

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 87493-2024

Onderwerp:

Bestemmingsplan Barger-Oosterveld, Bargerhof

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

S. Wegkamp, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld, Bargerhof' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2021016-B701' vast te stellen.
2. Bij het bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld, Bargerhof' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld, Bargerhof' en de daarbij behorende stukken.
- Verbeelding bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld, Bargerhof'

Stuk(ken) ter inzage

- Collegebesluit d.d. 9 april 2024 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2024 87493-2024

1. Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de realisatie van een 18 tal woningen (4 vrijstaande en 14 twee-onder-één kapwoningen) op het voormalige terrein van Tuincentrum Zwart in de Emmer wijk Barger-Oosterveld. Het bedrijf is inmiddels gestopt en de aanwezige bebouwing gesloopt. Ook de bestaande bedrijfswoningen (Oosterveldsestraat nummers 43 en 47) krijgen de bestemming 'Wonen – vrijstaand' in dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van één vrijstaande woning in een twee-onder-één kapwoning.

In het bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch - Tuincentrum' en de bedrijfswoningen hebben de aanduiding 'bedrijfswoning'. Met het wijzigen van de bestemming naar de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer en verblijf', 'Wonen – Twee Aanéén' en 'Wonen – Vrijstaand' wordt de realisatie van de 18 woningen met bijbehorende inrichting van openbaar groen, wegen en tuinen bij de woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Ook worden de bestaande bedrijfswoningen bestemd als 'Wonen – Vrijstaand'.

De initiatiefnemer is in januari 2021 bij alle omliggende bureaus geweest en heeft deze geïnformeerd met een informatiebrief. De bewoners van de aangrenzende percelen ten oosten van het plangebied hadden opmerkingen over de grootte en locatie van de bijgebouwen van de te bouwen woningen. Op basis daarvan zijn de plannen aangepast en zijn de woningen aan de achterkant kleiner gemaakt. De EOP van Barger-Oosterveld is op de hoogte gesteld door de initiatiefnemer.

Twee van de omwonenden hebben een zienswijze ingediend. De projectmanager en ontwikkelaar zijn in overleg geweest met deze omwonenden. Aan de hand van dit overleg is een extra regel opgenomen in het bestemmingsplan. Deze regel houdt in dat het bouwvlak op minimaal 3 meter afstand van de achtererfgrens is gelegen. De ontwikkelaar stelt leilinde en leilaurier ter beschikking ter afbakening van de erfgrans tussen het plangebied en de indieners van de zienswijzen. De bestaande erfafscheidingen worden gerespecteerd. Omdat voorstaande is afgesproken worden beide zienswijzen ingetrokken.

2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van vier vrijstaande en veertien twee-onder-één kapwoningen mogelijk in het plangebied. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van één vrijstaande woning in een twee-onder-één kapwoning. Daarbij worden openbaar groen, wegen en parkeerplaatsen aangelegd.

De realisatie van 18 woningen past binnen de woonbehoefte (n.a.v. het woningmarktonderzoek in 2020) van in totaal 4.000 woningen in de gemeente Emmen en, meer specifiek, 2.300 woningen in Emmen stad en 100 - 250 woningen in de 'overige wijken' zoals Barger-Oosterveld. Hiermee wordt voorzien in een deel van de woonbehoefte.

Uit de Woonvisie 2022-2030 van de gemeente Emmen en het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Barger-Oosterveld vooral vraag is naar woningen voor starters en voor senioren. Het project Bargerhof bestaat uit 18 levensloopbestendige woningen en voorziet hiermee in de woonbehoefte van starters en senioren.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming is met de Woonvisie 2022-2030 van de gemeente Emmen.

3. Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden. Na overleg tussen de projectmanager, ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen worden de zienswijzen ingetrokken. Er zijn afspraken gemaakt over erfafscheidingen en de locatie van het bouwvlak, welke is verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

1.2 Het vaststellen van het bestemmingsplan is nodig om de bouw van vier vrijstaande woningen en veertien twee-onder-één kapwoningen mogelijk te maken. Hierbij wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen in Barger-Oosterveld.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van vier vrijstaande woningen en veertien twee-onder-één kapwoningen mogelijk gemaakt. De woningen zijn levensloopbestendig en de doelgroep is senioren, starters en kleine gezinnen. Dit zal de doorstroming in het dorp vergroten.

1.3 De voormalige bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming

De voormalige bedrijfswoningen van het tuincentrum, gelegen aan de Oosterveldsestraat 43 en 47, krijgen de bestemming Wonen – Vrijstaand. Dit is conform bestaand gebruik.

1.4 In het plangebied wordt openbaar groen en parkeergelegenheid gecreëerd.

Het plangebied wordt ontsloten door een weg vanaf de Oosterveldsestraat. In het midden van het plangebied ligt een groen plein met parkeervoorzieningen. De toegangsweg wordt begeleid door groen. Er wordt een langzaamverkeersverbinding naar een speelterrein aan De Bargies gecreëerd.

1.5 Een aan verpaupering onderhevig gebied wordt herontwikkeld.

Het terrein van het voormalig tuincentrum is al een aantal jaren braakliggend. Voormalige bedrijfsbebouwing is afgebroken. Middels dit plan krijgt dit gebied een nieuwe impuls, waardoor verpaupering wordt tegengegaan.

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. Dit bestemmingsplan is onderdeel van een project. De planontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de aanvrager, welke geregeld zijn in een overeenkomst. Met de aanvrager is binnen deze overeenkomst een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

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.
- een belanghebbende tegen de wijzigingen ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan.

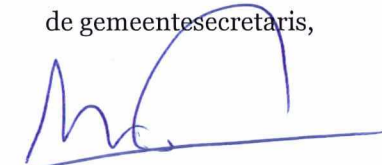
Gedurende zes weken, na vaststelling door uw raad en bekendmaking, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daarna van kracht en onherroepelijk. Als beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. 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, 9 april 2024.

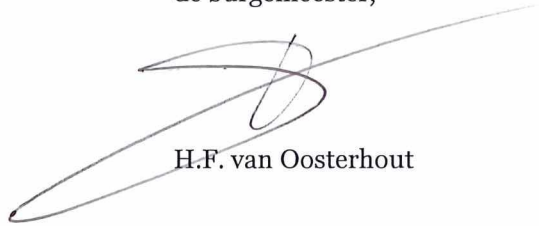
Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 87493-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024.

overwegende dat:


- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingebracht;
- het bestemmingsplan kan worden vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld, Bargerhof' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2021016-B701' vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld, Bargerhof' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2021016-B701' geen exploitatieplan vast te stellen.

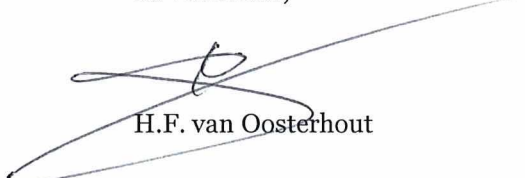
Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

de griffier,



S. Engelen

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout

