Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2024	44701-2024

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling
M. de Wijs, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2023022-B701' vast te stellen.
2. Bij het bestemmingsplan 'Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5' – Toelichting
2. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5' – Regels
3. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5' – Verbeelding
4. Bijlage 1 Bodemonderzoek
5. Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bijlage 3 Besluit hogere grenswaarde
7. Bijlage 4 AERIUS-berekening
8. Bijlage 5 Watertoets
9. Bijlage 6 Quicskcan flora en fauna
10. Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
11. Bijlage 8 M.e.r.-beoordelingsbesluit

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 12 maart 2024 en de daarbij behorende stukken

jaar	Zaaknummer
2024	44701-2024

1. Inleiding
Er is door initiatiefnemer een verzoek ingediend om het bestemmingsplan aan te passen voor de omzetting van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen op het perceel aan de Schoorstraat 4 in Klazienaveen. Op het perceel was een voorheen een kinderopvang gevestigd. Deze is echter gestopt en de voormalige bebouwing is reeds gesloopt. Initiatiefnemer heeft het voornemen om op het braakliggende terrein drie vrijstaande levensloopbestendige woningen te realiseren.

Van gemeentewege is daarbij aangegeven dat ook de twee aangrenzende percelen aan de Schoorstraat 2 en Stellingstraat ZZ 5 opgenomen moeten worden in de aanpassing van het bestemmingsplan.
De percelen Schoorstraat 2 en Stellingstraat ZZ 5 zijn respectievelijk bestemd voor Sport – fysiopraktijk met saunafaciliteiten en Maatschappelijk, met per bestemming een bedrijfswoning.
De fysiotherapiepraktijk en tandartspraktijk die op deze locaties gevestigd waren zijn echter gestopt en het feitelijke gebruik is in de huidige situatie ‘wonen’.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet derhalve in het juridisch planologisch mogelijk maken van vijf woonbestemmingen.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, volgt het voorliggende bestemmingsplan nog de procedure van de Wet op de ruimtelijke ordening. Na vaststelling zal het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van het tijdelijke Omgevingsplan.

2. Beoogd effect
Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs naar de bestemming wonen op het perceel aan de Schoorstraat 4 ten behoeve van de realisatie van drie vrijstaande woningen en in het omzetten van de bestemmingen Sport – fysiopraktijk met saunafaciliteiten en Maatschappelijk naar de bestemming Wonen op de percelen aan de Schoorstraat 2 en Stellingstraat ZZ 5 teneinde de feitelijke situatie juridisch planologisch juist vast te leggen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hiermee in het juridisch planologisch mogelijk maken van vijf woonbestemmingen.

3. Argumenten
1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 De ontwikkeling van drie levensloopbestendige woningen voorziet in een woonbehoefte.
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.

Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van onze bevolking. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep.
Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses. De seniorenwoningen die worden gebouwd, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van drie levensloopbestendige woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de behoefte in Klazienaveen.

1.3 Met deze wijziging wordt de feitelijke situatie op de percelen aan de Schoorstraat 2 en Stellingstraat ZZ 5 juridisch planologisch juist vastgelegd.
De percelen Schoorstraat 2 en Stellingstraat ZZ 5 zijn respectievelijk bestemd voor Sport – fysiopraktijk met saunafaciliteiten en Maatschappelijk, met per bestemming een bedrijfswoning. De fysiotherapiepraktijk en tandartspraktijk die op deze locaties gevestigd waren zijn echter gestopt en het feitelijke gebruik is in de huidige situatie 'wonen'. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is deze situatie passend en er zijn vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie juridisch planologisch juist vastgelegd.

1.4 Het initiatief heeft geen gevolgen voor haar omgeving en andersom.
Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan zijn een aantal zaken beoordeeld. Uit inventarisatie en onderzoek is gebleken dat de realisatie van drie nieuwe woningen aan de Schoorstraat 4 en de herbestemming van de twee bestaande panden aan de Schoorstraat 2 en Stellingstraat ZZ 5 geen onevenredig nadeel met zich meebrengt voor haar omgeving. Tevens is de ontwikkeling planologisch, ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar. Voor wat betreft industrielawaai is voor de woningen aan de Schoorstraat 2 en Stellingstraat ZZ 5 een hogere grenswaarde vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen aan de Stellingstraat 4 is geen hogere grenswaarde nodig.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van plankosten, aanlegkosten (o.a. voor groen, nuts en infrastructuur) en planschadeverhaal vastgelegd. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.

4. Kanttekeningen
Niet van toepassing

5. Financiën
Niet van toepassing

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.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 12 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

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

Jaar	Zaaknummer
2024	44701-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2024.

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

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;
- Tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht.

besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5’ met planidentificatienummer ‘NL.IMRO.0114.2023022-B701’ vast te stellen.
2. Bij het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Schoorstraat 2 & 4, Stellingstraat ZZ 5’ geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 april 2024.

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