

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	18 juni 2024
Versie	
Agendapunt	5.11
Naam rapporteur	T. Kolsteren
Rv.nr.	1935
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. E. Holties
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Stationsstraat 16-18, Paul Krugerstraat 1 Coevorden'.
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none">1. De Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;2. Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 16-18, Paul Krugerstraat 1 Coevorden' ongewijzigd vast te stellen3. Voor dit bestemmingsplan 'Stationsstraat 16-18, Paul Krugerstraat 1 Coevorden' geen exploitatieplan vast te stellen.4. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Stationsstraat 16-18, Paul Krugerstraat 1 Coevorden definitief vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Aan de Stationsstraat 16 richting de Paul Krügerstraat 1 in Coevorden staat een leegstaand gebouw waar in het verleden de discotheek Roadhouse gevestigd was. Daarnaast ligt aan de Stationsstraat 18 een braakliggend terrein. (Kadastraal sectie D, nummer 3810, 3809, en 4927). Het voornemen van de initiatiefnemer is om de bestaande bebouwing te slopen en het plangebied te ontwikkelen in de vorm van woningbouw. Er zullen 15 appartementen komen en 6 eengezinswoningen. De appartementen zullen geschikt zijn voor de goedkope sector en de grondgebonden woningen voor de middeldure sector. Omdat het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' is voorzien van de bestemmingen 'cultuur en ontspanning' en 'bedrijf' is de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1: Indeling plangebied



Figuur 2: Impressie appartementen Stationsstraat



Figuur 3: Impressie woonhuizen Paul Krügerstraat

Argumenten

1.1 In de notitie beantwoording zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijze.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Volledigheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan naar de 'Notitie beantwoording zienswijzen', die als bijlage opgenomen is bij dit voorstel. De notitie beantwoording zienswijzen zal ook als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

2.1 De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Om het plan, zoals gewenst is door de gemeente Coevorden, mogelijk te maken, zal uw raad voorliggend bestemmingsplan moeten vaststellen. Voor meer informatie omtrent de ingediende zienswijzen en beantwoorden daarop wordt verwezen naar genoemde notitie.

3.1 De te verwachten gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat er een verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met een grondexploitatieplan kan de gemeente de kosten verhalen van vastgestelde werkzaamheden en werken die uitgevoerd moeten worden voor de ontwikkeling van het plangebied. Het genoemde artikel biedt echter ook de mogelijkheid om van de geldende verplichting af te zien, mits het verhalen van de kosten op een andere manier verzekerd is. In onderhavig geval is hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin wordt geregeld dat zowel de te verwachten gemeentelijke kosten als de eventuele planschadekosten verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer.

4.1 De maximale geluidsbelasting zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

Er dient een hogere waarde voor wegverkeer en spoorverkeer te worden vastgesteld, conform artikel 83 van de Wet geluidhinder. Dit besluit hangt samen met het voornemen meerdere woningen te bouwen binnen de zone van de Stationsstraat, Wilhelminasingel en de Van Heutszingel en de spoorlijn Mariëenberg-Emmen in Coevorden. Voor wegverkeer is de voorkeurswaarde 48 dB en voor spoorwegverkeer is de voorkeurswaarde 55 dB. De grenswaarden zijn respectievelijk 63 dB en 68 dB.

De te realiseren woningen zijn gelegen binnen een geluidszone. Derhalve dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarden. Bovengenoemde grenswaarden worden echter niet overschreden. De gevelbelasting als gevolg van wegverkeer op de Stationsstraat is hoogstens 59 dB en de gevelbelasting als gevolg van de spoorweg is hoogstens 59 dB.

Opmerkingen

Geen opmerkingen

Kosten, baten, dekking

De legeskosten worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt moeten worden naar aanleiding van eventuele planschadeclaims en kosten van aanleg van een aansluitpunt op de gemeentelijke riolering worden middels een gesloten verhaalovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling wordt het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan voor een termijn van zes weken digitaal ter inzage gelegd. In deze periode kunnen mensen tegen het plan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend is het bestemmingsplan met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt onherroepelijk.

Communicatie

Aanvrager alsmede de wettelijk voorgeschreven instanties worden op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is

digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en zal in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl worden gepubliceerd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Stationsstraat 16-18, Paul Krugerstraat 1 Coevorden'.
2. Notitie beantwoording zienswijzen
3. Besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K.M. Cornelissen

R. Bergsma