

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2017	RA17.0014	B	3	17/189

Onderwerp:

Vaststelling structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0

Portefeuillehouder: R. van der Weide en J. Otter

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team: Ontwikkeling

H. Nieken, telefoonnummer 0591-685062

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, vast te stellen;
2. De structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0, vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2016013-S701" en "Ondergrond_Emmen_2016_09.dxf", n.a.v. de zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Bijlage(n):

- Structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0
- Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0
- Notitie Herziening van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Delftlanden te Emmen en het risico van (plan)schade

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 14 februari 2017 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0014	B	3	17/189

1. Inleiding

In de naoorlogse jaren is de gemeente Emmen snel gegroeid. Tijdens deze groei heeft de kwaliteit van het wonen altijd een hoge prioriteit gehad. In het structuurplan uit 1980 is de Delftlanden aangemerkt als zesde woonwijk van de kern Emmen. De bedoeling was om de woonwijk Delftlanden in 3 fases te realiseren. De 1^e fase zou in de periode tot circa 2010 gerealiseerd moeten worden. Uitgangspunt voor het plan was dat de woonwijk dient te voldoen aan hoge kwaliteitseisen waar het gaat om ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de groenstructuur en bebouwing(structuur), duurzaam bouwen en duurzaam veilige inrichting van de infrastructuur.

Door veranderende marktomstandigheden is de realisatie nooit echt goed van de grond gekomen. Eind 2011 heeft de raad dan ook besloten dat de 2^e en 3^e fases niet in ontwikkeling worden gebracht. Ruim 10 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I zijn maar 266 woningen van de 1.560 mogelijke woningen gebouwd. Het ligt dan ook niet meer in de verwachting dat de wijk Delftlanden ooit nog gerealiseerd zal worden zoals oorspronkelijk bedacht. Mede door de ladder van duurzame verstedelijking moet de gemeente Emmen haar totale woningbouwcapaciteit tegen het licht houden. In dat kader is ook een heroverweging van de oorspronkelijke plannen van Delftlanden vereist. In deze structuurvisie wordt dan ook een stedenbouwkundige afronding van de wijk Delftlanden voorgesteld met in achtneming van een forse deprogrammering van woningbouwaantallen.

Op 25 oktober 2016 hebben wij ingestemd met de ter inzagelegging van de ontwerp-structuurvisie.

2. Beoogd effect

Met de structuurvisie wordt antwoord gegeven op de vraag hoe de wijk Delftlanden met minder woningen dan oorspronkelijk bedoeld, stedenbouwkundig afgerond kan worden tot een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Delftlanden krijgt hiermee weer een nieuw perspectief, waardoor het weer aantrekkelijk moet worden voor partijen om woningen te gaan realiseren in Delftlanden.

Een tweede doel is om voorzienbaarheid te creëren. Door het creëren van voorzienbaarheid zullen de financiële risico's van het (uiteindelijk) weg bestemmen van bouwrechten worden weggenomen.

Daarnaast fungeert de structuurvisie ook als:

- een toetsingskader voor nader uit te werken planologische besluiten (zoals omgevingsvergunningen);
- een nader uit te werken basis voor één of meerdere nieuwe bestemmingsplannen voor de woonwijk Delftlanden.

Voor de stedenbouwkundige afronding van Delftlanden wordt in de structuurvisie aangesloten bij de bestaande structuren (zoals de al aanwezige infrastructuur en de al wel gerealiseerde woningen). Daarvan uitgaand wordt er voor gekozen een groot aantal bouwblokken te laten vervallen. In de meeste overblijvende bouwblokken wordt daarnaast voor verdunning gekozen. Dit resulteert in ongeveer een halvering van de woningbouwcapaciteit (van maximaal 1.560 woningen naar maximaal 804 woningen).

Om beter in te kunnen spelen op de toekomstige woningbehoefte en woningmarktontwikkelingen, wordt ook gekozen voor meer flexibiliteit dan de nu geldende beheersverordening mogelijk maakt. Die flexibiliteit komt tot uiting in het, binnen bouwblokken, mogelijk maken van meer uitwisseling tussen :

- woningtypes ;
- aantal bouwlagen en hoofdvormen van woningen.

Om de identiteit van elke woonveld zoveel mogelijk te behouden kent deze flexibiliteit echter wel zijn grenzen. De mogelijkheden tot flexibiliteit worden verder mede bepaald door de grootte van de mogelijke kavels, het aantal mogelijke woningen in een bouwblok en de ligging binnen een woonveld.

Omdat een groot aantal bouwblokken die voor woningbouw waren bestemd komen te vervallen, zullen deze gebieden anders ingevuld moeten worden. In de structuurvisie wordt ook een voorzet voor de invulling van deze gebieden geven.

3. Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend over de ontwerp-structuurvisie.

De ontwerp-structuurvisie heeft van 4 november 2016 tot 16 december 2016 ter inzage gelegen. Tegen de ontwerp-structuurvisie zijn zeven zienswijzen ingediend. Vijf zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en daarmee ontvankelijk. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijgevoegde 'nota van beantwoording zienswijzen behorende bij de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0'. Deze nota maakt deel uit van het raadsvoorstel.

Twee zienswijzen zijn niet tijdig ingediend en daardoor niet ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn dan ook niet inhoudelijk beoordeeld.

1.2 Er zijn tijdens de inloopbijeenkomst voor belangstellenden reacties gegeven.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een inloopbijeenkomst gehouden voor belangstellenden. 23 bewoners van Delftlanden hebben tijdens deze inloopbijeenkomst, door middel van reactiekaarten, opmerkingen geplaatst en/of suggesties gedaan voor aanpassing van de ontwerp-structuurvisie. In de 'nota van beantwoording zienswijzen behorende bij de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0' zijn deze opmerkingen en suggesties inhoudelijk beoordeeld. Tevens is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van de structuurvisie.

1.3 De structuurvisie is gewijzigd ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en reacties is de structuurvisie aangepast. Deze aanpassingen zijn in de 'nota van beantwoording zienswijzen behorende bij de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0' als volgt onderbouwd:

1. Omdat in de ontwerp-structuurvisie een paragraaf met het gemeentelijk beleid en ambities op het gebied van (toekomstig) energiegebruik ontbrak, is deze alsnog toegevoegd;
2. Omdat er onduidelijkheid was bij de provincie Drenthe over de uitgangspunten en gebruikte gegevens bij het akoestisch onderzoek is overleg geweest met de provincie Drenthe. Naar aanleiding van de zienswijze en het overleg worden de uitgangspunten en uitkomsten van het akoestisch onderzoek in de structuurvisie nader toegelicht;
3. Omdat bewoners aangaven bevreesd te zijn voor grootschalige sportvoorzieningen in Delftlanden, is in de structuurvisie duidelijker beschreven dat het gaat om kleinschalige sport- en speelgelegenheden in een groene omgeving en dat het niet de bedoeling is dat daar gebouwen bij zullen komen. Om de suggestie van grootschalige sportvoorzieningen te vermijden is tevens de aanduiding van het gebied gewijzigd van 'Sport en recreatie' in 'Groen – Sport en spel';
4. Sommige bewoners gaven aan in de als 'Groen' aangeduide gebieden ook graag bomen/bos te willen hebben. Omdat onduidelijk is of alle bewoners daar zo over denken, is nu aangegeven dat deze gebieden ingevuld kunnen worden met zowel lage als opgaande beplanting, maar dat de bewoners en de EOP Wijkvereniging Delftlanden betrokken zullen worden bij de definitieve invulling.

2.1 De structuurvisie geeft Delftlanden een nieuwe toekomst

Om tot een kwalitatief hoogwaardige afronding van Delftlanden te kunnen komen is een impuls nodig en moeten er keuzes gemaakt worden. In de structuurvisie hebben wij die keuzes gemaakt, waardoor een nieuw perspectief ontstaat voor Delftlanden.

2.2 Op basis van de structuurvisie zijn snel nieuwe ontwikkelingen mogelijk in Delftlanden

De structuurvisie is géén juridisch kader op basis waarvan bouwaanvragen verleend kunnen worden. Daarvoor zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden, waarin de structuurvisie juridisch is 'vertaald'. In de tussenliggende periode kan de structuurvisie echter wel gebruikt worden als onderbouwing om bouwvergunningen in afwijking van de vigerende beheersverordening Emmen, Delftlanden te kunnen verlenen.

2.3 Met het bouwen van nog ruim 500 woningen in Delftlanden wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve woningbehoefte.

Het aantal nog te bouwen woningen in Delftlanden lijkt op het eerste gezicht een onevenredig groot deel van de in het rapport 'Woningmarkt Emmen' berekende uitbreidingsbehoefte van 960 woningen voor Emmen als geheel op te souperen. In het rapport 'Woningmarkt Emmen' wordt echter een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de netto en bruto uitbreidingsopgave. Tegenover de netto uitbreiding van 960 woningen staat een forse verouderings- en vervangingsopgave (2.900 huishoudens zijn ontevreden over hun woonsituatie en circa 14.000 woningen passeren de komende 15 jaar de leeftijd van 50 jaar). De bouw van nog ruim 500 woningen in Delftlanden past dan ook mede in onze visie om door middel van het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus daarin te voorzien.

2.4 Er zijn diverse partijen betrokken geweest bij het opstellen van de structuurvisie

Diverse externe partijen zijn bij het opstellen van de structuurvisie betrokken geweest, o.a. waterschap Vechtstromen en EOP Wijkvereniging Delftlanden. De EOP Wijkvereniging Delftlanden heeft haar eigen visiedocument voor de toekomst van de woonwijk Delftlanden opgesteld. Dit visiedocument hebben wij betrokken bij het opstellen van de ontwerp-structuurvisie. Daarnaast heeft Bregman Advisering onderzoek gedaan naar de gekozen procedure en mogelijke financiële risico's.

De ontwerp-structuurvisie is verzonden aan de wettelijke overlegpartners, te weten; waterschap Vechtstromen, Gasunie, veiligheidsregio Drenthe, provincie Drenthe, Watermaatschappij Drenthe, Vrouwenadviescommissie en EOP Wijkvereniging Delftlanden en aan grondeigenaren en andere belanghebbenden, te weten Rabobank, Vesteda, Lefier, Ter Steege en Van der Hel advocaten. De provincie Drenthe, Rabobank, Vesteda en Lefier hebben een zienswijze ingediend. De overige partijen hebben niet gereageerd.

4. Kanttekeningen

2.1 Niet alle belanghebbenden zullen het creëren van voorzienbaarheid accepteren.

Door het creëren van voorzienbaarheid hebben belanghebbenden, na vaststelling van een op de structuurvisie gebaseerd bestemmingsplan waarin de bouw mogelijkheden worden wegbestemd, géén recht meer op planschade. Het is niet ondenkbeeldig dat belanghebbenden dit op dat moment toch juridisch zullen gaan aanvechten. Door Bregman Advisering is daarom in de voorbereiding van de structuurvisie onderzoek gedaan naar de mogelijke financiële risico's. Bregman Advisering is tot de conclusie gekomen dat door de gekozen procedure, tijdsplan en inhoud van de structuurvisie er publiekrechtelijk geen financiële risico's worden voorzien (notitie is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd).

2.2 In de periode tussen de vaststelling van de structuurvisie en het ter inzage leggen van een daarop gebaseerd nieuw ontwerpbestemmingsplan kan er nog woningbouw plaatsvinden op locaties die in de structuurvisie geschrapt zijn.

Zolang er geen nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd blijft de beheersverordening Emmen, Delftlanden het juridisch bindend kader. Dat betekent dat aanvragen om bouwvergunningen binnen bouwblokken die in de structuurvisie worden geschrapt, maar die wel passen binnen de beheersverordening, niet kunnen worden geweigerd.

2.3 Met maximaal 804 woningen in Delftlanden ontstaat mogelijk onvoldoende draagvlak voor wijkvoorzieningen in Delftlanden

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I werd er vanuit gegaan dat bij ongeveer 1.000 woningen er voldoende draagvlak zou ontstaan voor wijkvoorzieningen en bij ongeveer 2.500 woningen voor een complete afronding van de wijkvoorzieningen. Door fase 2 en 3 van Delftlanden in 2011 te schrappen zouden er al onvoldoende woningen komen voor een complete afronding van de wijkvoorzieningen. In hoeverre 804 woningen uiteindelijk voldoende zijn om toch (wellicht op kleinere) schaal wijkvoorzieningen mogelijk te maken, zal afhangen van marktpartijen die daarin moeten investeren.

5. Financiën

De structuurvisie zelf heeft geen financiële gevolgen. De uitwerking van de keuzes die in de structuurvisie zijn vastgelegd zal wel financiële gevolgen hebben voor de gemeentelijke grondexploitatie. Dit zal nader uitgewerkt worden in het kader van de deprogrammering van de woningbouwaantallen voor de gehele gemeente Emmen.

De kosten voor het opstellen van de structuurvisie komen ten laste van de grondexploitatie.

6. Uitvoering

Nadat de structuurvisie gewijzigd is vastgesteld, wordt de vaststelling van het plan na 6 weken digitaal (op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl), in de Staatscourant en op de gemeentelijke infopagina (Emmen.nu) bekendgemaakt. Tegen de vastgestelde structuurvisie is géén beroep mogelijk.

Medio 2018 zal een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor Delftlanden, gebaseerd op de structuurvisie, ter inzage worden gelegd. Om voorzienbaarheid te creëren moet na vaststelling van de structuurvisie hier circa 1 ½ jaar mee gewacht worden.

7. Bijlagen

1. Structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0
2. Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0
3. Notitie Herziening van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Delftlanden te Emmen en het risico van (plan)schade

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 14 februari 2017.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de locoburgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

B.R. Arends

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0014	B	3	17/189

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2017, B&W nummer: 17/189;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- de ontwerp-structuurvisie vanaf 4 november 2016 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van de structuurvisie zeven zienswijzen zijn ingebracht¹;
- vijf van de zeven ingekomen zienswijzen ingediend zijn binnen de wettelijke termijn;
- de zienswijzen het aanpassen van de structuurvisie tot gevolg heeft op de volgende punten:
 - Aan de structuurvisie is een paragraaf toegevoegd met het gemeentelijk beleid en ambities op het gebied van (toekomstig) energiegebruik in Delftlanden;
 - In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en uitkomsten van het akoestisch onderzoek nader toegelicht;
 - In de structuurvisie is duidelijker beschreven dat het gaat om kleinschalige sport- en speelgelegenheden in een groene omgeving en dat er geen gebouwen zullen komen;
 - De gebiedsaanduiding 'Sport en recreatie' is vervangen door de aanduiding 'Groen – Sport en spel';
 - In de structuurvisie is aangegeven dat binnen de als 'Groen' aangeduide gebieden zowel lage als opgaande beplanting mogelijk is en dat de concrete invulling in overleg met de bewoners en EOP Wijkvereniging Delftlanden zal gaan plaatsvinden.

besluit:

1. De beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, vast te stellen;
2. De structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0, vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2016013-S701" en "Ondergrond_Emmen_2016_09.dxf", n.a.v. de zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 maart 2017

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

H.F. van Oosterhout

¹ Voor de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen verwijzen we u naar de appendix "Overzicht indieners zienswijzen" behorende bij het raadsbesluit.