

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0072	A 6	15/715

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)"

Portefeuillehouder: R. v.d. Weide

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team : Ontwikkeling

Steller : J. Dozeman, telefoon (0591-685391)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)", vervat in GML-bestand "NL.IMRO.0114.2014010-B701", en "Ondergrond_Emmen_2013_09.dxf" vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan "Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)" voorziet in de herontwikkeling van het voormalige Tuincentrum Omvlee aan het Oranjekanaal NZ 4 te Zuidbarge. Op het voormalige bedrijfsterrein kunnen na wijziging van de bestemming vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. Tevens kan de bestaande bedrijfswoning worden vervangen in een nieuwe woning. De monumentale waarde van molen "Zeldenrust" wordt in het plan gerespecteerd. Bedrijfsactiviteiten kunnen na wijziging van de bestemming niet langer op de locatie plaatsvinden.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg gehad. De zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen worden behandeld in dit raadsvoorstel.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen en in dit geval te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De gemeentelijke kosten voor dit bestemmingsplan zijn gedekt via de leges. Planschade kan op voorhand niet volledig worden uitgesloten, om deze reden is er een planschade-verhaalovereenkomst gesloten. Tevens zijn privaatrechtelijke afspraken met de aanvrager gemaakt over het moment van sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, de voorgeschreven route van bouwverkeer, eventueel schadeherstel aan wegen als gevolg van bouwverkeer en de aanleg en het beheer van een ontsluitingsweg met bijbehorend groen.

Bijlagen:

Bestemmingsplan "Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)"

Stukken ter inzage:

Collegiebesluit d.d. 15 september 2015 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0072	A	6	15/715

1. Aanleiding voor het voorstel

Dhr. Omvlee heeft de gemeente verzocht om het voormalige bedrijfsterrein van Tuincentrum Omvlee, gevestigd aan het Oranjekanaal NZ 4 te Zuidbarge, te mogen herontwikkelen. De voortzetting van een tuincentrum op de locatie wordt door dhr. Omvlee niet langer haalbaar geacht. De bedrijfsvoering is in 2014 definitief beëindigd. Het is de bedoeling vier nieuwe woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning te vervangen. Hierbij wordt zorgvuldig omgegaan met de monumentale waarde van de aanwezige molen "Zeldenrust" op het terrein.

Gezien het feit dat het verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Zuidbarge", dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het bestemmingsplan regelt het volgende:

1. De toevoeging van vier woningen
2. De vervanging van de voormalige bedrijfswoning Oranjekanaal NZ 4
3. De totstandkoming van een rondgang voor langzaam verkeer door Zuidbarge. Via een aan te leggen weg langs de molen, kan vanaf het Oranjekanaal NZ het Stegingepad bereikt worden.
4. De beëindiging van de mogelijkheid tot het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten.

Ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, welke zijn gericht op de exploitatie van een tuincentrum, levert het bouwplan een aanzienlijke verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit meerdere openbare standpunten ontstaan aantrekkelijke zichtlijnen op de molen. Daarnaast wordt de toegankelijkheid van de molen vergroot. Dit komt de recreatieve mogelijkheden voor Zuidbarge ten goede. De te bouwen woningen passen binnen de kleinschalige bebouwingsstructuur van het esdorp Zuidbarge. Bij de locatiekeuze en de verschijningsvorm van de woningen is nadrukkelijk rekening gehouden met de (beschermde) monumentale waarde van de molen "Zeldenrust" en de bijbehorende molenbiotoop.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het verzoek is passend binnen de door uw raad in 2009 vastgestelde Structuurvisie "Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef", De Woonvisie 2012-2017 en de in 2011 vastgestelde "Ruimtelijke waardenkaart".

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Het bestemmingsplan is in overleg met diverse afdelingen van de gemeente en de RUD Drenthe tot stand gekomen. Ook heeft er intensief overleg plaatsgevonden tussen gemeente en aanvrager. De aanvrager kan zich vinden in de voorgestelde bestemmingen. Tevens is het plan op 8 oktober 2014 gepresenteerd aan Plaatselijk Belang Zuidbarge en heeft er nader overleg plaatsgevonden met een aantal bewoners van het Stegingepad, de Molenstichting Drenthe en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het conceptontwerp bestemmingsplan is op 22 september 2014 in vooroverleg gebracht. Onder andere Plaatselijk Belang Zuidbarge, de Molenstichting Drenthe en de provincie Drenthe zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. De genoemde partijen kunnen zich vinden in het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2015 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

5. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn, en zijn dus ontvankelijk.

Zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit bij het bestemmingsplan maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. De appendix wordt geanonimiseerd voor documentversies die openbaar via internet toegankelijk zijn.

Zienswijze	Zaaknr.	Indiener	Plaats
1.	Nr. 2657-2015:258004	Geanonimiseerd	Emmen
2.	Nr. 2657-2015:642389	Geanonimiseerd	Emmen

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven (A). Daarna wordt op de zienswijzen ingegaan (B). Tot slot wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan (C).

Zienswijze 1

- A1 Reclamant wenst garanties dat wanneer er heiwerkzaamheden nodig zijn, dat dit op de meest veilige en verantwoorde wijze plaatsvindt. Dit ter voorkoming van schade aan omliggende panden. Hierbij wordt gedacht aan de woning van reclamant en aan de monumentale molen 'Zeldenrust'.
- B1 In het kader van een bestemmingsplanprocedure kunnen geen eisen worden gesteld ten aanzien van de wijze van funderen in de uitvoeringsfase. Dit aspect komt aan de orde in de vervolgfase, tijdens de vergunningverlening.

Op dit moment is er geen duidelijkheid over de eventuele noodzaak tot versterking van de draagkracht van de bodem voor de bouw van de woningen. Dit zal blijken uit sonderingsonderzoeken die worden uitgevoerd in het kader van de aanvragen voor omgevingsvergunning. Wanneer blijkt dat de draagkracht verstevigd moet worden, zal door de aanvragers overwogen worden welke methode hiervoor het meest geschikt is. Op voorhand kan de gemeente de methode heien niet verbieden. De verantwoordelijkheid voor de wijze van funderen en de aansprakelijkheid bij eventuele schade ligt bij de uitvoerende bedrijven en niet bij de gemeente.

Inmiddels hebben de ontwikkelaar en reclamant, naar aanleiding van de zienswijze, onderlinge afspraken gemaakt over eventuele funderingswerkzaamheden in de uitvoeringsfase.

- C1 Voor kennisgeving aannemen.
- A2 In het plan wordt gesproken over het verlagen van de grondwaterstand i.v.m. het mogelijk maken van de te bouwen objecten. Wat heeft dit concreet voor een gevolgen voor ons direct aangrenzende perceel en dan met name voor onze woning en garage?
- B2 In paragraaf 3.5 van de toelichting is aangegeven welke gevolgen het plan heeft voor de waterhuishouding. Voor de te bouwen woningen dient er sprake te zijn van voldoende drooglegging. Dit betekent dat de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil voldoende moet zijn. In deze situatie wordt voldoende drooglegging gerealiseerd door de ophoging van gronden. Van een verlaging van grondwaterstanden is geen sprake.
- C2 Voor kennisgeving aannemen.
- A3 Reclamant wil een uitgebreid bouwtechnisch rapport, inclusief gedetailleerde foto's, op laten maken zodat bij eventuele schade aan de woning en/of garage als gevolg van het bouwproject een beroep kan worden gedaan op de hiervoor verantwoordelijken.
- B3 De ontwikkelaar en reclamant hebben, naar aanleiding van de zienswijze, onderlinge afspraken gemaakt over eventuele bouw- en funderingswerkzaamheden in de uitvoeringsfase. Zie verder B1.
- C3 Voor kennisgeving aannemen.
- A4 Binnen de nieuw te bouwen woningen mogen, onder voorwaarden, bepaalde beroepen plaatsvinden. Bedrijvigheid is niet toegestaan. Hieruit maakt reclamant op dat er alleen op beperkte schaal bepaalde beroepen 'binnenshuis' mogen plaatsvinden, maar dat bedrijfsmatige activiteiten waarbij bepaalde producten gefabriceerd worden welke gepaard gaan met de nodige geluidshinder niet toegestaan zijn.
- B4 Deze constatering is juist.

Het toestaan van een aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteit is gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid van B&W. Deze afwijkingsbevoegdheid komt standaard binnen bestemmingsplannen voor. In artikel 1 lid 3 van de regels wordt omschreven dat onder "aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten" wordt verstaan. Aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten betreffen uitsluitend kleinschalige activiteiten die geen (geluid)hinder voor de omgeving veroorzaken.

Aan de hand van een concreet verzoek wordt door B&W afgewogen of medewerking wenselijk is. Het voorkomen van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden is een belangrijk toetsingsaspect bij de beoordeling. Tegen de verlening van een afwijking staat bezwaar en beroep open.

C4 Voor kennisgeving aannemen.

Zienswijze 2

- A5 Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl staan nog de 2 bestemmingsplantekeningen, graag de oude versie verwijderen.
- B5 Een bestemmingsplanprocedure bestaat uit meerdere fases. Elke fase wordt volgens wettelijke richtlijnen gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de betreffende website staan inmiddels zowel het conceptontwerp bestemmingsplan- als het ontwerp-bestemmingsplan. De verbeeldingen van beide planversies verschillen op bepaalde onderdelen. In één samengesteld beeld levert dit mogelijk onduidelijkheid op.

Het probleem wordt voorkomen wanneer op de betreffende website wordt gezocht op het in de publicatie opgenomen plannummer. Op deze wijze verschijnt alleen de actuele versie van het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding in beeld.

C5 Voor kennisgeving aannemen.

A6 Afsproken is dat de nieuwe verbindingsweg tussen Oranjekanaal en Stegingepad aan de zijde van het Stegingepad wordt afgesloten met een (afsluitbaar) paaltje zodat er geen (doorgaand) gemotoriseerd / autoverkeer langs kan. Dit wordt wel genoemd in de toelichting maar is niet in de bestemmingsplanregels. Dit graag alsnog opnemen in de bestemmingsplanregels.

B6 De regels van het bestemmingsplan verzetten zich niet tegen de plaatsing van het verkeerspaaltje. Binnen de regels van het bestemmingsplan wordt echter geen mogelijkheid gezien om de plaatsing- en instandhouding van het verkeerspaaltje verplicht te stellen.

Het eigendom en beheer van de weg wordt overgedragen aan de Stichting Molen Zeldenrust. De stichting is uiteindelijk verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de weg en dus ook voor het plaatsen en in stand houden van het afsluitende verkeerspaaltje. De Stichting heeft inmiddels per brief verklaard te zullen zorgen voor de realisatie van het verkeerspaaltje (Zie brief in de bijlage 11 van het bestemmingsplan). Reclamant heeft aangegeven te kunnen instemmen met de schriftelijke verklaring van de stichting.

C6 De brief van de Stichting Molen Zeldenrust is toegevoegd aan bijlage 11 van het bestemmingsplan.

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De kosten die zijn gemoeid met de realisatie van het plan, komen ten laste van de initiatiefnemer (eigenaar dhr. Omvlee).

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder "een bouwplan" wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een dergelijk bouwplan. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in het Bro.

Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het opstellen en van het bestemmingsplan en het coördineren van de procedure. De noodzakelijke onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de kosten in rekening. De kosten van het maken van het bestemmingsplan worden in zijn geheel gedekt door de legesinkomsten. Door het voldoen van de legesbijdrage is kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd.

Eén 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.

Planschade kan op voorhand niet worden uitgesloten. Om deze reden is met de initiatiefnemer een planschade verhaalovereenkomst afgesloten.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 15 september 2015.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris,

I.A.A. Oostmeijer - Oosting

de burgemeester,

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0072	A	6	15/715

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.15 september 2015, nummer:15/715;

overwegende dat;


- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)”;
- dat tegen voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingebracht;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- de zienswijzen hebben niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan;

besluit:

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)”, vervat in GML-bestand “NL.IMRO.0114.2014010-B701”, en “Ondergrond_Emmen_2013_09.dxf” vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan “Emmen (Zuidbarge), Oranjekanaal NZ (Molenplan)” geen exploitatieplan vast te stellen.

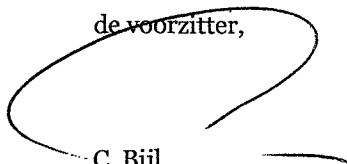
Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2015.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



C. Bijl