

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 73833-2024

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

M. Smit, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2022018-B501 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
3. Bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Toelichting bestemmingsplan;
2. Regels bestemmingsplan;
3. Verbeelding bestemmingsplan;
4. Laddertoets;
5. Beeldkwaliteitsplan;
6. Verkennend archeologisch onderzoek;
7. Karterend archeologisch onderzoek;
8. Stikstof rapportage;
9. Quicksan natuurwaardenonderzoek;
10. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
11. M.e.r.-beoordelingsbesluit;
12. Verkennend bodemonderzoek;
13. Watertoets;
14. Publicatie ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit van 9 juli 2024 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2024	73833-2024

1. Inleiding

Gelet op de aanhoudende krapte op de woningmarkt is er op 24 juni 2021 een motie aangenomen door de gemeenteraad van Emmen 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 Ringlaan in Nieuw-Amsterdam.

Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de percelen gelegen aan de Ringlaan, de Jagerslaan en de Wildbaan in Nieuw-Amsterdam (hierna: plangebied). In het plangebied stond het oude dorps huis De Schalm, welke medio 2021 is gesloopt. Sindsdien in het plangebied braakliggend en wordt het deels gebruikt voor parkeerdoeleinden.

Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van minimaal 12 en maximaal 16 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk. De focus ligt hierbij op het lagere segment van de woningmarkt.

Huidig planologisch regime

In het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam en Veenoord (2011)' heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming voorziet niet in de realisatie van minimaal 12 en maximaal 16 appartementen. Om deze appartementen juridisch planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

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 Raad 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 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)' is het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van minimaal 12 en maximaal 16 appartementen. 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 de gemeenteraad van Emmen voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. De locatie aan de Ringlaan 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 Dit bestemmingsplan voorziet in de grote vraag naar starterswoningen binnen de gemeente Emmen

Binnen de gemeente Emmen is er een grote vraag naar woningen. De woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in

Emmen 2022 – 2030' stelt dat er een grote vraag is naar woningen voor starters. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 16 appartementen mogelijk in het lagere segment. Deze appartementen zijn geschikt voor starters. Op deze manier voorziet dit bestemmingsplan in de grote vraag naar starterswoningen binnen de gemeente Emmen.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 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 gemeenteraad 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 20 december 2023 tot en met 30 januari 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 bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)' worden in dit geval gedekt op grond van de bijbehorende, sluitende grondexploitatie (afzonderlijk raadsvoorstel). 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 en beeldkwaliteitsplan wordt in dit geval gedekt op grond van de bijbehorende, sluitende grondexploitatie. Deze zal middels een afzonderlijk voorstel aan u worden voorgelegd.

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 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 en beeldkwaliteitsplan zijn digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast kan het plan op afspraak worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Gemeente Emmen,
blad 4-5

Emmen, 9 juli 2024.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 73833-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 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 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage hebben gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geen zienswijzen zijn ingebracht.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2022018-B501 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (woningbouwlocatie)' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
3. Bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam, Ringlaan (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