Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0086	B-stuk		21/562	339002-2021

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Klazienaveen, Meridiaan'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling
G Boerema, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen. 2. Het bestemmingsplan 'Klazienaveen, Meridiaan' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2020012-B701' ongewijzigd vast te stellen. 3. Bij het bestemmingsplan 'Klazienaveen, Meridiaan' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)
1. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Meridiaan' – Toelichting + bijlagen (deels ter inzage)
2. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Meridiaan' – Regels
3. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Meridiaan' – Verbeelding
4. Nota van Beantwoording Zienswijzen + bijlage zienswijzen
5. Besluit hogere grenswaarde industrielawaai

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 9 november 2021 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0086	B-stuk		21/562	339002-2021

1. Inleiding
Het plan ligt voor om aan de Meridiaan te Klazienaveen meerdere appartementengebouwen, goed voor 69 appartementen, te realiseren en aan de Neptunusbaan 5 eengezinswoningen. Het verzoek is ingediend door woningbouwcorporatie Lefier.

Het voornemen is om aan de woonstraten Meridiaan en Neptunusbaan de gedateerde appartementsgebouwen te slopen en te vervangen door eigentijdse nieuwbouw voor sociale huurders. De bestaande gebouwen zijn inmiddels door de woningcorporatie Lefier gesloopt.

Op de door sloop vrijgekomen locatie worden appartementen teruggebouwd voor senioren en starters en in het noordoostelijk gebied eengezins-rijwoningen.
Aan de voorzijde richting het Van Echtenskanaal worden 12 starterswoningen gerealiseerd. De starterswoningen worden voorzien van een zadeldak en zijn georiënteerd op het Van Echtenskanaal.
Bij binnenkomst van de Meridiaan vanaf het Van Echtenskanaal is ruimte voor de bouw van 24 seniorenappartementen. Verderop aan de Meridiaan komen eveneens seniorenappartementen, te weten 33 stuks. Alle appartementen kennen drie bouwlagen, waarbij de bovenste laag bij de seniorenappartementen is teruggelegd.
Tot slot is er ruimte voor de realisatie van vijf grondgebonden woningen aan de Neptunusbaan.
Het aantal woningen is ter plaatse nu 41; er komen 74 woningen voor terug.
Het plangebied wordt opnieuw ingericht, waarbij ook een parkeerterrein zal worden aangelegd.

De nieuwbouwplannen passen niet in het geldende bestemmingsplan voor deze locatie, met name ten aanzien van de bouwvlakken en het type woning. Om het voornemen te kunnen realiseren, is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische-planologische regeling voor het initiatief.

2. Beoogd effect
Met het voorliggende plan wordt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag beoogd binnen dit deel (aan de rand) van het centrumgebied van Klazienaveen. Tevens wordt beoogd een bijdrage te leveren aan een levendig stedelijk woonmilieu in Klazienaveen, waarbij het aanbod vergroot wordt en daarmee meer afgestemd wordt op de vraag. Hiermee worden diverse doelgroepen bediend en ontstaan mogelijkheden voor doorstroming.

3. Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juli 2021 tot en met 10 augustus 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal zes zienswijzen ingediend. Vijf omwonenden hebben een zienswijze ingediend en de VRD één. 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 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.

2.1 Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan de vraag van initiatiefnemer.
In de geest van de op handen zijnde Omgevingswet werken we met het ‘Ja, mits’ principe.
Initiatiefnemers hebben aan de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van 74 woningen. Middels dit bestemmingsplan kan dit initiatief worden gerealiseerd.

2.2 De nieuwe woningen hebben geen gevolgen voor haar omgeving en andersom.
Ten behoeve van de realisatie van de appartementen is een aantal zaken beoordeeld. Uit inventarisatie en onderzoek is gebleken dat de bouw van de woningen geen onevenredig nadeel met zich meebrengt voor de omgeving. Tevens is de ontwikkeling zowel planologisch als milieutechnisch inpasbaar. Voor wat betreft het industrielawaai is een hogere grenswaarde vastgesteld. De erkende overlegpartners heeft het plan verder ook geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

2.3 Het initiatief past binnen de Woonvisie 2018-2023
Zoals aangegeven in het Woningmarktonderzoek Emmen (RIGO, 30 september 2016) en de nieuwe Woonvisie 2018-2023 'Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien' groeit de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen voor ouderen. Hierbij wordt tevens aangegeven dat een kwaliteitsslag in deze woningvoorraad noodzakelijk is. In het Lokaal Akkoord 2019-2024 wordt hier eveneens op ingegaan. Hierin wordt aangegeven dat het aantal levensloopgeschikte woningen in de sociale huur moet toenemen met 110 tot 150 tot 2021 en met 230 tot 270 tot 2026 om in de behoefte te voorzien. Daarnaast hebben 2.000 woningen in de gemeente een beperkte toekomstwaarde. De komende 10 jaar dient deze jaarlijks met gemiddeld 10% te worden vervangen door sloop/nieuwbouw of renovatie (buiten planmatig onderhoud).
Gezien de omvang van de (hoofd)kern Klazienaveen voorziet dit in de behoefte ter plaatse. Het plan is hiermee in lijn met de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie.

2.4 Het initiatief voorziet in een woningbehoefte
Eveneens is er sprake van het fenomeen ‘huishoudensverdunning’ waardoor de behoefte verandert. Het huidige aanbod komt onvoldoende overeen met die veranderende behoefte. Er dient derhalve meer variatie in aanbod gecreëerd te worden, vooral om te voorzien in de behoefte van jongeren en senioren. Het plan is hiermee in lijn en voorziet in deze behoefte.

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. In voorliggend geval is het kostenverhaal geborgd in een anterieure overeenkomst die op 15-02-2021 is gesloten tussen de ontwikkelende partij en de gemeente, waarin ook afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van planschadeverzoeken. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en een exploitatieplan niet nodig.

4. Kanttekeningen
Niet van toepassing.

5. Financiën
De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geregeld in een anterieure overeenkomst die op 15-02-2021 is gesloten tussen de ontwikkelende partij en de gemeente.

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 op het ontwerpbestemmingsplan;
- kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om op tijd een zienswijze op te sturen op 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 de Emmer Courant en online op de overheidssite www.officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast kan het plan worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 9 november 2021.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M. Plantinga-Leenders	H.F. van Oosterhout

Jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2022	RA21.0086	B-stuk		21/562	339002-2021

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021, B&W nummer: 21/562;

• de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;

• het ontwerpbestemmingsplan vanaf 7 juli 2021 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;

• gedurende deze termijn zienswijzen zijn ingediend;

• de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen van de bestemming;

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Meridiaan’ met planidentificatienummer ‘NL.IMRO.0114.2020012-B701’ ongewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Meridiaan’ geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2022.

de griffier a.i., de voorzitter,

I.M. Rozema H.F. van Oosterhout