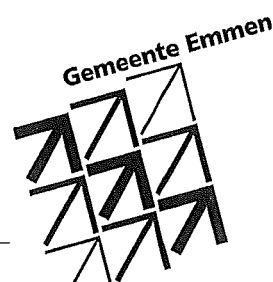


Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0017	B 5	13/234



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad"

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 "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad" en verbeelding met nummers "NL.IMRO.0114.2012021-0701" en "Ondergrond_Emmen_2011_09.dxf" gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad" geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Domesta heeft verzocht om medewerking aan de herstructurering van het Spanjaardspad te Schoonebeek. Het plan voorziet in de sloop van 58 woningen en de nieuwbouw van 44 levensloopbestendige woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad" heeft vanaf 7 november 2012 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingekomen.

Omdat een exploitatie-overeenkomst is aangegaan is het kostenverhaal verzekerd, en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Bijlagen:

digitaal beschikbaar pdf/word: het bestemmingsplan en Nota van Beantwoording

Stukken ter inzage:

Een versie van het analoge bestemmingsplan

Collegebesluit d.d. 12 februari 2013 en de daarbij behorende stukken.

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0017	B	5	13/234

1. Aanleiding voor het voorstel

Er is door Domesta een verzoek ingediend voor de herstructurering van diverse woningen aan het Spanjaardspad te Schoonebeek. Er worden 58 twee-onder-een-kapwoningen gesloopt en er worden 44 twee-onder-een-kapwoningen voor teruggebouwd. Door een ruimere opzet past het voornemen van Domesta niet in het bestemmingsplan "Schoonebeek". Daarnaast is in het kader van vernieuwing van de riolering door de gemeente de kans aangegrepen om het Spanjaardspad te voorzien van een nieuwer wegprofiel en voldoende parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan heeft dan ook betrekking op de te bouwen woningen en het Spanjaardspad zelf. Domesta sloopt en ontwikkelt de woningen gefaseerd in verband met verhuizing van bewoners.

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

2. Argumentatie/beoogd effect

Het ontwerpbestemmingsplan "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad" heeft vanaf 7 november 2012 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn 4 zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan. Onder 5. wordt op de zienswijze ingegaan. Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de woningen van Domesta langs het Spanjaardspad mogelijk gemaakt.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

N.v.t.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Er zijn gesprekken gevoerd met Domesta en het bestuur van de EOP van Schoonebeek is op de hoogte gebracht. Voordat het bestemmingsplan in procedure is gebracht, is een klankbordgroep namens bewoners en omwonenden opgericht met als doel de gevoelens in Schoonebeek te kunnen inventariseren.

5. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad" heeft vanaf woensdag 7 november 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 overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, 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 is 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 1.

- A1. Doordat de bestaande woningen een hoge gootlijn hebben en de nieuwe woningen een lage ontstaat een ongewenst straatbeeld.

- B1. Het herontwikkelingsplan voorziet in de sloop van 58 dubbele woningen. Hiervoor worden 44 dubbele woningen teruggebouwd. Het type woning blijft dus hetzelfde, maar zijn qua grondoppervlak ruimer van opzet. Gezien de brede doelgroep waarvoor wordt gebouwd, is voorzien in de bouw van levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen dan ook geheel gelijkvloers worden uitgevoerd. Dit betekent dat alle voorzieningen op de begane grond kunnen worden gerealiseerd.
- De woningen aan het Spanjaardspad die in particuliere handen zijn, zijn niet in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Een lagere goothoogte is bij vervangende nieuwbouw van deze woningen dan ook niet uitgesloten. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan.
- Aan het Spanjaardspad ontstaat na de nieuwbouw een mix van woningen met een hoge en lage gootlijn en een mix van oudere en nieuwe woningen. Er ontstaat dan een gevarieerd, niet uniform straatbeeld. Ter advisering is het voornemen voorgelegd aan de onafhankelijke Welstandscommissie. De welstandscriteria zijn door de gemeenteraad vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Geen van de bewoners van het Spanjaardspad heeft aangegeven zich niet in het plan te kunnen vinden.
- C1. Hoofdstuk 4 van de toelichting is ter verduidelijking uitgebreid.
- A2. De gekozen positionering van de bouwvlakken sluit niet aan op de huidige situatie en tast de zichtlijnen aan.
- B2. In het kader van herstructurering is gekozen voor de bouw van levensloopbestendige woningen. Omdat alle voorzieningen op de begane grond kunnen worden gerealiseerd hebben deze woningen een groter grondvlak dan de bestaande woningen. Dit vraagt dan ook om een andere positionering van de woningen. Omdat er ook minder woningen worden teruggebouwd is gekozen voor een ruimere stedenbouwkundige opzet, rekening houdend met de historische verkaveling. Het uitzicht van reclamant wordt op geen enkele wijze beperkt door de nieuwbouw. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Ter verduidelijking is hoofdstuk 4 aangepast.
- C2. Hoofdstuk 4 van de toelichting is aangepast.
- A3. De procedure voor het bestemmingsplan is niet op de juiste wijze gevolgd.
- B3. Op 5 september 2012 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Op deze bijeenkomst werd een toelichting gegeven op de rioolwerkzaamheden maar ook op het bestemmingsplan. De bewoners van de Spanjaardspad, de Liaslaan en omgeving en de EOP zijn per brief d.d. 17 juli 2012 uitgenodigd voor deze inloopbijeenkomst. In deze brief zijn beide onderwerpen benoemd. De bewoners zijn dus in de gelegenheid gesteld om te kunnen reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er zijn naar aanleiding van deze inloopbijeenkomst geen reacties ontvangen. Hiermee is op de gebruikelijke wijze, voorafgaand aan het ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan, gelegenheid gegeven voor de bevolking om op het plan kan reageren. De opmerking dat de gemeente zich niet aan haar eigen regels houdt is dan ook onjuist. Het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro (met (overheids)instanties) heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden.
- Op verzoek van de klankbordgroep (*mondelinge aanpassing door college d.d. 28-03-2013*) heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 6 november 2012 een tweede inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. De zakelijke inhoud van het bestemmingsplan is in de publicatie vermeld.
- C3. Voor kennisgeving aannemen.

2. Zienswijze 2.

- A4. De inloopbijeenkomst is niet op de juiste wijze aangekondigd en de gemeente volgt niet haar eigen procedures.
- B4. Zie B3.
- C4. Zie C3.
- A5. Het type woning dat in het kader van de herstructurering zal worden gebouwd past niet bij de bestaande woningen. De karakteristieken en de detaillering van de nieuwbouw is te sober.
- B5. Het bestemmingsplan maakt de bouw van de twee-onder-een-kapwoningen met een lage gootlijn mogelijk. De vormgeving en mate van detaillering is een aspect van welstand en wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Een bouwplan wordt ter advisering voorgelegd aan de onafhankelijke Welstandscommissie. De welstandscriteria zijn door de gemeenteraad vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Zie overigens ook B1.
- C5. Hoofdstuk 4 van de toelichting is ter verduidelijking aangepast.
- A6. Het is onduidelijk waar de dakkapellen worden aangebracht.
- B6. Een bestemmingsplan is niet zo gedetailleerd dat daarin plaatsing van dakkapellen kan worden geregeld. In het plan is voorzien dat een aantal woningen een architectonische verbijzondering krijgt. Het plaatsen van een dakkapel is afhankelijk van de maatvoering vergunningsvrij. Wel moet een vergunningsvrij bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. In de stedenbouwkundige opzet is aangegeven dat op markante plekken een verbijzondering wordt aangebracht. Zie ook B5
- C6. Hoofdstuk 4 van de toelichting is aangepast.

3. Zienswijze 3.

- A7. De inloopbijeenkomst van 5 september 2012 heeft alleen betrekking op de aanleg van riolering gehad. Het bestemmingsplan is daar niet gepresenteerd.
- B7. Zie B3
- C7. Zie C3
- A8. De provincie is akkoord met het terugbouwen van hetzelfde type woning. Echter, dit is niet het geval.
- B8. Het herontwikkelingsplan voorziet in de sloop van 58 dubbele woningen. Hiervoor worden 44 dubbele woningen teruggebouwd. In die zin is er dus geen verandering van het type woning en is de stellingname in de zienswijze dus feitelijk onjuist. Ook de doelgroep waarvoor deze woningen worden gebouwd is niet gewijzigd.
- C8. Voor kennisgeving aannemen.
- A9. Door het toestaan van een lagere gootlijn en andere situering van de te bouwen woningen zal de waarde van de overige, bestaande particuliere woningen dalen.
- B9. Tijdige herstructurering voorkomt verloedering van de woonomgeving. 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. Bij overschrijding van die grenzen biedt artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een vergoedingsregeling. Hiertoe kan reclamant na afloop van de bestemmingsplanprocedure een afzonderlijk verzoek bij ons indienen.

C9. Voor kennisgeving aangenomen.

4. Zienswijze 4.

A10. De te bouwen woningen zien er zodanig anders en sober uit, dat het straatbeeld in negatieve zin wordt gewijzigd.

B10. Zie ook B1 en B5.

C10. Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt aangepast.

A11. Door de bouw van de nieuwe woningen vermindert ons uitzicht en daalt de waarde van onze woningen.

B11. Door situering van de nieuwbouw neemt de afstand tot de dichtst bijzijnde woning toe tot ca. 20 meter. Bij de situering is rekening gehouden met de zichtlijn van uit de woning van reclamant. De naastgelegen woning staat weliswaar wat dichtter op de straat maar dit leidt niet tot een beperking van het uitzicht vanuit de woning van reclamant. De woning houdt ruim uitzicht op het Spanjaardspad. De vrees voor waardedaling van de woning wordt dan ook niet gedeeld. Zie ook B10.

C11. Voor kennisgeving aannemen.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Indien een bestemmingsplan bepaalde nieuwe bouw mogelijkheden biedt, dienen, op grond van 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. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met Domesta. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

De gemeente Emmen financiert de vervanging van de riolering zelf omdat dit groot onderhoud betreft en dit wordt gedekt uit het rioleringsplan. Daarmee kan een gedeelte van de herinrichting van het openbaar gebied betaald worden. Uit de exploitatie-overeenkomst blijkt dat het overige deel door Domesta wordt betaald. Het kostenverhaal is daarmee 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, 12 februari 2013.

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

A.J. Meuwé

C. Bijl

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0017	B	5	13/234

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 februari 2013, nummer: 13/234;

overwegende dat:

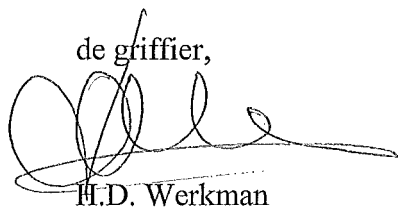
- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingebracht;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- In de aangevoerde zienswijze 3 onvoldoende termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;
- naar aanleiding van de zienswijzen 1, 2 en 4 hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan, over stedenbouwkundige structuur, is aangepast.

besluit:

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad" en verbeelding met nummers "NL.IMRO.0114.2012021-0701" en "Ondergrond_Emmen_2011_09.dxf" gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan "Schoonebeek, woningen Spanjaardspad" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2013.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter, plv.



C. Bijl