

Bestemmingsplan Rabenhauptstraat



Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure	2
2.	Overlegreacties en commentaar.....	3
2.1	Waterschap Hunze en Aa's	3
3.	Gevolgen voor het bestemmingsplan	5

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

Aanleiding

Onder de naam 'Mijn Buurt Assen' werken bewoners, gemeente, woningcorporatie Actium en professionals gebiedsgericht samen. Deze integrale samenwerking is gericht op het versterken van de fysieke en sociale woon- en leefomstandigheden in de buurten en wijken van Assen. Het gaat hier om verschillende projecten die vanuit de gemeente en Actium zijn opgezet, maar ook om projecten en initiatieven die vanuit bewoners worden gestart.

Vanuit een gezamenlijke visie hebben de gemeente Assen en Actium 'robuuste gebieden' in de stad benoemd: Assen-Oost, Noorderpark (gebied Oude Molenbuurt) en De Lariks. Het is de ambitie om deze wijken zowel op fysiek vlak als op sociaal vlak te verbeteren.

Na een analyse van de verschillende gebieden, zijn de afgelopen jaren per gebied wijkvisies opgesteld. De bewoners uit de wijken waren daarbij vertegenwoordigd in een klankbordgroep en hebben hun bijdrage aan de visie op hun wijk geleverd. Ook de betrokken sociale en maatschappelijke partners hebben hun sociale agenda gedeeld. Vervolgens zijn op basis van de gedragen wijkvisies wens- en uitvoeringsprogramma's opgesteld.

Het verbeteren van de verschillende gebieden gebeurt per buurt, maar is duidelijk gekoppeld aan de wijkvisie. Sociale en fysieke knelpunten worden integraal en waar mogelijk tegelijkertijd aangepakt. Een deel van de fysieke ingrepen is niet mogelijk binnen de regels van de geldende bestemmingsplannen. Dit betreft in hoofdzaak de sloop en nieuwbouw van woningen en de herinrichting van openbaar gebied. Voor deze locaties worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de herstructurering van de locatie aan de Rabenhauptstraat in de buurt Luchiesland Zuid van de wijk De Lariks. Hier worden drie appartementencomplexen met in totaal 63 woningen gesloopt en maximaal 36 grondgebonden woningen teruggebouwd. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische-juridische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

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 één vooroverleg reactie ontvangen. Deze reactie is hieronder samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Overlegreacties en commentaar

2.1 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan dat zij met belangstelling het voorontwerp bestemmingsplan Rabenhauptstraat doorgenomen hebben en graag ingaan op het verzoek om een reactie op het plan te geven.

Naar aanleiding van de Toelichting:

Ten eerste merken zij op dat, in tegenstelling tot wat in uw plan is verwoord, het uitdrukkelijk niet zo is dat, door het doen van de melding van een planinitiatief op www.dewatertoets.nl, de watertoets is uitgevoerd. Zij geven aan dat het melden van een initiatief via www.dewatertoets.nl slechts een eerste stap in het te doorlopen watertoetsproces betreft. Zij geven aan in aanvulling op de automatisch gegenereerde voorlopige uitgangspuntennotitie het waterschap een aanvullende reactie heeft gestuurd. Hierin zijn aanvullende vragen, uitgangspunten en advies opgenomen. Tevens is daarbij aangegeven dat de aanvullende reactie samen met de voorlopige uitgangspuntennotitie als definitieve uitgangspuntennotitie beschouwt kan worden. Verzocht wordt dan ook de toelichting en bijlagen hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Wij zullen de toelichting aanpassen en zorgen dat de correcte bijlagen worden bijgevoegd. Ondertussen hebben we de adviesbureaus, die de bestemmingsplannen opstellen voor derden en/of gemeente, op de hoogte gebracht van het feit dat het watertoetsproces meer omhelst dan het melden van een initiatief via www.dewatertoets.nl. Ook intern is dat thans goed gecommuniceerd.

Zij constateren met instemming dat, in aansluiting bij het beleid van de gemeente en van het waterschap, in het plan als uitgangspunt wordt gehanteerd dat binnen het plan een gescheiden systeem van regenwater- en vuilwaterriool wordt gerealiseerd. Ook geven zij aan dat de beschouwing over (toename) aan verhard oppervlak duidelijk is maar dat een verdere vertaling hiervan in benodigde berging en rioolcapaciteiten nog niet is uitgewerkt. Zij geven aan dat hierdoor het plan vooralsnog niet kan worden beoordeeld op mogelijke (nadelige) waterhuishoudkundige effecten en mogelijke wateroverlast. Zonder een nadere uitwerking en keuzes voor concrete maatregelen geven zij aan vooralsnog niet in te kunnen stemmen met het plan. Ook geven zij aan dat zonder instemming van het waterschap realisatie van het plan niet plaats kan vinden zonder dat hiervoor van tevoren door het waterschap een watervergunning is verstrekt. Indien de benodigde nadere uitwerking alsnog in het plan wordt verwerkt en het waterschap alsnog instemming kan geven dan is slechts een melding van aanvang uitvoering aan het waterschap nodig. Zij geven aan dat zij bereid zijn om met de gemeente en met initiatiefnemer af te stemmen over deze nadere uitwerking.

Reactie gemeente

In de nieuwe situatie ter plaatse van het plangebied vindt een herverdeling plaats in de percelen van Actium en de gemeente (openbaar gebied), hetgeen het complex maakt om nu al uitspraken te doen of, waar en hoe waterberging in het plangebied gaat plaatsvinden. Er is toename van verharding in het plangebied dus er zal waterberging gerealiseerd moeten worden. Op dit moment onderzoekt de gemeente, in overleg met Actium, wat de mogelijkheden zijn voor waterberging in het plangebied (wadis, op of onder parkeerplaatsen, greppels).

Het zou goed kunnen dat de mogelijkheden in het plangebied technisch en/of financieel niet haalbaar zijn en dan wordt de waterberging gerealiseerd in de vijvers ten zuiden van Luichiesland Zuid. Het waterschap kan de gemeente aanspreken op het realiseren van de benodigde berging en uiteraard blijven we in gesprek met het waterschap en houden we gaande weg het proces richting vaststelling van de bestemmingsplannen het waterschap op de hoogte en zullen we hun adviezen ter harte nemen.

Zij merken op dat ten aanzien van waterkwaliteitsaspecten bij sloop en nieuwbouw uitgangspunten worden aangehaald uit de notitie van het waterschap. Verzocht wordt om hierbij in het plan een explicietere committering van de gemeente en de initiatiefnemer aan deze uitgangspunten op te nemen.

Ook verzoeken zij om, naast een expliciete committering aan het niet toepassen van onkruidbestrijdingsmiddelen als benoemd in het plan, hierover met de initiatiefnemer afspraken te maken.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer (Actium) heeft bij de bouw, qua eventueel gebruik van uitlogende materialen en bij het beheer en onderhoud van verhardingen en groen, qua gebruik van bestrijdingsmiddelen te maken met hetgeen wettelijk vastgelegd is. De gemeente gebruikt in het (toekomstig) openbaar gebied al meer dan 10 jaar geen onkruidbestrijdingsmiddelen meer. Gemeente is bereid om initiatiefnemer, buiten het bestemmingsplan om, expliciet te wijzen op de wensen van het waterschap.

Ten aanzien van de plankaart:

Het waterschap is van mening dat de plankaart vooralsnog weinig ruimte lijkt te bieden voor waterberging binnen het plangebied.

Ook vanuit dit perspectief wordt verzocht de bergings- en rioleringsplannen op zo kort mogelijke termijn te concretiseren zodat de vertaling hiervan nog tijdig op de plankaart kan worden opgenomen.

Ten aanzien van de regels:

Er wordt verzocht om onder Artikel 5 'Wonen' ook de bestemmingsomschrijving 'Water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen.

Reactie gemeente

Wij hanteren in het kader van uniformering in elk bestemmingsplan dezelfde begrippen en bestemmingsregelingen zodat elk gebied eenzelfde interpretatie van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan kent.

In bestemmingsplannen hanteren wij het principe dat de bestaande hoofdwatertgangen en de essentiële waterlopen de bestemming 'Water' hebben. Gebieden met specifiek een waterbergingsfunctie krijgen deze bestemming toegekend om dit gebruik te verankeren (en ander gebruik uit te sluiten). Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'verkeer' en 'verkeer en verblijf' en 'Groen' is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (zoals water, waterberging en watergangen). In onderhavig gebied is geen waterbergingsfunctie aanwezig die specifiek en enkel ten dienste van water is. Deze vallen dan ook binnen de bestemming "Groen" en "verkeer en verblijf". Hier zijn de bestemmingen mede bestemd voor 'Water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Indien sprake is van afwatering van percelen als ondergeschikte functie aan de hoofdbestemming hebben wij water niet als mede bestemming opgenomen (in

dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen'). Het bestemmingsplan staat de aanleg hiervan immers niet in de weg.

Overige vooroverlegreacties

Provincie Drenthe

De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben ten aanzien van het planvoornemen en dat het plan geen provinciaal belang raakt.

Veiligheidsregio

De veiligheidsregio geeft aan dat een verantwoording van het Groepsrisico voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk is, aangezien in de nabijheid van het bestemmingsplan Rabenhauptstraat Assen geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn. Tevens geven zij aan dat ten aanzien van de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid er geen te adviseren maatregelen zijn.

Tennet

TenneT geeft aan noch bovengrondse- noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen op beide locaties aanwezig zijn. Daarom hebben zij geen op- en/of aanmerkingen op genoemd plan en wensen ons veel succes bij de verdere planontwikkeling.

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, zullen er inzake de waterparagraaf kleine tekstuele aanpassingen plaatsvinden op de toelichting. Tevens zal de juiste bijlage worden opgenomen. Verder is er geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het plan zal dan ook met bovenstaande aanpassing als ontwerp in procedure worden gebracht.