

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 24317-2024

Onderwerp:

Vaststellen Bestemmingsplan 'Nieuw-Weerdinge, herstel bedrijfswoningen'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

Z. Yildiz, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, herstel bedrijfswoningen; NL.IMRO.0114.2023032-B701" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, herstel bedrijfswoningen; NL.IMRO.0114.2023032-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, herstel bedrijfswoningen" (toelichting, regels en bijlagen)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, herstel bedrijfswoningen"
3. Watertoets

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 13 februari 2024 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
------	------------

2024	24317-2024
------	------------

1. Inleiding

Door de eigenaar van Weerdingerkanaal NZ 80 is een verzoek ingediend om de functietoewijzing bedrijfswoning toe te voegen aan zijn percelen middels een herstel bestemmingsplan. Deze percelen zijn bestemd als 'Bedrijf - Milieucategorie 2' zonder een functietoewijzing 'bedrijfswoning'. Er zijn daarnaast nog andere percelen in het plangebied die bij de actualisering van het bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge" (vastgesteld op 25 September 2014) per abuis geen functietoewijzing 'bedrijfswoning' hebben gekregen. Dit betreffen Weerdingerkanaal NZ 48, Weerdingerkanaal NZ 19-20 en Noordveenkanaal ZZ 12.

Weerdingerkanaal 48 is net als Weerdingerkanaal NZ 80 bestemd als 'Bedrijf - Milieucategorie 2'. Weerdingerkanaal NZ 19-20 en Noordveenkanaal ZZ 12 zijn bestemd als 'Bedrijf - Autogaragebedrijf'. De bedrijfswoningen op de vier adressen waren ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw-Weerdinge reeds aanwezig. In het oudere bestemmingsplan Nieuw-Weerdinge, vastgesteld op 1994, was op al deze percelen ook de aanduiding bedrijfswoning aanwezig. Echter, heeft de gemeente Emmen in het bestemmingsplan Nieuw-Weerdinge (2014) per abuis de aanduiding 'bedrijfswoning' achterwege gelaten. Om alle rechten terug te brengen naar hoe de eigenaren de gronden ooit hebben gekocht, is een bedrijf met bedrijfswoning passend.

2. Beoogd effect

Doormiddel van dit voorliggende herstel bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om alsnog de functietoewijzing 'bedrijfswoning' toe te voegen aan de genoemde percelen. Daarmee dient dit bestemmingsplan uitsluitend het doel om de genoemde percelen een actueel en adequaat ruimtelijk en juridisch kader te bieden dat correspondeert met de actuele situatie. Het gaat hier dus niet om het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning, maar slechts het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3. Argumenten

1.1 Het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de genoemde percelen correspondeert met de actuele situatie en geeft de eigenaren/bewoners hun oorspronkelijke rechten terug.

Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijven met bedrijfswoningen toegestaan (geen reguliere woningen). Bedrijfswoningen zijn woningen die een functionele binding hebben met het bedrijf op het perceel waar de woning bij hoort. Het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' brengt alle rechten terug naar hoe de eigenaren de gronden ooit hebben gekocht. Daarnaast geeft het de genoemde percelen een actueel en adequaat ruimtelijk en juridisch kader dat correspondeert met de actuele situatie.

1.2 Het plan is passend binnen het beleid.

Het voorliggende actualisatieplan is passend binnen het woonbeleid (woonvisie, beleidsnotitie 'bouwen in de linten' en welstand). Er worden in alle vier de gevallen niet daadwerkelijk woningen toegevoegd. Het gaat om het herstellen van de functietoewijzing bedrijfswoning op locaties waar de woning reeds decennia aanwezig is en tot op heden onafgebroken bewoond is geweest. Het plan omvat geen bouw, verbouw of slooptactiviteiten. Dit bestemmingsplan waarborgt behoud van de functionele binding tussen wonen en werk én draagt bij aan het behoud van het woonlint Nieuw-Weerdinge.

1.3 Het plan doet geen afbreuk aan de mogelijkheden van omliggende (bedrijfs)percelen.

Omdat er sprake is van een bestaande situatie zal het plan geen afbreuk doen aan de mogelijkheden van omliggende (woon)percelen of vice versa.

1.4. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 voor een ieder ter

inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Dit plan betreft een herstelbestemmingsplan waarbij (eventuele) planschadekosten worden afgedekt door de gemeente. Er hoeft derhalve geen planschadeovereenkomst getekend te worden door de initiatiefnemer. Het risico op planschade is nihil aangezien het gaat om een herstel bestemmingsplan: de bestaande situatie wordt niet veranderd.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan worden gedragen door de gemeente, omdat het een herstel/actualisatieplan betreft.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing

5. Financiën

Niet van toepassing

6. Uitvoering

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

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
- een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende zes weken, na vaststelling door uw raad en bekendmaking, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld wordt 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 InEmmen en in het Gemeentebblad. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. Daarnaast kan het plan worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 13 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 24317-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2024.

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingebracht;
- het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, herstel bedrijfswoningen; NL.IMRO.0114.2023032-B701" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, herstel bedrijfswoningen; NL.IMRO.0114.2023032-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2024

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout