

Wijzigingsplan 12 woningen
Koekoekstraat (voormalige Schulp locatie)



Inhoudsopgave

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

5 september 2018

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

Aanleiding

Aan de noordkant van de Koekoekstraat, op de locatie waar voorheen de Vrije School aanwezig was, is een plan ontwikkeld voor de bouw van 12 ZEN-woningen. ZEN staat voor Zeer Energiezuinige Nieuwbouw, dit zijn energieneutrale of zelfs energieleverende woningen.

Het onderhavig perceel is op dit moment een stuk braakliggende grond. De gemeente Assen en Koenen Bouw hebben gezamenlijk een ontwerp opgesteld voor de herontwikkeling van deze locatie. De herontwikkeling houdt in dat deze gronden geschikt worden gemaakt voor wonen, en dat er zodoende in totaal 12 woningen met tuin worden gerealiseerd.

Het plangebied bevindt zich binnen het bestemmingsplan "Assen Oost" uit 2008 en is hierin bestemd als 'M' hetgeen betekent 'maatschappelijke doeleinden'.

De bouw van 12 woningen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Het geldende bestemmingsplan kent echter een wijzigingsbevoegdheid die in artikel 24 van voornoemd moederplan is opgenomen, dat bepaalt dat de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden gewijzigd naar 'Woondoeleinden'.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

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 voorontwerp-wijzigingsplan. Gedurende deze periode hebben wij een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn navolgend samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Overlegreacties en commentaar

2.2 Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio geeft aan het plangebied te hebben getoetst op de volgende onderdelen:

Externe veiligheid		
1.	<i>Bevi-inrichtingen binnen het plangebied</i>	geen Bevi bedrijven
2.	<i>Bevi-inrichtingen buiten het plangebied</i>	geen Bevi bedrijven
3.	Bevt en route gevaarlijke stoffen	Wel van toepassing
4.	<i>Buisleidingen</i>	Niet aanwezig
5.	<i>Plaatsgebonden risico</i>	Niet van toepassing
6.	Groepsrisico	Wel van toepassing
Overig		
7.	<i>Hoogspanningslijnen</i>	Niet aanwezig
8.	<i>Mercalli-zones</i>	Buiten bereik
Inrichting en ontwikkeling		
9.	<i>Bluswatervoorziening</i>	Wel voldoende
10.	<i>Waarschuwings- en alarmeringssysteem</i>	Binnen de dekking van het WAS-stelsel
11.	<i>Bereikbaarheid</i>	Voldoet
12.	<i>Opkomsttijd</i>	Geen extra brandveiligheidsmaatregelen noodzakelijk
Verantwoording Groepsrisico		
13.	<i>Advies</i>	Wel van toepassing

De veiligheidsregio geeft aan dat zij kijkend naar het scenario, geen aanvullende maatregelen kunnen bedenken die of de zelfredzaamheid of de bestrijdbaarheid zouden kunnen verbeteren.

Het volledige advies zal overgedragen worden naar de initiatienemer.

2.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan ten aanzien van de Plankaart en de Regels geen opmerkingen te hebben.

Ten aanzien van de Toelichting hebben zij de volgende opmerkingen:

In de toelichting zijn de waterhuishoudkundige aspecten van het plan duidelijk uitgewerkt. Hierin wordt aangegeven dat de schouwsloot binnen het peilgebied zal worden geherdimensioneerd om het hemelwater vertraagd te kunnen afvoeren naar het regenwaterrioolstelsel onder de Oosterparallelweg. Om zeker te stellen (en duidelijkheid voor belanghebbenden) dat het plan niet zal leiden tot nadelige effecten door wateroverlast m.n. voor de naastgelegen huizen (tussen de te verbreden sloot en de Oosterparallelweg) en de Oosterparallelweg die lager liggen dan het planbied, verzoekt het waterschap in de waterparagraaf (4.2) de volgende aanvulling op te nemen 'de bergingsruimte in de aan te passen schouwsloot zal met tenminste 200 m3 worden vergroot.'

Achtergrond voor deze aanvulling is het volgende. De voormalige verharding in het plangebied voerde af op het gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie moet het via de sloot op het regenwaterrioolstelsel afwateren. Ook bij piekneerslagen (extreme buien) mag dit niet tot wateroverlast leiden. De naastgelegen huizen (tussen de te

verbreden sloot en de Oosterparallelweg) en de Oosterparallelweg zelf liggen relatief laag. Als het rioolsysteem de piekafvoer niet aankan zal het water afstromen naar de lagergelegen aangrenzende gronden. Daarvoor is het volgens het waterschap nodig dat er binnen het plangebied voldoende berging wordt gerealiseerd. In onderhavige waterparagraaf wordt daar ook al op getoond. Het waterschap geeft aan dat zij als vuistregel hanteren dat per m² verharding 80 liter ofwel 0,08 m³ waterberging nodig is. Voor de verharding van het plangebied van 2.457 m² is een bergingsruimte nodig van $2.457 \times 0,08 = 197$ ofwel 200 m³ nodig. Ook watert het regenwaterrioolstelsel af naar een ander peilgebied dan het gemengd/vuilwaterriool. Om nadelige effecten in het andere peilgebied te voorkomen is de genoemde compensatie ook van belang... Dit watert af naar een ander peilgebied.

Wij adviseren de initiatiefnemer dan ook op basis van bovenstaande de waterparagraaf aan te passen en indien noodzakelijk contact op te nemen met het waterschap.

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 bovenstaande aanpassing als ontwerp in procedure worden gebracht.