



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0135	A 10	10/1211

Onderwerp:

'Bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1'

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid

Fysiek ruimtelijke ontwikkeling

mw B.M. Bruins, telefoon ((0591)68 53 02)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen gedeeltelijk te delen;
3. Het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1" met nummers "IMRO.0114.2010016-0701" en "Ondergrond_Emmen_2010_09" vast te stellen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1" voorziet in de bouw van een fysiotherapiepraktijk. Hiertoe wordt een vrijstaande woning gesloopt. Ten behoeve van de fysiotherapiepraktijk zijn extra parkeerplaatsen nodig. Ook is rekening gehouden met de monumentale beuk aan de rand van het perceel aan Vaart ZZ 2.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1" heeft gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn enkele zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is in de toelichting van het bestemmingsplan een schets van de te realiseren parkeerplaatsen opgenomen.

Naast de parkeerplaatsen op het eigen terrein zijn ook parkeerplaatsen in het openbaar gebied noodzakelijk. Met initiatiefnemers is, overeenkomstig art 6.24 Wro, een exploitatie-overeenkomst afgesloten. Nu kostenverhaal aldus is verzekerd hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bijlagen:

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 14 december 2010 met bijbehorende stukken

bestemmingsplan

zienswijzen

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0135	A 10	10/1211

1. Aanleiding voor het voorstel

Het voorliggende bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1" voorziet in de bouw van een fysiotherapiepraktijk. Top Therapieën is de initiatiefnemer, die nu tijdelijk in Nieuw-Amsterdam een pand huurt. Aan de Vaart ZZ 1 wordt hiertoe een vrijstaande woning gesloopt. Ten behoeve van de fysiotherapiepraktijk zijn 16 parkeerplaatsen nodig. Op het eigen erf kunnen er 8 worden gerealiseerd. De andere 8 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in gemeentelijk openbaar terrein in de directe omgeving. De kosten daarvan zijn met de exploitatieovereenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Ook is rekening gehouden met de monumentale beuk, die aan de rand van het belendende perceel aan Vaart ZZ 2 te Nieuw-Amsterdam staat. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven welke onderzoeken ten behoeve van het behoud van de beuk zijn uitgevoerd. Verder is een zodanige bouwaanvraag ingediend dat rekening is gehouden met de uitkomsten van de onderzoeken omtrent de beuk.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het bestemmingsplan past in het beleid m.b.t. de ontwikkeling van Nieuw-Amsterdam Veenoord. In de toelichting bij het bestemmingsplan is daar nader op ingegaan.

Vanaf 20 oktober 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1" gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen binnengekomen. De inhoud van de zienswijzen en de behandeling ervan zijn opgenomen in punt 5. Naar aanleiding van de zienswijzen is in de toelichting van het bestemmingsplan een schets van de te realiseren parkeerplaatsen opgenomen.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Uw commissie Wonen en Ruimte is bij de vergadering op 29 november 2010 geïnformeerd over de procedure inzake het ontwerpbestemmingsplan en een deel van de ingekomen zienswijzen.

De exploitatieovereenkomst is begin december afgesloten en daarvan is, overeenkomstig art 6.24 lid 3 Wro, kennisgeving gedaan.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

In kader van het overleg zijn diverse instanties op de hoogte gebracht van het voorgenomen plan. De resultaten zijn verwoord in de Nota van Beantwoording. Deze is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

5. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1" heeft vanaf woensdag 20 oktober 2010 gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen, in casu tot en met dinsdag 30 november 2010. Tijdens deze termijn hebben de volgende omwonenden een zienswijze bij de gemeente ingediend:

- a. F. Mazenier Beheer BV (mede namens Notaris Grievink), Van Goghstraat 39, 7844 NS te Veenoord;
- b. De Vries Makelaardij, Schooldijk 86 (Postbus 86, 7833 ZH) te Nieuw-Amsterdam;
- c. Fam. H. Guit, namens meerderen, Van Goghstraat 2B, 7844 NP te Veenoord;
- d. B. Piek, Kennedystraat 4, 7844 KL te Veenoord.

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn en zijn dus ontvankelijk.

Gelet op de inhoud van de zienswijzen zijn de onderwerpen en beantwoording gecombineerd.

- F. Mazenier Beheer BV 1, 2, 3

- De Vries Makelaardij 4, 5, 6
- Familie H. Guit 3, 4, 5, 7, 8
- B. Piek 1, 4, 6

Inhoud:

De zienswijzen laten zich als volgt samenvatten, gevolgd door commentaar:

1. De monumentale beuk is onderzocht op levensvatbaarheid. Landschapsbeheer heeft in dezelfde brief waarin dit onderzoek wordt aangeboden gemeld dat bouwwerkzaamheden nabij de boom nadelige gevolgen voor de levensduur kunnen hebben.
Ad 1. In de brief van Landschapsbeheer wordt gerefereerd aan het eerste onderzoek. Er is na dit onderzoek naar de levensvatbaarheid ook een stabiliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit tweede onderzoek blijkt dat het mogelijk is om het bouwplan voor de fysiotherapiepraktijk aan te passen. Hiertoe dient een “fundering op maat” te worden gemaakt. De ingediende bouwaanvraag voorziet hierin. Realisering van het bestemmingsplan is dus mogelijk zonder schade voor de beuk. Tijdens de bouw van de fundering zal een ter zake deskundige aanwezig zijn om het wortelstelsel en daarmee de beuk te beschermen. Op deze wijze wordt de schade aan de monumentale boom zoveel mogelijk beperkt.
2. Betrokkene bezit een monumentaal pand dat als gemeentelijk monument is aangewezen en dat mogelijk door bouwwerkzaamheden schade kan ondervinden. Hij zal de schade op de opdrachtgever verhalen.
Ad 2. Dit aspect betreft de uitvoering van het bestemmingsplan. De gemeente is geen partij en niet aansprakelijk bij het mogelijk oplopen van schade door bouwwerkzaamheden. Eventuele schade kan bij de eigenaar c.q. bouwer worden verhaald.
3. De rooilijn van het nieuw te bouwen fysiotherapiepraktijk ligt dicht op de weg dan van het huidige pand. Het monumentale pand van de reclamant is hierdoor minder beeldbepalend. Ook het Van Gogh-huis is een monumentaal pand.
Ad 3. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is gelet op het oorspronkelijke cultuur-historische patroon van het kanaaldorp. Hierin zijn de voorgevels veelal in een rechte rooilijn geplaatst. Uitzonderingen hierin kunnen voornamelijk panden met een ruime tuin en oprit zijn, die naar achter zijn gebouwd. Bij het ontwikkelen van het bouwplan is de aanvragers meegegeven om het cultuurhistorische lint te respecteren. Het belendende monumentale pand staat in de voorste rooilijn en is in die zin gerespecteerd door de rooilijn van de te bouwen fysiotherapiepraktijk net daarachter te leggen. Deze kleine verschuiving is eveneens ingegeven door de scherpe hoek van de kruising Schooldijk-Vaart ZZ. Gelet op de afstand tot het van Gogh-huis wordt het beeld hiervan niet aangetast.
4. De kruising Schooldijk- Vaart ZZ is een drukke kruising door de nabijgelegen spoorwegovergangen en de brugopeningen. Doordat het gebouw dicht op de weg komt te staan, is dit niet gunstig voor het overzicht in het verkeer.
Ad 4. Op de Schooldijk zijn per etmaal circa 2000 verkeersbewegingen in beide richtingen tezamen. Over een dergelijke weg met een maximum van 30 km/uur mogen maximaal 5000 tot 6000 motorvoertuigen per etmaal in beide richtingen tezamen rijden volgens de richtlijnen (bron: CROW, ASVV 2004, paragraaf 8.2.3). Op de Van Goghstraat en Vaart ZZ bedraagt de etmaalintensiteiten respectievelijk afgerond 2000 motorvoertuigen en 3500 motorvoertuigen. Door de bouw van de fysiotherapiepraktijk neemt het aantal verkeersbewegingen in zeer beperkte mate toe. In relatie tot de autonome toename in het centrumgebied is dat niet significant. Omdat in deze omgeving een regime van maximaal 30 km/uur geldt en de maximale capaciteit in het geheel niet

wordt gehaald, ook niet door toevoeging van deze fysiotherapiepraktijk, is het niet nodig om voldoende overzicht te behouden.

5. Omdat in de nabije omgeving van het plangebied weinig parkeerplaatsen zijn en de initiatiefnemer gedeeltelijk op eigen terrein parkeerplaatsen realiseert, vraagt reclamant met klem om snelle aanleg van parkeerplaatsen in het openbare gebied door gemeente Emmen.

Ad 5. In het kader van de ontwikkeling van een structuurvisie voor het centrum van Nieuw-Amsterdam zijn er plannen om de Vaart ZZ opnieuw in te richten. Hierbij dienen meer parkeerplaatsen te worden gecreëerd. Vooruitlopend op de gehele visie, dienen in het kader van dit bouwplan 8 parkeerplaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd. Daar heeft de initiatiefnemer via een exploitatie-overeenkomst aan bijgedragen. Om te verhelderen waar de parkeerplaatsen precies komen, is in de toelichting van het bestemmingsplan een schets opgenomen. De verwachting is dat deze parkeerplaatsen in 2012 worden gerealiseerd.

6. Gelet op de te verwachten parkeerproblemen en de verkeersproblemen op de kruising Schooldijk-Vaart verzoekt reclamant om een andere locatie in Nieuw-Amsterdam/Veenoord voor de fysiotherapiepraktijk. Voorgesteld wordt om ergens in Veenoord, bijvoorbeeld bij De Werkhorst, een fysiotherapiepraktijk te vestigen.

Ad 6. De locatie op de hoek Schooldijk-Vaart ZZ is goed bereikbaar vanwege de ligging nabij een van de twee bruggen over de Hoogeveense Vaart van Nieuw-Amsterdam. Omdat initiatiefnemers de huidige locatie in bezit hebben, is deze in de planvorming aan een nadere beschouwing onderworpen. De gesuggereerde locatie bij de Werkhorst is niet in handen van initiatiefnemers.

De locatie in dit bestemmingsplan, gelegen aan de rand van het centrum van Nieuw-Amsterdam Veenoord is, mede gelet op de nog op te stellen structuurvisie voor Nieuw-Amsterdam/Veenoord, geschikt voor een fysiotherapiepraktijk. Beleid is om detailhandel te concentreren nabij de Markt in het centrum, maar een dergelijke maatschappelijke dienstverlening kan ook aan de randen van het centrum worden gevestigd.

7. Door het voorliggende plan verwachten betrokkenen aantasting van het woongenot in de vorm van inkijk, verslechtering van het uitzicht en vermindering van daglicht en zonlicht.

Ad 7. Toename van de aantasting van privacy is, in vergelijking met de bestaande situatie en gelet op het feit dat 's avonds en 's nachts slechts in zeer beperkte mate gebruik van het gebouw zal worden gemaakt, gering. Met betrekking tot vermindering van uitzicht en bezonning moet worden opgemerkt dat geen aanspraak bestaat op ongewijzigd in stand blijven van bestaande situaties. De omvang van het bouwplan is afgestemd op de omgeving en het aantal bouwlagen van het bouwplan is gelijk aan dat van de overige bebouwing in de directe omgeving. De afstand tot de tegenoverliggende appartementen op de 1^e en 2^e verdieping is 21 meter of meer. De vermindering van uitzicht en bezonning is beperkt en blijft ruimschoots binnen hetgeen naar maatschappelijke opvattingen aanvaardbaar is.

8. Ook zal het eigendom van betrokkenen in waarde verminderen.

Ad 8. Zoals onder ad. 7 is al aangegeven dat gelet op het woongenot en privacy geen planschade van betekenis verwacht kan worden. In het maatschappelijk verkeer zal een ieder binnen grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Zo is de drempel gesteld op minimaal 2% waardevermindering als aanvaardbaar maatschappelijk risico (ex. art 6.2 Wro). De vrees voor aantasting van genoemde waarden ten gevolge van uitvoering van voorliggende bestemmingsplan kan niet door vaststelling tot een oplossing worden gebracht. Voor zover de mogelijke

nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, welke redelijker wijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kent de gemeenteraad aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

In de Wet ruimtelijke ordening is, sinds 1 juli 2008, de verplichting tot kostenverhaal opgenomen. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan bij vaststelling van een bestemmingsplan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen, indien verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Omdat er een exploitatie-overeenkomst ex. art. 6.24 WRO is afgesloten met de initiatiefnemers is kostenverhaal verzekerd. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 14 december 2010.

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


A.J. Mewe


C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2011	RA10.0135	A	10	10/1211

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010,
nummer:10/1211;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat;

- conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 oktober 2010 gedurende zes weken, in casu tot en met 30 november 2010, voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1";
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht door:
 - F. Mazenier Beheer BV (mede namens Notaris Grievink);
 - De Vries Makelaardij;
 - Familie H. Guit (mede namens diverse bewoners appartementencomplex);
 - B. Piek;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- in de aangevoerde zienswijzen het aspect parkeren is gevonden om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen gedeeltelijk te delen;
3. Het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam, Vaart Zuidzijde 1" met nummers "IMRO.0114.2010016-0701" en "Ondergrond_Emmen_2010_09" vast te stellen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2011.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



C. Bijl