Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2023	201038-2023

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36' en beeldkwaliteitsplan Parallelweg

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling
T. Scholten, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen. 2. Het bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2023024-B701 gewijzigd vast te stellen. 3. Bij het bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36’ geen exploitatieplan vast te stellen. 4. In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan ‘Parallelweg Emmen’ en voor het betreffende plangebied de welstandsnota aan te passen.

Bijlage(n)
Bijlage 1 Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36_Toelichting
Bijlage 1a - Archeologisch onderzoek Parallelweg
Bijlage 1b - AERIUS-berekening
Bijlage 1c - Quickscan natuurwaardenonderzoek Parallelweg
Bijlage 1d - Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 1e - Boomeffectanalyse Parallelweg
Bijlage 1f - Onderzoek fysieke veiligheid Parallelweg
Bijlage 1g - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 1h - M.E.R. beoordelingsbesluit
Bijlage 1i - Bodemonderzoek Parallelweg
Bijlage 1j - Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaai Parallelweg
Bijlage 1k - Besluit Hogere grenswaarde ten gevolge weg- en verkeerslawaai
Bijlage 1l - Trillingsonderzoek Parallelweg
Bijlage 1m - Watertoetsresultaat Parallelweg
Bijlage 1n - Reactie provincie ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 1o - Nota van beantwoording
Bijlage 1p - Reactie ontwerpbestemmingsplan provincie Drenthe
Bijlage 1q - Reactie ontwerpbestemmingsplan Veiligheidsregio Drenthe
Bijlage 1r - Zienswijze
Bijlage 2 Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36_Regels
Bijlage 3 Planverbeelding Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36
Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Parallelweg
Bijlage 5 Zienswijzennota

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit 18 juli 2023 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2023	201038-2023

1. Inleiding
Het voorliggende plan maakt het mogelijk om op de locatie Parallelweg 36 nieuwbouw te kunnen realiseren. Op de betreffende locatie kunnen met dit bestemmingsplan 12 grondgebonden woningen gebouwd worden. Tegelijk wordt voor de locatie ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, zodat het plan een sterke kwalitatieve uitstraling krijgt. De nieuwbouwplannen passen niet in de geldende bestemmingsplannen 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 een bijdrage geleverd aan een duurzame en kwalitatieve woningvoorraad. Daarnaast levert het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie Parallelweg 36.

3. Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan zijn een groot aantal zaken beoordeeld. Uit inventarisatie en onderzoek is gebleken dat de bouw van de woningen geen onevenredig nadeel met zich meebrengt voor haar omgeving maar leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. 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.

2.1 Het plan wordt gewijzigd voorgesteld aan de raad.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 mei 2023 tot en met 12 juni 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De Provincie Drenthe heeft een instemmende reactie gegeven. De zienswijze heeft geleid tot een aantal tekstuele wijzigingen in het bestemmingsplan. De reacties op de punten van de zienswijze 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.
De woningbehoefte in de periode tot 2030 is in de gemeente Emmen geraamd op 4.000 woningen (Woonvisie Buitengewoon Thuis in Emmen). Daarmee is de meest recente prognose naar boven bijgesteld ten opzichte van de prognose die als onderlegger voor de structuurvisie is gehanteerd. In het bestemmingsplan is beargumenteerd in welke mate de woningen voorzien in de lokale 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 dit plan is voor deze locatie het kostenverhaal anderszins verzekerd. Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst gesloten.

4.1. Het beeldkwaliteitsplan wordt het toetsingskader voor vergunningaanvragen.
Gelijktijdig met het bestemmingsplan is ook het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Hierdoor kan samen met het bestemmingsplan ook het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vastgesteld worden en wordt de welstandsnota voor dit gebied aangepast. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor dit gebied dus de welstandsnota. Hierdoor kan er straks bij bouwaanvragen getoetst worden aan dit beeldkwaliteitsplan. Daardoor wordt de kwaliteit van het plan zeker gesteld en kunnen de aangevraagde omgevingsvergunningen in samenhang beoordeeld worden. Op het beeldkwaliteitsplan is één zienswijze

binnengekomen die geen aanleiding vormt om het plan aan te passen. Deze zienswijze is opgenomen in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 2).

4. Kanttekeningen

1.1. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.
Het betreffende bestemmingsplan wordt gewijzigd voorgesteld aan de gemeenteraad. In de ontwerpfase zijn twee plandelen in een bestemmingsplan opgenomen (locatie Parallelweg en locatie Weerdingerstraat). Voor het verdere beloop van de bestemmingsplannen en duidelijkheid voor omwonenden wordt voorgesteld om de twee plandelen als afzonderlijke bestemmingsplannen vast te stellen. Tegen het plandeel Weerdingerstraat zijn geen zienswijzen ingediend. Op een aantal tekstuele verduidelijkingen na zijn de plandelen inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

5. Financiën

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in dit geval verzekerd door de gesloten anterieure overeenkomst.

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 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.

Daarnaast wordt de welstandsnota na een onherroepelijk besluit van de gemeenteraad aangepast, in de zin dat het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Parallelweg 36 de welstandsnota vervangt en daarmee gaat fungeren als toetsingskader voor de vergunningen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 18 juli 2023

Burgemeester en wethouders van Emmen,

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

Jaar	Zaaknummer
2023	201038-2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 juli 2023;

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2023024-B701 gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost, Parallelweg 36’ geen exploitatieplan vast te stellen;
4. In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan ‘Parallelweg Emmen’ en voor het betreffende plangebied de welstandsnota aan te passen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2023.

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