gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan ongewijzigd vaststelt.

Zolang partijen nog geen overeenstemming hebben bereikt over de invulling dan wel eventuele aanpassing van de gesloten "overeenkomst", dient naar zeggen van reclamant de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan Kloosterakker, rekening te houden met de afspraken uit de overeenkomst.

Als de gemeenteraad dit niet doet, is volgens reclamant het besluit onzorgvuldig tot stand gekomen en daarmee in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gelet op het vorengaande wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Kloosterakker (nog) niet (ongewijzigd) vast te stellen, zolang partijen geen overeenstemming hebben over de invulling dan wel aanpassing van de gesloten "overeenkomst".

Reactie

De overeenkomst zoals beschreven door reclamant is bij de gemeente bekend.

De gemeente komt beleidsvrijheid toe als het gaat om het vaststellen van bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen. Woningbouwontwikkeling om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen en daarmee ook dit bestemmingsplan, is actueel. In het exploitatieplan zijn onder meer locatie-eisen, een tijdspad en woningbouwcategorieën aangewezen om te kunnen voldoen aan de actuele vraag. Tevens wordt gestuurd op een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling van de woonwijk. Ook het feit dat met andere grondeigenaren (nog) geen anterieure overeenkomst is gesloten is een reden om een exploitatieplan vast te stellen.

Het bestaan van de betreffende overeenkomst – nog daargelaten of die zich al dan niet kwalificeert als een anterieure overeenkomst – laat de bevoegdheid van de raad een exploitatieplan vast te stellen onverlet.

Ook de vrees dat het vaststellen van het exploitatieplan strijd zou opleveren met civiel rechtelijke verplichtingen van de gemeente jegens reclamant is in het kader van de vaststelling van het exploitatieplan niet relevant. Overigens is de gemeente van mening dat die vrees ook onterecht is en zal zij gemaakte afspraken nakomen, ook na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan Kloosterakker.

Reclamant voert aan dat partijen nog geen overeenstemming hebben over de invulling dan wel aanpassing van de gesloten "overeenkomst". Daarmee moet er vanuit gegaan worden dat ook reclamant erkent dat de uitvoering van het bestemmingsplan en het kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd. Vaststelling van het exploitatieplan is in dat geval verplicht.

Conclusie:

Op basis van bovenstaand commentaar op de ingebrachte zienswijze vormt deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan of exploitatieplan aan te passen.

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan en exploitatieplan

Zienswijzen

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop is er aanleiding het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan aan te passen.

Wijziging naar aanleiding van zienswijzen exploitatieplan

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3 is de aanname van 13 onbebouwde percelen in de plankostenscan gecorrigeerd naar 12 onbebouwde percelen. (zie 6.4.6 Plankosten).

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen bestemmingsplan

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1 is de toelichting aangepast. Terecht wordt opgemerkt dat de resultaten van de bestaande en nieuwe 30 km/h wegen niet geheel eenduidig in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2 is de toelichting aangevuld. Terecht wordt opgemerkt dat niet nader is gemotiveerd wat precies de achtergrond is van deze keuze voor een woonbestemming op het bedrijfsperceel. De motivering om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar woonbestemming is opgenomen in de toelichting.

Omissies/ontwikkelingen - ambtshalve wijzigingen

Tijdens de procedure zijn nog een aantal omissies geconstateerd en hebben ontwikkelingen plaats gevonden. Onderstaand wordt hier verder op ingegaan.

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

- Tijdens de procedure periode is een overeenkomst gesloten met de grondeigenaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q, nummer 6929. Naar aanleiding van deze wenselijke ontwikkeling en overeenkomst is op het voornoemde perceel i.p.v. een wijzigingsbevoegdheid een bouwtitel/woonbestemming gelegd.

- Inzake de nieuwe parkeernormennota die door de gemeente Assen is opgesteld heeft er een aanpassing plaatsgevonden.

Oude normen in de toelichting:

- Rijwoningen (koop): 1,5 parkeerplaatsen;
- Rijwoningen (sociale huur): 1,2 parkeerplaatsen;
- Twee-onder-een-kapwoning: 2,0 parkeerplaatsen;
- Vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen.

Nieuwe normen in de toelichting:

- Rijwoningen (koop): 1,6 parkeerplaatsen;

- Rijwoningen (huur M/H): 1,6 parkeerplaatsen;
- Rijwoningen (sociale huur): 1,2 parkeerplaatsen;
- Twee-onder-een-kapwoning: 2,0 parkeerplaatsen;
- Vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen.

- Op de verbeelding en in de regels is een waterverbindingszone mogelijk gemaakt om de watergang van Kloosterakker te verbinden met de waterzone aan de westkant.

- Het waterhuishoudkundig plan is aangepast en voorgelegd aan het waterschap. Zij zijn akkoord gegaan met de aanpassingen. Voor de wijzigingen verwijzen wij naar de notitie welke als oplegger aan het notaoverleg is gevoegd.

- De voorgevelrooilijn van de kadewoningen en de patiowoningen zijn iets aangepast om te voorkomen dat er een lange strakke wand ontstaat. Om de wand wat vriendelijker te maken hebben de gevels een verspringing gekregen. Daarnaast is het daardoor mogelijk (en verplicht gemaakt) om twee auto's te parkeren op het eigen erf.

- Het akoestisch onderzoek Houthandel Drent Hoofdvaartsweg 164 te Assen is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

- Aangezien er archeologisch onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de Dobbe is de dubbelbestemming archeologie van de verbeelding en uit de regels gehaald. De analyse is uitgevoerd, de bevindingen vastgelegd en de dobbe is op basis van het onderzoek vrij gegeven. Wel zal bij de graafwerkzaamheden archeologische begeleiding aanwezig zijn. Tevens is het onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

- De toelichting is op onderdelen aangepast omdat in de tussenliggende periode nieuw beleid is vastgesteld. Dit heeft geen inhoudelijke consequenties.

- Bij de toelichting is een extra bijlage gevoegd ten aanzien van bodemenergiesystemen (WKO). Dit betreft een informatieve bijlage waarvoor een apart besluit is genomen door de gemeente raad welke geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat in overleg met de stedenbouwkundige en de welstandscommissie/commissie ruimtelijke kwaliteit afwijking van de voorgeschreven materialen mogelijk is voor circulaire projecten/woningbouw.

Ambtshalve wijzigingen exploitatieplan

- Het verkrijgen van de noodzakelijk natuurvergunning heeft de vaststelling van het bestemmingsplan met 1 jaar vertraagd. Dit is verwerkt in de fasering van het exploitatieplan (zie 5.2.1 Faseringen);
- Voor het wegnemen van een hindercontour (zie 6.4.4 Maatregelen) is de raming vervangen door een externe taxatie.