

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid Kavel 8 en 9



1 . Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van Assen wordt het Werklandschap Assen-Zuid in fasen ontwikkeld. In 2019 en 2020 zijn voor het westelijke deel door de gemeenteraad respectievelijk de bestemmingsplannen 'Entreezone Werklandschap Assen-Zuid' en 'Werklandschap Assen-Zuid – Groene Zoom' vastgesteld. Alleen de locatie van het voormalige tuincentrum Rudolphus aan de Graswijk kon op dat moment niet meegenomen worden. Voor de op deze plek geprojecteerde bedrijfskavels heeft zich een gegadigde, Sluyter Logistics (hierna: Sluyter), gemeld. Om bedrijfskavels in dit gebied uit te kunnen geven en de vestiging van dit (of een ander) bedrijf mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit is bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid, kavel 8 en 9'

1.2 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. Hiervan is gebruik gemaakt door Sluyter. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Beantwoording zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is een schriftelijke zienswijze van Sluyter ontvangen. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

Reclamant geeft aan onderstaande punten in de zienswijze aan de orde te stellen.

1. Bouwhoogte;
2. Kavelindeling komt niet overeen met gerealiseerde situatie;
3. Bouwvlak is onjuist weergegeven.

Bouwhoogte

De zienswijze van Sluyter is als volgt:

‘De bouwhoogte is aangegeven op 12m1. De omliggende bebouwing is vastgesteld op 15m1. Dit is tevens de gangbare bouwhoogte voor een dergelijke bestemming. De maximale bouwhoogte zou dan ook moeten worden vastgesteld op 15m1.’

Reactie

De opgenomen bouwhoogte van 12 meter voor het bedrijfsgebouw is in lijn met het Beeldkwaliteitsplan Werklandschap Assen-Zuid (vastgesteld maart 2020). Het is steeds de bedoeling van de gemeente geweest, zo blijkt ook uit het beeldkwaliteitsplan, om de hoogste bouwhoogtes toe te staan in het zuidelijke deel van het werklandschap, waarna de bouwhoogtes geleidelijk aflopen richting het noorden.

Voor de meer zuidelijk gelegen kavels geldt ‘Beeldkwaliteitsplan Entreezone werklandschap Assen-Zuid’. De hoogtes die in het daar geldende bestemmingsplan ‘Entreezone Werklandschap Assen-Zuid’ zijn opgenomen zijn in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan. Daarop bestaat één uitzondering, voor de meest oostelijk gelegen kavel is per abuis een maximale bouwhoogte opgenomen van 20 meter, waar 15 meter de bedoeling was. Er wordt op die kavel feitelijk 15 meter hoog gebouwd.

Ook voor kavels gelegen direct in het noorden van kavel 8 en 9 is in het bestemmingsplan Assen-Zuid groene zoom een maximale bouwhoogte opgenomen van 15 meter. In dit licht erkent de gemeente dat het niet redelijk is om in het geval van kavel 8 en 9 vast te houden aan 12m. Indien dit wel zou worden gedaan en Sluyter gebruik zou maken van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om 10% hoger te bouwen, dan zou het gebouw maximaal 13,2 meter hoog kunnen zijn. Naar mening van de gemeente komt dit de kwaliteit van het straatbeeld niet ten goede.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het verhogen van de maximale bouwhoogte van 12m tot 15m. Daarbij wordt opgemerkt dat dit de maximale bouwhoogte is voor bedrijfsgebouwen op het perceel. Er mag geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om 10% hoger te bouwen.

Het plan wordt als volgt aangepast

- *Voor kavel 8 en 9 wordt de maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en overkappingen vastgesteld op 15 meter;*

- *De algemene afwijkingsregels waarmee van de bestaande maten tot 10% kan worden afgeweken wordt geschrapt.*

2. Kavelindeling komt niet overeen met gerealiseerde situatie;

Het klopt dat kavel 8 en 9 beide een aparte uitrit hebben. Deze zijn niet ingetekend op de plankaart, maar zijn dus feitelijk wel aanwezig. Deze lopen door de groenbestemming naar de bedrijfsbestemming met het bouwvlak. Binnen de groenbestemming zijn paden, wegen en inritten toegestaan. Er is dan ook geen noodzaak deze op de kaart aan te geven, dit is in de rest van het werklandschap ook niet gedaan.

3. Bouwvlak is onjuist weergegeven.

Het bouwvlak voor kavel 8 en 9 is gerealiseerd in lijn met de meer noordelijk gelegen kavels.