

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2017	RA17.0012	B	1	17/173

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg"

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team: Ontwikkeling

M.A.G. Snijders, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- 1 De Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114. 2015004-B701" en "Ondergrond_Emmen_2016_03.dxf" gewijzigd vast te stellen.
- 3 Bij het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg vervat in het GML- bestand "NL.IMRO.0114. 2015004-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n):

- Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg
- Bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 7 februari 2017 ende daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0012	B	1	17/173

1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van de Hondsrugtoren, 64 meter hoog, op de hoek van de Weerdingerstraat en de Hondsrugweg. De realisering van bovengenoemde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Emmen, Noorderplein eo. Om deze reden is voor de voorgenomen ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg voorziet in de bouw van de Hondsrugtoren op de hoek van de Weerdingerstraat en de Hondsrugweg. Deze toren is het noordelijk sluitstuk van de ontwikkeling die van de Hondsrugweg een belangrijke structuurdrager heeft gemaakt.

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de bouw van de toren met een maximale hoogte van 64 meter mogelijk gemaakt. Op de begane grond van de woontoren wordt bedrijfsruimte voor zakelijke dienstverlening en algemene ruimte voor de woningen gerealiseerd. De eerste tien woonlagen bestaan uit in totaal 40 (sociale) huurwoningen met een oppervlakte van circa 75 m² per woning.

De verdiepingen 11 t/m 13 bestaan uit 6 koopappartementen van elk circa 140 m². Daarboven bevinden zich 3 ruime penthouses (verdieping 14 t/m 17).

Onder de woontoren bevindt zich een parkeerkelder voor 15 auto's, 9 bergingen en een fietsenberging. Op eigen terrein worden verder nog 30 parkeerplaatsen aangelegd en zijn 14 parkeerplaatsen in naast gelegen parkeergarage de Noorderveste verhuurd aan de ontwikkelaar van het gebouw.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en uiteindelijk onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden afgegeven.

3. Argumenten

3.1 Er zijn zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg heeft vanaf 22 juli 2016 voor zienswijze terinzage gelegen. In dezelfde periode heeft het ontwerpbesluit tot het vaststellen hogere grenswaarde ter inzage gelegen.

Tegen het bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Tegen het voornoemd ontwerp besluit hogere grenswaarde is geen zienswijze ingebracht.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de "Nota van Zienswijzen Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg". Deze Nota maakt deel uit van het raadsvoorstel. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.

In de Nota van zienswijzen is dit concreet aangegeven. De volgende zienswijzen hebben op onderdelen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg:

- zienswijzen 3 en 6 betreffende het onderdeel Architectuur geven aanleiding tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan in artikel 6. Aan artikel 6.2.1 onder g wordt opgenomen dat vanaf 50 meter de toren aan alle zijden een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 moet hebben zoals aangegeven in Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan;
- zienswijzen 3 en 5 betreffende het onderdeel Bezonnning geven aanleiding tot een tekstuele verduidelijking van het bezonningsonderzoek in hoofdstuk 3.8 van de toelichting;
- zienswijzen 3, 4 en 6 betreffende het onderdeel Woningbehoefte geven aanleiding tot het aanpassen van de toelichting hoofdstuk 2.2.2 door toevoeging van de uitkomsten van een recent uitgevoerde woningmarktonderzoek Woningmarktonderzoek Emmen (30 september 2016, Rigo) en het onderzoek als bijlage 2.

- zienswijze 1 en 6 betreffende het onderdeel Landschappelijk inpassing hebben tot gevolg dat in hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan de uitkomst van de landschappelijke analyse wordt opgenomen. Tevens wordt als bijlage 11 aan het bestemmingsplan de Landschappelijke analyse gevoegd zoals aangegeven in Nota van beantwoording zienswijzen; Deze analyse concludeert dat de stadsrand van Emmen verbetering behoeft. Aangezien het op dit moment niet mogelijk is om concrete maatregelen te benoemen die het aanzien van de stadsrand van Emmen veranderen, heeft vrijdag 16 december 2016 een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden tussen gedeputeerde de heer T. Stelpstra en de wethouders J. Otter en R. van der Weide. Tijdens dit gesprek is de afspraak gemaakt dat de gemeente Emmen binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan voor de Hondsrugtoeren een visie voor de stadsrand van Emmen afrondt (visie Entree Emmen). De bestemmingsplanprocedure voor de Hondsrugtoeren en de visie op de stadsrand van Emmen worden daarmee gescheiden trajecten.
- zienswijze 6 heeft een tekstuele verduidelijking van het windhinder onderzoek in hoofdstuk 3.3 van de toelichting tot gevolg;

2.1 Vaststellen bestemmingsplan is nodig om ontwikkeling mogelijk te maken

De realisering van het bouwplan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Emmen, Noorderplein eo. Om deze reden is voor de voorgenomen ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Om de bouwvergunning te kunnen verlenen voor de Hondsrugtoeren is het noodzakelijk om voorliggend bestemmingsplan "Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg" met inachtneming van de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

2.2 Uit onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan

Ten behoeve van het bestemmingsplan is voor de woontoren onderzoek verricht naar de woningbehoefte in de gemeente en specifiek op deze stedelijke locatie. Dit onderzoek is bedoeld als verantwoording in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De gemeente kent een plancapaciteit overschot. De nieuw te bouwen woningen worden hier aan toegevoegd. Ter beoordeling of de woningen nog bijdragen aan een behoefte is het behoefte onderzoek uitgevoerd.

Uitgangspunten van het onderzoek waren de vergrijzing en huishoudensverdunding in Emmen. De conclusie uit dit onderzoek is dat het sterfteoverschot in omvang zal toenemen. Dit leidt ertoe dat de komende jaren de bevolking in aantal niet meer zal stijgen, maar het aantal huishoudens nog wel (640 huishoudens tot 2025). Door de huishoudensverdunding en vergrijzing is er meer behoefte aan kleinere woningen, met name geschikt voor senioren. De woontoren voorziet in deze behoefte.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de vraag naar appartementen in centrum-stedelijk gebied groter is dan het aanbod. Waarbij door de significante vergrijzing en ontgroening dit zich vertaalt in een groei van het aantal kleinere senioren huishoudens. De groei van het aantal kleinere huishoudens in relatie tot de bestaande (kwalitatieve) woningvoorraad (met name eengezinswoningen in het woonmilieu groenstedelijk en weinig appartementen in de gemeente) leidt ertoe dat wrijving ontstaat tussen de kwalitatieve woningvraag en de beschikbare harde plancapaciteit.

De 49 appartementen voldoen volgens het onderzoek goed aan de kwalitatieve woonwens van senioren. Daarmee voorziet het bouwplan in een kwalitatieve behoefte van een bijzonder woonmilieu (direct in het centrumgebied van Emmen). De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwbouwplan aan de Hondsrugweg past daarmee binnen het beleid op zowel provinciaal, regionaal (Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe) als gemeentelijk (Structuurvisie en Woonvisie) niveau, ook binnen de geprognostiseerde woningbehoefte vanuit kwalitatief oogpunt.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat gemeente Emmen een anterieure overeenkomst met aanvrager heeft afgesloten. De plankosten van dit bestemmingsplan maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

4. Kanttekeningen

2.1 In beroep bij Raad van State kan het bestemmingsplan o.g.v. de Ladder voor duurzame verstedelijking mogelijk de eindstreep niet halen

Het is mogelijk dat nieuwe onderzoeksresultaten naar woningbehoefte weer leiden tot nieuwe inzichten, waardoor het bestemmingsplan het niet haalt in een beroepszaak.

5. Financiën

Met de aanvrager van het bouwplan is een anterieure overeenkomst afgesloten (inclusief planschade). De plankosten van dit bestemmingsplan maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

6. Uitvoering

Als een bestemmingsplan door de raad gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de vaststelling van het plan na 6 weken digitaal (landelijke Site RO-online) en op de gemeentelijke infopagina (Emmen.nu) bekendgemaakt.

De Wro regelt dat er een termijn van twaalf weken staat na de termijn van terinzageligging, waarbinnen de gemeenteraad een bestemmingsplan moet vaststellen. Dit is ongeacht of sprake is van zienswijzen. Gedurende 6 weken, na vaststelling door de raad en bekendmaking, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daarna van kracht en onherroepelijk. Als beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Het kan dan al wel van kracht worden, maar dat is afhankelijk van een eventuele schorsingsprocedure. Als het wel van kracht wordt, maar nog niet onherroepelijk, kunnen omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan wel worden verleend.

7. Bijlagen

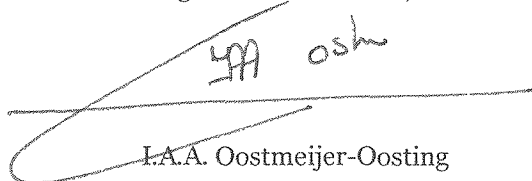
- Raadsvoorstel
- Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat
- Bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 7 februari 2017.

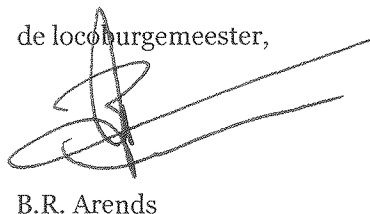
Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



I.A.A. Oostmeijer-Oosting

de locoburgemeester,



B.R. Arends

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0012	B	1	17/173

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2017, B&W nummer: 17/173;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 juli voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerpbesluit hogere grenswaarde vanaf 22 juli voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan zes zienswijzen zijn ingebracht;
- tegen het voornoemd ontwerp besluit hogere grenswaarde geen zienswijze is ingebracht;
- vijf ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- één indiener heeft verzocht om uitstel van de indieningstermijn
- de uitgestelde zienswijze binnen de nieuw gestelde termijn is ingebracht;
- zienswijzen 3 en 6 betreffende het onderdeel Architectuur aanleiding geven tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan in artikel 6. Aan artikel 6.2.1 onder g wordt opgenomen dat vanaf 50 meter de toren aan alle zijden een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 moet hebben zoals aangegeven in Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan;
- zienswijzen 3 en 5 betreffende het onderdeel Bezonnning aanleiding geven tot een tekstuele verduidelijking van het bezonningsonderzoek in hoofdstuk 3.8 van de toelichting;
- Zienswijzen 3, 4 en 6 betreffende het onderdeel Woningbehoefte aanleiding geven tot het aanpassen van de toelichting hoofdstuk 2.2.2 door toevoeging van de uitkomsten van een recent uitgevoerde woningmarktonderzoek Woningmarktonderzoek Emmen (30september 2016, Rigo) en het onderzoek als bijlage 2.
- zienswijze 1 en 6 betreffende het onderdeel Landschappelijk inpassing tot gevolg heeft dat in hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan de uitkomst van de landschappelijke analyse wordt opgenomen. Tevens wordt als bijlage 11 aan het bestemmingsplan de Landschappelijke analyse toegevoegd zoals aangegeven in Nota van beantwoording zienswijzen;
- zienswijze 6 een tekstuele verduidelijking van het windhinder onderzoek in hoofdstuk 3.3 van de toelichting tot gevolg heeft;
- in de overige aangevoerde zienswijzen niettemin onvoldoende termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan;

¹ Voor de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen verwijzen we u naar de appendix "Overzicht indieners zienswijzen" behorende bij het raadsbesluit.

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114. 2015004-B701" en "Ondergrond_Emmen_2016_03.dxf" gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114. 2015004-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 maart 2017.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout