

Bestemmingsplan Hoekbree

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en juridische procedure	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Procedure.....	2
2.	Overlegreacties en commentaar	3
2.1	Brandweer Drenthe	3
2.2	Waterschap Hunze en Aa's.....	5
2.3	Enexis	6
3.	Gevolgen voor het bestemmingsplan.....	6

1. Inleiding en juridische procedure

1.1

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft de bouw van een woon-zorgcomplex. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat gelegen is aan de noordkant van Assen. De locatie is gelegen ten oosten van de weg Peelo en ten Zuiden van het Noord-Willemskanaal

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel de locatie aan de noordzijde van het gebied voor het woon-zorgcomplex en de locatie aan de westzijde van het gebied voor de waterberging.

In 2008 is voor het gehele gebied, destijds 'Hof van Assen', een artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening vergunning verleend. Het plan bestond uit een woontoren met koopappartementen, een appartementengebouw met seniorenwoningen en een verpleegtehuis. Inmiddels is er een andere partij met een nieuw plan. De bouw zal dan ook niet in dezelfde vorm gerealiseerd worden, maar op basis van de verleende vrijstelling bestaan de bouwrechten nog wel. Omdat het nog steeds wenselijk is dat er op deze locatie een soortgelijke ontwikkeling plaatsvindt, zijn de verleende rechten overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan voor de woonwijk 'Marsdijk'.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voor de Hoekbree afwijkt van de destijds verleende vergunning is de beoogde bouw niet mogelijk op basis van de geldende planologisch-juridische regeling. Daarom wordt voor onderhavige ontwikkeling een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende planologische-juridische regeling om het nieuwe plan voor het woon-zorgcomplex en de waterberging te ontwikkelen.

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 zijn twee vooroverleg reacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Overlegreacties en commentaar

2.1 Brandweer Drenthe

In het beoogde gebouw komen verminderd zelfredzame en niet zelfredzame senioren te wonen. Gezien de hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie in de nabijheid van het planvoornemen ontstaat er een aandachtspunt ten aanzien van externe veiligheid. Door het verschuiven van het bouwvlak wordt het risico weggenomen. Wanneer dit niet mogelijk is wordt het risico voor bewoners enigszins verminderd door het uitvoeren van de overige geadviseerde maatregelen. Hoewel de kans op een ernstig incident zeer klein is moet de gemeente Assen rekening houden met dodelijke slachtoffers in het geval van een leidingbreuk met fakkelbrand in de nabijheid van De Hoekbree.

Senioren vormen een kwetsbare groep tijdens woningbranden. Steeds vaker komen senioren om het leven tijdens een woningbrand. Dit heeft te maken met enerzijds afnemende zelfredzaamheid en anderzijds de trend om steeds langer zelfstandig te blijven wonen, eventueel met extramurale zorg. Omdat de advisering op externe veiligheid in een vroeg stadium plaatsvindt, wordt van deze vroegtijdige gelegenheid gebruik gemaakt om ook maatregelen te adviseren in het kader van Brandveilig Leven.

Door de geadviseerde maatregelen uit te voeren wordt de zelfredzaamheid van bewoners vergroot en hebben zij tijdens een woningbrand een grotere overlevingskans. Hoewel de brandweer altijd probeert mensen te redden, leert de ervaring dat de meeste mensen die overlijden tijdens een woningbrand al overleden zijn voordat de brandweer ter plaatse is. Maatregelen die mensen in staat stellen zichzelf in veiligheid te brengen zijn daarom belangrijk.

Aangezien de beoogde ontwikkeling en het bestemmingsplan voor de Hoekbree wat aandachtspunten heeft op het gebied van externe veiligheid adviseert de brandweer een aantal maatregelen om het risico in het plangebied te verminderen. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gelegenheid om in een vroegtijdig stadium eveneens te adviseren ten aanzien van het verbeteren van de zelfredzaamheid van bewoners in het kader van Brandveilig Leven.

Geadviseerde maatregelen externe veiligheid

Planologische maatregelen

1. Verschuif het bouwvlak, zodat het bouwvlak buiten de 100% letaliteitszone komt te liggen en bij voorkeur buiten het invloedsgebied van de buisleiding. Dit betekent dat het gebouw minimaal 40 meter, maar bij voorkeur 70 meter bij de buisleiding vandaan komt te liggen. Door het bouwvlak te verschuiven worden voor de brandweer (meer) mogelijkheden tot redding van aanwezige personen gecreëerd, mocht zich een ernstig incident bij de buisleiding voordoen.

Wanneer het bouwvlak wordt verschoven, komen de geadviseerde maatregelen 2, 3 en 8 te vervallen.

De gemeente Assen wil met de bouw van dit hoogbouwcomplex de noordelijke entree van de stad, het begin van de woonbebouwing en de hoek van (de weg) Peelo en het Noord-Willemskanaal accentueren. Daarvoor moet het gebouw nabij (de weg) Peelo staan. Bij het verder van de weg plaatsen wordt het gebouw stedenbouwkundige onderdeel van de wijk Marsdijk en verliest het zijn

markeringsfunctie. Ook zou er bij het verschuiven van de hoogbouw teveel negatieve invloed (zoals inkijk, schaduwwerking en beperking van uitzicht) zijn voor de bestaande woningen in Marsdijk.

Overige maatregelen

2. Maak gevels van de gebouwdelen die in het invloedsgebied liggen onbrandbaar. Dit kan door toepassing van betonnen gevels, onbrandbare materialen in de gevelbekleding en door het toepassen van brandwerend glas.
3. Nooduitgangen zijn zoveel mogelijk van de buisleiding af gericht.

Wij zullen de geadviseerde maatregelen meenemen bij de verdere uitvoering en voorleggen aan de initiatiefnemer.

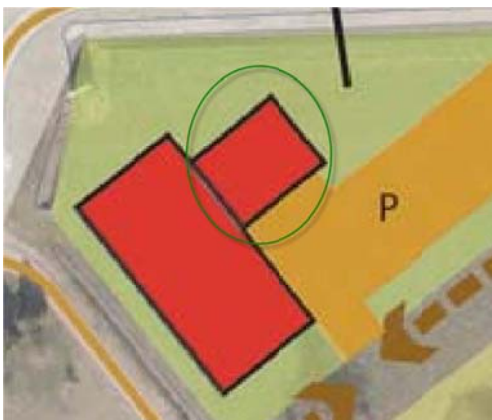
Vorbereiding op de hulpverlening en incidentbestrijding

4. De infrastructuur dient geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. Bochten moeten een binnenstraal hebben van tenminste 5,5 meter en een buitenstraal van 10 meter.
5. Omdat er sprake is van een doodlopend eind, is een minimale wegbreedte van 4,5 meter noodzakelijk.
6. Er worden snelheidsremmende maatregelen genomen aan de Langbree. De voorkeur gaat uit naar effectieve snelheidsremmende maatregelen die de brandweer niet onevenredig hinderen.

Bij de exacte inrichting en uitvoering van het toekomstige woonzorg-complex zal rekening worden gehouden met bovengenoemde maatvoering en eventuele hinder.

Informatieverstrekking aan burger en ondernemer

7. Adviseer Zorggroep Drenthe om de appartementen voor extra zware zorg zoveel mogelijk op de onderste bouwlagen te realiseren.
Hoe hoger de appartementen, hoe langer de weg naar buiten en hoe meer tijd er nodig is om de aanwezige personen te ontruimen in geval van een calamiteit.
8. Adviseer Zorggroep Drenthe om de appartementen voor zeer zware zorg in het groen omcirkelde deel van het gebouw te positioneren (zie tekening). Mocht zich een ernstig incident met de buisleiding voordoen dan biedt – afhankelijk van de exacte locatie van het incident – de rest van het gebouw enige bescherming. De geeft extra tijd en mogelijkheden om te ontruimen.



Wij zullen de geadviseerde maatregelen voorleggen aan de initiatiefnemer.

Geadviseerde maatregelen Brandveilig Leven

1. Voorzie de appartementen van (woning)sprinkler.
Jaarlijks komen ongeveer 60 personen om het leven als gevolg van brand in hun woonomgeving. Steeds vaker zijn dit senioren. Het is een maatschappelijke trend dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, eventueel ondersteund door extramurale zorg. De realisatie van De Hoekbree is hier een mooi voorbeeld van. De afnemende zelfredzaamheid van senioren maakt hen extra kwetsbaar. Met name tijdens een brand in de woning. Enerzijds vertoont deze groep mensen vaker (onbewust) risicovol gedrag, anderzijds kunnen zij zich steeds moeilijk in veiligheid brengen binnen de daarvoor beschikbare tijd. Door de zorgappartementen te voorzien van bijvoorbeeld (woning)sprinkler wordt de zelfredzaamheid van aanwezige personen vergroot. De brand blijft beheersbaar en door de sprinkler ontstaat extra tijd om de woning te ontluchten. Bij nieuwbouw zijn de kosten van een sprinkler vaak relatief laag (een paar procent van de totale bouwkosten) en een stuk minder kostbaar dan het achteraf voorzien van een gebouw van sprinkler.
2. Deel de appartementen dusdanig in dat het ontluchten van de woning vanuit de slaapkamers zo weinig mogelijk tijd kost. Ook de indeling van de appartementen kan een positieve bijdrage leveren aan het vergroten van de zelfredzaamheid. Bijvoorbeeld door de slaapkamers dicht bij de voordeur te positioneren en ervoor te zorgen dat bewoners niet door hun woonkamer en/of keuken hoeven te vluchten.
3. Voorzie de appartementen waar zelfstandig gekookt kan worden niet van een kookplaat op gas, maar van een kookplaat met een andere warmtebron en voorzien van een timer.

Wij zullen de geadviseerde maatregelen meenemen bij de verdere uitvoering en voorleggen aan de initiatiefnemer.

De vooroverlegreactie heeft voor een groot deel betrekking op aspecten welke buiten het bereik van het bestemmingsplan vallen. Het advies van de brandweer is daarom ook doorgespeeld aan de afdeling welke binnen de gemeente verantwoordelijk is voor deze aspecten.

2.2 Waterschap Hunze en Aa's

Voor het bestemmingsplan hebben wij een aanmelding gehad voor de watertoets procedure. Deze omvatte echter alleen het noordelijke deel met betrekking tot de bestemming water, de watertoets is dus niet compleet. In bijlage 1 van het concept bestemmingsplan is de watertoets opgenomen, dit is echter de voorlopige notitie. Als bijlage is de definitieve uitgangspuntennotitie watertoets bijgevoegd. Graag ziet het Waterschap deze notitie terug in het bestemmingsplan. Deze heeft echter, zoals eerder genoemd, alleen betrekking op het noordelijk deel.

In het concept bestemmingsplan is voor een gebied ten oosten van de weg Peelo de bestemming water opgenomen. In hoofdstuk 5.2 is aangegeven dat deze bestemming bedoeld is als waterberging voor de gehele ontwikkellocatie. Aangezien het waterschap niet op de hoogte is van de omvang van de gehele ontwikkeling kan nog niet beoordeeld worden of de beoogde locatie qua omvang voldoet aan de gewenste bergingsfunctie, daarnaast is de bestemming water zo gesitueerd dat de afvoer van de waterberging op een Waterstelsel aan de westzijde van de weg Peelo plaatsvindt, bij de nadere uitwerking zal beoordeeld moeten worden of, en eventueel onder welke voorwaarden dat kan. Nadere afstemming wordt dan ook noodzakelijk geacht.

De definitieve uitgangspuntennotitie zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zal er een afspraak worden ingepland voor nadere afstemming tussen het waterschap en de gemeente.

2.3 Enexis

In het onderhavige gebied bevinden zich een viertal hoogspanning transportverbindingen t.b.v. de energievoorziening van de voormalige gemeente Vries e.o. en het bedrijvenpark Messchenveld. Het is van groot maatschappelijke belang dat deze hoogspanning transportverbindingen voor beheer en onderhoud bereikbaar zijn en blijven, dit houdt o.a. in dat er geen gesloten verharding op mag worden aangebracht.

Bij het definitief inrichten van het onderhavige gebied is het noodzakelijk rekening te houden met een minimale afstand van 5 meter tot de hoogspanning transportverbindingen.

Wij zullen bij het definitief inrichten van onderhavig gebied rekening houden met de Hoogspanning transportverbindingen.

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.