

Raadsvoorstel



jaar	stuken. Raad	categorie	agendanr.	Stuken. B. en W.
2019	RA19.0093	B	1	19/670

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

F. de Jonge, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2018002-B701' gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bijlage 'Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Emmen, Delftlanden'
- Bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden' met bijbehorende stukken

Stuk(ken) ter inzage

- De ingekomen zienswijzen
- Notitie: Herziening van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Delftlanden te Emmen en het risico van (plan)schade
- Appendix
- Collegebesluit d.d. 10 december 2019

jaar	stukn. Raad	categorie	agendanr.	stukn. B. en W.
2019	RA19.0093	B	1	19/670

1. Inleiding

In 2005 is het globaal bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden-I' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens in drie plannen nader uitgewerkt. In de periode tot circa 2010 zouden ruim 1.560 woningen gerealiseerd moeten worden. Door veranderende marktomstandigheden is de realisatie nooit echt goed van de grond gekomen. Ruim 10 jaar na de vaststelling van dit bestemmingsplan waren dan ook maar 266 woningen gebouwd. Eind 2011 heeft uw raad besloten dat fases Delftlanden-II en Delftlanden-III niet in ontwikkeling worden gebracht, met uitzondering van het gebied rond het station Emmen-Zuid.

Het ligt niet meer in de verwachting dat de wijk Delftlanden ooit gerealiseerd zal worden zoals oorspronkelijk bedacht. Mede door de ladder van duurzame verstedelijking moet de gemeente Emmen haar totale woningbouwcapaciteit tegen het licht houden. In dat kader vond ook een heroverweging van de oorspronkelijke plannen van Delftlanden plaats.

In 2017 is met de vaststelling van de structuurvisie 'Emmen Delftlanden 2.0' besloten dat het plangebied 'Emmen, Delftlanden-1' wordt herontwikkeld. In deze structuurvisie is voorzien in deprogrammering van het aantal woningen en een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het voorliggende bestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van deze structuurvisie, indachtig het aangepaste stedenbouwkundig plan.

2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in de stedenbouwkundige afronding van de Emmense woonwijk Delftlanden.

3. Argumenten

1.1. *Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juli 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen indiend. Beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing van het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.

2.1. *Het plan is een aanpassing van de bestaande planologische regeling*

Voor het plangebied is op 29 september 2016 de beheersverordening 'Emmen, Delftlanden' door uw raad vastgesteld. In deze beheersverordening is de bestaande planologische situatie opnieuw vastgelegd zoals die eerder was opgenomen in het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden-I' (vastgesteld in 2005) en drie bijbehorende uitwerkingsplannen, te weten 'Emmen, Delftlanden-I 1e uitwerking', 'Emmen, Delftlanden-I 2e uitwerking' en 'Emmen, Delftlanden-I 3e uitwerking' (respectievelijk vastgesteld in 2005, 2007 en 2009). Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vervalt de beheersverordening.

2.2. *Het bestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van de structuurvisie*

Op 30 maart 2017 is de structuurvisie 'Emmen, Delftlanden 2.0' door uw raad vastgesteld. Deze structuurvisie voorziet in de gewenste deprogrammering van de wijk Delftlanden tot maximaal 804 woningen. In deze structuurvisie is tevens antwoord gegeven op de vraag hoe de wijk Delftlanden met (veel) minder woningen dan oorspronkelijk bedoeld, en met meer flexibiliteit en variatie in woningtypes stedenbouwkundig afgerond kan worden tot een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

2.3. *Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht*

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal wijzigingen aangebracht in de planregels. Het gaat vooral om aanpassingen van omissies en verduidelijkingen. De wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 'Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Emmen, Delftlanden'. De bijlage maakt deel uit van het raadsbesluit. Daarnaast zijn enkele wijzigingen aangebracht op het technische vlak. Het bleek dat niet elk vlak op de verbeelding aan een (de juiste)planregel was gekoppeld. Dit is hersteld.

3.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Op de gemeente rust sinds 1 juli 2008 een verplichting tot kostenverhaal. Dit kan in de vorm van een exploitatieplan, via de gronduitgifte dan wel via een anterieure overeenkomst. De kosten die mogen worden verhaald zijn opgenomen in de kostensoortenlijst. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag en soms moet verhalen. Aangezien de wijk Delftlanden al in ontwikkeling is genomen en de kosten voor o.a. het bouwrijpmaken al zijn gemaakt zien wij geen reden tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Vanwege de aanpassingen van het bestemmingsplan is het wel noodzakelijk om de gemeentelijke grondexploitatie aan te passen. De aangepaste grondexploitatie zal in een afzonderlijk raadsvoorstel aan uw raad worden voorgelegd.

4. Kanttekeningen

2.1. Er is een risico op een beroepszaak bij de Raad van State op het aspect stikstofdepositie

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan op het punt van stikstofdepositie is het risico dat het bestemmingsplan bij een beroepszaak bij de Raad van State op het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gegrond wordt verklaard klein.

2.2. Er is een risico op planschade

Met de vaststelling van de structuurvisie 'Emmen, Delftlanden 2.0' is voorzienbaarheid gecreëerd. Door het creëren van voorzienbaarheid hebben belanghebbenden, na vaststelling van een op de structuurvisie gebaseerd bestemmingsplan waarin de bouwmogelijkheden zijn wegbestemd, géén recht meer op planschade. Het risico is derhalve klein.

In de 'Notitie: Herziening van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Delftlanden te Emmen en het risico van (plan)schade' opgesteld door Bregman Advisering is in de voorbereiding van de structuurvisie onderzoek gedaan naar de mogelijke financiële risico's. Bregman Advisering is tot de conclusie gekomen dat door de gekozen procedure, tijdsfad en inhoud van de structuurvisie er publiekrechtelijk geen financiële risico's worden voorzien. Korthedshalve verwijzen wij u naar dit advies.

5. Financiën

N.v.t.

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. Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 december 2019.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de wnd. gemeentesecretaris,

de burgemeester,

J.R. Sloots

H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2020	RA19.0093	B	1	19/670

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december, B&W nummer: 19/670;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

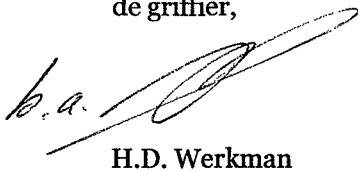
- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 juli 2019 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn zes zienswijzen ingediend;
- de beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen;
- de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van artikel 18.2.1 onder c van de regels;
- de ambtshalve wijzigingen in de bijlage 'Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Emmen, Delftlanden' zijn opgenomen.

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2018002-B701' gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2020.

de griffier,


H.D. Werkman

de voorzitter,


H.F. van Oosterhout