

Vooroverleg- en inspraaknota

Bestemmingsplan “Park Diepstroeten”



Inhoud

Inleiding	2
Vooroverlegreacties	2
Inspraakreacties	5
Gevolgen voor het bestemmingsplan & beeldkwaliteitsplan	5

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Diepstroeten' heeft vanaf 3 januari 2014 voor een periode van 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan, op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan diverse overlegpartners. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn in deze 'Nota van overleg Park Diepstroeten' verwerkt.

Vooroverlegreacties

Er zijn vier overlegreacties binnengekomen van onderstaande overlegpartners:

1. Provincie Drenthe;
2. Shell & Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)
3. Veiligheidsregio Drenthe (VRD) & Brandweer Drenthe
4. VAC Assen
5. Waterschap Hunze en Aa's

1. Provincie Drenthe

Provincie geeft aan bij verschillende stadia van de planvorming betrokken zijn geweest en dat de verschillende provinciale belangen voldoende in het plan zijn verwerkt.

2. Shell & Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)

De Shell en de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) geven aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen reden geeft tot het maken van opmerkingen.

3. Veiligheidsregio Drenthe (VRD) & Brandweer Drenthe

De Veiligheidsregio Drenthe (VRD) & Brandweer Drenthe hebben gezamenlijk een advies uitgebracht ten aanzien van de aspecten externe- en fysieke veiligheid. Hierna zijn de adviezen per thema samengevat.

Externe veiligheid

Geadviseerd wordt om de zelfredzaamheid van mensen te verbeteren door toepassing van risicocommunicatie. Het gaat hierbij om het bevorderen van kennis van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en door buisleidingen en aan te geven wat het handelingsperspectief (wat te doen bij..) is bij verschillende soorten incidenten. Aangegeven wordt dat voor wat betreft bestrijdbaarheid en ontvluchting van het plangebied geen maatregelen zijn te adviseren. Er zijn voldoende mogelijkheden het plangebied aan diverse zijden te ontvluchten en het plangebied is voldoende mate bereikbaar voor de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

Fysieke veiligheid

Bij fysieke veiligheid wordt vooral gekeken naar de bereikbaarheid op het niveau van objecten. Voor het grootste gedeelte is de bereikbaarheid van Park Diepstroeten voldoende bereikbaar voor brandweervoertuigen. Er zijn vier punten waar de bereikbaarheid onvoldoende is:

- Deelgebied 'Beekdal': in zijn geheel;
- Deelgebied 'Meander': subdeelgebied boskamer;
- Deelgebied 'Berkenveld': doodlopend einde van de straat Berkenveld
- Deelgebied 'Berkenveld': het hofje naast het appartementencomplex.

Geadviseerd wordt om vroegtijdig over het vorenstaande met de brandweer in overleg te treden om te kijken op welke wijze de knelpunten wat betreft bereikbaarheid opgelost kunnen worden. Daarnaast wordt verzocht om in overleg te treden over de noodzakelijkheid van een opstelplaats

voor een redvoertuig bij het appartementencomplex. De noodzakelijkheid is mede afhankelijk van de kenmerken van het te bouwen appartementgebouw.

Reactie gemeente

Het advies ter zake van externe veiligheid wordt ter kennisgeving aangenomen.

Wat betreft fysieke veiligheid zal overleg plaatsvinden om de genoemde aspecten te behandelen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met het aanleggen van calamiteitenverbindingen om de bereikbaarheid van de deelgebieden te vergroten. Binnen de bestemming 'Woongebied' is het aanleggen van een dergelijke verkeersvoorzieningen reeds mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' wordt een aanvullende bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om calamiteitenverbindingen ten behoeve van hulpdiensten te kunnen realiseren.

4. VAC Assen

VAC Assen heeft de volgende opmerkingen op het plan:

1. De verkaveling en de voorgeschreven nokrichtingen zijn niet zodanig dat men overal goed van zonne-energie gebruik kan maken.
2. Veelal is er in het plan sprake van voldoende flexibiliteit, echter staat in het beeldkwaliteitsplan bij 'Scandinavisch Wonen', dat de goothoogte minimaal 5 meter moet zijn. In de voorbeelden is dat steeds niet het geval. Afgevraagd wordt of dit bewust is opgenomen of het abusievelijk is opgenomen.
3. De groepen woningen langs de noordzijde van De Berkenweg hebben parkeerplaatsen op het eigen erf aan de achterzijde van woning, naast de berging. Dit geldt ook voor een aantal woningen in de noordwest-hoek en in het midden van het plan. De straat tussen de woningen, langs de bergingen, wordt dus gebruikt door auto's. De bergingen staan tot de rand van deze straat. Daardoor is het zicht vanuit de auto's op bijvoorbeeld kinderen die uit de tuin komen of op straat als men met de auto's de parkeerplaats afrijdt, beperkt. Het is in dat opzicht wel gunstig als de bergingen twee aan twee staan of achter elkaar. Misschien is het mogelijk de bergingen een schuine muur of afgeschuinde hoek te geven. Bovendien moet voorkomen worden dat er afvalcontainers worden geplaatst in de straat.
4. De openbare parkeerplaatsen ten zuiden van De Berkenweg en in een deel van de straten in het aangrenzende deel ten zuiden daarvan, liggen haaks op de straat en vaak op zeer korte afstand van de voorgevels van de woningen. Dit lijkt ons geen plezierige situatie voor de bewoners van die huizen.
5. Een aantal achterpaden zijn haakse of hebben scherpe knikken. Voor de sociale veiligheid is het beter deze te 'onthoeken'.
6. Is of wordt de gemeentelijke nota Toegankelijkheid openbare ruimte toegepast.

Reactie gemeente

1. Het ontwerp voor Woonpark Diepstroeten tracht de bestaande kwaliteiten te benutten en is gebaseerd op de natuurlijke groei van een Drents esdorp. Bestaande kwaliteiten van het gebied worden zoveel mogelijk behouden en benut om te komen tot een hoogwaardige woonpark. Eén en ander brengt met zich mee dat wegen veelal slingerend zijn en geen sprake is van rechtlijnige verkaveling zoals vaak voorkomt in een reguliere woonwijk.
De gemeente Assen stimuleert duurzaamheid en het gebruik van zonne-energie. In onze ogen biedt de huidige verkaveling voldoende mogelijkheden om gebruik te kunnen maken van zonne-energie. Wij zien geen aanleiding om de verkaveling te wijzigen.
2. Het klopt dat de minimale goothoogte niet overeenkomt met de referentiebeelden. Er is sprake van een verschrijving. Het beeldkwaliteitsplan is op dit punt gewijzigd naar:

de goothoogtes variëren van 2,50 tot maximaal 6 meter. Door deze wijziging zal er sprake zijn van voldoende flexibiliteit.

1. Om zoveel mogelijk zicht te hebben vanuit de auto op de straat als omgekeerd zijn de parkeerplaatsen en bergingen zoveel mogelijk twee aan twee gesitueerd. In onze ogen is er sprake van een verkeersveilige situatie en zien wij geen aanleiding om de verkaveling ter plaatse te wijzigen.

Voor wat betreft het plaatsen van afvalcontainers. De wegen betreffen openbare wegen die in bezit komen van de gemeente. Het plaatsen van afvalcontainers, anders dan voor het legen, wordt op openbare wegen niet toegestaan.

2. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is bepaald op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Hierbij is onder meer gekeken naar de afstand tussen woningen en parkeervoorzieningen alsmede de mogelijkheden op eigen terrein en in de directe omgeving. Ter plaatse van de Berkenweg is het niet mogelijk om een centrale parkeervoorziening te realiseren. Dit vanwege het feit dat een dergelijke voorziening zal leiden tot een aantasting van de groenstructuren van het woonpark. Daarnaast is het omvormen van de parkeerplaatsen naar langsparkeren niet mogelijk, aangezien het opgenomen aantal parkeerplaatsen benodigd zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen die haaks op de weg zullen worden gesitueerd worden echter ingepast door het aanleggen van een haag. Door de parkeervoorzieningen als zodanig aan te planten worden er geen negatieve effecten op de woonsituatie van de bewoners verwacht.
3. Gelet op de stedenbouwkundige verkaveling is het niet mogelijk om alle achterpaden te realiseren zonder hoeken of knikken. Echter bestaat de mogelijkheid om in het achterpad (extra) verlichting aan te brengen om zodoende de sociale veiligheid te verbeteren. In principe is dit, gezien het feit dat het veelal zal gaan om particulier eigendom, een taak van de bewoners.
4. De Nota Toegankelijkheid Openbare Ruimte is in dit bestemmingsplan nog niet toegepast. Dit vanwege het feit dat de nota ingaat op details ten aanzien van de openbare ruimte. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet van belang. Uiteraard zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden met de inhoud van de nota. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan trottoirafritten voor rolstoelgebruikers of het plaatsen van extra zitgelegenheden.

4. Waterschap Hunze en Aa's

Verzocht wordt om de laatste versie van het waterhuishoudingsplan, versie 5, als bijlage bij de toelichting op te nemen. Daarnaast wordt verzocht om de onderstaande tekst in de toelichting te verwerken.

In de vroegere situatie was een groot deel van de bebouwing aangesloten op het gemengde stelsel met afvoer naar het Havenkanaal. In de plansituatie zal het gehele gebied afwateren naar de Veensloot. Hierdoor verandert de afvoer naar het watersysteem van de Veensloot. Er moet daarom niet alleen voor de toename aan verharding waterberging gerealiseerd worden, maar ook voor de afgekoppelde oppervlakken.

Reactie Gemeente

De bijlage wordt vervangen met de meest recente versie en het hiervoor genoemde tekstdeel wordt in de toelichting opgenomen.

Inspraakreacties

1. Inspraakreactie

Reclamant geeft aan geïnteresseerd te zijn in een woning op Woonpark Diepstroeten. Reclamant wenst daarbij een bed & breakfast te exploiteren in een aanbouw aan het huis of een losstaand houten gastenverblijf. Het zal hierbij gaan om een verblijf met maximaal twee kamers en sanitaire voorzieningen. Bij de bed & breakfastvoorziening zullen er mogelijkheden zijn voor verzorging, zodat ook mensen met een zorgvraag kunnen overnachten en tot rust kunnen komen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld mensen waarvan de partner dementerend is.

Reactie gemeente

De gemeente staat in principe positief tegenover het voornemen van reclamant. Hoewel er op dit moment nog geen concreet plan is wil de gemeente toch de mogelijkheid bieden om een dergelijke voorziening mogelijk te maken. Hiertoe is in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van deze bevoegdheid is het mogelijk om, onder voorwaarden, een bed & breakfast toe te staan, al dan niet in combinatie met het in beperkte mate verlenen van zorg.

Gevolgen voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan

Bestemmingsplan

De ingebrachte inspraakreactie en vooroverlegreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierna worden de aanpassingen genoemd:

Toelichting:

- In subparagraaf 4.10.4 (planontwikkeling) van de toelichting is onderstaand tekstdeel opgenomen:

In de vroegere situatie was het een groot deel van de bebouwing aangesloten op het gemengde stelsel met afvoer naar het Havenkanaal. In de plansituatie zal het gehele gebied afwateren naar de Veensloot. Hierdoor verandert de afvoer naar het watersysteem van de Veensloot. Er moet daarom niet alleen voor de toename aan verharding waterberging gerealiseerd worden, maar ook voor de afgekoppelde oppervlakken.

- Bijlage 12 van de toelichting, het waterhuishoudings- en rioleringsplan, is vervangen met de meest recente versie (versie 5).

Regels:

- Ten behoeve van het realiseren van calamiteitenverbindingen voor hulpdiensten is in de bestemming 'Groen' in lid 4.1 de volgende bepaling toegevoegd:

een calamiteitenverbinding voor hulpdiensten.

- Ten behoeve van het mogelijk maken van een bed & breakfast voorziening is onderstaande begripsbepaling en afwijkingsbevoegdheid opgenomen in respectievelijk lid 1.11 en lid 9.6.3 van de regels:

Lid 1.11:

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt, dat door de bewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de ruimte die gebruikt wordt door bed & breakfast niet gebruikt wordt voor zelfstandige bewoning en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Lid 9.6.3.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bed & breakfast in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. er een directe relatie bestaat tussen de activiteit en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- b. de activiteit een ondergeschikt medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken betreft en zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is;
- c. de activiteit beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een totale bruto-vloeroppervlakte van maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en alle bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 40 m²;
- d. er tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast wordt geboden;
- e. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- f. een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- g. in de woning of het bijbehorende bouwwerk waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd geen detailhandel plaatsvindt;
- h. op of nabij de woning of het bijbehorende bouwwerk waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd geen reclame-uitingen, anders dan die welke zijn vrijgesteld in het gemeentelijke reclamebeleid, worden aangebracht.

Beeldkwaliteitsplan

Op bladzijde 24 van het beeldkwaliteitsplan is onder het kopje massa het bepaalde ten aanzien van de goothoogte gewijzigd naar: De goothoogtes variëren van 2,50 tot maximaal 6 meter.