

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 220620-2024

Onderwerp:

Bestemmingsplan en grondexploitatie 'Emmen, Delftlanden 3.0'

Portefeuillehouder: J. Bos

Team: Ruimtelijke ontwikkeling a.i.

G. Boerema, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- 1 De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
- 2 Het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2023029-B701' gewijzigd vast te stellen.
- 3 Het beeldkwaliteitsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016.
- 4 Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De herziene grondexploitatie 'Emmen, Delftlanden' vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' – Toelichting
2. Bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' – Toelichting – Bijlagen
 - 2.1 Bijlage 1. Ladderonderbouwing Delftlanden
 - 2.2 Bijlage 2. Beeldkwaliteitplan
 - 2.3 Bijlage 3. Archeologisch bureau- en booronderzoek
 - 2.4 Bijlage 4. Quickscan Wet natuurbescherming
 - 2.5 Bijlage 5. Stikstofdepositieonderzoek
 - 2.6 Bijlage 6. Nader onderzoek veldspitsmuis
 - 2.7 Bijlage 7. Advies Veiligheidsregio
 - 2.8 Bijlage 8. Kwantitatieve Risicoanalyse
 - 2.9 Bijlage 9. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
 - 2.10 Bijlage 10. M.e.r.-beoordelingsbesluit
 - 2.11 Bijlage 11. Actualiserend/verkennd bodemonderzoek
 - 2.12 Bijlage 12. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - 2.13 Bijlage 13. Besluit hogere grenswaarden
 - 2.14 Bijlage 14. Watertoets
 - 2.15 Bijlage 15. Vooroverlegreacties
3. Bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' – Regels
4. Bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' – Verbeelding
5. Nota van beantwoording zienswijzen
6. Nota van ambtshalve wijzigingen
7. Reactie Provincie
8. Herziene grondexploitatie Emmen, Delftlanden (geheimhouding)

9. Memo behorende bij de grondexploitatie (geheimhouding)

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2024	220620-2024

1. Inleiding

Delftlanden zou oorspronkelijk in 3 fases worden gerealiseerd. Door veranderende marktomstandigheden is dit niet goed van de grond gekomen. Eind 2011 heeft de raad besloten fase 2 en 3 niet in ontwikkeling te brengen. Ook de eerste fase verliep moeizaam. Ruim 10 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan waren slechts 266 woningen van de 1.560 mogelijke woningen gebouwd. Mede in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is een heroverweging gemaakt. In de structuurvisie Delftlanden 2.0 is een stedenbouwkundige afronding voorgesteld met een forse deprogrammering tot 804 woningen. Begin 2020 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld waarin de bestemming van een deel van de grond is veranderd van 'wonen' naar 'groen'. De laatste jaren is de woningmarkt echter sterk aangetrokken. Alle percelen in de wijk met woonbestemming zijn verkocht of onder optie. Vanwege de krapte op de woningmarkt is Delftlanden fase 1 als een van de versnellingslocaties opgenomen voor het toevoegen van kavels.

Het toevoegen van nieuwe woningbouwkavels past niet in het geldende bestemmingsplan. Om het voornemen te kunnen realiseren, is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

Het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' maakt het toevoegen van maximaal 328 woningen planologisch mogelijk in de wijk, waarvan maximaal 248 grondgebonden woningen (rij, tweekapper, vrijstaand) en maximaal 80 appartementen in het centrumvoorzieningen gebied.

2. Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het toevoegen van bouw mogelijkheden in Delftlanden fase 1 mogelijk met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk en aansluitend bij de uitgangspunten van de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0. Op flexibele wijze worden diverse woningtypes met verschillende oppervlaktes toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Hiermee streven we naar meer variatie in woningen, waaronder nieuwe woonvormen. Met dit bestemmingsplan geven we gehoor aan de ambitie uit de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022 - 2030' om voor het jaar 2030 ten minste 4000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

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 dertien zienswijzen ingediend, waarvan één is ondertekend door zes verschillende huishoudens.

Eén van de zienswijzen hebben wij ontvangen op 5 mei 2024. Aangezien dit 3 maanden na sluiting van de termijn van terinzagelegging is, zouden we deze niet-ontvankelijk moeten verklaren. Echter betreft de indiener een direct belanghebbende, waarom wij van mening zijn er goed aan te doen deze zienswijze wel mee te nemen in de verdere besluitvorming in het kader van een zorgvuldige belangenafweging.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. 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 Hiermee geven we gehoor aan de motie van de raad om woningen toe te voegen in de gemeente Emmen

In juni 2021 heeft de gemeenteraad het college via een motie verzocht te kijken naar extra bouw mogelijkheden in de gemeente Emmen. Binnen Delftlanden fase 1 zijn mogelijkheden om extra woningen toe te voegen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de wijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische-planologische regeling om hier uitvoering aan te geven. Door een deel van de wegbestemde grond weer een woonbestemming te geven, kiezen we voor inbreiding. Hiermee sluiten we aan bij een van de uitgangspunten uit de woonvisie, namelijk 'inbreiding

voor uitbreiding’.

2.2 Deze ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte.

Richting 2030 wil de gemeente 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.

Het voorliggende plan bestaat uit het mogelijk maken van 328 woningen, waarvan maximaal 248 grondgebonden woningen (rij, tweekapper, vrijstaand) en maximaal 80 (zorg)appartementen in de wijk Delftlanden in Emmen.

Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling op een locatie waar bebouwing momenteel nog niet is toegestaan (geen woon-bestemming).

Uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) is gebleken dat de 328 geplande woningen in Delftlanden passen binnen zowel de geconstateerde kwantitatieve woningbehoefte als de kwalitatieve behoefte aan woningen in een groen-stedelijk en dorps-landelijk woonmilieu. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

Bovendien sluit de ontwikkeling aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

2.3 De nieuwe woningen hebben geen onevenredige nadelige gevolgen voor haar omgeving.

Ten behoeve van de realisatie van de woningen/appartementen is een 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. Tevens is de ontwikkeling zowel planologisch als milieutechnisch inpasbaar. Voor de erkende overlegpartners heeft het plan verder ook geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

2.4 Ter verbetering van de planologische (on)mogelijkheden zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in de regels en de verbeelding van het plan.

Geconstateerd is dat er enkele onvolkomenheden in zowel de regels als de verbeelding zijn genoemd dan wel onbenoemd bleken. Om deze reden hebben we ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

De wijzigingen leiden tot aanpassing van het juridisch kader, de regels en de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan, zodat er sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden 3.0.

De aangebrachte wijzigingen staan in de Nota van wijzigingen. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze nota.

3.1 Een vastgesteld Beeldkwaliteitsplan biedt een juridische kader om de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk Delftlanden te waarborgen.

In de welstandsnota staan beleidsregels die de gemeente toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Een beeldkwaliteitsplan behelst meer en is toegespitst op het te ontwikkelen gebied (maatwerk). Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de (openbare) ruimte.

Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan is ook het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Hierdoor kunnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig worden vastgesteld en wordt de welstandsnota voor dit gebied aangepast.

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.

De gemeente Emmen is initiatiefnemer voor onderhavige ontwikkeling en is gedeeltelijk eigenaar van de gronden. Een deel van de gronden maakt onderdeel uit van de boedel. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan Emmen, Delftlanden 3.0 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.

5.1 Een vastgestelde grondexploitatie maakt realisatie van Emmen, Delftlanden 3.0 mogelijk.

Om de gronden van Delftlanden 3.0 te kunnen ontwikkelen is een grondexploitatie nodig. Dit financiële kader moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling kunnen de voorbereidingen worden getroffen en kunnen de gronden worden uitgegeven.

4. Kanttekeningen

2.1 De hogedrukgasleiding vormt een risico voor bewoners binnen het invloedsgebied.

Aan de noordzijde, net buiten het plangebied, ligt een hogedruk aardgastransportleiding. Het plangebied ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van de leiding. Het invloedsgebied bestaat uit de belemmeringenstrook (met een breedte van 4 meter gemeten vanaf de buisleiding), de 100 % letaliteitszone (tot ca. 80 meter van de leiding) en 1 % letaliteitszone (tot ca. 170 meter van de leiding).

Bij een buisleiding kunnen zich een 2 tal scenario's voordoen die een risicovol effect op de omgeving hebben. Dit betreft de gaslekkage en een fakkelbrand als gevolg van een ontstoken gaslekkage.

Bij een calamiteit met een fakkelbrand door een gaslek kunnen mensen in het gebied overlijden. De overlevingskans binnen de 100% letaliteitszone is namelijk nihil. De hulpdiensten begeven zich niet in het invloedsgebied tijdens een calamiteit met de gasleiding en brand- en/of hittewerende maatregelen bieden geen soelaas. Als bij een calamiteit nog mogelijkheden zijn om te vluchten, kan de zelfredzaamheid worden vergroot met vluchtroutes en goede risicocommunicatie.

De kans op een calamiteit met de gasleiding is klein. Dit neemt niet weg dat zich morgen een calamiteit voor kan doen met een gasleiding door invloeden van buitenaf. Een calamiteit met een gasleiding hoeft echter niet altijd te ontaarden in een fakkelbrand.

Het risico op een calamiteit met de gasleiding wordt onder meer beperkt door geen bouw- en graafwerkzaamheden toe te staan in de nabijheid van de gasleiding. Door een hekwerk te plaatsen tussen de kavels van de bungalows en de belemmeringenstrook willen we oneigenlijk gebruik van deze grond voorkomen om de kans op beschadiging aan de gasleiding te verkleinen.

Gezien de uitgevoerde berekeningen voldoen wij met deze ontwikkeling aan de geldende regels. Wel geldt een verantwoordingsplicht. De essentie van de verantwoordingsplicht is dat het bevoegd gezag zich uitsprekt over de aanvaardbaarheid van het risico dat er mensen kunnen overlijden. In de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 1) en in de weerlegging in de zienswijzennota (bijlage 5) staat een verdere uitwerking van de beperkte verantwoording beschreven.

5. Financiën

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid is er een herziene grondexploitatie opgesteld. De herziene grondexploitatie sluit met een minder negatief financieel resultaat af dan vastgesteld in MPG 2024 in juni waardoor een deel van de bestaande voorziening vrijvalt ten gunste van de reserve grondexploitatie. Deze werkwijze is bij het vormen van de reserve grondexploitaties besloten. Het resultaat is in bijlage 8 en als samenvatting in bijlage 9 (beide stukken geheim) opgenomen. In de herziene grondexploitatie is rekening gehouden met een financiële bijdrage van € 500.000,-- vanuit het Fonds Dorpen en Wijken voor de inrichting van het wijkpark. Dit is reeds vastgesteld bij de kadernota 2024.

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 door belanghebbenden 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/](#).

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 220620-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 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 bestemmingsplan;
- er ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan;

besluit:

- 1 De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
- 2 Het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2023029-B701' gewijzigd vast te stellen.
- 3 Het beeldkwaliteitsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016.
4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De herziene grondexploitatie 'Emmen, Delftlanden' vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout