

Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0046	A 9	13/495

Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch'
--

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid
Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
Ingrid Weis, telefoon ((0591)68 93 73)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch' met verbeelding NL.IMRO.0114.2011053-0701 en bijbehorende stukken vast te stellen; 2. De ingekomen zienswijze niet over te nemen; 3. De ingekomen reactie van de provincie Drenthe voor kennisgeving aannemen; 4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch' en verbeelding met nummer NL.IMRO.0114.2011053-0701 met bijbehorende ondergrond 'Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf' geen exploitatieplan vast te stellen. |
|--|

Samenvatting

<p>Naar aanleiding van een initiatief van woningbouwcorporatie Domesta is het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch' opgesteld. Het plan geldt voor een beperkt gebied, binnen het terrein van het bestaande woonzorg- en dienstencomplex. Het plan maakt de realisatie van een appartementengebouw (woonzorgappartementen), dat niet geheel past in het geldende bestemmingsplan, mogelijk. De ontwikkeling past in de stedenbouwkundige visie voor het centrum, zoals onder andere opgenomen in het Masterplan Emmen 2020.</p> <p>Het plan heeft, overeenkomstig de Wro, de vereiste procedure doorlopen en als ontwerp vanaf 6 februari 2013 zes weken terinzage gelegen.</p> <p>Tijdens deze termijn is één zienswijze en een reactie van de provincie Drenthe binnengekomen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie van de provincie Drenthe wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Met Domesta is een exploitatieovereenkomst afgesloten zodat bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan is vereist.</p>

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan "Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch" (NL.IMRO.0114.2011053-0701);
2. Zienswijze;
3. Reactie provincie Drenthe;
4. Onderzoeken.

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 14 mei 2013 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0046	A 9	13/495

1. Aanleiding voor het voorstel

Het bestemmingsplan "Hondsrugweg Zuid-Esch" is opgesteld n.a.v. een initiatief van woningbouwcorporatie Domesta. De corporatie wil, op het terrein met het bestaande multifunctionele woonzorg- en dienstencomplex Holdert van Leveste en de aanleunwoningen van Domesta aan de Hondsrugweg, een gebouw met woonzorgappartementen realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan geldt voor een beperkt gebied, binnen dit terrein. Voor het nieuwe appartementengebouw zal een aantal bestaande aanleunwoningen worden gesloopt.

Het beoogde appartementengebouw past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan. De nu geldende maximale bouwhoogte van 25 m. wordt met ca 5 m. overschreden.

De ontwikkeling past in de "structuurvisie gemeente Emmen 2020 Veelzijdigheid Troef" en in de stedenbouwkundige visie voor het centrum, zoals opgenomen in het "Masterplan Emmen Centrum 2020". Voorts past de ontwikkeling in de omgevingsvisie Hondsrugweg Emmen, die het college van B&W voor dit gebied heeft vastgesteld op 14 december 2010,

Voor een nadere toelichting op het plan en het achterliggende beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 1 en 2 van de toelichting in het bestemmingsplan.

2. Argumentatie/beoogd effect

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan vervalt het huidige bestemmingsplan gedeeltelijk en wordt een nieuw planologisch kader voor het plangebied gecreëerd.

Het bestemmingsplan, met name de regels in het plan en de plankaart ("verbeelding"), vormen het wettelijk kader voor toetsen van het in te dienen bouwplan en voor het verlenen van de vereiste omgevingsvergunning in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Op 25 juli 2012 is het voorgeschreven vooroverleg over het concept-ontwerp-bestemmingsplan "Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch" gestart. Vervolgens is, overeenkomstig de voorgeschreven procedure, het ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch" (NL.IMRO.0114.2011053-0501) vanaf 6 februari 2013 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingediende zienswijze niet aangepast.

Er is, i.v.m. mogelijke overschrijding van geluidnormen ten gevolge van industrielawaai (artikel 59 e.v. Wet Geluidhinder) en wegverkeerslawaai (artikel 83 e.v. Wet Geluidhinder), een hogere waardeprocedure gevoerd. Deze procedure is, zoals wettelijk vereist, gecombineerd met deze bestemmingsplanprocedure. In de hogere waarde procedure zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit van het college tot vaststellen van een hogere waarde dateert van 28 maart 2013.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse instanties en partijen zijn bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan betrokken geweest. De stukken zijn verstuurd naar de erkende overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De provincie Drenthe, waterschap Velt en Vecht, Tennen TSO BV, N.V. Nederlandse Gasunie, Nederlandse Aardoliemaatschappij B.V. en de Brandweer Emmen hebben gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Voor de inhoud van de reacties en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording welke als bijlage 1 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze

Het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch' heeft vanaf woensdag 6 februari 2013 ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn is 1 zienswijze ingekomen. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en is dus ontvankelijk. Naast de genoemde zienswijze heeft de provincie gereageerd met de opmerking dat het ontwerpplan akkoord is.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, welke regels stelt aan de publicatie van naam- en adresgegevens op internet, is het raadsbesluit geanonimiseerd. Dit omdat alle raadstukken op de website van de gemeente Emmen bekend worden gemaakt. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijze is aan het raadsbesluit een appendix

toegevoegd met daarop een overzicht van de indieners van de zienswijze. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit bij het bestemmingsplan maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

De zienswijze wordt, per punt samengevat, weergegeven onder (a). Daarna wordt op het punt van de zienswijze ingegaan (b). Tot slot wordt aangegeven of het punt van de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan (c).

Voor de naam- en adresgegevens van de indiener van de zienswijze verwijzen we u naar de appendix "Overzicht indieners zienswijzen" behorende bij het raadsbesluit.

A1 Indiener bewoont een appartement tegenover de locatie en door het te realiseren appartementengebouw wordt het uitzicht op de natuur erg verslechterd.

B1 Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 25 meter. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 30 meter mogelijk gemaakt. De afstand tussen het nieuw te realiseren appartementengebouw en het appartement van indiener is ruim 170 meter. Het nieuw te realiseren appartementengebouw maakt onderdeel uit van een bestaand aan de zorg gerelateerd gebouwencomplex en vervangt hierbij 16 woningen. Het uitzicht van indiener vanuit het appartement gelegen op de achtste woonlaag van de Myriadeflat zal enigszins wijzigen.

In de omgevingsvisie Hondsrugweg Emmen, vastgesteld door het college van B&W op 14 december 2010, is een visie voor het zorggebied opgenomen. Hierin wordt een landschappelijk woon- en zorgpark bestaande uit solitaire volumes mogelijk gemaakt. Het te realiseren appartementengebouw past binnen deze visie. Het bestemmingsplan is het resultaat van een afweging tussen enerzijds het algemene belang van de ontwikkeling van de het appartementengebouw en genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten in de omgevingsvisie Hondsrugweg Emmen, en anderzijds de belangen van bewoners met betrekking tot uitzicht en dergelijke. Hierbij hebben wij mede in aanmerking genomen dat, op de afstand van ruim 170 meter tussen het appartement van indiener en het te realiseren appartementengebouw, een maximale bouwhoogte van 30 meter acceptabel is. Daarbij hebben wij tevens in aanmerking genomen dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn algemeenheid geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Deze lijn is bevestigd in de uitspraak van 13 augustus 2008, LJN BD9952, 200705157/1, in de uitspraak van 15 oktober 2008, LJN BF8962, 200707593/1 en de uitspraak van 8 juli 2009, LJN BJ1883, 200806942/1/R2.

C1 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

A2 Indiener heeft 2 jaar en 9 maanden geleden informatie opgevraagd bij gemeentelijke infobalie. Bij infobalie werd verteld dat een gepland appartementengebouw gecancelled was. Indiener concludeert dat haar uitzicht niet verpest zou worden. Indiener zou "Het Atalantaplan" in de gaten moeten houden. In het Atalantaplan heeft indiener niets kunnen vinden betreffende hoge gebouwen. Indiener had anders een ander appartement gekocht.

B2 De door de gemeentelijke infobalie destijds verstrekt informatie is gedaan met de kennis zoals het op dat moment voorhanden was. Over het uitblijven van bouwprojecten in de toekomst zijn geen uitspraken gedaan.

Het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch' valt buiten de ontwikkelingen in het kader van Atalanta. Atalanta is geen concreet bestemmingsplan maar is een kader voor de aanleg en herontwikkeling van de diertuin in combinatie met een theater. Deze plannen zijn verder ontwikkeld en opgenomen in onder andere het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum-West', vastgesteld door de raad op 29 september 2011.

Het bouwen van een zorggerelateerd appartementengebouw aan de Hondsrugweg en het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch', vormen geen onderdeel van de plannen in het kader van Atalanta. De vraag of in het kader van Atalantawel of geen gebouw zoals het onderhavige is opgenomen is niet van belang voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan. Aan de plannen in het kader van Atalanta kunnen geen verwachtingen m.b.t. andere ontwikkelingen worden ontleend.

C2 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Reactie provincie Drenthe

A1 De provincie Drenthe constateert dat de door hen gemaakte opmerkingen ten aanzien van het aspect archeologie in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

B1 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

C1 Dit aspect van de reactie leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

A2 In reactie op het voorontwerp is door de provincie Drenthe aangegeven dat het wenselijk is om vanuit cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen en omliggende landschappen een stedelijke horizon met hoogbouw te verzachten door een strategisch beplantingsplan op afstand van de feitelijke hoogbouw. De gemeentelijke reactie hierop is dat gestreefd wordt naar ruimtelijke eenheid rondom de bestaande bebouwing en de gewenste nieuwbouw. De provincie Drenthe kan zich vinden in deze ruimtelijke eenheid. De provincie Drenthe constateert echter dat hiermee geen aandacht wordt besteed aan de landschappelijke waarden op dit punt. De provincie Drenthe vindt dit aspect echter niet zwaarwegend genoeg om hierop een zienswijze in te dienen. De provincie Drenthe zou graag in brede zin overleg voeren over de impact van de (toekomstige) hoogbouw van Emmen en willen dit aan de orde stellen in het kader van relatiebeheer.

B2 De gemeente Emmen staat in beginsel positief tegenover een overleg met betrekking tot de impact van de (toekomstige) hoogbouw van Emmen.

C2 Dit aspect van de reactie leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

A3 Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag de gemeente Emmen ervan uitgaan dat de provincie Drenthe geen reactieve aanwijzing zal geven.

B3 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

C3 Dit aspect van de reactie leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

In beginsel dienen voor bouwplannen als het onderhavige, de door de gemeente gemaakte kosten te worden verhaald door middel van een exploitatieplan.

Met Domesta is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. In de exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat Domesta zorg draagt voor de sloop van 16 wooneenheden en vervolgens 38 appartementen met een zorgcomponent in de sociale huur realiseert.

De exploitatieraming voor de ontwikkeling van de plannen vertoont een tekort. In de exploitatieovereenkomst is de verdeling van de exploitatielasten tussen Domesta en gemeente, in het licht van ontwikkeling van sociale woningbouw en sloop van oude woningvoorraad, vastgelegd.

Verder is vastgelegd dat Domesta zorgt voor de aanleg van de niet openbare voorzieningen binnen het plangebied conform het door partijen vervaardigde ambitiedocument.

Daarnaast is met Domesta voor het plangebied een overeenkomst ter zake van de grondverkoop afgesloten. Het gemeentelijk aandeel in de exploitatielasten kan worden gedekt uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing (RSV), vanuit het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) en vanuit het SIOF. De middelen vanuit RSV en BLS zijn opgegaan in het Aanvalsplan bouwen, duurzaamheid en jeugdwerkloosheid. De reeds gedane claims/genomen besluiten, zoals bij Holdert het geval is, zijn gedekt.

Een en ander betekent dat, gelet op art 6.12 lid 2 Wro, in dit geval besloten kan worden om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

8 Procedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat, voor belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, gedurende 6 weken de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld wordt het plan direct na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Zoals hiervoor al aangegeven hoeft geen rekening te worden gehouden met een reactieve aanwijzing van de provincie.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 14 mei 2013.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mevra

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0046	A. 9	13/495

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013, nummer: 13/495;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat;

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan een zienswijze is ingebracht door één indiener;
- de ingekomen zienswijze ontvangen is binnen de wettelijke termijn en hiermee ontvankelijk is;
- in de aangevoerde zienswijze geen termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan een reactie is ingebracht door de provincie Drenthe waarin geen termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;

besluit:

1. De zienswijze niet te delen;
2. De reactie van de provincie Drenthe voor kennisgeving aan te nemen;
3. Het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2011053-0701' en bijbehorende ondergrond 'Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf' ongewijzigd vast te stellen;
4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Hondsrugweg Zuid-Esch' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2011053-0701' met bijbehorende ondergrond 'Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2013.

de griffier,

H.D. Werkman

de voorzitter,

C. Bijl

