

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 68634-2025

Onderwerp:

Bindend advies omgevingsvergunning appartementengebouw Nieuw-Amsterdam

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Vergunningen Leefomgeving

J. Blaak, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Positief te adviseren over verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementengebouw met 21 appartementen en een commerciële ruimte aan Vaart ZZ 58 te Nieuw-Amsterdam.

Bijlage(n)

1. Kleurmateriaalstaat
2. Overzicht buurtparticipatie
3. Beschikking verlenen omgevingsvergunning
4. Welstandsboekje (met tekeningen)
5. Bopa motivering Vaart Zuidzijde 58 Nieuw Amsterdam
6. Samenvatting 2024 081200717

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 1 april 2025 en de daarbij behorende stukken

jaar	Zaaknummer
2025	68634-2025

1. Inleiding:

Bij het Ronde Tafel Overleg (hierna: RTO) is op 12 mei 2024 een initiatief ingediend om het voormalige Blokker-pand (Vaart Zuidzijde 58 te Nieuw-Amsterdam) te transformeren naar appartementen. Het RTO heeft dit plan kansrijk geacht. Het initiatief betreft het slopen van de bestaande bebouwing, om plaats te maken voor nieuwbouw van een gebouw met 21 appartementen en, in de plint, een commerciële ruimte. Ten aanzien van het bouwprogramma heeft het college een anterieure overeenkomst (3-7-2024) vastgesteld voor het nu voorliggende plan.

In navolging van de projectmatige uitwerking heeft Saxum & Firmum Vastgoed B.V. op 12 augustus 2024 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor realisatie van een appartementengebouw met 21 appartementen en een commerciële ruimte te Nieuw-Amsterdam, Vaart ZZ 58. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer VRGG/2024/1719 (Leef) en zaaknummer 241428-2024 (Medewerkersportaal). Team VLO heeft deze aanvraag verder behandeld en getoetst. Dit heeft er toe 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, kan de gemeenteraad gebruik maken van haar bindend adviesrecht 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 21 appartementen en een commerciële ruimte. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de ambities uit de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030' en de structuurvisie."

3. Argumenten

1.1 *Transformatie van het pand draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.*

Momenteel staat het betreffende pand leeg. Het pand heeft niet meer de uitstraling en kwaliteit die passend is voor de veranderde omgeving rondom dit pand. De nog aanwezige verouderde en leegstaande bebouwing wordt gesloopt voor het gevraagde project. Het plan leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Nieuw-Amsterdam. De (nieuwe) combinatie van wonen en commerciële ruimte is passend voor deze locatie. Het bouwplan/project sluit goed aan op de al aanwezige vernieuwde bebouwing en levert voor deze locatie een forse kwaliteitsimpuls op en draagt bij aan een verbeterde uitstraling van het gebied.

1.2 *De combinatie van functies versterkt het centrum van Nieuw-Amsterdam.*

In de ontwikkeling wordt op de begane grond (de plint) een commerciële ruimte ontwikkeld in combinatie met 21 appartementen daarboven. Deze combinatie van commerciële ruimte en woningen versterkt de centrumfunctie in Nieuw-Amsterdam.

1.3 *De ontwikkeling draagt positief bij aan behoeften zoals weergegeven in de structuurvisie Nieuw-Amsterdam Veenoord, centrumgebied en de woonvisie.*

In de structuurvisie is opgenomen dat het centrumgebied een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en woningvoorraad kan gebruiken. Daarnaast staat voor deze locatie opgenomen dat hier ook commerciële ruimte zou moeten blijven om de looproutes in het dorp te behouden. Door een combinatie te kiezen van een commerciële plint en appartementen wordt een bijdrage aan beide doelstellingen geleverd.

Het projectgebied ligt in het gebied 'De Velden' waar op basis van de woonvisie sprake is van een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Met de in de bijlage aangegeven 'Bopa motivering (onderbouwing), is voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 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. Hieruit is gebleken dat de meeste omwonenden, de ondernemersvereniging positief hebben gereageerd. Enkele buurtbewoners hebben niet gereageerd. De initiatiefnemer heeft via horen zeggen vernomen welke argumenten deze bewoners mogelijk wel zouden hebben en heeft daar op voorhand op geanticipeerd. Hij heeft op voorhand rekening gehouden met het uitzicht vanuit de woning aan Vaart ZZ 59. De ondernemersvereniging Nieuw-Amsterdam/ Veenoord in combinatie met de winkeliersvereniging "De Koepel hebben positief gereageerd. Na overleggen met het bestuur van de ondernemersvereniging en (toenmalig) wethouder van der Weide heeft de initiatiefnemer besloten om het pand te voorzien van een commerciële ruimte.

Het participatieverslag van de initiatiefnemer is als bijlage toegevoegd.

4. Kanttekeningen:

1.1 De ontwikkeling van het bouwplan is begonnen voor aanneming van de motie van 7-11-2024 over Sociale huur .

In deze door de raad aangenomen motie heeft de raad aangegeven te streven naar 30% sociaal in de woningvoorraad.

1.2 Het gebouw grenst direct aan het openbaar gebied.

Het gevolg daarvan is dat bij nadere inrichting van dit gebied rekening moet worden gehouden met de kans op lichthinder door straatverlichting. De plaats en sterkte van armaturen spelen hierbij een rol. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal hier rekening mee worden gehouden.

5. Financiën:

De kosten, gemaakt voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning, worden gedekt door de in rekening te brengen leges. Dit, conform de legesverordening.

6. Uitvoering:

Nadat de raad positief heeft geadviseerd over de vergunningverlening, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt (en gepubliceerd).

De hoofdregel is dat het besluit (de omgevingsvergunning) een dag na haar bekendmaking in werking treedt. 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, 1 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar	zaaknummer
2025	68634-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 april 2025,

besluit:

1. Positief te adviseren over verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementengebouw met 21 appartementen en een commerciële ruimte aan Vaart ZZ 58 te Nieuw-Amsterdam.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2025.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout