

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 122162-2024

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

M. Smit, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2023040-B501 ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' ongewijzigd vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Emmen, Centrum – Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' - Toelichting;
2. Bestemmingsplan 'Emmen, Centrum – Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' – Bijlagen bij de toelichting;
3. Bestemmingsplan 'Emmen, Centrum – Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' – Regels;
4. Bestemmingsplan 'Emmen, Centrum – Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' – Verbeelding;
5. Beeldkwaliteitsplan 'Emmen, Centrum – Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)';
6. Nota van Beantwoording Zienswijzen.

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 14 mei 2024 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2024	122162-2024

1. Inleiding

Er is een plan ingediend om op het braakliggende perceel tussen de Wilhelminastraat, Julianastraat en Molenstraat 92 appartementen en 4 stadswoningen te realiseren. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (BKP) voorzien hierin. De appartementengebouwen en de stadswoningen worden ruimtelijk en functioneel ingepast in het bestaande bebouwingslint van het centrumgebied.

Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan en BKP hebben betrekking op het braakliggende perceel gelegen tussen de Wilhelminastraat, Julianastraat en Molenstraat te Emmen. Ter plaatse bevond zich verouderde bebouwing in de vorm van een voormalig bankgebouw met parkeervoorzieningen en woningen.



Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 92 appartementen en 4 stadswoningen juridisch-planologisch mogelijk. Tevens maakt dit bestemmingsplan de realisatie van ondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk. Dit is binnen het huidige planologische regime niet mogelijk.

Beeldkwaliteitsplan

Om de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te borgen is er een BKP opgesteld (bijlage 5). In dit BKP staan welstandseisen opgenomen. Welstandseisen mogen uitsluitend worden opgenomen in een door de Raad vastgestelde Welstandsnota. De Welstandscommissie mag ook uitsluitend toetsen aan de eisen opgenomen in de Welstandsnota. Daarom wordt de raad voorgesteld dit BKP vast te stellen en onderdeel te laten worden van de Welstandsnota uit 2016.

2. Beoogd effect

Het beoogde effect van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ‘Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)’ is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 92 appartementen en 4 stadswoningen. Daarmee voorziet dit bestemmingsplan in de aantoonbare, kwantitatieve vraag naar woningen alsmede de ambitie van de gemeente om 2300 woningen toe te voegen aan de stad Emmen.

3. Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van de realisatie van 92 appartementen en 4 stadswoningen zijn er een groot aantal zaken beoordeeld. Uit inventarisatie en onderzoek is gebleken dat de bouw van de woningen geen onevenredig nadeel met zich mee brengt voor haar omgeving maar leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens is de ontwikkeling zowel planologisch, cultuurhistorisch als milieutechnisch inpasbaar. Voor de erkende overlegpartners heeft het plan verder ook geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

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

Het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend, waarvan één is ondertekend door vijf verschillende huishoudens.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Tevens zijn er geen belangen van onze vaste overlegpartners in het geding. Het vast te stellen bestemmingsplan en BKP zijn daarmee ongewijzigd gebleven.

De reacties op de ingediende zienswijzen staan in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 6). De nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en – besluit. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze nota.

2.2 Deze ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte.

Richting 2030 heeft de gemeente de ambitie om ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Deze ambitie bestaat uit het faciliteren van de beoogde huishoudensontwikkeling tot 2030 en de ambitie om de woningvoorraad met 5% uit te breiden. Voor de stad Emmen betekent dit een ambitie voor het toevoegen van in totaal 2300 woningen.

Ook is uit de Ladder voor duurzame verstedelijking gebleken dat er binnen de gemeente Emmen een aantoonbare, kwantitatieve vraag naar woningen is in de periode tot 2033, van 365 woningen. Dit Ladderonderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 92 appartementen en 4 stadswoningen mogelijk. Daarmee voorziet dit bestemmingsplan in de aantoonbare, kwantitatieve vraag naar woningen alsmede de ambitie van de gemeente om 2300 woningen toe te voegen in de stad Emmen.

3.1 Middels het BKP wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is ook het BKP ter inzage gelegd. Hierdoor kunnen het bestemmingsplan en het BKP gelijktijdig worden vastgesteld en wordt de welstandsnota voor dit gebied aangepast. Het BKP vervangt voor dit gebied namelijk de welstandsnota. Hierdoor kan er bij bouwaanvragen getoetst worden aan dit BKP. Op deze manier wordt de kwaliteit van het plan geborgd en kunnen aangevraagde omgevingsvergunningen in samenhang worden beoordeeld.

4.1 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. Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiën

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in dit geval verzekerd door de anterieure overeenkomst.

6. Uitvoering

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 opgestuurd tegen het ontwerp-bestemmingsplan;
- kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om op tijd een zienswijze op te sturen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende zes weken, na vaststelling door de gemeenteraad 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, zijn het bestemmingsplan en BKP 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 de Emmer Courant en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan en BKP zijn digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en <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, 14 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 122162-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024,

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

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zes weken ter inzage hebben gelegen;
- gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2023040-B501 ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' ongewijzigd vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout