



GEMEENTE HOOGVEEEN

Raadsvoorstel

Datum raadsavond : 18 november 2010
Programma : Ontwikkelt
Onderwerp : Bestemmingsplan Bentinckspark, deelplan Kalkoven 2009

Conform besloten
Raad

18 NOV. 2010

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Bentinckspark, deelplan Kalkoven 2009" wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad. Het plan maakt de herontwikkeling van de Scheperlocatie op hoek Kanaalweg – De Vos van Steenwijklaan mogelijk. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingebracht. Ten opzichte van het ontwerpplan zijn in het vast te stellen plan wijzigingen aangebracht. Tot slot wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen

Voorgesteld besluit

1. Kennis nemen van de verleende hogere grenswaarden door het college tbv dit plan.
2. Instemmen met de bijgevoegde "Staat van Wijzigingen";
3. Het gewijzigde bestemmingsplan "Bentinckspark, deelplan Kalkoven 2009" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.BP20087016002-VG01 vaststellen;
4. Het bijgevoegde beeldkwaliteitplan vaststellen en deze aan te merken als een wijziging van de Welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplan "Bentinckspark, deelplan Kalkoven 2009"

Aanleiding

Tussen de Kalkovenstraat en de Vos van Steenwijklaan ligt een voormalig bedrijventerrein. In het verleden waren op dit terrein onder andere het mechanisatiebedrijf Schepers Techniek en het garagebedrijf Beukers gevestigd. Het betreft een ernstig vervuilde locatie. Inmiddels is de locatie al enige jaren in eigendom van Ter Stege Bouw.

Sanering

Voor wat betreft de bodemsanering is een overeenkomst met de provincie gesloten en is inmiddels de sanering ook in uitvoering. De grondsanering is afgerond en de grondwatersanering in uitvoering.

Herontwikkeling locatie

Al vaker zijn initiatieven ontplooid om op deze locatie woningbouw te realiseren. Met als vertrekpunt de gemeentelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling van de locatie, is door ter Stege Bouw in samenwerking met de gemeente, stedenbouwkundig bureau Witpaard en architect Pieter Brink van B&O Architecten, een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en zijn verschillende milieuonderzoeken uitgevoerd. Deze documenten tonen de haalbaarheid van de gewenste ontwikkelingen op de locatie aan.

Naast woningbouw in het gebied, ondergaat het bedrijfspand op de hoek van de Kanaalweg en de Vos van Steenwijklaan een facelift (in uitvoering op grond van het nu geldende bestemmingsplan) en wordt in dit pand de vestiging van maatschappelijke functies mogelijk gemaakt.



GEMEENTE HOOGVEEEN

Raadsvoorstel

Hogere grenswaarde

In het bestemmingsplan krijgt het bedrijfspand een maatschappelijke bestemming en is in het plangebied een aantal woningen geprojecteerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft Tauw een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer en het industrielawaai inzichtelijk te maken.

Uit het onderzoek is gebleken dat op een aantal gevels van de geprojecteerde woningbouw niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaai en aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor het industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) heeft het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vastgesteld voor deze woningen (art. 110a, lid 1 Wgh).

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Bentinckspark, Kalkoven 2009 heeft vanaf 17 december 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Daarnaast is het plan voor vooroverleg, als bedoeld is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, verzonden naar de relevante instanties.

Er is 1 inspraakreacties ingediend. Daarnaast hebben 3 vooroverlegpartners gereageerd. Hiervan hebben de provincie en KPN aangegeven geen opmerkingen te hebben. Deze reacties zijn kort samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerp

Vervolgens hebben het ontwerpbeeldkwaliteitplan, ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken van 26 augustus 2010 tot en met 6 oktober 2010 ter inzage gelegen in het Compagnieshuis. Daarnaast kon het plan worden geraadpleegd via de website www.bestemmingsplannenhoogeveen.nl en ruimtelijkeplannen.nl. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen.

Beoogd resultaat

Woningbouw en herbestemming van het voormalig bedrijfspand op de locatie Kalkoven mogelijk maken

Oplossingen

U kunt ervoor kiezen om de (ambtshalve) voorgestelde wijzigingen niet over te nemen

Argumentatie

1. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is een hogere grenswaarden verleend;

Volgens de Wgh moet de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai op woningen moet bij voorkeur voldoen aan 50 dB(A). Het college kan een hogere grenswaarde op de gevels van woningen vaststellen tot maximaal 58 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB(A) voor industrielawaai.



GEMEENTE HOOGVEEEN

Raadsvoorstel

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de gevels van de woningen in het plangebied de volgende hogere waarden voor wegverkeerslawaai en industrielawaai moeten worden vastgesteld (zie bijlage 1 en 2 hogere grenswaarden):

Blok/gevel	Zoneplichtige weg	Geluidsbelasting Wegverkeerslawaai (L_{den} , na aftrek conform art. 110g)	Geluidsbelasting Industrielawaai (dB(A))
Woningblok 1 Noordgevel, 3 ^{de} bouwlaag		--	52
Woningblok 2 Oostgevel, 2 ^{de} bouwlaag		--	52
Woningblok 2 Oostgevel, 3 ^{de} bouwlaag		--	52
Woningblok 3 Westgevel, 2 ^{de} bouwlaag	Kanaalweg	49	--
Woningblok 3 Westgevel, 3 ^{de} bouwlaag	Kanaalweg	50	--

2. *Naar aanleiding van het ontwerp wordt het plan aangepast;*

Hoofdstuk 7 van de toelichting is aangepast aan de ontwerpfase. Er zijn geen zienswijze tegen het ontwerp ingediend.

Op 1 oktober 2010 is de WABO in werking getreden. Omdat in de Invoeringswet geen overgangsbepalingen zijn opgenomen, was het nodig om het ontwerp op deze wetswijziging aan te passen. Dit betekent dat een aantal termen, zoals ontheffing is vervangen door afwijken van een omgevingsvergunning. De bedoeling van het plan is er niet door gewijzigd.

3. *Door middel van het beeldkwaliteitplan kan sturing worden gegeven aan het ontwerp van de woningen;*

In het beeldkwaliteitplan wordt een toekomstig beeld van de woningen gepresenteerd. Dit beeldkwaliteitplan wordt gebruikt als toetsingskader bij de aanvragen bouwvergunning en is daardoor een sturingsinstrument voor de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen.

4. *Aan verplichting tot verhaal van kosten wordt voldaan;*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als het bestemmingsplan bepaalde ontwikkelmogelijkheden biedt. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Overeenkomstig de bepalingen uit de Wro heeft een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage gelegen.

Tijdpad

- Het door u genomen besluit liggen gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State door diegene die in dit geval aan kan tonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is



GEMEENTE HOOGVEEEN

Raadsvoorstel

geweest zich tijdig tot de gemeenteraad te wenden of niet eens is met een of meerdere
aangebrachte wijziging(en).

- als er geen beroep is aangetekend kan na afloop van de beroepstermijn gebruik
worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt;

Communicatie

Tussen de Kalkovenstraat en de Vos van Steenwijklaan ligt een voormalig
bedrijventerrein. Voor het gebied is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan maakt
herontwikkeling van het gebied mogelijk. Naast woningbouw in het gebied, ondergaat het
bedrijfspan op de hoek van de Kanaalweg en de Vos van Steenwijklaan een facelift (in
uitvoering op grond van het nu geldende bestemmingsplan) en wordt in dit pand de
vestiging van maatschappelijke functies mogelijk gemaakt..

Financiële gevolgen

Alle kosten verband houdend met dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de
initiatiefnemer.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan heeft een geldingsduur van 10 jaar.

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris, de burgemeester,

G.H. DE VRIES

M. DE BOER