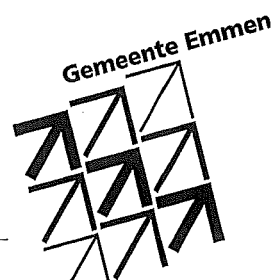


Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0081	A 6	13/793



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur
Ontwikkeling
MAG Snijders, telefoon ((0591)68 5379)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Emmen, Centrum- Oost vervat in het GML- bestand "NL.IMRO.0114.2010040-0703" en "Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf" naar aanleiding van de zienswijzen en aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan titel vervat in het GML- bestand "NL.IMRO.0114.20100040-0703" en "Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf" geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor een deel van het centrumgebied van Emmen is het voorliggende actualisatie bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied betreft het gebied aan weerszijden van de spoorlijn Emmen- Zwolle. Een deel van de gronden behoort qua opzet nog tot de wijk Emmermeer en ander deel van Emmen wordt ook wel oud Emmen genoemd. In het noorden en deels in het oosten wordt het plangebied begrensd door de Emmerdennen. In het oosten van het plangebied ligt het ziekenhuisterrein. Het plan gebied wordt in het zuiden begrensd door de Dordsestraat. De lijn Wilhelminastraat, Hoofdstraat inclusief de huidige dierentuin en Weerdingerstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. In het bestemmingsplan is een verantwoording betreffende de aanvaardbaarheid van het groepsrisico binnen het plangebied opgenomen.

Tegen het bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg. De zienswijze en de beantwoording van de zienswijzen worden behandeld in dit raadsvoorstel. Naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen zijn er ambtshalve wijziging van de verbeeldingen en de regels.

Voorgesteld wordt om in dit geval te besluiten om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. De kosten voor het actualiseren van het bestemmingsplan komen geheel ten laste van de gemeente en kunnen niet worden verhaald.

Bijlagen:

1. Digitaal beschikbaar pdf/word: het bestemmingsplan
2. Digitaal beschikbaar pdf/word: nota van Beantwoording "Emmen, Centrum-Oost"

Stukken ter inzage:

1. Een versie van het analoge bestemmingsplan.
2. Collegebesluit d.d. 10 september 2013 en de daarbij behorende stukken.

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0081	A 6	13/793

1. Aanleiding voor het voorstel

Vanwege de wettelijke plicht om bestemmingsplannen iedere 10 jaar te herzien, is voor een groot deel van het bestaande centrumgebied van Emmen een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied van het bestemmingsplan Emmen, Centrum- Oost ligt aan weerszijden van de spoorlijn Emmen- Zwolle. Een deel van de gronden behoort qua opzet nog tot de wijk Emmermeer en ander deel van Emmen wordt ook wel oud Emmen genoemd. In het noorden en deels in het oosten wordt het plangebied begrensd door de Emmerdennen. In het oosten van het plangebied ligt het ziekenhuisterrein. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Dordsestraat. De lijn Wilhelminastraat, Hoofdstraat en Weerdingerstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. Met dit nieuwe bestemmingsplan worden 32 bestemmingsplannen geheel en 8 gedeeltelijk geactualiseerd.

Het bestemmingsplan is op 12 december 2012 voor overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro aan diverse instanties verzonden. Daarnaast heeft op 25 februari 2013 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Vanaf woensdag 12 juni 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 6 zienswijzen ingekomen. Deze zijn hierna (onder punt 6) samengevat en behandeld. Zienswijze 2 en zienswijze 5 hebben een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg. Daarnaast zijn ambtshalve aanpassingen van de verbeelding en regels. Deze worden onder punt 7 genoemd.

In het bestemmingsplan in hoofdstuk 3.4.4 is de groepsverantwoording opgenomen. Door de aanwezigheid van diverse risicobronnen, onderscheiden in stationaire risicobronnen, transport over het spoor en via buisleidingen, is er een bepaald externe veiligheidsrisico aanwezig. Deze risico's zijn bij de gemeente en bij de hulpdiensten (brandweer) bekend. De conclusie over het groepsrisico is dat de hoogte van het groepsrisico door de actualisatie van het plan, waarbij in de omgevingsvergunningen van de twee LPG- tankstations en het emplacement maatregelen worden opgenomen, binnen het plangebied acceptabel is en de oriëntatiewaarde niet meer worden overschreden, (zie ook punt 5 in het voorliggende raadsvoorstel).

2. Argumentatie/beoogd effect

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum- Oost heeft in de eerste plaats als doel de bestaande planologische situatie opnieuw vast te leggen. Ten tweede moet het bestemmingsplan de bestaande situatie voorzien van een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader. Hierbij is gelet op de wensen en bebouwingseisen van deze tijd. Een derde doelstelling van het bestemmingsplan is dat het plan helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar moet zijn. Alle functies binnen het bestemmingsplan moeten terug te vinden zijn in de regels en de verbeelding.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

- Beleid tav externe veiligheid (april 2013)

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest o.a.: het waterschap Velt en Vecht en de Provincie. Op 25 februari 2013 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij belangstellenden informatie konden inwinnen en een reactie konden geven op het bestemmingsplan. In de Nota van beantwoording behorende bij het

bestemmingsplan zijn de schriftelijke reacties van de inloopbijeenkomst opgenomen en de Bro vooroverleg reacties in het kader van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de Hulpverleningsdienst Drenthe betreffende het aspect externe veiligheid en de groepsverantwoording.

5. Groepsverantwoording

De herziening van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost is een conserverend bestemmingsplan. Het plangebied bevat verschillende risicobronnen. Deze risicobronnen zijn: LPG-tankstation 2x, Spoorwegemplacement 1x, Spoorlijn Zwolle – Emmen, Nederlandse Gasunie NV, Zwembad en Consumenten vuurwerk.

Van deze risicobronnen in het plangebied moeten de volgende bronnen wettelijk beoordeeld worden: LPG-tankstations, transportas (spoor) en hogedruk aardgastransportleidingen.

De wijze waarop en hoe ver de verantwoording gaat is per regeling verschillend. In dit geval zijn de risicobronnen in het bestemmingsplan getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen anticiperend op het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebondenrisico:

Binnen het plangebied liggen plaatsgebonden risicocontouren 10-6 van twee LPG-tankstations. Uit de toetsing is gebleken dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor het onderzochte bestemmingsplan niet wordt overschreden. Wel wordt de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation aan de Wolfsbergenweg overschreden doordat binnen de PR10-6 een beperkt kwetsbaar object is gevestigd. Het LPG-tankstation aan de Emmalaan voldoet aan de richt- en grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Vanwege de ligging van het LPG-tankstation aan de Wolfsbergenweg, wordt de richtwaarde van het plaatsgebonden risico 10-6 overschreden. Overschrijding van de richtwaarde wordt in deze situatie toegestaan omdat er sprake is van een al lange tijd bestaande situatie. De richtwaarde werd ook al overschreden voordat de LPG-installaties werden verplaatst. Verplaatsing was noodzakelijk om aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico te kunnen voldoen. Verplaatsing van het kwetsbare object is economisch gezien geen reële optie. Ditzelfde geldt voor sluiting van LPG op deze locatie. Om de risico's zoveel mogelijk te beperken zijn er maatregelen in de omgevingsvergunning vastgelegd. Verder zijn de werknemers alsmede de bezoekers van dit beperkt kwetsbaar object (bouwmarkt) voldoende zelfredzaam en zijn in de regel voldoende in staat om zich tijdens een ongeval in veiligheid te stellen.

Groepsrisico:

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum- Oost leidt niet tot een verandering of toename van het groepsrisico. Vanwege het conserverende karakter verandert het groepsrisico niet en neemt het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen niet toe. Daarbij kan geconcludeerd worden dat de hulpdiensten voldoende zijn toegerust om veilig en voldoende handelend op te treden.

Over het algemeen is het plangebied Emmen, Centrum- Oost een dichtbevolkt gebied, waardoor het te verwachten aantal slachtoffers bij eventuele ongelukken hoog ligt. Echter door de reeds genomen maatregelen en de nog te realiseren maatregelen bij met name de LPG- tankstations (verplaatsen vulpunten en opslagtank, aanpassing venstertijden en doorzet) zal dat een positieve invloed hebben op het aantal slachtoffers. Daarbij komt dat over het algemeen voldoende mogelijkheden tot zelfredzaamheid zijn.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico door de actualisatie van het plan, waarbij in de omgevingsvergunningen van de twee LPG- tankstations en het emplacement maatregelen worden opgenomen, binnen het plangebied acceptabel is en de

oriëntatiewaarde niet meer worden overschreden en daardoor aanvaardbaar is. De noodzakelijke maatregelen voor het aanpassen van de omgevingsvergunning hebben wij in middels in gang gezet.

Het groepsrisico rondom het spoorwegemplacement heeft eveneens aandacht nodig. Op basis van de gemaakte Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) blijkt dat de huidige vergunde situatie het groepsrisico de oriëntatiewaarde in geringe mate overschrijdt. Dit is aanvaardbaar vanwege het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. De overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt niet vergroot en in de huidige situatie leiden deze aspecten niet tot een knelpunt. Indien binnenkort de nieuwe omgevingsvergunning, opgesteld met als basis de Basisnetgegevens, onherroepelijk is zal de overschrijding verdwenen zijn en zijn nieuwe ontwikkelingen in het gebied geen probleem.

Echter, momenteel ligt de nieuwe omgevingsvergunning voor beroep bij de Raad van State. Indien de nieuwe omgevingsvergunning in Beroep bij de Raad van State wordt geweigerd, blijft de huidige milieuvergunning in stand en de daarbij horende overschrijding van het groepsrisico. Als gevolg van deze overschrijding is de huidige situatie aanvaardbaar maar zal iedere nieuwe ontwikkeling met kwetsbare objecten beoordeeld, afgewogen en gemotiveerd moeten worden ten aanzien van het groepsrisico.

Door de aanwezigheid van diverse risicobronnen, onderscheiden in stationaire risicobronnen, transport over het spoor en via buisleidingen, is er een bepaald externe veiligheidsrisico aanwezig. Deze risico's zijn bij de gemeente en bij de hulpdiensten (brandweer) bekend en kunnen bestuurlijk aanvaardbaar worden geacht.

Voor de gehele motivering ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico verwijzen we u naar hoofdstuk 3.4 van het bestemmingsplan.

6. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Emmen, Centrum- Oost heeft vanaf woensdag 12 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, 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 met naam en toenaam. 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.

Zienswijzenr.	Corsanr.	Indiener	Adres	Postcode	Plaats
1	13.430623	Provincie Drenthe	Postbus 122	9400	Assen
2	13.441439	Geanonimiseerd			Emmen
3	13.447672	Geanonimiseerd			Odijk
4	13.448155	Geanonimiseerd			Emmen
5	13.448648	Stichting Unive Rechtshulp namens Geanonimiseerd	Postbus 557	9400 AN	Emmen
6	13.446641	Roelofs & Haasse, projectontwikkeling B.V.	Postbus 216	7460 AE	Rijssen

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

De zienswijzen worden, per zienswijze samengevat, weergegeven (a). Daarna wordt op de zienswijze ingegaan (b). Tot slot wordt aangeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan (c).

Hierbij worden de zienswijzen zoveel mogelijk, per onderwerp gecombineerd, behandeld. Dat betekent dus dat regelmatig wordt verwezen.

1) Zienswijze 1

a) Samenvatting zienswijze 1;

Provincie Drenthe geeft aan dat het provinciaal belang op voldoende wijze in het bestemmingsplan is opgenomen. Bij een ongewijzigde vaststelling van het ontwerpplan kan de gemeente Emmen ervan uitgaan dat Gedeputeerde Staten van Drenthe geen reactieve aanwijzing geeft.

b) Beantwoording;

De reactie van Gedeputeerde Staten wordt ter kennisgeving aangenomen. Wel moet gemeld worden dat het bestemmingsplan niet conform het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld. De wijzigingen betreffen vooral aanpassingen op de verbeelding en hier en daar wat aanpassing in de regels. In het raadsbesluit zijn alle aanpassingen na te lezen.

c) Gevolg;

De reactie afkomstig van de provincie Drenthe heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2) Zienswijze 2

a) Samenvatting zienswijze 2;

De zienswijze van indiener 2 betreft 3 onderdelen:

- i) Indiener heeft geconstateerd dat op het perceel genoemd in de zienswijze een functieaanduiding parkeren is opgenomen terwijl hier een kantoor gevestigd is.
- ii) Indiener verzoekt om de functieaanduiding kantoor neer te leggen over het gehele kantoor en niet over een deel van het kantoor. Ook de aanbouw van het gebouw maakt onderdeel uit van het kantoor.
- iii) Indiener vraagt of het mogelijk is om naast de woning op adres genoemd in de zienswijze een klein deel van de bestemming Tuin is om te zetten in de bestemming Wonen.

b) Beantwoording;

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft het kantoor, gevestigd op adres genoemd in zienswijze 2, ten onrechte de bestemming "parkeren" gekregen. Dit had de functieaanduiding "kantoor" moeten zijn. Op verzoek van indiener zal de functieaanduiding kantoor ook op de aanbouw gelegd worden, conform het feitelijke gebruik van het gebouw.

Het derde deel van de zienswijze betreft een verzoek om het omzetten van een klein deel van de gronden met de met bestemming "Tuin" naar de bestemming "Wonen". Gezien de ligging van de woning ten opzichte van de openbare weg en het kantoor en de nog overblijvende aantal m2 tuin naast de woning zijn wij aan het verzoek tegemoet gekomen.

c) Gevolg;

Gelet op de zienswijze wordt de verbeelding aangepast op de volgende wijze:

- i) De functieaanduiding "parkeren" op het perceel wordt vervangen door de functieaanduiding "kantoor;"
- ii) De functieaanduiding kantoor op het perceel wordt vergroot over het deel van de aanbouw;
- iii) Een klein deel van de gronden met bestemming "Tuin" wordt omgezet in de bestemming "Wonen".

3) Zienswijze 3

a) Samenvatting zienswijze;

Indiener van zienswijze 3 geeft aan dat volgens hem de gronden aan de Dordsestraat 19-25 en 33 in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “woondoeleinden en /of groothandel” heeft. Terwijl in het ontwerpbestemmingsplan de genoemde percelen de bestemming “Gemengd – 2 “ hebben gekregen en deels een functieaanduiding “detailhandel“.

Indiener vindt dat deze bestemming maar deels overeenkomt met het gebruik van de bestemming. Voor het andere deel wordt afbreuk gedaan aan de bestaande rechten ten aanzien van het gebruik van de bedrijfspanden.

Indiener geeft aan dat de functieaanduiding “detailhandel” te kort doet aan de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfspanden. Indiener verzoekt om een functieaanduiding detailhandel op alle gronden aan de Dordsestraat 19-25 en 33. Tevens verzoekt reclamant ook een supermarkt toe te staan.

b) Beantwoording;

Uit het archief blijkt dat in 1989 en 1990 voor de percelen aan de Dordsestraat ruimtelijke procedures (artikel 19 WRO) zijn gevoerd en vrijstellingen zijn verleend voor het gebruik van de gronden voor “centrumdoeleinden categorie Cg (groothandel)”. Onder een groothandel wordt verstaan het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit. Detailhandel of een supermarkt op deze locatie anders dan groothandel is in het verleden dan ook niet mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan Emmen, Centrum- Oost hebben de genoemde percelen de bestemming Gemengd-2 gekregen. Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden ten behoeve van o.a. bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 conform bijgevoegde staat van inrichtingen opgenomen in bijlage1 behorende bij de regels van het bestemmingsplan. Op grond van deze bestemmingsomschrijving zijn groothandelsbedrijven binnen deze bestemming toegestaan.

Op 26 mei 2001 heeft de gemeenteraad vastgesteld de “Structuurvisie Werklocaties 2020.” De structuurvisie gaat voor de wijkcentra in de Emmense wijken, de Centra van de kernen en de kern Emmen en locatie Nijbracht uit van de versterking van de hoofdstructuur. Nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven buiten de hoofdstructuur van het centrum wordt alleen overwogen als deze de hoofdstructuur aantoonbaar versterken en een (boven-)regionale aantrekkingskracht hebben.

In deze structuurvisie is aangegeven dat de ruimtelijke structuur van het centrum Emmen te langgerekt is en compacter moet. De locatie aan de Dordsestraat ligt buiten de hoofdstructuur van de kern Emmen. Door het toevoegen van extra detailhandelsmogelijkheden aan de Dordsestraat wordt het centrum niet compacter maar worden detailhandelsfuncties verder verspreid over de kern. Detailhandel aan de Dordsestraat draagt niet bij aan de versterking van de hoofdstructuur. Daarnaast geldt dat gezien de toenemende leegstand in de kern Emmen thans ook geen aantoonbare behoefte is aan de uitbreiding van detailhandelslocaties aan de Dordsestraat. Zo staat een pand waar was voorzien in de vestiging van een supermarkt binnen de hoofdstructuur aan de Wilhelminastraat leeg. De structuurvisie biedt nog wel mogelijkheden voor vestigen van detailhandelsbedrijven die bijdragen aan het versterken van de regionale aantrekkingskracht. Echter, gelet op de functie van een supermarkt (lokaal gericht) kan gesteld worden dat het toevoegen van een extra supermarkt niet bijdraagt aan het versterken van de regionale aantrekkingskracht.

c) Gevolg;

De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

4) Zienswijze 4

a) Samenvatting zienswijze;

Zienswijze 4 is ingediend namens drie personen. De zienswijze heeft betrekking op de locatie van de huidige dierentuin aan de Hoofdstraat en de bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan. Reclamanten vragen zich af of de bestemming Cultuur en Ontspanning-Dierentuin correct is, daar deze bestemming niet actueel en in strijd met de goede ruimtelijke ordening is. Mede vanwege de 2 voorbereidingsbesluiten die voor deze locatie zijn genomen. Indieners geven aan dat in meerdere gemeentelijke nieuwsbrieven over de dierentuinlocatie aan de Hoofdstraat is aangegeven dat deze ingericht wordt als een Mensenpark. Tevens geven indieners van de zienswijze aan dat het hen is opgevallen dat de woningen in de dierentuin de bestemming bedrijfswoning hebben gekregen. Terwijl de dierentuin binnenkort verplaatst wordt en dan de woningen geen bedrijfswoningen meer zijn maar burgerwoning.

b) Beantwoording;

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost is in overwegende mate een beheersplan. Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het vastleggen van de bestaande situatie is het belangrijkste uitgangspunt voor dit plan. Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen,

De dierentuin op de huidige locatie aan de hoofdstraat vertrekt naar de nieuwe locatie buiten het centrum van Emmen. Na het zich nu na laat aanzien zal dat begin 2016 zijn. Het niet positief bestemmen van de huidige activiteiten aan de Hoofdstraat zou betekenen dat deze activiteiten onder het overgangsrecht worden geplaatst. Het onder het overgangsrechtplaatsen van de activiteiten aan de Hoofdstraat is niet gewenst en doet ook geen recht aan het feitelijke gebruik van de gronden.

Ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen merken wij op dat er alleen ideeën zijn over de toekomstige invulling van de dierentuin. Deze ideeën zijn thans niet dusdanig concreet dat al een andere bestemming aan de gronden kan worden gegeven. De aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling is ook dusdanig dat een dergelijke wijziging zich niet leent voor de opname een bestemmingsplan dat als hoofddoel de actualisatie van oude bestemmingsplannen heeft.

Voor de ontwikkeling van de oude locatie zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Dit gaat zoals is afgesproken in samenspraak met de inwoners van Emmen. De woningen zijn destijds gerealiseerd als bedrijfswoningen. Vanwege milieutechnische redenen behouden deze woningen hun huidige status. Het toekennen van een woonbestemming kan leiden tot beperkingen van de dierentuin. Dit is niet gewenst. Bij de herbestemming van de dierentuin zullen ook deze woningen nader beschouwd worden.

c) Gevolg;

De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

5) Zienswijze 5

a) Samenvatting zienswijze;

Stichting Univé Rechtshulp heeft namens reclamant een zienswijze ingediend tegen de bestemming van het perceel Oude Roswinkelerweg nummer 25. De zienswijze bestaat uit 3 delen:

- i) Indiener vraagt gelet op de voornemens van Domesta of het mogelijk is om de bestemming Maatschappelijk- Zorginstelling op te nemen in plaats van de bestemming Maatschappelijk.
- ii) Als tweede wordt verzocht om de goothoogte van de te bouwen gebouwen op te nemen, net als in het bestemmingsplan Emmen, Oude Roswinkelerweg. Dit vanwege de handhaafbaarheid en rechtszekerheid van het plan.
- iii) Tot slot verzoekt reclamant om het opnemen van de bestemming "Groen" tussen de percelen met de bestemming "Wonen" gelegen naast het perceel Oude Roswinkelerweg 25 en 27. Mede gelet op de te realiseren aanbouw die door Domesta is aangevraagd en ter bescherming van het woongenot.

b) Beantwoording;

- i) In het bestemmingplan Emmen, Oude Roswinkelerweg e.o. (82.098) heeft het perceel Oude Roswinkelerweg 25 de bestemming openbare en / of bijzondere bebouwing. Dit houdt volgens het bestemmingsplan Emmen, Oude Roswinkelerweg in dat het perceel gebruikt en bebouwd mag worden voor:
"gebouwen of complexen van gebouwen ten behoeve van instellingen op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, bankwezen, verenigingsleven, religie, onderwijs, kunsten, wetenschappen, cultuur, recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid".
In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming omgezet in een moderne versie van deze bestemming en heeft het perceel de bestemming Maatschappelijk gekregen. Voor het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor deze bestemming zodat de gebruiksmogelijkheden van het pand zo doelmatig mogelijk blijven, in lijn met de bestemming uit het bestemmingsplan Emmen, Oude Roswinkelerweg. Nav de zienswijze hebben wij contact opgenomen met Domesta, de nieuwe eigenaar van het gebouw. Uit dit gesprek is gebleken dat het plan voor het vestigen van een zorginstelling op genoemde locatie inmiddels definitief is en dat het gebouw als zorginstelling gebruikt gaat worden. Vanwege deze ontwikkeling kan de ruime maatschappelijke bestemming beperkt worden. Met Domesta is afgesproken om de bestemming Maatschappelijk te specificeren in Maatschappelijk- zorginstelling, waarbij tevens een functieaanduiding woning wordt opgenomen.
- ii) Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen voor de systematiek om de bestaande bouw- en goothoogtes van de hoofdgebouwen te hanteren en dat op deze wijze in het bestemmingsplan te formuleren. Alleen daar waar de bouwhoogte verwarring kan scheppen of waar meer mag dan bestaand is een bouwhoogte en goothoogte in de regels of verbeelding opgenomen. Een dergelijke systeem doet niets af aan de rechtszekerheid of handhaafbaarheid van het bestemmingsplan. De bestaande hoogtes zijn immers bekend vanuit het bouwdoosier van het reeds gerealiseerde gebouw. Bij eventuele uitbreiding van een gebouw mag uitgegaan worden van de hoogste bouwmogelijkheden, tenzij anders is bepaald in de regels of de verbeelding en met inachtneming van de overige bouwmogelijkheden. Voor de omgeving is bestaand ook duidelijk, immers er kan zonder ontheffing niet hoger gebouwd worden dan het hoogste gebouw op het perceel.
- iii) Volgens het bestemmingplan Emmen, Oude Roswinkelerweg e.o. mag het perceel 50% bebouwd worden. De afstand van het bouwvlak van Oude Roswinkelerweg 25 ligt op 5 meter ten opzichte van de perceelsgrens van de woning aan de Oude Roswinkelerweg 27. Deze afstand is in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. In het voorliggende bestemmingsplan is in de planregels opgenomen dat alle gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. En dat een gebouw alleen met een binnenplanse afwijking buiten het bouwvlak gebouwd mag

worden en niet hoger dan 3 meter mag zijn. Dit komt overeen met de mogelijkheden uit het bestemmingsplan Emmen, Oude Roswinkelerweg e.o.. Andere bouwwerken (niet zijnde gebouwen) mogen wel buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Het opnemen van een bestemming "Groen" op deze locatie is niet gewenst. De bestemming "Groen" wordt vooral opgenomen voor grote groenpartijen / plantsoenen, grasvelden etc. en voor groen langs wegen. Gekozen zou kunnen worden voor het opnemen van een bestemming Tuin tussen het bouwvlak van het perceel Oude Roswinkelerweg 25 en het perceel nr. 27. Echter de bestemming Tuin naast een bouwvlak niet gelegen aan een openbaar terrein houdt niet automatisch in dat er geen bouw mogelijkheden zijn. Vergunningsvrij kan dan ook nog het een en andere gerealiseerd worden. De bestemming "Tuin" sluit bebouwing dus niet uit.

c) Gevolg;

- i) Op de verbeelding wordt de bestemming Maatschappelijk op het perceel Oude Roswinkelerweg 25 aangepast en gewijzigd in Maatschappelijk- Zorginstelling, waarbij de beheerderwoning met een functieaanduiding op de verbeelding wordt aangegeven. Artikel 32 van de planregels is aangepast in die zin dat ter plaatse van de functieaanduiding beheerderwoning een beheerswoning is toegestaan.
- ii) Het tweede onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.
- iii) Het derde en laatste punt heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

6) Zienswijze 6

a) Samenvatting zienswijze

Roelofs & Haase ontwikkeling heeft een zienswijze ingediend bestaande uit twee onderdelen.

- i) De eerste reactie betreft de bestemming van het perceel op de Dordsestraat 3 waar oorspronkelijk een vrijstaande woning heeft gestaan. Dit perceel heeft volgens indiener de bestemming Gemengd gekregen waar indiener op zich niks tegen heeft, echter uit artikel 19 lid 1f begrijpt men dat wonen pas is toegestaan vanaf de verdieping terwijl oorspronkelijk ook wonen op de begane grond mogelijk was. Indiener verzoekt dit te herstellen.
- ii) Het tweede deel van de zienswijze betreft het verzoek tot het vergroten van het bouwvlak van het perceel Dordsestraat 3. Voor een ontwikkeling van een passende invulling voor het perceel, waarvoor indiener onlangs een principeverzoek heeft ingediend. Indiener verzoekt om deze vergroting ter bespoediging van de afwerking van het principeverzoek.

b) Beantwoording;

- i) Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Gemengd-7. Op het perceel Dordsestraat 3 is een functieaanduiding opgenomen zoals bedoeld in artikel 19, lid 1 onder g . Op dit perceel is anders dan reclamant stelt ook wonen op de begane grond dus toegestaan.
- ii) Het bouwvlak van het perceel Dordsestraat 3 wordt niet op basis van een principeverzoek vergroot. Het voornaamste uitgangspunt van het te actualiseren bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie. Waarbij nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen die reeds passend zijn volgens het vigerende plan of waarvoor reeds procedures zijn gevoerd en of onderzoeken zijn uitgevoerd. Het principeverzoek van indiener is niet direct inpasbaar en is ook niet zondermeer uitvoerbaar. De aspecten geluid maar ook archeologie zullen een rol spelen speelt een rol worden uitgevoerd. Reden dat vastgehouden wordt aan het bouwvlak van de reeds gesloopte woning.

c) Gevolg;

- i) Het eerste deel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.
- ii) Het tweede punt heeft geen aanpassing van bestemmingsplan tot gevolg.

7. Ambtshalve aanpassingen

Naast de zienswijzen zijn tijdens een laatste check nog een aantal punten opgevallen die aangepast moeten worden. Dit betreffen:

Verbeelding:

1. Aanpassen plangrens ter hoogte van de Weerdingerstraat, zodat plangrens aansluit aan de plangrenzen van bestemmingsplan Emmen, Emmermeer;
2. Toevoegen geluidscontour Boermarkeweg;
3. Toevoegen juiste Archeologische ondergrond;
4. Aanpassen bestemming Sterrenkamp 6 /6a van Wonen- Vrijstaand naar Wonen-Tweenaaneen;
5. Aanpassen bouwvlak Sterrenkamp 6/6a;
6. Verwijderen bouwvlak van tijdelijk schoolgebouw Veenkampenweg 10;
7. Opnemen bestemming Groen in plaats van de bestemming Wonen rondom het woongebouw met adres Beatrixstraat 116 tot en met 214;
8. De bestemming van de gronden naast Buitenweg 26 en 62 wijzigen van Wonen-Tweeaaneen naar Wonen- Aaneengesloten;
9. Vergroten bouwvlak Emmalaan 8, conform gevoerde artikel 19WRO procedure;
10. Opnemen functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf- autoverhuur bedrijf toegestaan Emmalaan 8;
11. Vergroten bouwvlak voor woning aan Vossepad 4;
12. Omzetten deel van de gronden met de bestemming Maatschappelijk- Onderwijs naar de bestemming Groen op de scholenlocatie aan de Boermarkeweg;
13. Toevoegen bouwvlak Stationsstraat 63 met maatvoeringaanduiding voor bouwhoogte;
14. Wijzigen bestemming Stationsstraat 63 van Maatschappelijk naar Maatschappelijk-Zorginstelling;
15. De bestemming Cultuur en Ontspanning- Theater Boermarkeweg 43 word omgezet in Gemengd-8;
16. Vergroten bouwvlak Boermarkeweg 43;
17. Verkleinen bouwvlak Kapelstraat 63;
18. Functieaanduiding wonen opnemen voor woning aan Sterrenkamp 4;
19. Aanpassen maximale bouwhoogte van 8 naar 11 meter Sleedoorn 14;
20. Weerdingerstraat 205/ 206 samenvoegen bouwvlakken;
21. Opnemen functieaanduiding kinderopvang toegestaan in de bestemming Centrum;
22. Aanpassen bouwvlak Van Schaikweg 94;
23. Aanpassen contour buisleiding van 5meter naar 4 meter aan weerzijden van de hartlijn;
24. Functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk- kinderopvang toegestaan opnemen op adres Stationsstraat 10;
25. Vergroten bouwvlak Angelsloerdijk 14;

Regels:

26. Artikel 6 opnemen functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf- autoverhuur toegestaan en aanpassen gebruiksbepaling;
27. Artikel 8 opnemen functieaanduiding kinderopvang toegestaan;
28. Artikel 19 opnemen bestemming Gemengd- 8;
29. Artikel 10 Cultuur en Ontspanning- Theater verwijderen;
30. Artikel 29 Maatschappelijk- Religie in de bestemming regels opnemen ten behoeve van een woning behorende bij de bestemming;
31. Aanpassen bedrijvenlijst bijlage 1 behorende bij de regels;
32. Verwijderen tekst, inclusief overkapping, in de regels;

- 33. Toevoegen Waarde- Archeologie 1;
- 34. Hernummeren regels als gevolg van verwijderingen en toevoegingen;
- 35. Hernummeren regels als gevolg van verwijderingen en toevoegingen;

Toelichting:

- 36. Toevoegen paragraaf 3.5.5. vormvrije m.e.r.
- 37. Aanpassing plaatje mogelijke ontwikkeling figuur 4.5;
- 38. Tekstuele aanpassing hoofdstuk 3.4. als gevolg van verantwoording groepsrisico;
- 39. Toevoegen Bijlage 9 Advies Hulpverleningsdienst Drenthe;
- 40. Bijlage 10 omwisselen concept akoestisch rapport voor definitief rapport.

8. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De kosten voor het actualiseren van het bestemmingsplan komen geheel ten laste van de gemeente en kunnen niet worden verhaald. Het gaat om de plankosten opstellen van het bestemmingsplan.

Een conceptbesluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 september 2013.

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

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0081	A	6	13/793

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.10 september 2013, nummer: 13/793;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan 6 zienswijzen zijn ingebracht¹;
- de ingekomen zienswijze zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- in 4 aangevoerde zienswijzen onvoldoende termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;
- 2 zienswijzen de volgende aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg hebben:
 - Verbeelding
 - a. vervangen functieaanduiding “parkeren” door de functieaanduiding “kantoor,” op het perceel Veenkampenweg 28;
 - b. vergroten functieaanduiding “kantoor” op het perceel Veenkampenweg 28;
 - c. Omzetten bestemming “Tuin” in de bestemming “Wonen” op het perceel Veenkampenweg 30;
 - d. Omzetten bestemming Maatschappelijk naar Maatschappelijk-Zorginstelling Oude Roswinkelerweg 25;
 - Regels
 - e. Artikel 32 opnemen functieaanduiding woning met bijbehorende regels;
- 40 ambtshalve wijzigingen het aanpassen van het bestemmingsplan tot gevolg heeft op de volgende punten:
 - Verbeelding:
 - f. Aanpassen plangrens ter hoogte van de Weerdingerstraat, zodat plangrens aansluit aan de plangrenzen van bestemmingsplan Emmen, Emmermeer;
 - g. Toevoegen geluidscontour Boermarkeweg;
 - h. Toevoegen juiste Archeologische ondergrond;
 - i. Aanpassen bestemming Sterrenkamp 6 /6a van Wonen- Vrijstaand naar Wonen- Tweenaaneen;
 - j. Aanpassen bouwvlak Sterrenkamp 6/6a;
 - k. Verwijderen bouwvlak van tijdelijk schoolgebouw Veenkampenweg 10;
 - l. Opnemen bestemming Groen in plaats van de bestemming Wonen rondom het woongebouw met adres Beatrixstraat 116 tot en met 214;
 - m. De bestemming van de gronden naast Buitenweg 26 en 62 wijzigen van Wonen- Tweenaaneen naar Wonen- Aaneengesloten;
 - n. Vergroten bouwvlak Emmalaan 8, conform gevoerde artikel 19WRO procedure;

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.

- o. Opnemen functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf- autoverhuur bedrijf toegestaan Emmalaan 8;
 - p. Vergroten bouwvlak voor woning aan Vossepad 4;
 - q. Omzetten deel van de gronden met de bestemming Maatschappelijk- Onderwijs naar de bestemming Groen op de scholenlocatie aan de Boermarkeweg;
 - r. Toevoegen bouwvlak Stationsstraat 63 met maatvoeringaanduiding voor bouwhoogte;
 - s. Wijzigen bestemming Stationsstraat 63 van Maatschappelijk naar Maatschappelijk - Zorginstelling;
 - t. De bestemming Cultuur en Ontspanning- Theater Boermarkeweg 43 word omgezet in Gemengd-8;
 - u. Vergroten bouwvlak Boermarkeweg 43;
 - v. Verkleinen bouwvlak Kapelstraat 63;
 - w. Functieaanduiding wonen opnemen voor woning aan Sterrenkamp 4;
 - x. Aanpassen maximale bouwhoogte van 8 naar 11 meter Sleedoorn 14;
 - y. Weerdingerstraat 205/ 206 samenvoegen bouwvlakken;
 - z. Opnemen functieaanduiding kinderopvang toegestaan in de bestemming Centrum;
 - aa. Aanpassen bouwvlak Van Schaikweg 94;
 - bb. Aanpassen contour buisleiding van 5meter naar 4 meter aan weersijden van de hartlijn;
 - cc. Functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk- kinderopvang toegestaan opnemen op adres Stationsstraat 10;
 - dd. Vergroten bouwvlak Angelsloerdijk 14;
- o Regels:
- ee. Artikel 6 opnemen functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf- autoverhuur toegestaan en aanpassen gebruiksbeplanning;
 - ff. Artikel 8 opnemen functieaanduiding kinderopvang toegestaan;
 - gg. Artikel 19 opnemen bestemming Gemengd- 8;
 - hh. Artikel 10 Cultuur en Ontspanning- Theater verwijderen;
 - ii. Artikel 29 Maatschappelijk- Religie in de bestemming regels opnemen ten behoeve van een woning behorende bij de bestemming;
 - jj. Aanpassen bedrijvenlijst bijlage 1 behorende bij de regels;
 - kk. Verwijderen tekst, inclusief overkapping, in de regels;
 - ll. Toevoegen Waarde- Archeologie 1;
 - mm. Artikel 52.6 onder a wijzigen maximale aantal woningen van 17 naar 21 woningen;
 - nn. Hernummeren regels als gevolg van verwijderingen en toevoegingen;
- o Toelichting:
- oo. Toevoegen paragraaf 3.5.5. vormvrije m.e.r.
 - pp. Aanpassing plaatje mogelijke ontwikkeling figuur 4.5;
 - qq. Tekstuele aanpassing hoofdstuk 3.4 als gevolg van de verantwoording groepsrisico;
 - rr. Toevoegen Bijlage 9 Advies Hulpverleningsdienst Drenthe.
 - ss. Bijlage 10 omwisselen concept akoestisch rapport voor definitief rapport.

b e s l u i t :

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Emmen, Centrum- Oost vervat in het GML- bestand "NL.IMRO.0114.2010040-0703" en "Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf" naar aanleiding van de zienswijzen en aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan titel vervat in het GML- bestand "NL.IMRO.0114.20100040-0703" en "Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf" geen exploitatieplan vast te stellen.

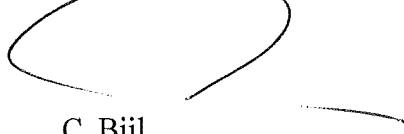
Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2013.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



C. Bijl