

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2018	RA18.0009	A	8	18/112

Onderwerp:

Bestemmingsplan Emmen, Centrum, Schimmerweg (stadswoningen)

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

H. Nieken, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Emmen, Centrum, Schimmerweg (stadswoningen), vervat in GML-bestand NL.IMRO.0114.2017017-B701, vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan Emmen, Centrum, Schimmerweg (stadswoningen) geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Emmen, Centrum, Schimmerweg (stadswoningen)

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit 9 januari 2018 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0009	A	8	18/112

1. Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noordbargeres in 1997 hebben de percelen aan de Schimmerweg in Emmen grotendeels de bestemming 'Centrumdoeleinden (kantoren)' gekregen. Daarmee zijn de bestaande woningen en loodsen wegbestemd en onder het overgangsrecht komen te vallen. De ooit geplande kantoren aan de Hondsrugweg zijn echter nooit gerealiseerd. De woningen en loodsen hebben daarop geruime tijd leeg gestaan, met als gevolg verpaupering van het gebied. In april 2017 zijn de leegstaande woningen en loodsen gesloopt.

Brands Bouw heeft een initiatief ingediend voor de bouw van 14 woningen (10 grondgebonden rijwoningen in het middel dure segment -vanaf circa €275.000- en 4 appartementen) en bijbehorende parkeervoorziening.

Tevens is dit bouwinitiatief aangegrepen om ook het gebied tussen het bouwplan en de kantoren aan de Frieslandroute in dit bestemmingsplan mee te nemen. Ook dit gebied heeft op dit moment een niet gerealiseerde, en daarmee verouderde, kantoorbestemming uit het bestemmingsplan Noordbargeres. Aan dat gebied wordt nu een passende bestemming gegeven.

2. Beoogd effect

De realisatie van 10 grondgebonden rijwoningen, 4 appartementen en bijbehorende parkeervoorziening aan de Schimmerweg in Emmen.

3. Argumenten

1.1 Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 november 2017 tot 22 december 2017 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend.

1.2 Het plan voorziet in een kwalitatieve woningbehoefte en past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2018-2023

De initiatiefnemer heeft de behoefte laten onderzoeken. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat met dit plan wordt voorzien in een kwalitatieve woningbehoefte. Ook in het woningmarktonderzoek van RIGO is geconcludeerd dat er in de koopsector in het prijssegment tussen de €250.000 en €350.000 een tekort is aan grondgebonden woningen. In dit plan wordt (voornamelijk) in dit type woningen voorzien. Daarnaast draagt het bouwplan bij aan de gewenste verdere versterking van het wonen in en nabij het centrum van Emmen. In de Woonvisie 2018-2023 is gekozen om de meeste ruimte voor groei van de woningvoorraad te bieden in de kern Emmen. Daarbij ligt de prioriteit bij het centrum (en Delftlanden) en wordt in het centrum het accent gelegd op de bouw van grondgebonden stadswoningen. Dit bouwplan past binnen deze uitgangspunten en past ook binnen het kwalitatieve afwegingskader uit de Woonvisie (prioriteit voor herstructurering en transformatie, in principe alleen nog inbreidingslocaties en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit).

1.3 Met het plan wordt een verpauperd gebied direct grenzend aan het centrum van Emmen opgeknapt

Na enkele jaren van leegstand, verpaupering en overlast is een nieuwe invulling van het gebied erg gewenst. Omwonenden hebben hier ook lang op aangedrongen.

1.4 Voor het plan kan een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder worden verleend

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat, vanwege de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van de Hondsrugweg, een hogere grenswaarde moet worden verleend van 56 tot 62 dB voor 11 van de 14 woningen. Omdat wordt voldaan aan de ontheffingscriteria uit de 'Beleidsregel beoordeling hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Emmen' kan deze hogere grenswaarde worden verleend. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï heeft van 10 november 2017 tot 22 december 2017 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn géén zienswijzen ingediend.

2.1 Er is geen exploitatieplan noodzakelijk

Voor het voorliggende bestemmingsplan maakt de gemeente kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het coördineren van de procedure. De noodzakelijke onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. Voor het opstellen van een bestemmingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de kosten in rekening. De kosten van het maken van het bestemmingsplan worden hiermee in principe gedekt door de legesinkomsten. Door het voldoen van de legesbijdrage is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Eén en ander betekent dat, gelet op artikel 6.12, lid 2 Wro, in dit geval besloten kan worden om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

4. Kanttekeningen

Geen

5. Financiën

Zie argument 2.1.

De kosten die zijn gemoeid met de realisatie van het bouwplan, komen ten laste van de initiatiefnemer. Planschade kan op voorhand niet worden uitgesloten. Om deze reden is er met de initiatiefnemer een planschade verhaalovereenkomst afgesloten.

6. Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de vaststelling van het plan na 2 weken digitaal (op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl), in de Staatscourant en op de gemeentelijke infopagina (Emmen.nu) bekendgemaakt.

De Wro regelt dat er een termijn van twaalf weken staat na de termijn van terinzagelegging, waarbinnen de gemeenteraad een bestemmingsplan moet vaststellen. Dit is ongeacht of sprake is van zienswijzen. Gedurende 6 weken, na vaststelling door de 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, wordt 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.

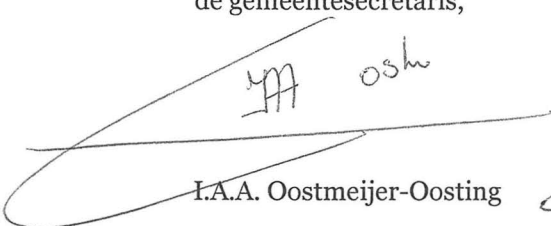
Een concept-besluit is bijgevoegd.

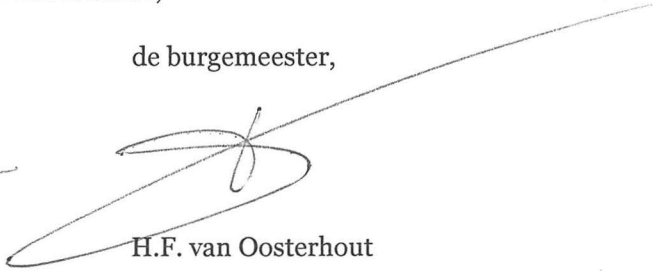
Emmen, 9 januari 2018.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting


H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0009	A	8	18/112

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018, B&W nummer: 18/112;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 10 november 2017 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerpbesluit hogere grenswaarde vanaf 10 november 2017 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan géén zienswijze is ingediend;
- tegen voornoemd ontwerp van het besluit hogere grenswaarde géén zienswijze is ingediend.

besluit:

1. het bestemmingsplan Emmen, Centrum, Schimmerweg (stadswoningen), vervat in GML-bestand NL.IMRO.0114.2017017-B701, vast te stellen;
2. bij het bestemmingsplan Emmen, Centrum, Schimmerweg (stadswoningen) geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2018.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout