

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0038	A 6	16/357

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Emmen, Noordbarge Bargerkampenweg 23 en 25"

Portefeuillehouder: R. v.d. Weide

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team : Ontwikkeling

Steller: Ingrid Weis , telefoon (0591-689373)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Emmen, Noordbarge Bargerkampenweg 23 en 25 vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015016-B701" en "Ondergrond_Emmen_2014.09.dxf" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Emmen, Noordbarge Bargerkampenweg 23 en 25 vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015016-B701" geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het toevoegen van een twee wooneenheden binnen de bestemming Wonen-Vrijstaand. Op deze wijze wordt het huidige gebruik van het bijgebouw als zijnde zelfstandige wooneenheid planologisch geregeld. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de woonbestemming 'Wonen-Vrijstaand' gehandhaafd waarbij de functie-aanduiding 'Twee wooneenheden toegestaan' wordt toegevoegd.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voorgesteld wordt om in dit geval te besluiten om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten voor dit bestemmingsplan gedekt zijn via de leges.

Bijlagen:

Bestemmingsplan "Emmen, Noordbarge Bargerkampenweg 23 en 25"

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 5 april 2016 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2016	RA16.0038	A	6	16/357

1. Aanleiding voor het voorstel

Op het perceel Bargerkampenweg 23 en 25 staat een woonhuis met bijbehorend bijgebouw, beide panden zijn van dezelfde eigenaren/initiatiefnemers. Het woonhuis heeft nummer 23 en het bijgebouw heeft nummer 25. Tot 2010 is het bijgebouw op nummer 25 gebruikt ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk door initiatiefnemer. Aangezien de ruimten in deze voormalige fysiotherapiepraktijk geschikter waren voor bewoning dan de ruimten in het woonhuis, zijn initiatiefnemers gaan wonen in deze voormalige fysiotherapiepraktijk. Binnen het oude bestemmingsplan (het bestemmingsplan vóór het geactualiseerde bestemmingsplan Noordbarge dat is vastgesteld op 4 juli 2013) werd onder de gebruiksregels niet uitgesloten dat bijgebouwen bewoond konden worden. Alleen het bouwen van een extra woning was in dit bestemmingsplan niet toegestaan. In het geactualiseerde bestemmingsplan is het woongebruik van het bijgebouw wel in strijd met de gebruiksregels. In dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. De huidige situatie kan dus blijven voortbestaan, maar mag niet worden uitgebreid. Verhuur of verkoop van de woning en het splitsen van de kavel zijn privaatrechtelijke zaken die in dit geval gewoon mogelijk zijn.

In de afweging die is gemaakt ten aanzien van het toestaan van bewoning van het bijgebouw zijn de volgende argumenten mede doorslaggevend geweest:

- De maatschappelijke wens tot het zo lang bieden van passende woonruimte voor zorgbehoevenden
- Het vinden van een passend hergebruik voor de fysiotherapiepraktijk
- Het behoud van het geheel (bijgebouw + woning) als één ruimtelijke eenheid waardoor een wildgroei aan bijgebouwen en bouwwerken kan worden voorkomen.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 18 januari 2016 als ontwerp ter inzage gelegen. Een ieder kon tegen het bestemmingsplan een zienswijze indienen. Tegen voorliggend bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Aangezien de keuze voor de toevoeging van de functie-aanduiding 'Twee wooneenheden toegestaan' in het ontwerpplan niet geheel duidelijk was verwoord, is de toelichting en de regels van het vast te stellen bestemmingsplan ambtshalve hierop aangepast en dient het bestemmingsplan daarom dan ook gewijzigd te worden vastgesteld.

2. Argumentatie/beoogd effect

Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een twee wooneenheden binnen de bestemming Wonen-Vrijstaand. Op deze wijze wordt het huidige gebruik van het bijgebouw als zijnde zelfstandige wooneenheid planologisch geregeld. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de woonbestemming 'Wonen-Vrijstaand' gehandhaafd waarbij de functie-aanduiding 'Twee wooneenheden toegestaan' wordt toegevoegd.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen reactie op ontvangen. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld aangezien de toelichting en de regels van het vast te stellen bestemmingsplan niet geheel duidelijk waren verwoord.

Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, dient samen te vallen met het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Het ene besluit kan niet zonder het andere besluit.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest o.a.: Provincie, Waterschap en Brandweer.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 11 november 2015 verzonden in het kader van het artikel 3.1.1 Bro aan diverse instanties, zie nota van Beantwoording bijlage 1 van het bestemmingsplan.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

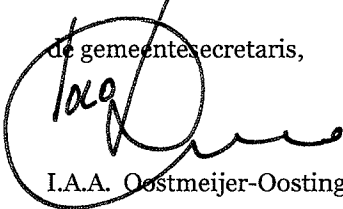
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt uit de *Verordening op de heffing en invordering van leges 2015*, als vastgesteld door de raad op 18 december 2014.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 5 april 2016.


Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



I.A.A. Oostmeijer-Oosting

^{loco}
de burgemeester,



C. Bijl
B.R. Arends

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0038	A 6	16/357

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 april 2016 , nummer: 16/357;

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 18 januari 2016 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- ambtshalve de volgende wijzigingen worden aangebracht:
 1. Toelichting:
 - Paragraaf 1.1 is de tekst als volgt aangepast: *De eigenaar van de bebouwing staande aan de Bargerkampenweg 23 en 25 heeft de gemeente Emmen verzocht om medewerking te verlenen aan de planologische splitsing van het geheel in twee woonkavels met op iedere kavel een vrijstaande wooneenheid.*
 - Paragraaf 4.1 de eerste alinea is gewijzigd in:
 - *De eigenaar van de bebouwing staande aan de Bargerkampenweg 23 en 25 heeft de gemeente Emmen verzocht om medewerking te verlenen aan de planologische splitsing van het geheel in twee woonkavels met op iedere kavel een vrijstaande wooneenheid. De eerste wooneenheid bestaat uit de bestaande vrijstaande woning op nummer 23 en de tweede wooneenheid bestaat uit het bestaande vrijstaande bijgebouw op nummer 25. Met dit bestemmingsplan wordt het perceel gesplitst in twee wooneenheden. Op deze wijze wordt bewoning van de voormalige fysiotherapiepraktijk mogelijk gemaakt waarbij de volgende argumenten van toepassing zijn:*
 - *Het tegemoet komen aan de maatschappelijke wens om passende woonruimte te bieden voor zorgbehoevenden;*
 - *Het vinden van een passend hergebruik voor de voormalige fysiotherapiepraktijk;*
 - *Het behoud van het geheel (woning en bijgebouw) als één ruimtelijke eenheid waardoor wildgroei aan bijgebouwen en bouwwerken kan worden voorkomen.*
 2. Regels:
 - Artikel 4.1 lid a is verwijderd;
 - In artikel 4.2.1 is onder lid b ‘mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt’ verwijderd en ‘dan wel de bestaande oppervlakte bedragen’ is toegevoegd;
 - In artikel 4.2.2 is lid a en lid b verwijderd;
 - In artikel 4.2.3 onder lid b is ‘per woning’ en ‘mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt’ verwijderd en ‘dan wel de bestaande oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd’ is toegevoegd;
 - Artikel 4.4.1 lid b is verwijderd;
 - Artikel 4.5 onder a is gewijzigd in ‘het gebruik van overige vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning’.

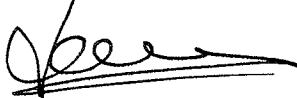
- het plan kan gewijzigd worden vastgesteld.

besluit:

1. Het bestemmingsplan Emmen, Noordbarge Bargerkampenweg 23 en 25 vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015016-B701" en "Ondergrond_Emmen_2014.09.dxf" gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Emmen, Noordbarge Bargerkampenweg 23 en 25 vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015016-B701" geen exploitatieplan vast te stellen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 mei 2016.

de griffier,



H.D. Werkman

de wnd, voorzitter,



G.J. Horstman

