Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2024	44904-2024

Onderwerp:

Vaststellen Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Valkruid 9'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling
R. Stoker, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen; 2. Het bestemmingsplan "Klazienaveen, Valkruid 9"; NL.IMRO.0114.2023023-B701 vast te stellen; 3. Bij het bestemmingsplan "Klazienaveen, Valkruid 9"; NL.IMRO.0114.2023023-B701 geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)
1. Bestemmingsplan “Klazienaveen, Valkruid 9” (toelichting, regels en bijlagen)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Klazienaveen, Valkruid 9"
3. Nota van beantwoording Zienswijze “Klazienaveen, Valkruid 9”
4. Appendix

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 5 maart en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2024	44904-2024

1. Inleiding
Het bestemmingsplan maakt een extra woning mogelijk binnen een bestaand woongebied. Het plangebied wordt in het bestemmingsplan 'Klazienaveen', opgesteld in 2013, beschreven als Wonen - Vrijstaand lintbebouwing, waarbij een woning staat gericht naar het Van Echtenskanaal. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een extra woning mogelijk aan de andere zijde van het perceel, gericht naar de Valkruid mogelijk, met de functie Wonen – Vrijstaand kern. Op het deel van het perceel langs de straat Valkruid ligt in het huidige bestemmingsplan geen bouwvlak en mag geen woning gebouwd worden, waarbij hier wel een mogelijkheid voor was in het voorgaande plan. Dit wordt nu hersteld. Dit bestemmingsplan zal de dit perceel scheiden in twee percelen. Eén perceel met de bestaande woning aan het Van Echtenskanaal NZ en één perceel aan Valkruid.

2. Beoogd effect
De reden voor het opstellen van het bestemmingsplan ‘Klazienaveen, Valkruid 9’ is, het toevoegen van een bouwvlak op een bestaande woonbestemming op het perceel EMN00 I 15149, gelegen aan Valkruid in Klazienaveen. Dit betreft het herstellen van de oorspronkelijke situatie zoals vastgesteld in het voorgaande plan.

3. Argumenten
1.1 Het gebruik van de voormalige bestemming naar ‘Wonen – Vrijstaand kern’ wordt mogelijk gemaakt en er wordt een extra bouwvlak toegevoegd.
Het plangebied heeft nu de bestemmingen ‘Wonen – Vrijstaand lintbebouwing’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Binnen dit bestemmingsplan was geen woning mogelijk aan de Valkruid. Een aanpassing van het bestemmingsplan is nodig om een woning te mogen realiseren binnen het plangebied, zoals oorspronkelijk was bedoeld.

1.2 Het plan is passend binnen het woonbeleid.
Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het geldende gemeentelijke- en provinciale beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijken er geen belemmeringen voor de wijziging van de bestaande bestemmingen naar de bestemming ‘Wonen – Vrijstaand kern’. Het plan om de bestemming van het perceel te veranderen maakt een extra woning mogelijk binnen de bestaande bebouwing langs het Valkruid en is in die zin ook niet tegenstrijdig met de Woonvisie. In het kader van het woonbeleid is in zijn algemeenheid aangegeven dat leefbaarheid van de kernen moet worden nagestreefd. Een toevoeging van een woning binnen een bestaande kern is in deze zin dan ook niet strijdig.

1.3 Het plan doet geen afbreuk aan de mogelijkheden van omliggende (bedrijfs)percelen.
De naastgelegen percelen hebben al de bestemming wonen (Wonen – Vrijstaand kern, Wonen - Twee aaneen & Wonen – Vrijstaand lintbebouwing). Gezien het feit dat de omliggende percelen ook met een woonbestemming zijn bestemd, zal deze wijziging geen afbreuk doen aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen en de plansystematiek. Omdat het een smal perceel betreft, zal de inrit gesitueerd zijn aan de zijkant van het perceel, waardoor het alleen met de auto te bereiken is vanaf het Van Echtenskanaal NZ. Deze straat waardoor de inrit bereikbaar is, gaat na de inrit over in een fietspad. Hierdoor zal de garage gesitueerd worden in de achtertuin. Dit houdt in dat de woning alleen via het Van Echtenskanaal NZ bereikbaar zal zijn met de auto. Het zal niet worden toegestaan om auto's te parkeren in de doodlopende straat. Het uiterlijk van de woning zal passend zijn in de omgeving, door een lage goot en een dwarskap (smal perceel). De woning heeft een tweezijdige oriëntatie, waardoor een groene erfafscheiding gewenst is naar het openbare gebied.

1.4. Er is één inhoudelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20-11-2023 tot en met 01-01-2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één inhoudelijke zienswijzen ingediend. De zienswijze heeft niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.
De gemeente maakt kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan. Daarnaast maakt de gemeente ook kosten voor een Quick Scan soortenbescherming. Deze wijziging van het bestemmingsplan is namelijk ter correctie van een onbedoeld verwijderd bouwvlak door de gemeente. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden alle rechten teruggekeerd aan de eigenaren. Verdere ontwikkeling van het plan komt geheel voor de rekening van de aanvragers. Ook is met de aanvragers een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal anders is geregeld.

4. Kanttekeningen
Niet van toepassing

5. Financiën
Niet van toepassing

6. Uitvoering
Na vaststelling dient het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage te worden gelegd. Beroep kan worden ingesteld door:
- een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
- een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

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 InEmmen en in het Gemeenteblad. 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, 5 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

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

Jaar	Zaaknummer
2024	44904-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 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 20 november 2023 tot en met 1 januari 2024 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
• tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan een inhoudelijke zienswijzen is ingebracht, welke niet tot wijzigingen heeft geleid;
• het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

besluit:

1. De nota van beantwoording vast te stellen
2. Het bestemmingsplan "Klazienaveen, Valkruid 9"; NL.IMRO.0114.2023023-B701 vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan "Klazienaveen, Valkruid 9"; NL.IMRO.0114.2023023-B701 geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 april 2024.

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