

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2018	RA18.0004	A	4	18/109

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ"

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ontwikkeling

B.M. Bruins, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Beantwoording van de zienswijze vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ" vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2017002-B701" gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ" vervat in het GML- bestand "NL.IMRO.0114.2017002-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ"
- Nota van Beantwoording zienswijze behorende bij bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ"

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 9 januari 2018 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0004	A	4	18/109

1. Inleiding

De gemeente heeft in kader van de aanleg van het veenrivierviertel de Runde gronden aangekocht. Na uitvoering bleek dat een deel van de aangekochte gronden niet nodig te zijn voor de hermeandering van dit veenrivierviertel. Daarom is dat gedeelte van de gronden aangeboden aan personen, maatschappelijke instanties of bedrijven die op deze locatie een activiteit willen ontplooiën waar het dorp Emmer-Compascuum profijt van heeft.

Initiatiefnemer is op zoek naar een locatie om een kleinschalige zorg- en welzijnsinstelling voor maximaal 8 zorgappartementen te kunnen realiseren. Het gaat daarbij niet alleen om wonen, maar ook om dagbesteding in de vorm van een dierenweide, een timmerwerkplaats, een bed en breakfast en een theehuis. Tevens wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. Het theehuis, de bed en breakfast en de dierenweide zijn toegankelijk voor derden als recreatieve functie.

2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ" heeft tot doel de ontwikkeling van Villa Vita met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

3. Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Korthedshalve verwijzen wij u naar de Nota van beantwoording zienswijzen. De nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en -besluit.

Overigens heeft voortschrijdend inzicht geleid tot enkele ambtelijke aanpassingen van de regels.

- 'Beschermd wonen' is aangepast in 'begeleid wonen', abusievelijk zijn deze termen door elkaar gehaald. (artikel 4.1 is aangepast en de definitie beschermd wonen is verwijderd uit artikel 1.12);
- Het bebouwingspercentage van 65% is gewijzigd per bouwvlak in resp. 45% en 55% (op de verbeelding is bouwvlak a en b aangegeven, aan artikel 4.2 zijn e en f toegevoegd);

2.1 Vaststellen bestemmingsplan is nodig om de vestiging van Villa Vita mogelijk te maken

De realisering van het bouwplan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Emmer-Compascuum". Om deze reden is voor de voorgenomen ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Om de bouwvergunning te kunnen verlenen voor Villa Vita is het noodzakelijk om voorliggend bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ" met inachtneming van de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

2.2 Villa Vita vormt een bijzondere aanvulling op het bestaande aanbod van begeleid wonen.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een kleinschalige zorg- en welzijnsinstelling met een specifiek karakter, bestaande uit 8 zorgappartementen in combinatie met dagbesteding in de vorm van een dierenweide, een bed & breakfast (4 bedden) een kleine timmerwerkplaats en een theehuis. Een dergelijke combinatie is in Emmer-Compascuum en in de omgeving van het dorp niet aanwezig. Van de 8 zorgappartementen zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan 8 intentieverklaringen ondertekend. Daarmee is het zorgappartementencomplex al vol voordat met de bouw is gestart.

2.3 Villa Vita biedt een kleinschalige recreatieve voorziening langs de Runde voor Emmer-Compascuum

Aan de oostzijde van het veenrivierviertel de Runde ligt een fietspad, waar vandaan het plangebied goed bereikbaar is. Doel van deze ontwikkeling is dat niet uitsluitend voor de eigenaren en zorgbehoevenden van de dierenweide en het theehuis gebruik maken, maar ook de bewoners van Emmer-Compascuum en de fiets- en wandeltoerist. Ook de openheid aan de westzijde om de beleving van de Runde te versterken is meegegeven, waardoor de beleving van het gebied kan worden vergroot. De locatie is op een landschappelijk verantwoorde wijze ingevuld.

3.1 Er is met de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten.

Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. De gemeente Emmen heeft een anterieure overeenkomst met aanvrager afgesloten. De plankosten van dit bestemmingsplan maken onderdeel uit van deze overeenkomst. Op deze wijze is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

4. Kanttekeningen

1.1. Er kan sprake zijn van planschade

Er is een zienswijze ingediend. Eén van de argumenten in de zienswijze betreft een mogelijk verzoek om planschade. Op voorhand was inmiddels een planschadeverhaalsovereenkomst met de aanvrager aangegaan, zodat de planschade van deze ontwikkeling verhaald kan worden. Hiermee is het risico voor de gemeente nihil geworden.

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 terinzagelegging, 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.

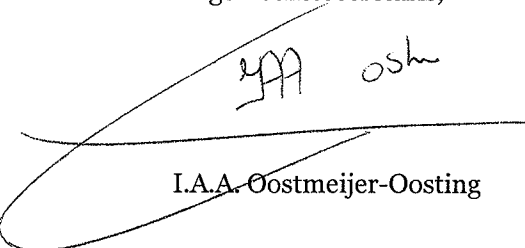
Een concept-besluit is bijgevoegd.

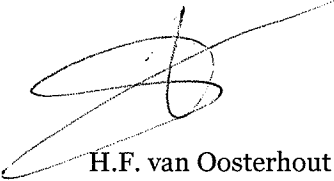
Emmen, 9 januari 2018.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting


H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0004	A	4	18/109

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018, B&W nummer: 18/109;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 september 2017 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan één zienswijze is ingebracht ;
- de ingekomen zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- de zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende punten:
 - paragraaf 3.4.2 is tekstueel aangepast;
 - paragraaf 4.1 (Villa Vita) en 4.2 (Maatschappelijke behoefte) zijn toegevoegd;
 - paragraaf 4.3 is uitgebreid op het onderdeel parkeren en stedenbouwkundige visie;
 - paragraaf 4.4 is uitgebreid met gevelbeelden van de bebouwing;
 - de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk-mestopslag” is toegevoegd aan artikel 4.1 en op de verbeelding;
 - de aanduiding “kinderboerderij” is gewijzigd in “specifieke vorm van maatschappelijk-dierenweide” in artikel 4.1 en op de verbeelding
 - de aanduiding “terras” is toegevoegd aan artikel 4.1 en op de verbeelding;
 - in artikel 4.5.2 (voorwaardelijke bepaling) is minimaal 15 parkeerplaatsen toegevoegd;
- de ambtshalve wijziging het aanpassen van het bestemmingsplan tot gevolg heeft op de volgende punten:
 - de term ‘beschermd wonen’ is aangepast in ‘begeleid wonen’ en daarom is in artikel 1.12 de definitie van beschermd wonen verwijderd.

besluit:

1. De Nota van Beantwoording van de zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ" vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2017002-B701" gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Villa Vita aan Runde ZZ" vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2017002-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2018.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.E. van Oosterhout