

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2023 282938-2023

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling a.i.

S.M. Schürmann, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41; NL.IMRO.0114.2023013-B701" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41; NL.IMRO.0114.2023013-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan "Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41" (toelichting, regels en bijlagen)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41"

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 9 oktober 2023 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2023 282938-2023

1. Inleiding

Er zijn door twee initiatiefnemers verzoeken ingediend voor een bestemmingsplanherziening voor de percelen Eemslandweg 39/39a en 41 in Zwartemeer. De reden deze aanvraag is dat beide eigenaren een bedrijfswoning regulier bewonen - zonder bedrijf - en nu tegen problemen aanlopen voor wat betreft vergunningverlening voor verbouw en de financiering (hypotheek). Beide percelen hebben een bedrijfsbestemming maar op beide percelen zijn geen bedrijven meer gevestigd. Initiatiefnemers hebben ons gevraagd om een gemengde bestemming (zoals de andere percelen in deze straat). Binnen een gemengde bestemming is ook reguliere bewoning toegestaan. Omdat beide initiatiefnemers hetzelfde willen is er voor gekozen om de verzoeken in één bestemmingsplanherziening te vatten zodat de kosten kunnen worden gedeeld.

2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan “Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41” heeft tot doel het omzetten van twee bedrijfsbestemmingen in een gemengde bestemming en zo ook reguliere bewoning toe te staan (met daarbij de bouw en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet te hinderen).

3. Argumenten

1.1 Het gebruik van de voormalige bedrijfswoning tot reguliere woning wordt mogelijk gemaakt en de bestemming wordt geactualiseerd.

De percelen hebben nu de bestemming “Bedrijf-Milieucategorie 2” met een specifieke functieaanduiding. Nr. 39/39a heeft de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - kunststofverwerkingsbedrijf zonder fenolharsen’ en nr 41 kent de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - smederij/lasinrichting/bankwerkerij’. Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijven met bedrijfswoningen toegestaan (geen reguliere woningen). Bedrijfswoningen zijn woningen die een functionele binding hebben met het bedrijf op het perceel waar de woning bij hoort. Echter zijn op deze percelen geen bedrijven meer aanwezig. Een aanpassing van het bestemmingsplan is nodig om de percelen regulier te mogen bewonen en de bebouwing te mogen gebruiken voor woongebruik.

1.2 Het plan is passend binnen het beleid.

Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt verder geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het geldende gemeentelijke- en provinciale beleid. Het gaat hier niet om de toevoeging van nieuwe woning maar het bestaande gebruik te actualiseren. Uit de uitgevoerde milieutechnische analyse blijken er geen belemmeringen voor de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een gemengde bestemming te zijn. Dit bestemmingsplan maakt geen (fysieke) wijzigingen in het plangebied mogelijk. Het plan om de bestemming van twee percelen te veranderen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Gemengd is niet in strijd met het gemeentelijke woonbeleid. Twee voormalige bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen conform het huidige gebruik. Het plan is in die zin ook niet tegenstrijdig met de Woonvisie.

1.3 Het plan doet geen afbreuk aan de mogelijkheden van omliggende (bedrijfs)percelen.

De naastgelegen percelen hebben de bestemming Gemengd. In tegenstelling tot de bedrijvenbestemming is regulier wonen (zonder bedrijf of functioneel verbonden aan een ander gebruik van het perceel) op de percelen met de bestemming Gemengd wel toegestaan. Gezien het feit dat de omliggende percelen de bestemming “Gemengd” hebben heeft het de voorkeur om ook deze percelen dezelfde bestemming te geven en niet de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Gemengd van de naastgelegen percelen mogen namelijk bedrijven worden opgericht die volgens de bedrijvenlijst een richtafstand hebben van maximaal 10 meter. De bestemming Gemengd zal daardoor geen afbreuk doen aan de bouw- en

gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen en de plansystematiek. De percelen Eemslandweg 39/39A en 41 krijgen daarmee een gelijklopende bouw en gebruiksmogelijkheden als de naastgelegen percelen, waaronder reguliere bewoning.

1.4. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

De gemeente maakt alleen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de legesverordening. De planontwikkelingskosten komen geheel voor 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.

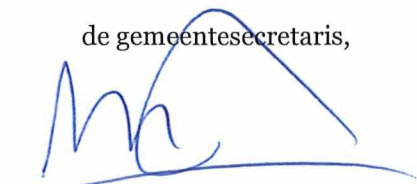
De vaststelling wordt gepubliceerd in InEmmen en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast kan het plan worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 9 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2023 282938-2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2023;

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 12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingebracht;
- het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41; NL.IMRO.0114.2023013-B701" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Zwartemeer, Eemslandweg 39/39A en 41; NL.IMRO.0114.2023013-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023

de griffier,



S. Engelen

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout