

Nota overleg Bestemmingsplan “GGZ / Diepstroeten 1^e fase”



Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Overlegreacties en commentaar	2
a. Vanboeijen	3
b. GGZ Drenthe	5
c. Waterschap Hunze en Aa's	
d. Provincie Drenthe	
3. Gevolgen voor het bestemmingsplan	8

1. Inleiding en juridische procedure

Het bestemmingsplan 'GGZ / Diepstroeten 1e fase' is een conserverend bestemmingsplan en is opgesteld in het kader van het project "Actualisering bestemmingsplannen, tweede tranche". Met het nieuwe bestemmingsplan 'GGZ / Diepstroeten 1e fase', worden de verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd. Uitgangspunt is dat de meeste onderdelen uit de oude plannen blijven gehandhaafd. Het plan ligt voor het grootste deel in het bestemmingsplan Buitengebied 1984 en voor een klein deel (zuid oostelijke punt) in het bestemmingsplan Buitengebied herziening 1997. Op basis van de vigerende plannen hebben de gronden voornamelijk de bestemming Bijzondere doeleinden. Daarnaast zijn de bestemmingen Natuurgebied, Spoorwegdoeleinden, Fietspad, Verkeersdoeleinden en Water opgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoewel het bestemmingsplan 'GGZ/ Diepstroeten 1e fase' geen ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft wel afstemming plaatsgevonden met de plannen rondom het tracé van de Stadsboulevard en meer in het bijzonder met de aantakking van de Mandemaattunnel. De Mandemaattunnel is een nieuwe aansluitende infrastructuur die door een gedeelte van het plangebied komt te liggen. Daarom is er voor gekozen om het gehele tracé van de nieuwe Mandemaattunnel buiten dit bestemmingsplan te laten. Voordeel hiervan is dat de procedure van dit bestemmingsplan naar verwachting zonder al te veel weerstand doorlopen kan worden, er worden immers geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande bouwmogelijkheden uit het vigerende plan worden in dit plan overgenomen waardoor de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gerespecteerd.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners.

3. Overlegreacties en commentaar

Overlegpartner VanBoeijen

Van Boeijen stelt vast dat aan de woongebouwen de bestemming maatschappelijk is toegekend. De definitie hiervan is 'openbare medische, verzorgende, onderwijskundige, culturele en sociaal – recreatieve doeleinden'. In dat kader wordt het volgende opgemerkt:

- Het verdient volgens de overlegpartner de voorkeur om de woonbebouwing voor de cliënten de bestemming 'wonen' te geven. Dit is inmiddels vrij gebruikelijk. Zo ontstaan er meer mogelijkheden tot extra – muralisering voor Vanboeijen, indien dit op termijn nodig mocht blijken. Dit maakt dat op termijn een (gedeeltelijke) transformatie naar een reguliere woning mogelijk wordt, waarmee dus wordt geanticipeerd op gevolgen van het Regeerakkoord.

Reactie gemeente:

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op een digitalisering en uniformering van bestemmingsplannen binnen de gemeente. Dat houdt in dat gelijkwaardige functies ook een gelijkwaardiger bestemming krijgen. De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de meerderheid van de gronden in het plangebied. Bij een actualisatie van een bestemmingsplan dient de huidige planologische situatie vastgelegd te worden, hetgeen in dit geval is gebeurd. Dit betekent dat de feitelijk aanwezige, dus de bestaande bebouwing, is vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

Het is de gemeente bekend dat het kabinet de komende jaren hervormingen doorvoert om de zorg toegankelijk, goed en betaalbaar te houden. Bijvoorbeeld op het gebied van de AWBZ. De gemeente begrijpt dat van overheidswege in de intramurale AWBZ-zorg het scheiden van zorg en wonen zal worden ingevoerd. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is de voortzetting van de huisvesting van de doelgroepen van de instellingen in de huidige en de toekomstige situatie mogelijk. Tegen deze achtergrond zijn aan de bestemming 'Maatschappelijk' de functies wooncentrum, respectievelijk zorgwoning toegekend.

Het begrip wooncentrum wordt als volgt omschreven.

Wooncentrum: een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals psychiatrische patiënten of gehandicapten.

Het begrip zorgwoning wordt als volgt omschreven.

Een woning in een gebouw, ten behoeve van al dan niet zelfstandige bewoning die functioneel gekoppeld is aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening. In het gebouw kunnen een of meerdere afzonderlijke ruimten ten behoeve van verzorging aanwezig zijn.

Het wonen is ondergeschikt aan de maatschappelijke voorzieningen zoals omschreven in artikel 1.23 “maatschappelijke voorzieningen” van de regels bij het bestemmingsplan. Met het opnemen van de functies wooncentrum en zorgwoning wordt mogelijk gemaakt dat de doelgroepen van de zich op het terrein bevindende instellingen gehuisvest kunnen blijven, althans het bestemmingsplan staat daaraan niet in de weg. Met andere woorden, doelgroepen van de instellingen worden hierbij de mogelijkheid geboden om te verblijven binnen een wooncentrum dan wel een zorgwoning waar ook zorg kan worden geboden, zoals dat nu ook reeds het geval is.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het mogelijk maken van reguliere woningen waarin (zelfstandig) kan worden gewoond door personen die vallen buiten de doelgroep, niet mogelijk is! Immers een dergelijke ontwikkeling past niet binnen de woningbouwplannen van de gemeente.

- De definitie van de bestemming lijkt minder c.q. niet logisch; niet alle voorzieningen en woningen van Vanboeijen zijn immers openbaar. Vanboeijen zou zich voor kunnen stellen om de niet – woonbebouwing van Vanboeijen (onder meer de dagbesteding, de behandelkliniek De merel, het multifunctioneel gebouw De Kluut (met doelgroepbad) e.d.) een bestemming ‘gemengde doeleinden’ te geven, waarin ook de functies dienstverlening (bijv. horeca, sport) en eventueel ‘wonen’ zijn opgenomen.

Reactie gemeente:

Het voorliggende concept bestemmingsplan is een actualisatieplan. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat daar waar mogelijk de geldende bestemmingen uit het vigerende plan worden overgenomen.

De bestemming ‘Maatschappelijk’ maakt de functies dienstverlening, zoals bijvoorbeeld detailhandel, sport, mogelijk zolang deze functies ten dienste zijn van de voorzieningen zoals genoemd onder het begrip ‘maatschappelijke voorzieningen’ in artikel 1.23. Met andere woorden, horeca en sport zijn ondergeschikt aan de maatschappelijke functie, al het andere is in feite een planologische ontwikkeling.

Is het fietspad door fase 1 in noord- zuid richting, langs de bestaande beek vervallen?

Reactie gemeente:

Zoals aangegeven is het voorliggende concept bestemmingsplan een actualisatieplan. Binnen de bestemmingen is de aanleg van fietspaden mogelijk. In de bestemming “Maatschappelijk” was deze mogelijkheid aanvankelijk niet opgenomen. Derhalve is de bestemming “Maatschappelijk” aangepast.

- In het vigerende bestemmingsplan heeft fase 1 de bestemming ‘zorg’. Er zijn nu vlekken die de bestemming ‘groen’ hebben gekregen, waardoor de bebouwingmogelijkheden voor Vanboeijen mogelijk kleiner worden (vloeien voort uit de gehanteerde percentages).

Reactie gemeente:

De bouwmogelijkheden voor Vanboeijen worden niet kleiner. Gronden in eigendom van de gemeente Assen hebben de bestemming ‘Groen of ‘Verkeer en Verblijf’ gekregen. De gronden van Vanboeijen hebben een vergelijkbare bestemming (maatschappelijk) met eenzelfde bouwvlak als in het vigerende plan. In de regels is enige afstand aangehouden vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en de (ontspannen) stedenbouwkundig opzet, enige afstand aangehouden tussen nieuwe bebouwing en de bestemming ‘Verkeer en Verblijf’. In een overleg is aan overlegpartner, aan de hand van een overzicht, uiteengezet dat de bouwpercentages niet verkleinen en de bouwmogelijkheden niet afnemen.

- De mogelijkheid tot de bouw van extra ‘directeurswoningen’ ten noorden van fase 1 lijkt te zijn weg bestemd. Vanboeijen heeft hier momenteel weliswaar geen plannen, maar stelt prijs op nadere inhoudelijke uitleg.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van wegbestemmen. In het najaar van 2009 zijn er ten aanzien van de ontwikkeling woongebouwen Burgemeester Bothenius Lohmanweg 9 -13, tussen de gemeente en Woonconcept afspraken gemaakt. In het kader van de verlening van de bouwvergunning (fase 1) voor de ontwikkeling van de woongebouwen aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg heeft een welstandstoets plaatsgevonden en is een stedenbouwkundig advies uitgebracht. Zowel in de toets aan Welstand (Welstandscommissie van 03-09-2009) als het stedenbouwkundig advies van 26-03-2009 is het volgende aangegeven:

- *er dient aandacht te bestaan voor de groene omgeving van de nieuw te ontwikkelen gebouwen;*
- *de locatie maakt deel uit van het beekdal- en esdorpenlandschap van het Anreperdiep. Hierdoor is een geleidelijke overgang naar het landschap van het Anreperdiep van groot belang;*
- *de voorgestelde ontwikkeling bevindt zich in één van de drie boskamers die op deze locatie worden aangetroffen.*
- *het betreft de kamer in de noord-westelijke hoek van de locatie;*
- *vanuit landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat de twee boskamers richting het Anreperdiep onbebouwd worden gelaten;*
- *de Welstandscommissie heeft aangegeven pas te willen instemmen met de bouwvergunning als de twee ‘boskamers’ onbebouwd blijven;*
- *de bouwvergunning (fase 1) voor de ontwikkeling van de woongebouwen aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg wordt onder deze voorwaarde verleend.*

Zoals reeds eerder gesteld is sprake van een actualisatieplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarin niet opgenomen. Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ontvangen zal worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Op dat moment zal aan de hand van het ingediende bouwplan worden bekeken welke procedure gevolgd dient te worden.

Voorts maakt Vanboeijen de gemeente er op attent dat, gelet op de weergegeven zuidgrens, het terrein met het gebouw De Bever over gaat naar Van Wijnen.

Reactie gemeente:

De gemeente is hiervan op de hoogte. De eigendomsoverdracht is nu geen reden om de plangrens daarop aan te passen. Wel zal bij het realiseren van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” rekening gehouden worden met deze op handen zijnde overdracht. In die zin dat het perceel waarop het gebouw De Bever is gesitueerd, binnen de plangrens van laatstgenoemd plan zal worden opgenomen.

- De gemeente Assen heeft Vanboeijen niet verzocht inhoudelijk op te reageren op het Beeldkwaliteitsplan. Voor de volledigheid merken wij op dat de plattegronden niet geheel sporen met de actualiteit en de eigendomsverdeling van dit terreindeel (met name BBL – weg 9 – 11 eigendom van Vanboeijen).

Enige synergie met het terrein Park Diepstroeten lijkt voor als nog niet aanwezig.

Reactie gemeente: Het Beeldkwaliteitplan (verder te noemen: BKP) is alsnog toegezonden. In samenwerking met inspreker is het perceel waarop de voormalige directeurswoningen waren gesitueerd uit het BKP gehaald. Op het deel van het bestemmingsplan waar het BKP niet van toepassing is geldt de Welstandsnota.

De synergie moet worden gevonden in de ontspannen groene opzet en landschappelijke setting van dit gebied.

Overlegpartner GGZ Drenthe

Het grootste deel van het GGZ-terrein heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ gekregen; de aangewezen gronden zijn bestemd voor culturele, educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen. Vanaf 1 januari 2013 voert de rijksoverheid in de intramurale AWBZ-zorg geleidelijk het scheiden van wonen en zorg in. Ook GGZ Drenthe krijgt hiermee te maken. Deze maatregel heeft tot gevolg dat veel patiënten die bij ons verblijven, (in de toekomst) moeten gaan betalen voor hun huisvesting in de

vorm van huur. Wij vragen ons af of bovengenoemde bestemming/omschrijving geen belemmering vormt voor het scheiden van wonen en zorg.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie zoals neergeschreven bij VanBoeijen.

Tussen de Dennenweg en de spoorlijn heeft GGZ Drenthe drie kadastrale percelen in eigendom: Assen R 157, R 158 en R 159. Genoemde percelen zijn buiten het voorliggende bestemmingsplan gelaten. Een deel van deze percelen zal worden aangewend voor het Mandemaattracé. Welk bestemmingsplan gaat voor deze percelen gelden? Welke bestemming krijgt het deel van de percelen dat niet voor het Mandemaattracé wordt aangewend?

Reactie gemeente:

Voor de genoemde percelen gaat het bestemmingsplan Mandemaat gelden. Welke bestemming de percelen gaan krijgen is nog niet bekend. Een en ander zal afhangen van het tracé van de Mandemaattunnel.

In paragraaf 3.1 wordt onder meer de stedenbouwkundige visie voor het GGZ-terrein beschreven. Dit onderdeel bevat onder andere de volgende passage (zie derde alinea op bladzijde 25):

“Bij de entree is het huidige hoofdgebouw in de ladderstructuur verankerd door aan de voorzijde een parkeerplein onder een bomendak vorm te geven. Dit parkeerplein voegt zich in de belijning van de ladderstructuur.”

Het parkeerplein met bomendak was onderdeel van onze stedenbouwkundige visie uit 2009; in de geactualiseerde stedenbouwkundige visie (zie hoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitsplan) is het parkeerplein komen te vervallen. Wij stellen het op prijs als bovengenoemde passage niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Genoemde passage is uit de tekst van de toelichting verwijderd.

Op de verbeelding (plankaart) ontbreekt de maximale bouwhoogte in het bouwvlak waarin verpleeghuis De Vierackers is gelegen.

Reactie gemeente:

In de verbeelding is een bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Overlegpartner Hunze en Aa's

Het waterschap merkt op dat in het voorontwerp niet wordt uitgesloten dat er nog ontwikkelingen worden verwacht. In dat kader wordt verzocht om een passage op te nemen over de compensatieplicht voor het aanbrengen van verhard (c.q. gebouwd) oppervlak. Dit betreft artikel 3.2 van de Keur 20110 van Waterschap Hunze en Aa's.

Reactie gemeente:

In de toelichting is een passage opgenomen over de compensatieplicht voor het aanbrengen van verhard dan wel gebouwd oppervlak.

Overlegpartner Provincie Drenthe

De provincie stelt vast dat bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Landschap, Externe Veiligheid en Aardkundige waarden als aspecten van provinciaal belang aan de orde zijn.

- Landschap: Er wordt aandacht gevraagd voor het zicht op het plangebied vanuit het Drentse Aa gebied.

Reactie gemeente:

Bij navraag is gebleken dat de provincie aandacht vraagt bij de uitvoering van het plan ten aanzien van de kernkwaliteit Rust die weer is opgebouwd uit stilte en duisternis, een en ander bezien in relatie tot het stroomgebied van de Drentsche Aa .

In de toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 2.3.1, is over meergenoemde kernkwaliteit een passage opgenomen.

- Externe veiligheid

1. Bij een overschrijding van de Oriënterende Waarde of een toename van het Groepsrisico zal dit in het bestemmingsplan moeten worden verantwoord. De beschouwing ontbreekt in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Op de risicokaart Drenthe is een PR contour aanwezig op een gedeelte van een buisleiding. Deze staat niet op de verbeelding. Dit is niet verplicht maar er zal wel in de regels moeten worden geborgd dat er binnen de contour geen objecten kunnen worden gerealiseerd.
3. In de toelichting staat dat er rekening wordt gehouden met een belemmeringsstrook van 5 meter. Deze strook staat niet op de verbeelding. Ook de ligging van de leidingen zelf staan niet in de verbeelding.

Reactie gemeente:

Ad 1. Na nader overleg met de provincie is de conclusie dat het Groepsrisico reeds in voldoende mate is beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ad 2. Bij het opstellen van de risicoanalyse, uitgevoerd door het Steunpunt EV, is bij de risicoberekening (rekenprogramma Carola) van de Gasunieleiding toentertijd geen risicocontour geconstateerd. Terecht wordt opgemerkt dat er wel een 10-6 risicocontour aanwezig is. Naar aanleiding van deze opmerking is de tekst van de toelichting aangepast en de betreffende risicocontour op de plankaart gepositioneerd. Tevens is in de regels is geborgd dat binnen deze contour geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd.

Ad3. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het feit dat er twee gasleidingen op dat traject naast elkaar lopen. Nu er meer dan een leiding parallel loopt is een onderlinge afstand aangehouden van 7 meter. Dat houdt in dat in de onderhavige situatie een totaal belemmeringsstrook van 17 meter dient te worden aangehouden. De breedte van deze belemmeringsstrook is aangepast op de verbeelding..

- Aardkundige waarden
Dit provinciaal belang is goed in het plan verwerkt.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, is er aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan als volgt aan te passen..

Overleg

Als gevolg van overlegreacties is bij wijze van reparatie een aantal omissies en foutieve vermeldingen op de verbeelding aangepast aan de feitelijke situatie dan wel op basis van de uitgangspunten van de actualisatie van dit bestemmingsplan. De aanpassingen hebben onder meer betrekking op:

Toelichting:

- In de toelichting is een aanvulling op de tekst aangaande een van de Drentse kernkwaliteiten, Rust, opgenomen.
- In de toelichting is een passage opgenomen over de compensatieplicht voor het aanbrengen van verhard dan wel gebouwd oppervlak.
- In hoofdstuk 5 Toelichting op de regels, in paragraaf 5.1.4.1 Bestemmingen is opgenomen dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' de functies wooncentrum en zorgwoning zijn opgenomen.
- In paragraaf 3.1 wordt onder meer de stedenbouwkundige visie voor het GGZ-terrein beschreven. Huidige situatie is de volgende passage geschrapt: "Bij de entree is het huidige hoofdgebouw in de ladderstructuur verankerd door aan de voorzijde een parkeerplein onder een bomendak vorm te geven. Dit parkeerplein voegt zich in de belijning van de ladderstructuur."
- In hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid is de tekst in die zin aangepast dat de aanwezigheid van de 10-6 risicocontour wordt onderkend.
- In paragraaf 5.1.4.1, aangaande artikel 5 Maatschappelijk, is de tekst aangepast in verband met opneming van de functies wooncentrum en zorgwoning.

- In paragraaf 5.1.4.2, aangaande artikel 9 Leiding – Gas is de tekst aangepast in verband met de aanwezigheid van twee parallel lopende leidingen.
- In paragraaf 5.1.5, is artikel 13 Algemene aanduidingsregels, toegevoegd in verband met een binnen het plangebied aanwezige 10-6 risicocontour.

Regels:

- Onder artikel 1 ‘Begrippen’ is artikel 1.26 ‘zorgwoning’ en artikel 1.27 ‘wooncentrum’ toegevoegd.
- Ten behoeve van de bestemming ‘Maatschappelijk zijn in artikel 5.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ de functies wooncentrum en zorgwoning opgenomen. Tevens zijn rijwielpaden binnen deze bestemming expliciet benoemd.
- Onder opneming van artikel 13 ‘Algemene aanduidingsregels’ is een veiligheidszone gas opgenomen, in die zin dat binnen die zone geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd, dan wel mogen worden uitgebreid.

Verbeelding:

- De belemmeringenstrook voor de gasleidingen is aangepast naar 17 meter.
- De 10-6 risicocontour is op de verbeelding aangebracht.
- In het bouwvlak waar het verpleeghuis de Vierackers is gelegen is een bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Bovenstaande reacties hebben geleid tot aanpassingen, in de toelichting, op de verbeelding en regels.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de hiervoor genoemde aanpassingen als gevolg van inspraak en overleg zijn geen ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Overigens is een aantal kleine correcties op de verbeelding aangebracht.

Het plan zal derhalve gewijzigd als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Bijlage: Lijst wijzigingen bestemmingsplan

Toelichting:

- In de toelichting is een aanvulling op de tekst aangaande een van de Drentse kernkwaliteiten, Rust, opgenomen.
- In de toelichting is een passage opgenomen over de compensatieplicht voor het aanbrengen van verhard dan wel gebouwd oppervlak.
- In hoofdstuk 5 Toelichting op de regels, in paragraaf 5.1.4.1 Bestemmingen is opgenomen dat binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ de functies wooncentrum en zorgwoning zijn opgenomen.
- In paragraaf 3.1 wordt onder meer de stedenbouwkundige visie voor het GGZ-terrein beschreven. Huidige situatie is de volgende passage geschrapt: “Bij de entree is het huidige hoofdgebouw in de ladderstructuur verankerd door aan de voorzijde een parkeerplein onder een bomendak vorm te geven. Dit parkeerplein voegt zich in de belijning van de ladderstructuur.”
- In hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid is de tekst in die zin aangepast dat de aanwezigheid van de 10-6 risicocontour wordt onderkend.
- In paragraaf 5.1.4.1, aangaande artikel 5 Maatschappelijk, is de tekst aangepast in verband met opneming van de functies wooncentrum en zorgwoning.
- In paragraaf 5.1.4.2, aangaande artikel 9 Leiding – Gas is de tekst aangepast in verband met de aanwezigheid van twee parallel lopende leidingen.
- In paragraaf 5.1.5, is artikel 13 Algemene aanduidingsregels, toegevoegd in verband met een binnen het plangebied aanwezige 10-6 risicocontour.

Regels:

- Onder artikel 1 ‘Begrippen’ is artikel 1.26 ‘zorgwoning’ en artikel 1.27 ‘wooncentrum’ toegevoegd.
- Ten behoeve van de bestemming ‘Maatschappelijk zijn in artikel 5.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ de functies wooncentrum en zorgwoning opgenomen. Tevens zijn rijwielpaden binnen deze bestemming expliciet benoemd.
- Onder opneming van artikel 13 ‘Algemene aanduidingsregels’ is een veiligheidszone gas opgenomen, in die zin dat binnen die zone geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd, dan wel mogen worden uitgebreid.

Verbeelding:

- De belemmeringstrook voor de gasleidingen is aangepast naar 17 meter.
- De 10-6 risicocontour is op de verbeelding aangebracht.