

Wijzigingsplan Pelikaanstraat 54 voormalige locatie Poort

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure	2
2.	Overlegreacties en commentaar	3
2.1	Tennet	3
2.2	Veiligheidsregio/brandweer.....	3
2.3	Provincie Drenthe	3
2.4	Waterschap.....	3
3.	Gevolgen voor het wijzigingsplan.....	6



22-03-2021

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

Aanleiding

Aan de Pelikaanstraat 54, waar voorheen het wijkgebouw De Poort gevestigd was, is een plan ontwikkeld voor de bouw van grondgebonden woningen. Op onderhavig perceel waren een snackbar (de Pelikaan) en een maatschappelijke wijk/buurtcentrum met bijbehorende speeltuin (De Poort) gevestigd. De bebouwing is inmiddels gesloopt en de functie van het gebouw De Poort is ondergebracht in de tegenoverliggende Ericaschool. De activiteiten van de snackbar zijn beëindigd.

In opdracht van Geveke Bouw en in samenwerking met de gemeente is een ontwerp opgesteld voor de herontwikkeling van deze locatie. Het plan voorziet in de bouw van 13 woningen en het opnieuw inrichten van het openbaar gebied.

Nieuwe invulling

De beoogde 13 grondgebonden woningen worden in twee aaneengesloten blokken van 6 en 7 woningen gebouwd. Eén rij is met de achterzijde gericht op de Resedastraat. Het andere bouwblok is met de achterzijde op de Dahliastraat georiënteerd. Achter beide blokken komt een achterom/achterpad. De twee woningblokken omarmen het groene hof aan de voorzijde waarbij een groep bomen centraal staat. Het parkeren vindt plaats in een parkeercoffer achter de bouwblokken. "Het blik" is daarmee vrijwel uit het zicht onttrokken. Voor de afwatering van het hemelwater wordt in het groen een wadi aangelegd.

De bouw van deze woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Assen Oost'. Binnen het bestemmingsplan geldt voor dit perceel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. In het bestemmingsplan is aan dit perceel een wijzigingsbevoegdheid toegekend (artikel 24 lid 6). Op basis hiervan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening deze gronden te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Hieraan zijn een aantal voorwaarden gesteld. Gebouwen mogen volgens deze criteria maximaal 10 meter hoog zijn en het perceel mag voor 70% bebouwd worden. De beoogde invulling voldoet aan de gestelde criteria.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw wijzigingsplan noodzakelijk. Dit 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

2.1 Tennet

Tennet geeft aan dat zij binnen de grenzen van dit plangebied noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer hebben. Zij geven aan dan ook geen opmerkingen op genoemd plan te hebben.

2.2 Veiligheidsregio/brandweer

De Veiligheidsregio/brandweer geeft aan dat Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor het plan. Daarbij geven zij aan dat het plan betrekking heeft op een bestaande woonwijk en de toegankelijkheid en bluswater dus in principe goed geregeld is.

Dit betreft het juridische kader bij de aanvraag bouwvergunning gaan zij bekijken hoe de toegankelijkheid van het nieuwe bouwwerk is en naar de mogelijkheden voor het treffen van brandpreventieve voorzieningen.

2.3 Provincie Drenthe

Aangezien het perceel gesaneerd moet worden is het plan, gezien dit provinciaal belang aan de Provincie Drenthe voorgelegd.

De Provincie Drenthe geeft aan dat zij vanuit bodem al eerder contact hebben gehad met de gemeente over dit project. Dat zij toentertijd geadviseerd hebben om het stortmateriaal goeddeels weg te nemen en dit advies blijkbaar niet door de gemeente over is genomen.

Zij geven aan dat de gemeente heeft gevraagd of zij een (positieve) beschikking (vergunning) kunnen verwachten wanneer zij op genoemde locatie gaat bouwen met een zogenoemde leeflaag, waarbij er (nagenoeg) geen stortmateriaal wordt verwijderd.

Het antwoord van de Provincie is: Ja, mits er wordt voldaan aan wet- en regelgeving en aan het Provinciaal beleid.

Wel merken zij op dat uit ervaring blijkt dat je tegen een aantal problemen aan kunt lopen, zoals:

- de verkoopbaarheid,
- uitdampingsrisico's (gezondheidsrisico's),
- problemen met de waterhuishouding,
- funderingstechnische problemen,
- opleggen van nazorg verplichtingen,
- contractuele vastlegging van gedane afspraken en over de mogelijke toekomstige risico's,
- imago schade,
- vastlegging van gebruiksbepalingen.

Voor de volledigheid hebben zij onderstaande tekst uit het Provinciaal beleid meegestuurd.

“Wij zijn terughoudend in het gebruik van stortplaatsen voor woningbouw gezien de milieuhygiënische aspecten en psychosociale factoren. Alleen als de GGD akkoord gaat met bebouwing op een stortplaats is er wat betreft volksgezondheid voor ons geen belemmering meer. Wanneer toch tot bebouwing wordt overgegaan, moet er voldoende inzicht in de risico's en de mogelijkheden om deze te beheersen zijn. Woningbouw moet te allen tijde als veilig worden ervaren. Mogelijke maatregelen om risico's te beheersen zijn gebruiksbepalingen en technische voorzieningen. Het toepassen van funderingspalen is door de onzekerheid over in het verleden gestort materiaal niet zonder meer toegestaan. Verder dient bij de bouw het creëren van lekstromen waarmee mogelijk verontreinigd grondwater zich in verticale richting kan verspreiden zoveel mogelijk voorkomen te worden. Wordt de funderingswijze niet in het saneringsplan of in het

nazorgplan beschreven, dan zullen aan de instemming met het saneringsplan of nazorgplan voorschriften worden verbonden in de vorm van gebruiksbeperkingen voor handelingen op of in het gesaneerde stort.”

Opgemerkt wordt dat de GGD inmiddels op basis van de bodemonderzoeken heeft aangegeven geen onaanvaardbare risico's te zien. Dat onderdeel vormt dan ook volgens de Provincie geen belemmering meer.

Reactie

De deelsanering houdt dus in dat de bodem geschikt zal worden gemaakt voor de beoogde gebruiksfunctie 'wonen' en dat er na saneren sprake zal zijn van een restverontreiniging die is afgedekt met een leeflaag waardoor een "goed en gezond leefklimaat" zal worden geborgd. Er is geen sprake van uitdamping aangezien in de uitgevoerde bodemonderzoeken geen tot nauwelijks verhoogde waarden zijn gemeten aan vluchtige stoffen.

Ten aanzien van de fundering zijn afspraken gemaakt. Dit vormt geen belemmering voor de beoogde deelsanering. Ook de afwatering vormt geen belemmering. Er wordt een wadi aangelegd waarbij er iets dieper gegraven zal worden de wadi dient enkel als buffer bij grote hoeveelheden neerslag. Zodra het riool weer leeg genoeg is zal de wadi weer richting riool leeglopen. Er zal slechts beperkt water de grond infiltreren.

Gezien bovenstaande vormt de bodemsituatie geen belemmering voor het vaststellen van het wijzigingsplan. Het gaat hier om een zogenaamde functiegerichte sanering.

Omdat het van belang is dat de signaleringslaag intact blijft is hiervoor een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin verplichtingen en gebruiksbeperkingen zijn opgenomen ter bescherming van de signaleringslaag en nazorg welke als kettingbeding ook voor de nieuwe eigenaar/gebruiker geldt.

De borging en naleving is verankerd in hogere wetgeving. Vanuit de Wet bodembescherming is nazorg formeel geregeld.

Inzake de sanering en de extra borging van de leeflaag zijn er in het wijzigingsplan regels opgenomen om het behoud van de leeflaag nog extra te borgen. Ook al is de borging vanuit hogere wetgeving leek het ons aangewezen om dit ook nog te borgen in de regels.

2.4 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan grotendeels in te stemmen met het plan zoals dat in het voorontwerp is neergelegd. Zij verzoeken echter wel de volgende aanpassingen door te voeren in de tekst van paragraaf 4.4 Water:

Onder 'Onderzoek' is de volgende zin opgenomen:

- "Daarbij is geconstateerd dat de toename van verhard oppervlakte in tegenstelling tot wat in de digitale watertoets is opgenomen geen 914 m2 bedraagt, maar 2002 m2 bedraagt."

Het waterschap geeft aan dat hierover nadere mailwisseling heeft plaatsgevonden met de initiatiefnemer van het plan. De conclusie daaruit is dat het plan leidt tot een toename aan verhard oppervlak van ongeveer 1119 m2. Zij verzoeken daarom de aangehaalde zin te vervangen door:

- "Daarbij is geconstateerd dat de toename van verhard oppervlakte groter is dan de 914 m2 die is benoemd in de digitale watertoets. Nadere informatie heeft getoond dat de toename aan verhard oppervlak ongeveer 1119 m2 bedraagt. Zoals onderstaande in het plan nader is uitgewerkt, zal in het plan een waterbergingscapaciteit worden gerealiseerd van 90 m3. Dit is voldoende om aan de bergingseis van het waterschap te voldoen, te weten 80 liter (ofwel

0,08 m³) waterberging per vierkante meter toename aan verhard oppervlak. Voor 1119 m² komt dat namelijk uit op $1119 \times 0,08 = 90 \text{ m}^3$.”

Onder ‘Waterkwaliteit & volksgezondheid’ is de volgende tekstdeel opgenomen:

- “Lozing van hemelwater op een oppervlaktewaterlichaam mag niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van dat oppervlaktewaterlichaam. Aangezien onderliggend plan niet wordt geloosd op oppervlaktewater, is dit niet van toepassing.”

Het waterschap merkt op dat het hemelwater via het hemelwaterriool naar het oppervlaktewater stroomt. Dat, als dit hemelwater in het plangebied verontreinigd raakt dit zal leiden tot een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit. Zij geven aan dat in het plan is toegelicht dat verontreiniging van hemelwater voorkomen zal worden. Zij verzoeken dan ook de aangehaalde zin te vervangen door:

- “Lozing van hemelwater op een oppervlaktewaterlichaam mag niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van dat oppervlaktewaterlichaam. Aangezien het plan niet zal leiden tot verontreiniging van het hemelwater zal het daarmee ook niet leiden tot verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit”.

Reactie

Wij zullen de voorgestelde tekstuele wijzigingen doorvoeren in de navolgende planversie van het wijzigingsplan.

3. Gevolgen voor het wijzigingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, zullen er inzake de waterparagraaf kleine tekstuele aanpassingen plaatsvinden op de toelichting. Dit heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling zoals deze nu voorligt. Verder is er geen aanleiding het voorontwerp wijzigingsplan aan te passen. Het plan zal dan ook met bovenstaande aanpassing als ontwerp in procedure worden gebracht.