

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 55274-2024

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

M. Smit, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2022021-B501 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
3. Bij het bestemmingsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Toelichting bestemmingsplan;
2. Regels bestemmingsplan;
3. Verbeelding bestemmingsplan;
4. Laddertoets;
5. Beeldkwaliteitsplan;
6. Archeologisch bureau- en veldonderzoek;
7. Archeologisch karterend onderzoek;
8. Stikstofonderzoek;
9. QuickScan natuurwaardenonderzoek;
10. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
11. M.e.r.-beoordelingsbesluit;
12. Verkennend bodemonderzoek;
13. Watertoets;
14. Publicatietekst ontwerpbestemmingsplan.

Stuk(ken) ter inzage:

1. Collegebesluit d.d. 24 juni 2024 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2024 55274-2024

1. Inleiding

Gelet op de aanhoudende krapte op de woningmarkt is er op 24 juni 2021 een motie aangenomen door uw raad voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Om uitvoering te geven aan deze motie zijn er een aantal gemeentelijke locaties aangewezen waar versneld woningbouw ontwikkeld zal worden. Eén van deze locaties is de locatie aan de Trumanstraat in Veenoord.

Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen tussen de Trumanstraat, de Middenweg en de Kennedystraat in Veenoord (hierna: plangebied). Dit betreft een woongebied waar tot voor kort 40 seniorenwoningen stonden van Woonservice Drenthe. Deze seniorenwoningen zijn in 2023 gesloopt.

Huidig planologisch regime

In het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam en Veenoord (2011)' heeft het plangebied overwegend de bestemming 'wonen – twee aaneen'. Deze bestemming voorziet niet in de realisatie van woningen van diverse typologieën in verschillende segmenten. Daarom is er een planologische procedure noodzakelijk om te voorzien in de actuele woningbehoefte. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 36 grondgebonden woningen van verschillende typologieën mogelijk, namelijk 8 vrijstaande woningen, 16 twee-onder-één-kap woningen en 12 rijwoningen. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan de realisatie van 22 openbare parkeerplaatsen mogelijk en de realisatie van een speelvoorziening.

Beeldkwaliteitsplan

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

2. Beoogd effect

Het beoogde effect van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' is het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 36 grondgebonden woningen van verschillende typologieën. Op deze manier wordt gehoor gegeven aan de motie van de gemeenteraad van 24 juni 2021 om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen. Daarnaast sluit deze ontwikkeling aan bij de ambitie uit de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022 - 2030' om voor het jaar 2030 4000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

3. Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan geeft gehoor aan de motie van uw raad van 24 juni 2021

Op 24 juni 2021 is er een motie aangenomen door uw raad voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. De locatie aan de Trumanstraat is één van die locaties. Met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de uitvoering van de motie van uw raad van 24 juni 2021.

1.2 De realisatie van woningen van verschillende typologieën is nu niet mogelijk

Er is een grote vraag naar woningen van verschillende segmenten binnen de gemeente Emmen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 36 grondgebonden woningen mogelijk van verschillende typologieën. Op deze manier voorziet dit bestemmingsplan in de diverse vraag naar woningen binnen de gemeente Emmen.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

2.1 Middels het BKP wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd

Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is er een BKP opgesteld. In dit BKP staan welstandseisen opgenomen. Welstandseisen mogen uitsluitend worden opgenomen in een door de raad vastgestelde Welstandsnota. Daarom wordt u voorgesteld dit BKP vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota uit 2016.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

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. De gemeente Emmen is initiatiefnemer voor onderhavige ontwikkeling en is eigenaar van de gronden. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' worden in dit geval gedekt op grond van de bijbehorende grondexploitatie. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.

4. Kanttekeningen

Geen.

5. Financiën

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in dit geval gedekt op grond van de bijbehorende, sluitende grondexploitatie.

6. Uitvoering

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 de Emmer Courant en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en via [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Regels%20op%20de%20kaart%20-%20Omgevingswet%20-%20Regels%20op%20de%20kaart%20-%20Omgevingsloket%20(overheid.nl)). Daarnaast kan het plan op afspraak worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 24 juni 2024.

burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 55274-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 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 ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage hebben gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geen zienswijzen zijn ingebracht

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2022021-B501 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
3. Bij het bestemmingsplan 'Veenoord, Trumanstraat (woningbouwlocatie)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H. F. van Oosterhout