

Bestemmingsplan Pelikaanstraat

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	3

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft het voornemen van Actium Wonen om de bestaande duplexwoningen (48) aan de Pelikaanstraat 94 t/m 124 en 129 t/m 191 te vervangen door grondgebonden woningen (24). De woningen dateren uit de jaren vijftig en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Onderhavig plangebied bevindt zich in de wijk Assen Oost aan de Pelikaanstraat, tussen de Rodeweg en de Anreperstraat.

Bestaande situatie plangebied

In het plangebied staan momenteel meerdere blokken duplexwoningen. In totaal betreft dit 48 woningen. De bestaande duplexwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De Pelikaanstraat is voorzien van boombeplanting in een laanstructuur. Het plangebied heeft daardoor een groene uitstraling.

Planvoornemen

Ter vervanging van de 48 duplexwoningen zullen er 6 blokken met elk 4 geschakelde grondgebonden woningen (24 totaal) worden gerealiseerd. Deze woningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en worden voorzien van een zadeldak. De bouwhoogte zal ca. 10 meter bedragen en de goothoogte respectievelijk 6 meter.

De beoogde bebouwing is vanwege de maatvoering en positionering in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

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

De opmerkingen van het waterschap hebben betrekking op hoofdstuk 4.2 van onderhavig bestemmingsplan. In voornoemd hoofdstuk staat aangegeven dat de toename aan verharding minder is dan 1500 m². Het waterschap hanteert voor stedelijk gebied een toenamegrens van 150 m² of er wel of geen compensatie voor waterberging plaats moet vinden. Naar mening van het waterschap is in onderhavig geval is te kort gesteld dat het plan geen negatief effect heeft op de waterhuishouding van het plangebied of de omgeving heeft. Graag zien zij een duidelijke beschrijving wat de toe en/of afname van het verhardingsoppervlak zal zijn.

Daarbij wordt opgemerkt dat onder de kop 'afvalwater en riolering' geen omschrijving staat van het aanwezige rioolstelsel en ook niet wat de toekomstige ontwikkelingen hierin zijn. In het gebied is een regenwaterriool aanwezig en het verhard oppervlak moet hier in de toekomst op afgevoerd worden. In het bestemmingsplan moet aangegeven worden hoe er met deze ontwikkeling wordt omgegaan en of dit niet tot wateroverlast binnen het plangebied of de omgeving leidt. De afvoer van het regenwater niet meer via het gemengde rioolstelsel op het Havenkanaal afgevoerd maar via het regenwaterstelsel op het Nijlandsloopje. Voorwaarde is dat er voldoende bergingsruimte aanwezig is zodat de waterhuishouding voor nu en in de toekomst is gewaarborgd.

Bovendien wordt er aangedragen dat de tekst inzake de schouwsloten onjuist is. Ten westen van de Narcisstraat is een schouwslotgelen, maar die heeft geen directe invloed op de waterhuishouding in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat Hoofdstuk 4.2 onvolledig is en dat de watertoets niet op een volledige en juiste wijze is ingevuld waardoor er onvoldoende informatie in de waterparagraaf is opgenomen. De watertoets dient dan ook opnieuw aangevraagd te worden.

Op basis van bovengenoemde zal de watertoets opnieuw worden doorlopen en Aangevraagd. Vervolgens zal deze worden verwerkt in de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan en als bijlage worden toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

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, verder is er geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het plan zal dan ook met een kleine tekstuele aanpassing als ontwerp in procedure worden gebracht.