

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 111595-2024

Onderwerp:

Bestemmingsplan Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

G. Boerema, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)’ met planidentificatienummer ‘NL.IMRO.0114.2022031-B701’ ongewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)’ geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)’ – Toelichting
2. Bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)’ – Toelichting – Bijlagen:
 - 2.1 Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
 - 2.2 Bijlage 2 Archeologisch onderzoek
 - 2.3 Bijlage 3 Rapportage Stikstof
 - 2.4 Bijlage 4 Aeries Gebruiks- planfase
 - 2.5 Bijlage 5 Aeries Aanlegfase
 - 2.6 Bijlage 6 Besluit ontheffing Wnb – soortenbescherming
 - 2.7 Bijlage 7 Vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie
 - 2.8 Bijlage 8 M.e.r. beoordelingsbesluit
 - 2.9 Bijlage 9 AO gevolgen Brandweerkazerne
 - 2.10 Bijlage 10 AO Supermarkt-Bruin Goud
 - 2.11 Bijlage 11 Verkennend bodemonderzoek Langestraat 88 in Klazienaveen
 - 2.12 Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek Dordsedijk 528
 - 2.13 Bijlage 13 Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en 5707 Achter de Brandweer 1 en 3 en Langestraat 87
 - 2.14 Bijlage 14 Actualiserend bodemonderzoek inclusief asbest Dordsedijk 529
 - 2.15 Bijlage 15 Actualiserend bodemonderzoek Langestraat 89
 - 2.16 Bijlage 16 Deelsaneringsplan plangebied
 - 2.17 Bijlage 17 AO Wegverkeer bouwplan
 - 2.18 Bijlage 18 Besluit hgw Langestraat Dordsedijk appartementencomplex KV
 - 2.19 Bijlage 19 Waterparagraaf waterhuishoudkundig plan
 - 2.20 Bijlage 20 Voorontwerp reactie Provincie
 - 2.21 Bijlage 21 Beoordeling waterschapsbelangen voorontwerp bestemmingsplan Langestraat – Dordsedijk (Bruin Goud)
 - 2.22 Bijlage 22 Publicatie Gemeenteblad
 - 2.23 Bijlage 23 Reactie provincie Drenthe

3. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)' – Regels
4. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)' – Regels – Bijlagen:
 - 4.1 Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
5. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)' – Verbeelding 1
6. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)' – Verbeelding 2
7. Nota van Beantwoording Zienswijzen

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 16 april 2024 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2024 111595-2024

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen) maakt het mogelijk om eigentijdse nieuwbouw van een woongebouw met 23 appartementen en bijhorende bebouwing als een bergingencomplex en overkappingen te realiseren. In het woongebouw is op de begane grond ruimte voor een supermarkt. Het te ontwikkelen plangebied ligt op de hoek van de woonstraten Langestraat, Dordsedijk en Derksweg. Het wordt globaal begrensd door de doorgaande Dordsedijk met aan de noordzijde de Ovonde, de bestaande bebouwing (Langestaat) en de brandweerkazerne aan de Derksweg. Het betreft de herontwikkeling van de voormalige Lanting locatie. Veel gebouwen zijn al gesloopt dan wel zullen binnen afzienbare termijn worden gesloopt. In het plangebied ontstaat daardoor ruimte voor de voorgestelde ontwikkeling.

De nieuwbouwplannen passen niet in het geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Om het voornemen te kunnen realiseren, is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

Het aantal supermarkten hoeft echter niet vermeerderd te worden. De functie ‘supermarkt’ op de huidige Aldi locatie aan de Langestraat 151 in Klazienaveen wordt met het voorliggende bestemmingsplan weg bestemd.

2. Beoogd effect

Met het voorliggend plan wordt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag beoogd van het plangebied waarbij tevens wordt ingespeeld op de vraag naar appartementen in het (midden/hoge) koopsegment in Klazienaveen en de wens van de supermarktketen om te kunnen vernieuwen en vergroten op een voor hun passender locatie. Waarbij geen sprake zal zijn van het toevoegen van een extra supermarkt in het centrum van Klazienaveen.

3. Argumenten

1.1 Er zijn inhoudelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door direct omwonenden van het plangebied.

De reacties op de ingediende zienswijzen staan in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en – besluit. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze nota.

2.1 Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan de vraag van initiatiefnemer.

In de geest van de Omgevingswet werken we met het ‘Ja, mits’ principe. Initiatiefnemers hebben aan de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van een woongebouw met 23 appartementen met op de begane grond ruimte voor een supermarkt en bijhorende bebouwing als een bergingencomplex en overkappingen. Middels dit bestemmingsplan kan dit initiatief worden gerealiseerd.

2.2 Deze ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte in Klazienaveen.

Klazienaveen is een aantrekkelijk dorp om te wonen. Het heeft alle voorzieningen, meerdere grote supermarkten en een ruim assortiment winkels van het lage tot het hoge segment.

Dat behoefte is aan appartementen in het (midden/hoge) koopsegment, volgt uit het gegeven dat Klazienaveen aantrekkelijk is. Dat is terug te zien in de woningmarkt.

In alle sectoren is er een toenemende vraag.

In Klazienaveen wonen op dit moment veel gezinnen, dit is terug te zien in de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling. Voor en door particulieren worden er nog steeds nieuwe huizen gebouwd.

Er is echter een trend van vergrijzing gaande en er komen steeds meer 1-en 2 persoonshuishoudens. Verder is een trend te zien dat steeds meer (oudere) huishoudens vanuit omliggende dorpen verhuizen naar het grotere dorp Klazienaveen, waar voorzieningen dichtbij zijn. Deze doelgroepen willen graag een appartement in het centrum van Klazienaveen.

2.3 Het toevoegen van een supermarkt is niet nodig.

Het aantal supermarkten hoeft echter niet vermeerderd te worden. Het aanbod is in beginsel voldoende. De supermarkt betreft dan ook een verplaatsing van de huidige Aldi in Klazienaveen en geen toevoeging van een extra supermarkt. Dit wordt geconcretiseerd en geeffectueerd door de functie 'supermarkt' op de huidige Aldi locatie aan de Langestraat 151 in Klazienaveen planologisch weg te bestemmen met voorliggende bestemmingsplan.

2.4 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de realisatie van de appartementen en de supermarkt zijn een aantal zaken beoordeeld. Uit inventarisatie en onderzoek is gebleken dat de bouw van de appartementen en supermarkt geen onevenredig nadeel met zich mee brengt voor haar omgeving. Tevens is de ontwikkeling zowel planologisch als milieutechnisch inpasbaar. Voor wat betreft het wegverkeerslawaai is een hogere grenswaarde vastgesteld. Voor de erkende overlegpartners heeft het plan verder ook geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

De ontvankelijke zienswijzen hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Tevens zijn er geen belangen van onze vaste overlegpartners in het geding. Het vast te stellen bestemmingsplan is daarmee ongewijzigd gebleven.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal geborgd in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de ontwikkelende partij en de gemeente, waarin ook afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van planschadeverzoeken. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en een exploitatieplan niet nodig.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiën

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geregeld in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de ontwikkelende partij en de gemeente.

6. Uitvoering

Aangezien de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gestart op 28 december 2023, is de oude wetgeving van toepassing op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Na vaststelling dient het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage te worden gelegd. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die:

- op tijd een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om op tijd een zienswijze op te sturen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende zes weken, na vaststelling door de raad en bekendmaking, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als geen beroep wordt ingesteld is het plan daarna van kracht en onherroepelijk. Als beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Het kan dan al wel van kracht worden, maar dat is afhankelijk van een eventuele schorsingsprocedure. Als het wel van kracht wordt maar nog niet onherroepelijk, kunnen omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan wel worden verleend.

De vaststelling wordt gepubliceerd in het digitale 'Gemeentebblad'.

Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 16 april 2024.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 111595-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2024.

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en gelet op artikel 4.6, lid 2 Invoeringsbesluit Omgevingswet;

Overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 december 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen van het bestemming;

besluit:

- 1 De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
- 2 Het bestemmingsplan 'Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2022031-B701' ongewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan 'Klazienaveen, Langestraat–Dordsedijk (supermarkt met appartementen)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout