

Bestemmingsplan Westerbrink 3



Inhoudsopgave

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

30 januari 2018

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

Aanleiding

Onderhavig plangebied betreft de voormalige kantoorlocatie aan de Westerbrink 3. Vazet is voornemens om op deze locatie woningbouw te realiseren. Deze herontwikkeling houdt in dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en hier twee appartementengebouwen van elk 15 appartementen worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt in de wijk Westerpark te Assen en ligt aan de Westerbrink 3. Op bovenstaand figuur is de ligging weergegeven. De begrenzing is afgestemd op het kadastraal perceel bekend als gemeente Assen, sectie P, nummer 2288.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Assen Zuid (vastgesteld op 15 juni 2006). Op basis van dit plan geldt voor onderhavige locatie de bestemming 'Kantoren'. Er mag hier alleen gebouwd worden ten dienste van deze bestemming. De beoogde woonfunctie valt hier niet onder. Daarnaast is de bouwhoogte van de beoogde appartementencomplexen hoger dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is en wordt er buiten het bestaande bouwvlak gebouwd.

Omdat de appartementengebouwen in de wettelijke geluidzone van de Europaweg-Zuid liggen, is onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hierbij tevens de geluidbelasting als gevolg van de niet gezoneerde Nicolaas Beetslaan getoetst in het onderzoek. Omdat als gevolg van de Europaweg-Zuid de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn maatregelen onderzocht. Maatregelen om de geluidbelasting aan de bron terug te dringen stuiten op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren. Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden wordt een hogere waarde aangevraagd.

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

Enexis merkt op dat in het voorontwerpbestemmingsplan Westerbrink te Assen, in de in-uitrit van het gebouw Noord een middenspanningskabel ligt die mogelijk verlegd moet worden. Het verleggen van deze kabels wordt alleen gedaan als deze de bouwactiviteiten belemmeren, of door ontgravingen vrij van gronddekking komen te liggen. In onderhavig geval komen de kabels in het talud van de in-uitrit van de parkeergarage te liggen, en dienen dan ook verlegd te worden.

De initiatiefnemer zal worden geïnformeerd inzake bovenstaande en verzocht contact op te nemen met Enexis.

2.2 Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio geeft aan geen op- en/of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Westerbrink te hebben. De toegankelijkheid voor de brandweer is gewaarborgd. Wel wordt aangegeven dat de overige brandpreventieve voorzieningen moeten worden meegenomen bij de bouw aanvraag (brandpreventieve plannen). Voorgesteld wordt dan ook om in een vroeg stadium met de aanvrager rond de tafel te gaan zitten.

De initiatiefnemer zal worden geïnformeerd inzake bovenstaande en verzocht worden in het kader van de omgevingsvergunning contact op te nemen met de veiligheidsregio.

2.3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap merkt op dat, zoals ook in de stukken staat beschreven, er over de wateraspecten van het plan goed overleg heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap. De gemaakte afspraken zijn in de waterparagraaf verwerkt.

Ten aanzien van de waterparagraaf (toelichting paragraaf 4.3 Water) geeft het waterschap aan nog drie opmerkingen te hebben:

- Op pagina 22 wordt in de eerste alinea onder Afvalwater & riolering verwezen naar tekeningen in bijlagen 1 en 2 (in de inhoudsopgave is de verwijzing naar Bijlagen 2 en 3). Het waterschap merkt op deze bijlagen niet aan te hebben getroffen bij de stukken.
- Op pagina 22 is in de derde alinea onder Afvalwater & riolering opgenomen dat de afwatering van het parkeerterrein zo veel mogelijk richting het aan te leggen groen zal plaatvinden. Het waterschap geeft aan zich hier goed in te kunnen vinden, maar maken daarbij wel de kanttekening dat het water dan wel binnen het perceel/plangebied moet worden vastgehouden (het groen zou verlaagd moeten worden aangelegd) en mag niet afstromen naar naastgelegen percelen. Zij merken daarbij op dat mocht dat in de praktijk niet haalbaar zijn, dan zou het water afgeleid moeten worden, of naar de vijver ten noorden van het plangebied of naar de bermsloot langs de Europaweg-Zuid. Verzocht wordt deze aanvulling ook als zodanig in de waterparagraaf te verwerken.
- Ten aanzien van de regels merken zij op dat voor het gehele plangebied de bestemming wonen is gehanteerd. Wij verzoeken u in de regels onder Artikel 3.1 'Water' als medebestemming op te nemen.

Op basis van bovenstaande (1e en 2e reactie) zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast en de aanvulling worden verwerkt. Daarnaast zullen de bijlagen waar naar wordt verwezen op pagina 22 worden toegevoegd. Ten aanzien van de regels hanteren wij in het kader van uniformering in elk bestemmingsplan dezelfde begrippen en bestemmingsregelingen zodat elk gebied eenzelfde interpretatie van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan kent.

In bestemmingsplannen hanteren wij het principe dat de bestaande hoofdwatgangen en de essentiële waterlopen de bestemming 'Water' hebben. Gebieden met specifiek een waterbergingsfunctie krijgen deze bestemming toegekend om dit gebruik te verankeren (en ander gebruik uit te sluiten). Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'verkeer', 'verkeer en verblijf' en 'Groen' nemen wij standaard in de regels op dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (zoals waterafvoer, riolering, waterberging en watgangen). In onderhavig plangebied is geen functie aanwezig die specifiek en enkel ten dienste van water(berging) staat.

Indien sprake is van afwatering van percelen als ondergeschikte functie aan de hoofdbestemming hebben wij water niet als mede bestemming opgenomen (in dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen'). Het bestemmingsplan staat de aanleg hiervan immers niet in de weg.

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.