

Bestemmingsplan Roerdompstraat

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure.....	3
2.	Overlegreacties en commentaar.....	4
2.1	Waterschap Hunze en Aa's	4
3.	Gevolgen voor het bestemmingsplan	4

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft het voornemen van Actium Wonen om de bestaande duplexwoningen duplexwoningen (96) aan de Reigerstraat ter plaatse van de nummers 12 t/m 14a, Eiberstraat ter plaatse van de nummers 7 t/m 13a, 15 t/m 25a, 27 t/m 33a en 18 t/m 28a en Roerdompstraat ter plaatse van de nummers 1 t/m 3a, 5 t/m 15a, 17 t/m 27a, 2 t/m 8a, 10 t/m 12a en 14 t/m 24a te vervangen door grondgebonden woningen (37) en een appartementencomplex (19 wooneenheden).

De woningen dateren uit de jaren vijftig en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Onderhavig plangebied bevindt zich in de wijk Assen Oost in de Vogelbuurt. De Vogelbuurt is gelegen aan de westelijke rand van Valkenstijn.

Bestaande situatie plangebied

In het plangebied staan momenteel meerdere blokken duplexwoningen. In totaal betreft dit 96 woningen. De bestaande duplexwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De Roerdompstraat is voorzien van boombeplanting in een laanstructuur en een parkeercoffer. Bij de Reiger- en Eiberstraat grenzen de voortuinen aan de stoep en de stoep grenst direct aan de straat.

Planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van de bestaande duplexwoningen aan de Roerdompstraat, Reigerstraat en Eiberstraat. Ter vervanging van de 96 woningen zullen er 37 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met 19 wooneenheden worden gerealiseerd. Van de 37 grondgebonden woningen zullen 29 woningen van een zadeldak en 8 van een lessenaarsdak worden voorzien.

Appartementencomplex

Het appartementencomplex zal bestaan uit 3 bouwlagen. De bouwhoogte van het appartementencomplex zal ca. 9,5 meter bedragen en de appartementen zullen worden gesitueerd op de hoek van de Roerdomp- en de Eiberstraat.

Zadeldakwoningen

De zadeldakwoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en de bouwhoogte van deze woningen zal ca. 10 meter bedragen. De zadeldakwoningen zullen worden gerealiseerd in 2 blokken van 4, 2 blokken van 2 en de overige woningen in blokken van respectievelijk 3, 5 en 6 woningen. Deze woningen zullen worden gesitueerd aan de zuidzijde van de Roerdompstraat, aan de oostzijde van de Eiberstraat en aan de zuidzijde van de Reigerstraat.

Lessenaarswoningen

De lessenaarswoningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en de bouwhoogte van deze woningen zal ca. 10 meter bedragen. De lessenaarswoningen worden gerealiseerd in 2 blokken van 3 woningen en 1 blok van 5 woningen. Deze woningen zullen worden gesitueerd aan de noordzijde van de Roerdompstraat en aan de westzijde van de Eiberstraat.

De beoogde bebouwing is vanwege de bouwhoogte 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

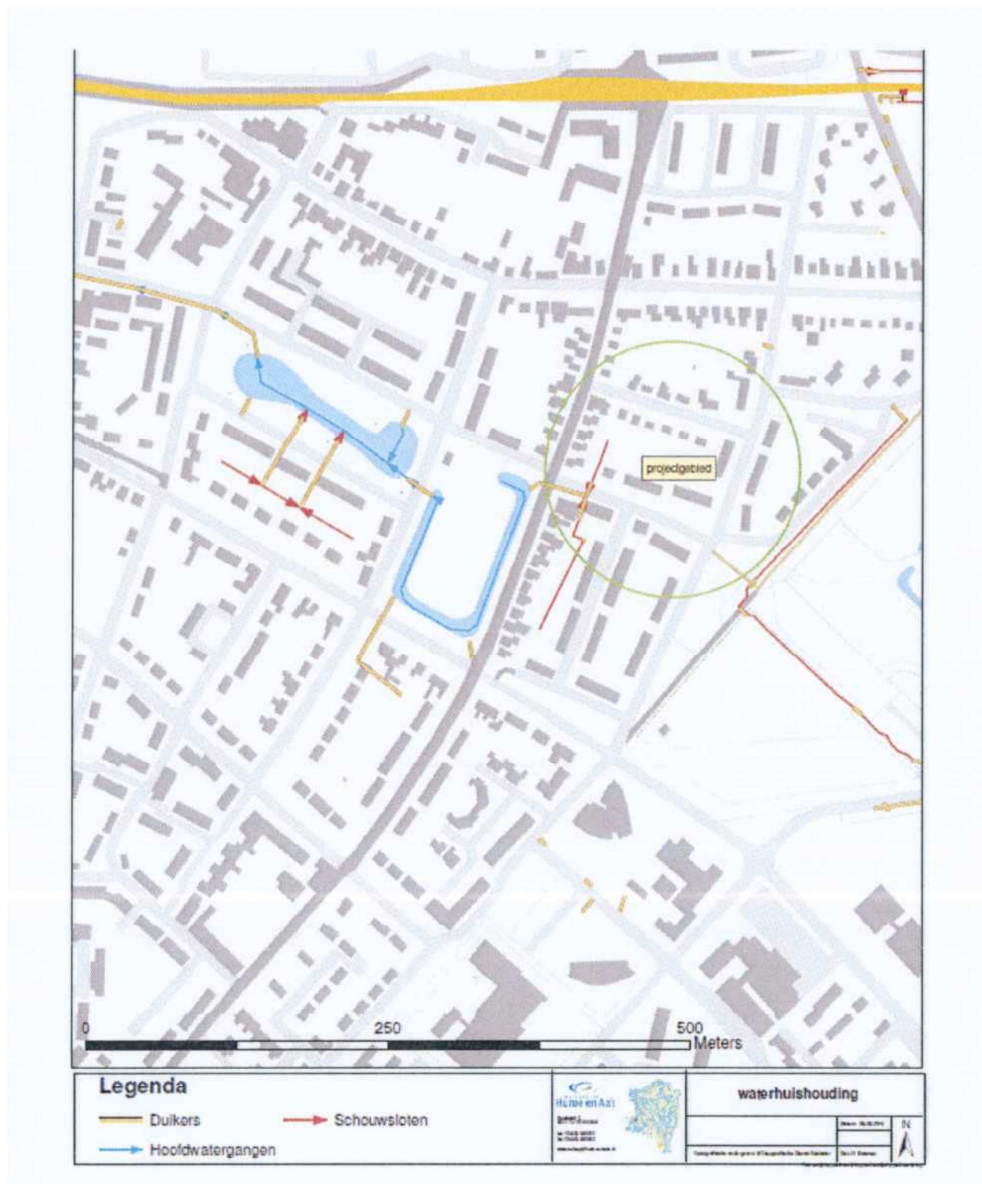
Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van overleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode hebben wij één vooroverleg reactie ontvangen. Deze reactie 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. Er is geen omschrijving van de waterhuishouding opgenomen, aangezien er wel watergangen in het gebied aanwezig zijn wordt geadviseerd dit alsnog op te nemen. Onderstaande tekst en afbeelding worden voorgesteld om op te nemen.

"Het plangebied watert via het gemeentelijke buizenstelsel en watergangen af naar het oppervlaktewatersysteem van het waterschap Hunze en Aa's. De afwatering van het oppervlaktewater vindt plaats via het Nijlandsloopje en het Anreepdiep richting de Drenthse Aa. Aan de zuidwestzijde en oostzijde van het plangebied ligt een schouwsloot die voor de afvoer van een deel van het regen- en grondwater in het gebied zorgt.



Daarbij staat in voornoemd hoofdstuk niet 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.

Bovendien 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. Op dit moment is er een gemengd rioolstelsel aanwezig. Na realisatie van de nieuwbouw zal deze worden vervangen door een gescheiden stelsel. 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 een lokale sloot. Voorwaarde is dat er voldoende bergingsruimte aanwezig is zodat de waterhuishouding voor nu en in de toekomst is gewaarborgd.

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.