

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2026 220860-2026

Onderwerp:

Bindend advies omgevingsvergunning Cosis Valtherlaan Emmen

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Vergunningen Leefomgeving

J. Blaak, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Een positief advies uit te brengen voor de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een woon-zorgcomplex voor 69 cliënten aan de Valtherlaan in Emmen.

Bijlage(n)

1. Conceptbeschikking verlenen omgevingsvergunning;
2. Tekeningen planontwikkeling;
3. BOPA-onderbouwing Cosis Valtherlaan;
4. Participatie verslag (inloopbijeenkomst 10 maart 2026).

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 18 augustus 2026 en de daarbij behorende stukken

jaar	Zaaknummer
2026	220860-2026

1. Inleiding:

Halverwege 2022 heeft het college besloten om te starten met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex aan de Valtherlaan. Deze gemeentelocatie leent zich ruimtelijk bezien voor een nieuwe invulling. In het verleden stond hier een sporthal en daarna studentenwoningen. De locatie ligt nu enkele jaren braak. Stichting Cosis heeft een initiatief bij de gemeente ingediend om hier een aantal woon-zorglocaties in Emmen en omstreken te clusteren om toekomstbestendige zorg te kunnen bieden aan mensen met een verstandelijke beperking.

In gesprekken tussen de gemeente en Cosis is overeenstemming bereikt over het programma en de stedenbouwkundige invulling. Daarom is de intentie uitgesproken om hier samen in op te trekken. Hiervoor is op 5 juli 2022 een besluit genomen door het college. De raad heeft op 29 september 2022 de grondexploitatie vastgestelde voor deze ontwikkeling

Er is een aanvraag ingediend om omgevingsvergunning ingediend voor het ruimtelijk mogelijk maken van een woon-zorgcomplex aan de Valtherlaan in Emmen. Team VLO heeft deze aanvraag verder behandeld en getoetst. Dit heeft ertoe geleid dat de gevraagde vergunning kan worden verleend. Inmiddels is de gevraagde omgevingsvergunning in concept klaar. Voordat de omgevingsvergunning namens uw college verleend kan worden, is het aan de raad om een bindend advies uit te brengen op grond van artikel 16.15b Omgevingswet (Ow). De hierboven beschreven ontwikkeling valt namelijk binnen categorie 1. op de bindend advieslijst. Op grond van artikel 16.15b Omgevingswet (Ow) kan de omgevingsvergunning, zoals deze nu aan de orde is, uitsluitend verleend worden als de raad positief adviseert.

2. Beoogd effect:

Het beoogde effect van voorliggende omgevingsvergunning is het juridisch mogelijk maken van de bouw van de woon-zorgcomplex voor 69 cliënten met een verstandelijke beperking. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de ambities uit de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030', namelijk dat voor elke groep passende huisvesting is te vinden in Emmen.

3. Argumenten:

1.1 Het voorstel sluit aan bij de woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030".

Door met dit voorstel in te stemmen, geeft het college invulling aan het gemeentelijk woonbeleid, waarbij gehoor wordt gegeven aan één van de gestelde missies; Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.

Door deze ontwikkeling krijgen mensen met een verstandige beperking weer een geschikt en passende huisvesting die voldoet aan de hedendaagse eisen en kwaliteiten voor zowel de bewoners als de begeleiders.

1.2 Er is voldaan aan de participatie verplichting.

De gemeenteraad heeft aangegeven gebruik te willen maken van het verplicht stellen van de participatie, zoals bedoeld in artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet. Het voorliggende bouwplan valt onder de daarvoor aangegeven gevallen. De initiatiefnemer heeft een participatie verslag ingediend.

Op 11 maart 2026 heeft Cosis een 2^{de} inloopbijeenkomst georganiseerd voor eenieder die belangstelling heeft. Deze inloopbijeenkomst is breed gedeeld in de buurt en op sociaal media. De directe omwonenden van het plangebied hebben mede een uitnodigingsbrief ontvangen in huis. De eerste inloopbijeenkomst was 11 oktober 2022.

De reacties van de aanwezigen bij de bijeenkomst waren allemaal positief over de planontwikkeling.

Het participatieverslag is als "Bijlage 4 Participatie verslag (inloopbijeenkomst 10 maart 2026)" toegevoegd.

4. Kanttekeningen:

1.1 Vertraging gekapte bomen

In de rapportage staat dat de bomen gekapt zijn. De bomen moet echter nog worden gekapt. Dit is een afspraak overeengekomen met de Provincie en Staatsbosbeheer. Daarom weten we dat dit de uitvoering van vergunningverlening niet in de weg staat.

5. Financiën:

De gemeente heeft een koopovereenkomst gesloten met Cosis voor de verkoop van de grond van het plangebied (ondertekend 02-05-2023). De overdracht van de grond vindt plaats na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning met de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan'. De benodigde omgevingsplan procedure en daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de gemeente als verkopende partij. De gronden wordt verkocht voor een bedrag van € 390.000,-. De procedure kosten zijn verrekend in het verkoopbedrag. De grond wordt verkocht met direct bouwrecht voor de gewenste planontwikkeling van Cosis.

6. Uitvoering:

Nadat de raad positief heeft geadviseerd over de vergunningverlening, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt (en gepubliceerd).

De vergunning treedt en dag na bekendmaking in werking.

Gedurende zes weken na bekendmaking kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. De verlening van de omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal op InEmmen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 18 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

N.A. Plantinga

H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
------	------------

2026	220860-2026
------	-------------

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2026.

besluit:

1. Een positief advies uit te brengen voor de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een woon-zorgcomplex voor 69 cliënten aan de Valtherlaan in Emmen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 september 2026.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout