

**GED. WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN "BESCHERMD
STADSGEZICHT ASSEN C.A." (ex art. 11 W.R.O.) T.B.V.
WONINGBOUW AAN DE BEILERSTRAAT TE ASSEN**



OKTOBER 1993

*Vastgesteld Ben W.
16 dec. 1993*

**GEMEENTE
ASSEN**

GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN
D.D. 18 januari 1994 NR. RG/A13/93-14.603

Toelichting bij de gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen C.A." (ex artikel 11 W.R.O.) t.b.v. woningbouw aan de Beilerstraat te Assen.

- - - - -

In de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen C.A." is gesteld dat als er bedrijfsterreinen vrijkomen door verplaatsing of functiebeëindiging, het mogelijk moet zijn via een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, deze aan te wenden voor woningbouw.

In dit op 16 maart 1989 door de gemeenteraad vastgestelde en op 10 oktober 1989 en 7 februari 1991 respectievelijk door gedeputeerde staten van Drenthe en de Kroon goedgekeurde bestemmingsplan is dan ook rekening gehouden met realisering van woningbouw op deze locatie.

De huidige bestemming van dit terrein is "garagebedrijven (GAR)" (artikel 12 van de voorschriften).

Na sloop van de aanwezige opstallen heeft het betreffende terrein sinds medio 1990 braak gelegen.

Nu de sanering van de vervuilde bodem in uitvoering is en een concrete ruimtelijke invulling van het terrein gestalte heeft gekregen, hebben burgemeester en wethouders besloten gebruik te maken van de in artikel 22, lid 1 onder D (volgnummer 5) van de in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen "Wijzigingsbevoegdheid" (ex artikel 11 W.R.O.).

De locatie is gelegen ten zuiden van het stadscentrum met een stedelijke bebouwing aan de Beilerstraat en een meer open bebouwing aan de Wilhelminastraat. Het westelijk deel van de locatie is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Assen.

De bereikbaarheid van de te bouwen woningen zal plaatsvinden vanaf de Beilerstraat, overeenkomstig de beschrijving in het bestemmingsplan. Gedacht wordt aan de bouw van ca. 7 woningen welke zowel vrijstaand als in 2 onder één kap kunnen worden gerealiseerd. Maximaal kunnen 3 woningen aaneen worden gebouwd.

Door het individuele karakter van de geplande woningen ontstaat een samenhang met de omringende bebouwing. Uit oogpunt van o.a. de privacy voor de bewoners aan de Wilhelminastraat zal de bouwhoogte aan die zijde niet meer dan 2 bouwlagen met een kap mogen zijn.

Aan de oostzijde van het plan is de mogelijkheid open gehouden dat bij een eventuele toekomstige planwijziging voor het naastgelegen schoolterrein, een voet-/fiets-/wegverbinding kan worden gecreëerd.

Het parkeren dient plaats te vinden op de eigen erven.

De situering van de gebouwen en aanleg van het openbaar groen zal zodanig zijn dat er geen sociaal onveilige situatie zal ontstaan.

Gelet op de uitgangspunten W7 en B3, vastgelegd in het bestemmingsplan, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

De nieuwe bestemming van de onder deze wijziging vallende gronden wordt Artikel 20 ^c "Woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen (WO)" (overeenkomstig het gestelde in artikel 22, lid 1 onder D van de geldende voorschriften). Verder zijn van toepassing de geldende voorschriften, zoals omschreven in "Hoofdstuk I Algemene- en technische bepalingen" en "Hoofdstuk III Aanvullende bepalingen", welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen C.A.".

Milieu.

Verkeerslawaaï.

Akoestisch onderzoek is nodig omdat het betreffende terrein is gelegen binnen de zone's langs resp. de Beilerstraat, Wilhelminastraat, Pr. Beatrixstraat en Zuidersingel. Volstaan kan worden met een marginale toetsing aan de bestemmingsplanbepalingen, vermeld in art. 22, lid 1 onder D sub 3 van de voorschriften. Hierin is bepaald dat de geluidsbelasting van de (geprojecteerde) woningen niet meer mag bedragen dan 65 dB(A) zoals is vastgesteld in het ontheffingsbesluit.

Uit recente berekeningen kan worden geconcludeerd dat de woningen een gevelbelasting van niet meer dan 61 dB(A), gerekend voor een vrije veldsituatie, zullen ondervinden. Wijziging van de bestemming is mogelijk omdat aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Door een bij de bouwvergunningaanvraag te overleggen nader akoestisch onderzoeksrapport moet worden aangetoond of en welke gevelisolatie-maatregelen nodig zijn.

De uitgevoerde berekeningen zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Bodemsituatie.

Het betreffende terrein is in gebruik geweest als garagebedrijf en bleek ernstig verontreinigd met o.m. minerale olie en aromaten. Mede om die reden is het terrein opgenomen in de provinciale lijst van z.g. IBS gevallen, onder nr. DR/010/019. In 1993 is de sanering ter hand genomen en op dit moment nog in uitvoering.

De grondsanering is medio september 1993 afgerond.

De grondwatersanering is nog in uitvoering. Er vindt sanering plaats middels een onttrekkings- en infiltratiesysteem, momenteel zonder nareiniging. Binnen een sessie van twee bemonsteringsronden per zes maanden zal worden beoordeeld of en hoe lang nog, de sanering moet worden voortgezet.

Voor wat de actuele bodemsituatie betreft bestaan er geen overwegende bezwaren de planologische procedure te starten, d.w.z. het gedeeltelijk wijzigen van het vigerende bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen C.A.".

M.b.t. het eventueel verlenen van een bouwvergunning doen zich de volgende mogelijkheden voor.

1. De beslissing op de aanvraag om bouwvergunning wordt aangehouden tot het moment waarop de sanering (in voldoende mate) is voltooid.
2. De aanvraag om bouwvergunning wordt pas ingediend op het moment dat er een sanerings-evaluatierapport is vastgesteld.

Financiële haalbaarheid.

Realisering van het plan komt voor rekening van een particuliere projectontwikkelaar.

Assen, oktober 1993.

Bijlagen: akoestisch onderzoek verkeerslawaaï;
bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen C.A.".