Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2023	323686-2023

Onderwerp:

Bestemmingsplan Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)

Portefeuillehouder: R. van der Weide

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 'Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2021056-B701' ongewijzigd vast te stellen. 3. Bij het bestemmingsplan 'Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)
1. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)' – Toelichting
2. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)' – Toelichting - Bijlagen
3. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)' – Regels
4. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)' – Verbeelding
5. Nota van Beantwoording Zienswijzen

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit 12 december 2023 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2023	323686-2023

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw) voorziet in een nieuwbouwlocatie waarin het mogelijk is om in totaal 16 woningen te realiseren, bestaande uit 4 bungalows (1 laag plat) en 12 vrijstaande woningen (1 bouwlaag met kap).

De reden voor het opstellen van het bestemmingsplan Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw) is de woningvraag naar vrije bouwkavels in Klazienaveen.
In Klazienaveen zijn geen vrije bouwkavels voor particulieren meer beschikbaar, terwijl er wel veel vraag naar is. Klazienaveen is een groot en levendig dorp met veel voorzieningen en een diversiteit aan inwoners. Dit willen we graag behouden en waar mogelijk versterken.

De nieuwbouwplannen passen niet in het geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Om het voornemen te kunnen realiseren, is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

2. Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd in te spelen op de vraag naar vrije kavels voor het realiseren van grondgebonden woningen in Klazienaveen. Na verwachting zal deze ontwikkeling inspelen op de lokale behoefte.

3. Argumenten

1.1 De nieuwe woningen hebben geen onevenredige nadelige gevolgen voor haar omgeving.
Ten behoeve van de realisatie van de grondgebonden woningen zijn 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.

2.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 mei 2023 tot en met 11 juli 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend, waarvan één is ondertekend door vier verschillende huishoudens.
Eén van de indieners woont op een relatief grote afstand van het plangebied en heeft geen gronden aangegeven waartegen zijn/haar zienswijze is gericht. De indiener is in de gelegenheid gesteld zijn/haar gronden aan te vullen, waarvan geen gebruik is gemaakt. Deze zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk verklaard.
De ontvankelijke 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 is daarmee ongewijzigd gebleven.
De reacties op de ingediende zienswijzen staan in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en – besluit. Kortheidshalve verwijzen wij u naar deze nota.

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. Voor het gebied De Blokken, waar Klazienaveen onderdeel van uitmaakt, is de beoogde groei van het aantal huishoudens geraamd op 290. Samen met de ambitie van 480 woningen komt de totale opgave op 770 woningen. Hiervan zijn 400-550 woningen gereserveerd voor Klazienaveen.
In Klazienaveen staan momenteel 135 woningen in de planning. Het gaat om 92 woningen harde plancapaciteit en 43 woningen zachte plancapaciteit. De 16 woningen op de locatie Kruiwerk zijn opgenomen in de zachte plancapaciteit van 43 woningen. Op basis van de kwantitatieve behoefte en de huidige planningslijst concluderen we dat er ruimte is voor toevoeging van 16 woningen op de locatie Kruiwerk.

Binnen de regio is een groot deel van de woningzoekenden op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Circa 45% van de woningzoekenden richt zich op dit woonmilieu. Van alle woningzoekenden geeft ongeveer 20% aan op zoek te zijn naar een vrijstaande koopwoning. Vertalen we dit naar aantallen dan gaat het om circa 25 tot 30 vrijstaande woningen. Hiervan geeft circa 45% de voorkeur aan een gelijkvloerse woning. Hierbij geldt dat de woonkamer, keuken, sanitair, slaapkamer bereikbaar is zonder traplopen. Dit past bij de kenmerken van een bungalow. Op basis hiervan concluderen we dat het programma op de locatie Kruiwerk aansluit op de behoefte in Klazienaveen.

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 Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw) 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
Niet van toepassing.

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

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

Gedurende zes weken, na vaststelling door de raad en bekendmaking, kan beroep 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 ‘Gemeenteblad’.
Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 12 december 2023.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2024	323686-2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2023;

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 31 mei 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen van het bestemming;

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)’ met planidentificatienummer ‘NL.IMRO.0114.2021056-B701’ ongewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Kruiwerk (woningbouw)’ geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2024.

de griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout