

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 197751-2024

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Weiteveen, achter Zuidersloot 39-51 (woningbouw)

Portefeuillehouder: J. Bos

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

M. Smit, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2022034-B501 vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
4. Bij het bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Nota van Beantwoording Zienswijzen
2. Bestemmingsplan – toelichting
3. Bestemmingsplan – regels
4. Bestemmingsplan – bijlagen bij de toelichting
5. Bestemmingsplan – verbeelding
6. Beeldkwaliteitsplan

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 16 juli 2024 en de daarbij behorende stukken.

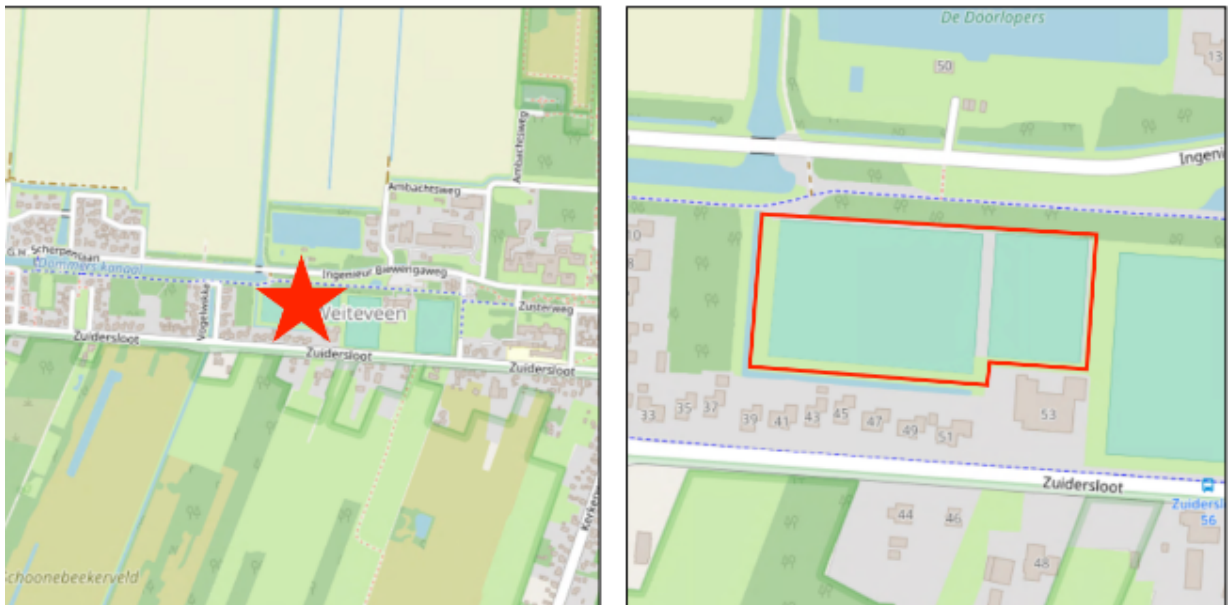
jaar	Zaaknummer
2024	197751-2024

1. Inleiding

Sinds 2019 is de gemeente Emmen in overleg met een werkgroep namens de wijkvereniging Weiteveen over de mogelijkheid van het toevoegen van woningen in Weiteveen. Op basis van deze gesprekken is een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een aantal locaties in Weiteveen. De locatie van het C-Veld is naar voren gekomen als het meest kansrijk. Het plangebied is geheel in eigendom van de gemeente Emmen.

Plangebied

Op het sportpark 'Amsterdamsche Veld' aan de Ir. Biewengaweg in Weiteveen bevindt zich een ongebruikt voetbalveld. Het voormalig 'C-veld' is het meest westelijk gelegen sportveld en wordt sinds 2012 niet meer gebruikt. Het veld is in eigendom van de Gemeente Emmen. Ondanks de geringe bebouwingsdichtheid rondom de locatie ligt het plangebied centraal in het dorp.



Figuur 1. Ligging van het plangebied in Weiteveen en ten opzichte van de directe omgeving

Huidig planologisch regime

Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan 'Weiteveen' de bestemming 'Sport'. De gronden aangewezen voor 'Sport' zijn bedoeld voor sport, sportvelden, sportterreinen en clubgebouwen. Een programma van 21 woningen past niet binnen deze bestemming. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuiderdijk achter nrs 39-51 (woningbouw)' legt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch vast.

Er is in het bestemmingsplan ruimte voor 14 rijwoningen, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. Dit programma sluit aan bij de diverse vraag naar woningen in Weiteveen. Centraal in het plangebied ligt een hofje met bijbehorende parkeervoorzieningen. De ontsluiting vindt plaats op de Ir. Biewengaweg.

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 de 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 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' is het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 21 grondgebonden woningen van verschillende typologieën. Op deze manier geeft dit bestemmingsplan 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 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend.

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 en BKP zijn daarmee ongewijzigd gebleven. De reacties op de ingediende zienswijzen staan in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 15 van het bestemmingsplan). De nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en – besluit. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze nota.

2.1 Het bestemmingsplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de realisatie van 21 grondgebonden woningen is er een groot 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 maar leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens is de ontwikkeling zowel planologisch, cultuurhistorisch als milieutechnisch inpasbaar. Voor de erkende overlegpartners heeft het plan verder ook geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

2.2 Dit bestemmingsplan geeft gehoor aan de motie van de gemeenteraad van 24 juni 2021

Op 24 juni 2021 is er een motie aangenomen door de gemeenteraad van Emmen voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Het voormalige C-Veld in Weiteveen is één van die locaties. Met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de uitvoering van de motie van de gemeenteraad van 24 juni 2021.

2.3 Deze ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte

Richting 2030 heeft de gemeente Emmen de ambitie om ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit staat beschreven in de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022 – 2030'. Deze ambitie bestaat uit het faciliteren van de beoogde huishoudensontwikkeling tot 2030 en de ambitie om de woningvoorraad met 5% uit te breiden. Dit bestemmingsplan geeft gehoor aan de ambitie uit de woonvisie om voor het jaar 2030 ten minste 4000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Ook is uit de Laddertoets (bijlage 1 van het bestemmingsplan) gebleken dat er binnen de gemeente Emmen een aantoonbare, kwantitatieve vraag is naar 662 woningen. In Weiteveen is sprake van een aantoonbare, kwantitatieve vraag naar 31 woningen. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een kwalitatieve behoefte. Uit de Laddertoets blijkt namelijk dat er een grote vraag is naar woningen in een dorps of landelijk woonmilieu.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in een kwantitatieve als een kwalitatieve woonbehoefte, zowel in Weiteveen als gemeente breed.

3.1 Middels het BKP wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is ook het BKP ter inzage gelegd. Hierdoor kunnen het bestemmingsplan en het BKP gelijktijdig worden vastgesteld en wordt de welstandsnota voor dit gebied aangepast. De reden voor het opstellen van een BKP is dat het plangebied de status welstandsvrij heeft. Het doel van het BKP is om de ruimtelijke kwaliteit en onderlinge samenhang van het plangebied te borgen. Hierdoor kan er bij bouw aanvragen getoetst worden aan dit BKP.

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 deze ontwikkeling en is eigenaar van de gronden. De kosten van het maken van voorliggend bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' worden in dit geval gedekt op grond van de bijbehorende, vastgestelde grondexploitatie. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiën

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid is er een grondexploitatie opgesteld.

Deze grondexploitatie is in januari 2023 vastgesteld door uw college en raad. Vanwege enkele financiële tegenvallers zijn de kosten hoger dan eerder geraamd. In het MPG 2024 dat in juni 2024 is vastgesteld door uw college en raad is daarom een herziene exploitatie opgenomen met een nadelig resultaat van € 204.075,-- Het tekort op de grondexploitatie wordt in dit geval gedekt door de algemene reserve grondexploitaties.

6. Uitvoering

Gedurende zes weken, na vaststelling door de gemeenteraad 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 en via [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)). Daarnaast kan het plan op afspraak worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 16 juli 2024.

burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H. F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 197751-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 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 ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zes weken ter inzage hebben gelegen;
- gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2022034-B501 vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' vast te stellen en als wijziging onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2016;
4. Bij het bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout