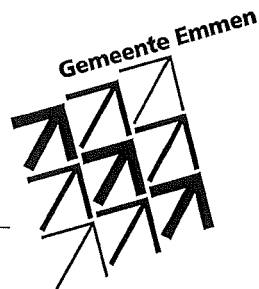


Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0037	A 4	13/402



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, woningbouw hoek Vaart ZZ-Karel Palmstraat"

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur
Ontwikkeling
mw B.M. Bruins, telefoon (0591) 68 53 02

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, woningbouw hoek Vaart ZZ-Karel Palmstraat " en verbeelding met nummers "NL.IMRO.0114.2011018-0701" en "Ondergrond_Emmen_2011_03.dxf" vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, woningbouw hoek Vaart ZZ-Karel Palmstraat" geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, woningbouw hoek Vaart ZZ-Karel Palmstraat " heeft vanaf 5 december 2012 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Het plan voorziet in het herontwikkelen van de hoek Vaart zz en Karelpalmstraat te Nieuw-Amsterdam. Er is voorzien in de bouw van 21 appartementen. Met de ontwikkelaar (Lefier) is een exploitatie-overeenkomst aangegaan. Hiermee is het verhaal van gemeentelijke kosten verzekerd.

Bijlagen:

Bestemmingsplan en Nota van Beantwoording

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 16 april 2013 en de daarbij behorende stukken

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0037	A	4	13/402

1. Aanleiding voor het voorstel

Lefier heeft een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van het voormalig Onimexterrein aan de Vaart ZZ en Karel Palmstraat te Nieuw-Amsterdam. Het plan voorziet in de bouw van 27 appartementen. Een klein deel van de appartementen wordt gerealiseerd in het bestaande pand aan de Vaart ZZ. Dit pand (voormalige bedrijfswoning bij handelscentrum) is een gemeentelijk monument. Op de wijze wordt voorzien in een passende functie voor het pand.

Op het project is de Crisis en herstelwet toepasselijk. Dat betekent dat een eventueel beroep sneller wordt behandeld bij de Raad van State.

2. Argumentatie/beoogd effect

In oktober 2011 heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bouwplan aangepast. De aanpassingen waren dusdanig dat het gewijzigde bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage is gelegd.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingekomen. Onder 5. wordt op de zienswijzen ingegaan. Met het bestemmingsplan wordt voorzien in de herontwikkeling van het voormalig Onimexterrein aan de Vaart ZZ en Karel Palmstraat te Nieuw-Amsterdam.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

N.v.t.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Er zijn gesprekken gevoerd met Lefier en het bestuur van de EOP van Nieuw-Amsterdam is op de hoogte gebracht. Tevens is overleg met de exploitant van het naastgelegen horecabedrijf gevoerd. Samen met Lefier zijn de wensen en behoeften van mogelijk toekomstige bewoners gepeild. Aan de hand daarvan is door Lefier de grootte en het type appartement bepaald.

5. Zienswijzen

Het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, woningbouw hoek Vaart ZZ-Karel Palmstraat" heeft vanaf woensdag 5 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 4 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn en zijn dus ontvankelijk.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, welke regels stelt aan de publicatie van naam- en adresgegevens op internet, is deze tekst 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 zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met daarop een overzicht van indieners van zienswijzen. Deze appendix zal niet digitaal bekend worden gemaakt.

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

1. Zienswijze Lefier

A1. Verzocht wordt om de opslag voor horeca-goederen aan de Karel Palmstraat niet op 60 m2 te zetten maar op 350 m2.

- B1. De voorkeur gaat er naar uit op om termijn een woning op het perceel te kunnen bouwen. Opname van een ruime bouwmogelijkheid voor een grote loods, kan de uitvoering hiervan onnodig belemmeren. Er is ons ook geen concreet verzoek bekend voor de bouw van een opslagloods. Een eventuele bouwaanvraag zal alsdan op z'n eigen merites worden beoordeeld. Gezien de locatie ligt een bedrijfsbestemming echter niet voor de hand.

C1. Voor kennisgeving aannemen.

2. Zienswijze 2.

- A2. Het vorige bestemmingsplan liet bebouwing toe naast de horecagelegenheid, grenzend aan het plangebied, maar het huidige niet en dat frustreert daarmee de gewenste uitbreiding.

B2. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam". Dit plan biedt geen bouwmogelijkheden naast de horeca gelegenheid. Ook het eerdere ontwerpplan dat in het najaar van 2011 is gepubliceerd, bevatte geen bouwmogelijkheden. De opmerking dat het vorige bestemmingsplan bouwmogelijkheden bevatte is dan ook onjuist. Voor de mogelijke uitbreiding van het horecapand kan een verzoek worden ingediend. Dit bouwplan zal alsdan op z'n eigen merites worden beoordeeld.

C2. Voor kennisgeving aannemen

- A3. Het te bouwen appartementencomplex komt op de erfgrans te staan en niet op 3 meter afstand van deze erfgrans.

B3. De afstand van 3 meter tot de oorspronkelijke erfgrans is in acht genomen. Dat reclamant nadien een strook grond heeft verworven, doet daar niet aan af. De plangrens en/of bestemmingsgrens hoeven niet samen te vallen met de eigendoms- dan wel erfgrans. Niet de eigendomsituatie is bepalend voor de ligging van een plan of bestemmingsgrens maar de gewenste ruimtelijke invulling. In het bestemmingsplan is bepaald dat de aangekochte strookgrond ten behoeve van horeca mag worden gebruikt, maar niet bebouwd.

C3. Voor kennisgeving aangenomen.

- A4. De bouwhoogte van de nieuwbouw sluit niet aan op de bouwhoogte van het gemeentelijk en het naastgelegen rijksmonument.

B4. Voor een deel van het plangebied zijn volgens het vigerende bestemmingsplan de stedenbouwkundige bouwbepalingen van de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing. Volgens deze bepaling mag er tot 15 meter worden gebouwd. Het bouwplan sluit hierop aan. Volgens het voorliggende bestemmingsplan is een hoogte van maximaal 14 meter toegestaan. De Monumentencommissie heeft op 21 juni 2011 positief geadviseerd. De onafhankelijke Welstandscommissie heeft op 7 maart 2012 eveneens positief op het bouwplan geadviseerd. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is rekening gehouden met zowel het gemeentelijke als rijksmonument.

C4. Voor kennisgeving aangenomen.

- A5. Langs de Vaart ZZ is te weinig parkeergelegenheid aangelegd.

B5. Als voorwaarde voor de bouw van het appartementencomplex is gesteld dat er 27 parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Er kan van worden uitgegaan dat het gebruik van het appartementencomplex de parkeerdruk langs de Vaart ZZ niet zal vergroten.

C5. Voor kennisgeving aangenomen.

- A6. De bouw van appartementen vormt een bedreiging voor het voortbestaan van het horecabedrijf.

B6. Niet onderbouwd is op welke wijze de bouw van 21 appartementen een bedreiging vormt voor het voortbestaan van het horecabedrijf. Het horecabedrijf is als zodanig

bestemd. Op het bedrijf zijn de geluidsbepalingen van het Activiteitenbesluit van toepassing. Niet aannemelijk is gemaakt dat het bedrijf door de nieuwbouw niet aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan voldoen.

De vrees wordt dan ook niet gedeeld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bouw van woningen naast het horecabedrijf al mogelijk.

C6. voor kennisgeving aannemen.

A7. De grenswaarde voor geluidshinder aan de gevel van het appartementencomplex moet naar boven worden bijgesteld.

B7. De grenswaarde heeft uitsluitend betrekking op het aspect wegverkeerslawaaï. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat vanwege het verkeer op de Vaart NZ niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Op het horecabedrijf is niet de Wet geluidhinder van toepassing maar het Activiteitenbesluit. Het horecabedrijf moet m.b.t. naburige bebouwing voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Ook in het vigerende bestemmingsplan dient het horecabedrijf rekening te houden met de geluidsnormen m.b.t. mogelijke woonbebouwing.

C7. Voor kennisgeving aangenomen.

3. Zienswijze Das Rechtsbijstand

A8. Ten opzichte van het vorige ontwerp zijn de bouwhoogten van het appartementencomplex aangepast.

B8. De bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn afgestemd op het ingediende bouwplan. In het plan zoals dat in oktober 2011 ter inzage heeft gelegen was per abuis niet de juiste bouwhoogte in de planregels opgenomen. Het is dus niet zo dat nadien het bouwplan is aangepast. In voorliggend bestemmingsplan zijn de juiste bouwhoogten opgenomen zodat het ingediende bouwplan kan worden gerealiseerd.

C8. Voor kennisgeving aannemen.

A9. Niet is opgenomen waarom op deze locatie een appartementencomplex stedenbouwkundig inpasbaar is.

B9. Aangegeven is dat het gaat om een centrumlocatie en daarmee verdichting mogelijk is. Zowel de welstandscommissie als de monumentencommissie kunnen zich vinden in dit appartementencomplex.

C9. Voor kennisgeving aannemen

A10. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de geldende parkeernormen.

B10. Zie B5

C10. Voor kennisgeving aangenomen.

A11. Vrees schaduwhinder

B11. Naar aanleiding van deze zienswijze is een zonnediagram opgesteld. Hieruit blijkt dat de er sprake is van beperkte schaduwhinder. In de zomer is tot 17.00 uur geen sprake van enige schaduwhinder.

Hierbij moet in acht worden genomen dat vigerende bestemmingsplan de bouw van een gebouw van 15 meter hoog toe staat. Er is dus ten opzichte van de bestaande bouw mogelijkheden geen sprake van een toename van mogelijke schaduwhinder.

C11. Voor kennisgeving aangenomen.

A12. Aantasting privacy en woongenot.

B12. Niet ontkend kan worden de bouw van het appartementencomplex een verandering in de woonsituatie tot gevolgen kan hebben. De door de reclamant geschetste effecten zijn niet volledig uit te sluiten, maar zijn onvermijdelijk verbonden met de ontwikkeling van het plangebied. De gemeente dient een afweging tussen het algemeen belang van de ontwikkeling en de belangen van de omwonenden te maken.

In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid bepaalde gevolgen moeten aanvaarden. Slechts bij overschrijding van die grenzen biedt artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een vergoedingregeling. Hiertoe kan reclamant na afloop van de bestemmingsplanprocedure een afzonderlijk verzoek bij ons indienen.

C12. Voor kennisgeving aangenomen.

4. Zienswijze Trip advocaten

A13. De activiteiten van de bestaande supermarkt zijn niet verenigbaar met het appartementencomplex.

B13. In het kader van het bestemmingplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de wettelijke geluidsnormen wordt voldaan. De bouw van de appartementen leidt er niet toe dat niet aan de geluidsnormen wordt voldaan. Niet aangetoond is op welke punten het akoestisch onderzoek onjuist is dan wel uitgaat van onjuiste gegevens.

C13. Voor kennisgeving aangenomen.

A14. Bij verzoek tot hogere grenswaarde is geen rekening is gehouden met de supermarkt.

B14. Op het bedrijf zijn de geluidsbepalingen van het Activiteitenbesluit van toepassing. Niet aannemelijk is gemaakt dat het bedrijf door de nieuwbouw niet aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan voldoen.

C14. Voor kennisgeving aannemen.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Indien een bestemmingsplan bepaalde nieuwe bouw mogelijkheden biedt, dienen, op grond van dit bestemmingsplan, gelet op art 6.12 lid 1 Wro, de door de gemeente gemaakte kosten te worden verhaald door middel van een exploitatieplan.

De kosten die de gemeente voor dit plan moet maken, bestaan in dit geval naast de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan, uit kosten voor de uitvoering van de herinrichting. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan behoren eveneens tot het project. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met Lefier. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

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.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 16 april 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	RA13.0037	A	4	13/402

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2013, nummer: 13/402;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het ontwerp van het bestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingebracht;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- in de aangevoerde zienswijzen niettemin onvoldoende termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;

besluit:

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan " Nieuw-Amsterdam, woningbouw hoek Vaart ZZ-Karel Palmstraat " en verbeelding met nummers "NL.IMRO.0114.2011018-0701" en "Ondergrond_Emmen_2011_03.dxf" vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan " Nieuw-Amsterdam, woningbouw hoek Vaart ZZ-Karel Palmstraat " geen exploitatieplan vast te stellen.

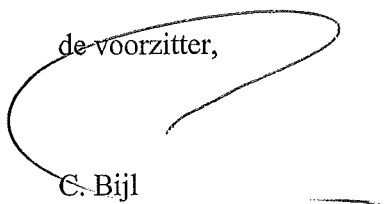
Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2013.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



C. Bijl