

Artikel 1. Begripsbepalingen

bestemmingsplan	bestemmingsplan Assen Oost, vastgesteld op 21-2-2008, goedgekeurd op 7-10-2008
wijzigingsplan	onderhavig wijzigingsplan BAG-locatie 1 ^e fase
plankaart	2009410A-0001

artikel 2. Wijze van meten

De wijze van meten zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan (zie bijlage A).

artikel 3. Groenvoorzieningen

Gronden op de plankaart aangewezen voor "Groenvoorzieningen" zijn conform artikel 24 van het bestemmingsplan bestemd voor groenvoorzieningen, met dien verstande dat artikel 21 (bijlage B) van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

artikel 4. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Gronden op de plankaart aangewezen voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn conform artikel 18 van het bestemmingsplan bestemd voor Woondoeleinden met dien verstande dat artikel 3 (bijlage C) van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

artikel 5. Woondoeleinden

Gronden op de plankaart aangewezen voor "Woondoeleinden" zijn conform artikel 24 van het bestemmingsplan bestemd voor Woondoeleinden met dien verstande dat artikel 3 (bijlage D) van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Op de tot "Woondoeleinden" bestemde gronden mogen gebouwen worden opgericht met dien verstande dat de hoogte van gebouwen ten hoogste 13 meter mag bedragen en het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 70% bedraagt.

artikel 6. Algemene bepaling

Naast de afzonderlijke regels voor bestemmingen, zoals verwoord in artikel 1 t/m 6, van dit wijzigingsplan is onverminderd het bestemmingsplan van kracht.

artikel 7. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels Wijzigingsplan BAG-locatie 1^e fase"

Vastgesteld, behorende bij besluit van 16 juli 2009.

het college van burgemeester en wethouders,
namens hen,
directeur dienst stadsontwikkeling,



**DIENST STADSONTWIKKELING
AFDELING RUIMTELIJKE PLANNEN**

Bestemmingsplan Assen Oost
- Wijzigingsplan BAG-locatie 1^e fase -

**DIENST STADSONTWIKKELING
AFDELING RUIMTELIJKE PLANNEN**

Bestemmingsplan Assen Oost
- Wijzigingsplan BAG-locatie 1^e fase -

status: vastgesteld wijzigingsplan
datum vaststelling: 16 juli 2009
versie: 3 juni 2009

INHOUDSOPGAVE

	pagina
Inhoudsopgave	4
Toelichting	5
Aanleiding	5
Locatie	5
Vingerend plan	5
Gedeeltelijke toepassing wijzigingsbevoegdheid	5
Ruimtelijke visie	6
Omgevingsaspecten	7
Planopzet	8
Overleg en inspraak	8
Procedure	8
Bijlage	10
Regels	11
Plankaart	13
Bijlagen	15

TOELICHTING

AANLEIDING

De aanleiding voor onderhavig wijzigingsplan is de herontwikkeling door Woonconcept van een perceel in Assen oost ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex voor Oase 7. Middels dit wijzigingsplan wordt een bouwplan en een functiewijziging voor het perceel mogelijk gemaakt.

Woonconcept ontwikkelt op deze locatie in opdracht van Oase 7 een appartementencomplex bedoeld voor normaal begaafde jongeren vanaf 20 jaar met een vorm van autisme. Elke jongere huurt zijn/haar eigen appartement. Er is geen 24 -uurs zorg en geen slaapdienst. Maar begeleid zelfstandig wonen staat centraal. Door hun beperking hebben deze jongeren moeite met en aangaan en onderhouden van sociale contacten. Door gezamenlijk te gaan wonen is de sociale omgeving minder bedreigend en kan vereenzaming worden voorkomen.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Assen Oost aan de Bremstraat. Het perceel maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling waarbij ook naastgelegen percelen zijn betrokken. Voor de omgeving van de Bremstraat heeft de gemeente een (concept)visie opgesteld. Een aantal percelen zullen vanwege een functieverandering ingrijpend worden veranderd. In het bestemmingsplan is hier op ingespeeld door wijzigingsbevoegdheden toe te kennen aan delen van dit gebied.

De onderhavige locatie maakt deel uit van het gebied waarvoor één wijzigingsbevoegdheid geldt. Er is voor gekozen om alleen voor het nieuwbouwplan voor Oase 7 een wijzigingsprocedure op te starten. Onderhavig wijzigingsplan heeft alleen betrekking op deze ontwikkeling. In de volksmond heeft het perceel de naam BAG-locatie wat verwijst naar het vroegere Bureau voor Arbeid en Gezondheid wat op deze plaats heeft gezeten.

LOCATIE

De locatie betreft een perceel aan de Bremstraat, kadastraal bekend, ASN00, sectie V, perceelnummer 2546.

VIGEREND PLAN

In het bestemmingsplan Assen Oost, vastgesteld 21-2-2008, goedgekeurd 7-10-2008, is voor het perceel waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Volgens het bestemmingsplan (moederplan) heeft het perceel de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Artikel 11 lid A van dat plan bepaalt dat culturele, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke en / of maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan.

De wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op (een gedeelte van) de bestemming Maatschappelijke doeleinden, Groenvoorzieningen, Verkeers- en verblijfsdoeleinden en Nutsdoeleinden. Op de plankaart is dit gebied aangeduid met "gebied wijzigingsbevoegdheid IV". In artikel 24 van het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid geregeld. Hierin is bepaald dat voor het betreffende perceel de vigerende bestemmingen gewijzigd kunnen worden in Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Groenvoorzieningen en Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Dit met in achtneming van een aantal regels. In de bijlage "procedure bepaling" is de procedure geregeld waarmee dit wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

GEDEELTELIJKE TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

De wijzigingsbevoegdheid geeft een bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 70% bedraagt.

Van de wijzigingsbevoegdheid wordt nu gedeeltelijk gebruik van gemaakt. De gedeeltelijke toepassing geeft geen beperking voor de latere ontwikkeling betreffende dit bouwpercentage. Het gebied waar dit

wijzigingsplan van toepassing op is heeft een oppervlakte van ca. 2.750 m². Dit wijzigingsplan voorziet in een maximale bebouwingsoppervlakte van ca. 550 m². Dit geeft dus een maximale bebouwingspercentage van 20% en zal dus niet leiden tot een beperking van de bouwmogelijkheden van de overige gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid.

RUIMTELIJKE VISIE

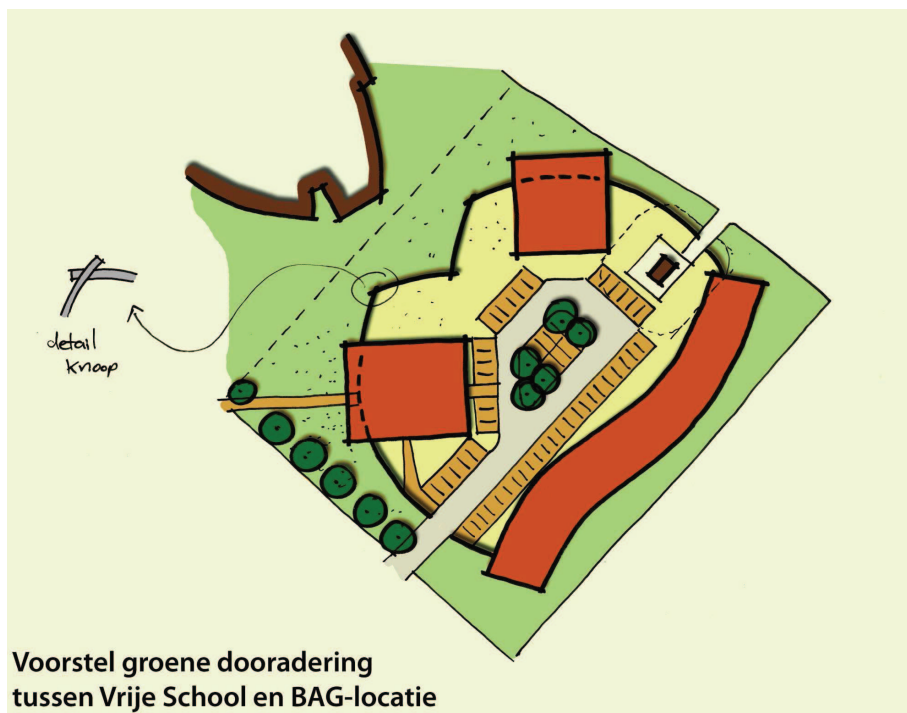
Het plangebied ligt centraal in de wijk Vredeveld, nabij het winkelcentrum en landgoed Valkenstijn, een groot groengebied in Assen Oost. De wijk Vredeveld is gebouwd in de jaren '60 en kent een voor die bouwperiode typerende gridstructuur. De bebouwing in de wijk bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen en flats in het groen. De architectuur is sober en eenvoudig. Het plangebied is onderdeel van een voorzieningencluster centraal in de wijk met onder andere diverse scholen en een kantoor van de politie met in het groen liggende bebouwing. De locatie ligt al enige jaren braak.

De laatste jaren is met de bouw van de Vrije School en de Valkenhorst een nieuwe stedenbouwkundige structuur en vormtaal geïntroduceerd in de wijk. Beide scholen worden gekenmerkt door gebogen vormen en hebben een vrije positie in een groene open ruimte. In de context van de gridstructuur en de sobere architectuur van de wijk, zijn de beide scholen met gebogen vormen extra bijzonder in de wijk.

Het stedenbouwkundig concept voor de herontwikkeling van de locatie voorziet in drie gebouwen die in meer of mindere mate vrij in de ruimte zijn gepositioneerd en die worden verbonden middels een gebogen muur. De muur vormt het onderscheid tussen een privé en een openbaar karakter. De ruimte buiten de muur is openbaar en groen, binnen de muur is ruimte voor tuinen en parkeren. Het stedenbouwkundig concept maakt dat gefaseerde ontwikkeling van het gebied tussen de Vrije School en de Brunelstraat mogelijk is.

De muur is het verbindende element tussen de (toekomstige) gebouwen. Door de gebogen vorm sluit de muur aan bij de typerende bebouwing van de beide naastgelegen scholen. Het stedenbouwkundig concept maakt het mogelijk dat de locatie uiteindelijk als één eenheid in de ruimte zal staan die qua grootte aansluiting vindt bij de beide naastgelegen scholen. De open ruimte rondom heeft de kenmerkende vorm en openheid.

De hiernavolgende schets betreft een impressie/ principeoplossing voor de locatie. Ontwikkeling van de derde fase in twee delen (het betreft immers twee gebouwen en eigenaren) is ook mogelijk.



OMGEVINGSASPECTEN

waterparagraaf

Ten behoeve van het bouwplan is het waterschap Hunze en Aa's geraadpleegd door het invullen van een online-watertoets. Het rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd en bevat een aantal opmerkingen welke als voorwaarden gelden en opgenomen zullen worden bij de te verlenen bouwvergunning.

archeologie

Ten behoeve van het uitwerkingsplan heeft archeologisch adviesbureau RAAP uit Weesp (rapportnummer 2867 d.d. 29-08-2008) een archeologisch onderzoek gedaan. Uit bureauonderzoek is gebleken dat niets er op wijst dat zich op de locatie archeologische resten zullen bevinden. In het verleden heeft het perceel steeds gefungeerd als akker- / weiland. Op de boorlocaties ten behoeve van het inventariserend veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren gevonden. Geadviseerd wordt om af te zien van vervolgonderzoek. Indien tijdens de werkzaamheden toch op archeologische restanten wordt gestuit, moet direct contact worden opgenomen met de provinciaal archeoloog.

flora en fauna

In artikel 27 van het bestemmingsplan is een afstemmingsbepaling geregeld met de Flora- en faunawet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en / of andere activiteiten zal rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet.

Onderzoeksbureau Eelerwoude (projectnummer 3343 d.d. 31-07-2008) heeft een verkennend onderzoek in het kader van de Flora en faunawet gedaan. Het plangebied vormt in beperkte mate een geschikt leefgebied, dan wel foerageergebied voor beschermde soorten. Het gaat met name om een aantal amfibieën en kleine zoogdieren uit de F&F-wet tabel 1 categorie (Algemene soorten). Negatieve effecten op deze soorten als gevolg van de werkzaamheden zijn niet te verwachten. Een ontheffing is niet van toepassing met inachtneming van de zorgplicht. Daarnaast mogen werkzaamheden niet worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen om broedplaatsen van vogels niet te verstoren.

bodem

In het bestemmingsplangebied Assen Oost is in de loop der tijd een groot aantal bodemonderzoeken verricht. In totaal zijn er 98 verdachte locaties gesignaleerd. Van een viertal watergangen / vijvers is de waterbodemkwaliteit bekend.

Voor het plangebied heeft Tauw (projectnummer 4625808 d.d. 29-12-2008) een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem ter plaatse nagenoeg vrij is van verontreinigingen. In milieuhygiënisch opzicht zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Externe veiligheid

Bij het opstellen van plannen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient er te worden gekeken naar de risico's die verband houden met de opslag, productie, verwerking en het transport van gevaarlijke stoffen (externe veiligheid). Hierbij kan het gaan om stoffen als aardgas, LPG en ammoniak. Hiermee wordt voorkomen dat er situaties ontstaan die onaanvaardbare risico's met zich meebrengen.

Kader bij de toetsing van plannen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 2004, de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire "zonering langs hogedruk aardgastransport-leidingen" van 1984. Het besluit richt zich op stationaire bronnen (lees: een bedrijf of inrichting). De eerstgenoemde circulaire heeft betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen via spoor, weg en water. De andere circulaire heeft betrekking op de grotere aardgasleidingen. Zowel het besluit als eerstgenoemde circulaire geven waarden voor het risico aan dat toelaatbaar wordt geacht. De circulaire inzake buisleidingen geeft afstanden aan die in acht moeten worden genomen.

Stationaire bronnen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen als bedoeld in het Bevi. Wel bevindt zich in het plangebied een vrijstaand gasstation, dat valt onder categorie B van de NEN 1059 (informatie van Essent Netwerken BV). Uit de NEN 1059 (blz 22 t/m 24) blijkt dat inzake een dergelijk station een veiligheidsafstand van 10 meter t.o.v. woningen en objecten categorie I (o.a. bejaardenoord, scholen etc) aangehouden dient te worden. Genoemde afstand van 10 meter betreft de kortste horizontale afstand van gevel tot gevel.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen van de NAM of Gasunie.

Transport gevaarlijke stoffen via de weg

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen bovengronds transport van gevaarlijke stoffen via de weg of het spoor plaats.

geluid

De Bremstraat is, zoals de meeste wegen in de omgeving, een 30 kilometerweg. Hiervoor geldt dat volgens het Besluit Geluidhinder geen zones gelden. De voorkeursgrenswaarde voor geluidshinder wordt vrijwel nooit gehaald op deze wegen. Om die reden wordt nader geluidsonderzoek niet noodzakelijk geacht voor onderhavig plan.

verkeer

Het gebouw wordt ontsloten vanaf de Bremstraat. Dit is een rustige wijkontsluitingsweg waar een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en dient alleen gebruikt te worden door de gebruikers van het complex. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet hoog liggen.

De parkeernorm te weten 0,6 per unit (12 parkeerplaatsen) wordt binnen het plangebied afgewikkeld. Dit plan is een 1ste fase van een grotere toekomstige ontwikkeling. Bij volgende fasen zijn wellicht andere parkeernormen geldend (afhankelijk van de doelgroep). De parkeervoorziening wordt gebruikt als is het particulier terrein en zal ook als zodanig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Verder wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld aan het gemeentelijk openbare verlichtingsplan.

PLANOPZET

De bij dit wijzigingsplan behorende regels maken een wijziging mogelijk van de vigerende bestemming Maatschappelijk naar de nieuwe bestemmingen Woondoeleinden en Groen. In de regels wordt verwezen naar de bij dit wijzigingsplan behorende plankkaart. Vervolgens is per bestemming geregeld dat de bestemmingen Woondoeleinden en Groen uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn op dit gebied. Deze regels (voorschriften genoemd op grond van de oude WRO) zijn als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Ook de regels met betrekking tot wijze van meten zijn als bijlage bijgevoegd.

OVERLEG EN INSPRAAK

Het plan heeft ingevolge artikel 3.6 Wro juncto artikel 24 van het bestemmingsplan met ingang van 24 juni 2009 gedurende een termijn van twee weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is belanghebbenden de gelegenheid geboden schriftelijk een reactie op het plan in te brengen. Van deze gelegenheid is niet gebruik gemaakt.

PROCEDURE

Op 1 juli 2008 is een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze vervangt de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In artikel 9.1.5 van de Invoeringswet is bepaald dat voor wijzigingsplannen ex artikel 11 WRO het recht zoals dat gold voor 1 juli 2008 van toepassing blijft ten aanzien van een wijzigingsplan, waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage is gelegd.

De procedure die geldt voor het vaststellen van dit wijzigingsplan is beschreven in bijlage 2 van de regels van het moederplan. Het ontwerpwijzigingsplan ligt gedurende twee weken ter inzage bij de Stadsbalie op het gemeentehuis te Assen. Belanghebbenden kunnen schriftelijk een zienswijze indienen en worden in staat gesteld deze mondeling toe te lichten. Vervolgens beslissen burgemeester en wethouders hierover. In geval van zienswijzen wordt het wijzigingsplan aan Gedeputeerde Staten van Drenthe toegestuurd ter goedkeuring. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, heeft Gedeputeerde Staten vooraf goedkeuring verleend (deregulering).

Juli 2009

Bijlage 1

Advies waterschap

REGELS