

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2023 286784-2023

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit Seinstraat 1 Emmen

Portefeuillehouder: J. Bos

Emmen Vernieuwt

M. Meijerink

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder i Wet open overheid, de geheimhouding op het geheimhoudingsbesluit en het voorbereidingsbesluit, inclusief de daarbij behorende stukken zoals het raadsvoorstel en het raadsbesluit, in acht te nemen en deze geheimhouding met ingang van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit op te heffen;
2. Te verklaren, als bedoeld in artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie Seinstraat 1 te Emmen, kadastraal bekend EMNoo C 9370;
3. Te bevestigen dat op grond van artikel 3.3 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de beslissing op alle omgevingsvergunning aanvragen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a of b Wabo op de locatie Seinstraat 1 te Emmen wordt aangehouden voor zover de aanvraag is binnengekomen na inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
4. Te verbieden, als bedoeld in artikel 3.7 lid 4 Wro, om het gebruik van gronden of bouwwerken op de locatie Seinstraat 1 te Emmen te wijzigen;
5. Te bepalen dat het College van Burgemeester en Wethouders bij omgevingsvergunning van het onder besluitpunt 4 genoemde verbod kan afwijken, indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
6. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van de bekendmaking.

Bijlage(n)

Geen

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 26 september 2023 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2023 286784-2023

1. Inleiding

De locatie Seinstraat 1 te Emmen, kadastraal bekend EMNoo C 9370 heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan “Emmen, Centrum-Oost” de bestemming “Wonen – Vrijstaand kern” en is daarmee primair bestemd voor vrijstaande woningen. Deze bestemming vormt een forse belemmering voor de gewenste verkeerskundige reconstructie van de kruising Weerdingerstraat / Seinstraat.

Met het oog op deze toekomstige verkeerskundige reconstructie is de omzetting van de huidige woonbestemming naar deels een verkeersbestemming en deels een groenbestemming gewenst. Een dergelijke herziening van het bestemmingsplan (of per 1 januari 2024 een wijziging van het omgevingsplan) vereist een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit vergt een tijdsinvestering van minimaal een half jaar, vaak langer.

Aangezien de betreffende locatie in particulier eigendom is, er op dit moment geen sprake is van bebouwing (het pand is in februari 2023 gesloopt na een brand), en elke toekomstige ontwikkeling anders dan verkeerskundige reconstructie een belemmering vormt voor de reconstructieplannen, is het wenselijk om “voorbescherming” in te regelen. Door een voorbereidingsbesluit te nemen worden ontwikkelingen die op grond van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan maar in strijd zijn met de nieuwe beoogde bestemming, verboden.

2. Beoogd effect

Het voorkomen van ontwikkelingen op de locatie Seinstraat 1 te Emmen die in strijd zijn met de beoogde verkeerskundige reconstructie.

3. Argumenten

1.1 Geheimhouding is noodzakelijk in het kader van het algemeen belang

Geheimhouding van college- en raadsstukken is alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk. Artikel 87 Gemeentewet geeft in combinatie met artikel 5 lid 2 onder i Wet open overheid de mogelijkheid om bepaalde stukken geheim te houden als openbaarmaking het functioneren van de bestuursorgaan belemmert. Daarvan is hier sprake.

De aard van een voorbereidingsbesluit leent zich niet voor vroegtijdige openbaarmaking. Middels dit voorbereidingsbesluit worden ontwikkelingen voorkomen die belemmerend werken voor de verkeerskundige reconstructie die gewenst is vanuit het algemeen belang. En omdat het voorbereidingsbesluit pas in werking treedt op de dag van bekendmaking, is het risico reëel dat de particuliere eigenaren van deze locatie een omgevingsvergunning zullen aanvragen voor een woning (of een vergelijkbare bouw- of gebruiksactiviteit), als de stukken openbaar worden gemaakt voor datum inwerkingtreding. Directe openbaarmaking zou dus het doel van het wettelijke instrument voorbereidingsbesluit ondermijnen.

Hoewel over geheimhouding niet lichtzinnig gedacht moet worden, dient ons inziens aan het algemeen belang van de verkeersreconstructie meer zwaarte worden toegekend dan de korte vertraging in de openbaarmaking. Voorgesteld wordt immers om de geheimhouding na bekendmaking direct weer op te heffen.

2.1 Een voorbereidingsbesluit is van cruciaal belang voor de realisatie van de beoogde verkeerskundige reconstructie

Op grond van het huidige bestemmingsplan is de locatie Seinstraat 1 te Emmen bestemd voor vrijstaande woningen. Gebruik van deze gronden voor verkeersdoeleinden is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Omzetting van de bestemming naar deels een verkeersbestemming, deels een groenbestemming maakt de beoogde reconstructie planologisch mogelijk.

Tegelijkertijd is het van belang dat er geen gebruik meer kan worden gemaakt van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan geeft. Dit is met name van groot belang nu deze locatie in particulier eigendom is en er op dit moment geen bebouwing aanwezig is. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor een vrijstaande woning worden aangevraagd, die vervolgens "bij recht" (zonder nadere afweging) verleend dient te worden, uiteraard mits passend in de bouwregels en het gemeentelijke welstandsbeleid. Met een voorbereidingsbesluit kan dit worden voorkomen.

Een voorbereidingsbesluit kent een looptijd van maximaal een jaar, althans het voorbereidingsbesluit vervalt als niet binnen een jaar een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

2.2 Het voorbereidingsbesluit behoudt zijn geldigheid onder de Omgevingswet

Een voorbereidingsbesluit zoals dat nu aan u wordt voorgesteld, zal na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van het overgangsrecht gelden als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.14 lid 1 Omgevingswet.

3.1 Het aanhouden van aanvragen voor bouw- en aanlegvergunningen is cruciaal in het voorbereidingsproces

Op grond van artikel 3.3 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) houden wij als bevoegd gezag de beslissing op aanvragen voor bouw- en aanlegvergunningen aan. Concreet betekent dit dat de beslissing op de aanvraag wordt uitgesteld, totdat ofwel het voorbereidingsbesluit is komen te vervallen (artikel 3.3 lid 2 sub a Wabo) ofwel het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden (artikel 3.3 lid 2 sub d Wabo). Uitzondering hierop is de situatie dat de aanvraag passend is binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, maar gezien de huidige woonbestemming is het niet waarschijnlijk dat deze situatie zich voordoet.

4.1 Het verbod op het wijzigen van het gebruik van deze gronden is cruciaal in het voorbereidingsproces

Nu de gronden in particulier eigendom zijn, is het van belang om te regelen dat het gebruik van de gronden niet mag worden gewijzigd. Dit voorkomt dat de gronden minder geschikt of zelfs totaal ongeschikt worden voor verkeerskundige reconstructie.

5.1 Gewenste gebruikswijzigingen dienen wel vergund te kunnen worden

In afwijking van het onder besluitpunt 4 genoemde verbod om het gebruik van de gronden te wijzigen, kan een gebruikswijziging door het College van burgemeester en wethouders toch worden toegestaan, indien dat gebruik passend is binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

6.1 De datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit ligt zo kort mogelijk op de vaststelling ervan

Het is van belang om de termijn waarbinnen nog aanvragen gedaan kunnen worden voor ontwikkelingen die een belemmering vormen voor de beoogde verkeerskundige reconstructie zo kort mogelijk te houden. Als het besluit door uw raad is vastgesteld, dient het besluit bekend worden gemaakt. Bekendmaking geschiedt door ter inzage legging. Op grond van artikel 3:40 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan het voorbereidingsbesluit niet eerder inwerking treden dan nadat deze bekend is gemaakt.

4. Kanttekeningen

2.1 Het voorbereidingsbesluit vervalt als niet tijdig een ontwerpplan ter inzage is gelegd

Als niet binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een ontwerpplan ter inzage is gelegd, vervalt het voorbereidingsbesluit. Eventuele aanhoudingsbesluiten vervallen daarmee ook. Aanvragen voor ontwikkelingen die passend zijn in het geldende plan, maar ongewenst zijn met het oog op het plan in voorbereiding, moeten dan alsnog verleend worden. Mocht er op grond van het aanhoudingsbesluit ook planschade zijn geclaimd, dan bestaat het risico dat er planschade (het gaat dan vaak om vertragingschade van het project) uitgekeerd dient te worden. (Directe) planschade als gevolg van het minder waard worden van gronden kan pas worden geclaimd als er een nieuw plan is vastgesteld, dus niet op grond van het voorbereidingsbesluit.

5. Financiën

Aan dit voorstel zijn geen directe financiële consequenties verbonden.

6. Uitvoering

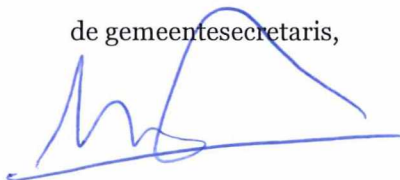
Na vaststelling zal het besluit bekend worden gemaakt door deze ter inzage te leggen. Tegen een voorbereidingsbesluit kunnen geen rechtsmiddelen worden aangewend. Tegen de herziening van het bestemmingsplan c.q. wijziging van het omgevingsplan staan uiteraard wel rechtsmiddelen open.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 26 september 2023.

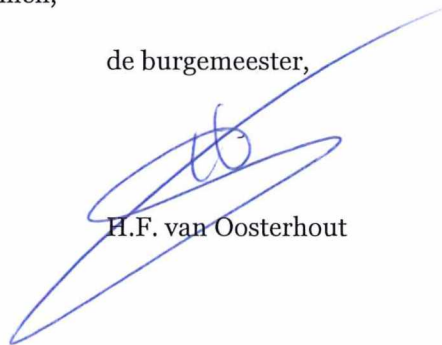
Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2023 286784-2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 september 2023,

Overwegende dat

- de locatie Seinstraat 1 te Emmen ligt binnen een (groter) gebied (omgeving Weerdingerstraat / Stationsgebied) waarin reconstructie van de verkeerssituatie is beoogd;
- de huidige woonbestemming die op grond van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost geldt op de Seinstraat 1 een forse belemmering is voor de beoogde verkeerskundige reconstructie,

Gelet op

- artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

Besluit

1. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder i Wet open overheid, de geheimhouding op het geheimhoudingsbesluit en het voorbereidingsbesluit, inclusief de daarbij behorende stukken zoals het raadsvoorstel en het raadsbesluit, in acht te nemen en deze geheimhouding met ingang van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit op te heffen;
2. Te verklaren, als bedoeld in artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie Seinstraat 1 te Emmen, kadastraal bekend EMNoo C 9370;
3. Te bevestigen dat op grond van artikel 3.3 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de beslissing op alle omgevingsvergunning aanvragen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a of b Wabo op de locatie Seinstraat 1 te Emmen wordt aangehouden voor zover de aanvraag is binnengekomen na inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
4. Te verbieden, als bedoeld in artikel 3.7 lid 4 Wro, om het gebruik van gronden of bouwwerken op de locatie Seinstraat 1 te Emmen te wijzigen;
5. Te bepalen dat het College van Burgemeester en Wethouders bij omgevingsvergunning van het onder besluitpunt 4 genoemde verbod kan afwijken, indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
6. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van de bekendmaking.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2023.

De griffier,


S. Engelen

de voorzitter,


H.F. van Oosterhout

