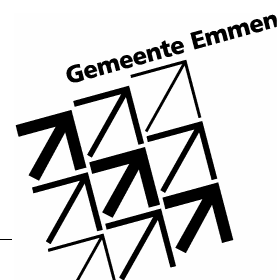


## GEWIJZIGD VOORSTEL

### Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0054	A 7	10/490



#### Onderwerp:

Bestemmingsplannen “Emmen, Emmermeer 2e woontoren wijkcentrum” en “Emmen, Emmermeer, 3e woontoren wijkcentrum”

Portefeuillehouder:

Dienst Beleid
Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
Lianne Steinfort, telefoon ((0591)68 52 84)

#### Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer 2e woontoren wijkcentrum” met verbeelding NL.IMRO.0114.200909045 en bijbehorende stukken vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze van dhr. Langius op het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, 3e woontoren wijkcentrum” niet over te nemen en dit bestemmingsplan met verbeelding NL.IMRO.0114.2009067 en bijbehorende stukken vast te stellen;

#### Samenvatting

De bestemmingsplannen “Emmen, Emmermeer 2e woontoren wijkcentrum” en “Emmen, Emmermeer, 3e woontoren wijkcentrum” hebben overeenkomstig de Wro, de vereiste procedure doorlopen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging is één zienswijze tegen de derde toren ingekomen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer 2e woontoren wijkcentrum”
2. Bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer 3e woontoren wijkcentrum”
3. Zienswijze dhr. Langius.
4. Bezonningsstudie
5. Nota van beantwoording behorende bij het bestemmingsplan "Derde woontoren winkelcentrum Emmermeer te Emmen".

Stukken ter inzage:

Na vaststelling worden de bestemmingsplannen 6 weken ter inzage gelegd.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2010	RA10.0054	A	7	10/490

#### 1. Aanleiding voor het voorstel

In het kader van herstructurering van winkelcentrum Emmermeer zijn er twee nieuwe bestemmingsplannen opgesteld, omdat deze ontwikkeling niet realiseerbaar is o.b.v. de vigerende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe bestemmingsplannen wordt de herstructurering van het bestaande wijkcentrum Emmermeer beoogd. Lefier, Winkelbeleggingen Noord Beheer Bv (WBN Beheer) en de gemeente Emmen zijn hierbij de betrokken partijen.

#### 2. Argumentatie/beoogd effect

Naast de twee bestemmingsplannen is er tevens een Beeldkwaliteitsplan “Winkelcentrum Emmermeer 2e en 3e bouwblok gemeente Emmen met nummer 09.071” opgesteld en in procedure gebracht, om de beeldkwaliteit in dit gebied te waarborgen. Bij de verdere uitwerking van de plannen, bleek dat de gekozen materialisering technisch niet goed uitvoerbaar zou zijn. Daarom is er gekozen voor een andere materialisering, welke afwijkt van hetgeen in het Beeldkwaliteitsplan was vastgelegd. Deze verandering is dusdanig van aard, dat het Beeldkwaliteitsplan opnieuw zes weken ter visie gelegd zal worden.

Bij de vaststelling van deze twee bestemmingsplannen en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan wordt er een planologisch en welstandstechnisch kader geschapen waaraan de verwachte bouwplannen getoetst kunnen worden, waardoor de voorziene herstructurering van het winkelcentrum Emmermeer vorm kan krijgen.

#### 3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

De voornoemde ontwikkeling past binnen de eerder vastgestelde beleidsstukken zoals;

- de strategienota 2020 (vastgesteld 27 sept. 2001)
- structuurvisie 2020 (vastgesteld 24 september 2009)
- MOP ( Meerjaren Ontwikkelings Plan gemeente Emmen) (vastgesteld 11 november 2004)
- Notitie herstructurering Emmermeer, Ruimtelijk Functioneel Masterplan Emmermeer (vastgesteld eind 1998).

In de vergadering van het college van 15 december 2009 heeft uw college besloten om de bestemmingsplannen “Ontwerp bestemmingsplan 2e woontoren winkelcentrum Emmermeer te Emmen” met verbeelding met nr 09.045 en “Ontwerp bestemmingsplan 3e woontoren winkelcentrum Emmermeer” te Emmen met nr. 09.067” en het “beeldkwaliteitsplan winkelcentrum Emmermeer, 2e en 3e bouwblok” vanaf 30 december 2009 voor de termijn van zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Tijdens dezelfde collegevergadering is door uw college het besluit genomen een Hogere Waarde van 51 dB vast te stellen ten gevolge van het verkeerslawaaai van de Nijkampenweg. Deze hogere waarde geldt voor de appartementen gesitueerd aan de westgevel van het gebouw gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Emmen, EMN00 C 09323. Deze vastgestelde hogere grenswaarden zullen ingeschreven worden in de openbare registers.

#### 4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest o.a.: Lefier, Doornbosch en interne afdelingen van de gemeente. Daarnaast zijn in het wettelijk voorgeschreven Vooroverleg de betreffende stukken ook toegestuurd aan:

1. Commissie afstemming ruimtelijke plannen van provincie Drenthe
2. VROM-inspectie
3. Ministerie van Defensie
4. Waterschap Velt en Vecht
5. IVN vereniging voor Natuur- en Milieu-educatie
6. KPN NO
7. KPN Telecom

8. Essent
9. wijkvereniging Emmermeer

Hiervan hebben enkel de provincie Drenthe, VROM-inspectie, Ministerie van Defensie en de KPN gereageerd, waarbij er geen bezwaren tegen het plan gelden.

#### 5. Zienswijzen

De ontwerpbestemmingsplannen “Ontwerp bestemmingsplan 2e woontoren winkelcentrum Emmermeer te Emmen” met verbeelding met nr 09.067 en “Ontwerp bestemmingsplan 3e woontoren winkelcentrum Emmermeer te Emmen, hebben vanaf woensdag 30 december 2009 (periode van zes weken) voor de zienswijzenprocedure als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging is één zienswijze ingekomen tegen het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, derde woontoren wijkcentrum”, door dhr. Langius, wonende aan de Nijkampenweg 154 te Emmen. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk, maar heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De inhoud van de zienswijze wordt hieronder weergegeven en beantwoord;

1. Dhr. Langius geeft aan bang te zijn voor waardedaling van zijn woning door de bouw van de 3e woontoren.

Ad 1. Het is niet aannemelijk dat de waarde van de omliggende woningen zal dalen, omdat de verwachting zal zijn dat door de opwaardering van het winkelcentrum en de openbare ruimte, de waarde van de omliggende woningen juiste ten goede zal komen. Niettemin kan, op basis van art 6.1 Wro, als de planologische procedure is afgerond, een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Dhr. Langius geeft aan te vrezen dat de 3e woontoren het zonlicht zowel binnen- als buitenshuis volledig weg zal nemen, mede vanwege het feit dat er 7 meter tussen de nieuwe woontoren en de erfscheiding zit.

Ad 2 Naar aanleiding van deze zienswijze is opdracht verstrekt aan Compositie 5 uit Breda om een bezonningsstudie uit te voeren (zie bijlage), waarin een indicatie wordt gegeven wat de gevolgen van schaduwwerking zouden zijn door de beoogde ontwikkeling ter plaatse. De bezonning van de omgeving is getoetst aan de TNO-richtlijn, waarbij de “lichte norm” (2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) als uitgangspunt is genomen. De dagen 19 februari, 21 juni en 21 oktober zijn beschouwd in de bezonningsstudie, en gevisualiseerd voor de tijdstippen, 7.00, 9.00, 11.00, 13.00, 15.00, 17.00, 19.00, 21.00 uur. In de huidige situatie is op 19 februari sprake van een matig bezonningsklimaat voor de woning aan de Nijkampenweg 154. De achtertuin ligt vrijwel de gehele dag in de schaduw, welke veroorzaakt wordt door de woning zelf. In de zomer (21 juni) is het bezonningsklimaat goed.

De nieuwe situatie heeft tot gevolg dat de woning en kavel op 19 februari niet alleen in de schaduw van de eigen woning maar ook in die van de woontoren komt te staan. De woontoren heeft tot gevolg dat een deel van de voor- en zijtuin (tot circa 14.00 uur) in de schaduw ligt. Daarnaast ondervindt de zuidgevel van de woning tot circa 13.00 uur schaduwwerking. De situatie verslechtert dus enigszins.

Door de woontoren ligt op 21 juni, slechts gedurende een beperkte tijd van de dag (van circa 10.00 uur tot 14.00 uur), een deel van de voor- en zijtuin in de schaduw (zowel de zuidgevel als de westgevel, maar de achtertuin dus niet).

Hier kan geconcludeerd worden dat nieuwbouw een kleine verslechtering betekent van de bezonning op de zijgevel en op de voor-, zij- en achtertuin van de woning aan de Nijkampenweg 154 (afhankelijk van het tijdstip). Op 19 februari (en 21 oktober) wordt de strenge norm van de TNO-richtlijn in de huidige situatie ruim gehaald. In de nieuwe situatie

wordt deze norm nog steeds gehaald. Op 21 juni is er sprake van een goede bezonning in zowel de huidige als de nieuwe situatie en wordt dan ook voldaan aan de TNO-richtlijn. Hoewel de nieuwbouw een kleine verslechtering qua bezonning op de woning betekent, blijft dit ruimschoots binnen de TNO-richtlijnen. De ontwikkeling van de derde toren achten wij daarom verantwoord en daarom wordt deze zienswijze niet overgenomen.

3. Naast het feit dat het uitzicht van dhr. Langius wordt weggenomen door de 3e toren, geeft meneer Langius ook aan last te zullen ondervinden van het lawaai en verkeershinder en ook de geluidsoverlast ten tijde van de bouw van de toren.

Ad 3: De geluidsbelasting wegens verkeer is bepaald op basis van de autonome ontwikkeling van Emmen. In de autonome ontwikkeling is rekening gehouden met een bepaalde bevolkingsgroei, de sociale veranderingen (meer huishoudens, minder personen per huishouding, etc.) en het daarmee samenhangend woningaantal en autobezit. Dit resulteert in een bepaalde toename van verkeersbewegingen en een daarmee samenhangende geluidsbelasting die gelijk is voor elke woning die op gelijke afstand van de weg is gesitueerd. Het aandeel van de nieuwe ontwikkelingen in de toename van geluidsbelasting is net zo groot als het aandeel van de al bestaande woningen. Dit is het geval ook bij de nieuw te bouwen 3e toren. In de 3e toren zijn 24 appartementen. De toename van de geluidsbelasting toegeschreven alleen aan deze appartementen kan niet rekenkundig aangetoond worden. Wat betreft de klacht over de verwachte geluidsoverlast veroorzaakt door de bouw van de toren, heeft dit geen planologische grondslag. Om het wijkcentrum te kunnen verbeteren om kwaliteit te kunnen leveren op lange termijn, is de geluidsoverlast vanwege bouwwerkzaamheden onvermijdelijk, maar is van korte duur. De zienswijzen wordt niet overgenomen.

#### **6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking**

De initiatiefnemer woningcorporatie Lefier is de financiële drager van het vastgoedgedeelte van het plan en draagt de risico's in de realisatie van de bebouwing. Voor het winkeldeel in het plan heeft zij daartoe overeenkomsten gesloten met Winkelbeleggingen Noord Beheer Bv (WBN Beheer). In het kader van de bestrijding van de gevolgen van de kredietcrisis heeft de gemeente een bijdrage van € 340.000 aan Lefier ter beschikking gesteld ter versnelling van de realisatie en ter afdekking van de onrendabele top van de te realiseren sociale huurwoningen in de 2e woontoren.

Ten aanzien van de herinrichting van het openbare gebied is tussen de gemeente Emmen, WBN en Lefier op 27 augustus 2009 een anterieure overeenkomst ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over de herinrichting van het openbare gebied en de bekostiging ervan, het planschaderisico en de benodigde grondruilen. Deze anterieure overeenkomst heeft betrekking op zowel de planfase 2, als op de plannen behorende bij het onderhavige bestemmingsplan. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. De gemeente raad van Emmen heeft op 29 januari 2009 de grondexploitatie, waarvan dit project deel uitmaakt, goedgekeurd. De inhoud van de anterieure overeenkomst sluit aan bij de uitgangspunten van het kostenverhaal.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 mei 2010.

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

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0054	A 7	10/490

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2010, nummer: 10/490;

overwegende dat:

- conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 december 2009 gedurende zes weken, in casu tot en met 10 februari 2010, voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van de bestemmingsplannen “Emmen, Emmermeer, 2e woontoren wijkcentrum”, en “Emmen, Emmermeer, 3e woontoren wijkcentrum”;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan Emmen, Emmermeer, 2e woontoren wijkcentrum” geen zienswijzen zijn ingebracht.
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, 3e woontoren wijkcentrum” één zienswijze is ingebracht;

### **b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan “ Emmen, Emmermeer 2e woontoren wijkcentrum” met verbeelding NL.IMRO.0114.200909045 en bijbehorende stukken vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze van dhr. Langius op het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, 3e woontoren wijkcentrum” niet over te nemen en dit bestemmingsplan met verbeelding NL.IMRO.0114.2009067 en bijbehorende stukken vast te stellen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2010.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl