

**Plan tot eerste gedeeltelijke uitwerking van het  
bestemmingsplan “Noordbargeres”**

Gemeente Emmen  
Dienst Stadsontwikkeling  
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Toelichting behorende bij het plan tot 1<sup>e</sup> uitwerking van het bestemmingsplan "Noordbargeres" regelende de bestemming en gebruik van de gronden en bouwwerken gelegen aan de zuidzijde van de Westenesscherstraat.

=====

## I Algemeen

Het voorliggende plan is het resultaat van de uitoefening van de uitwerkingsplicht zoals omschreven in artikel 2.11, lid 3 en de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.2. lid 1 onder A van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Noordbargeres" vastgesteld op 18 december 1997 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe op 21 juli 1998. De uitwerking en wijziging heeft plaatsgevonden op basis van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening, een en ander overeenkomstig de grondgedachten en voorwaarden zoals in het moederplan zijn aangegeven.

## II Planbeschrijving

### Algemeen

De hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkelingen voor het centrumgebied zijn neergelegd in het Masterplan voor de ontwikkeling van Emmen centrum. Het Masterplan is in juni 1993 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Masterplan is voorzien in woningbouw op de locatie van het VLC-terrein. Bij het opstellen van het moederplan is daarom ook voorzien in woningbouw.

De kern van de stedelijke opgave is, om ondanks een stedelijke verdichting, voortkomend uit beleidsoverwegingen in het kader van het Masterplan Emmen centrum, zoveel als mogelijk de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving te handhaven en te bewaken. Omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Noordbargeres" - het moederplan - nog geen duidelijkheid bestond over de concrete invulling van het terrein is een uitwerkingsplicht opgenomen. Op deze wijze kan een plan worden ontwikkeld dat goed past in de omgeving en waarin de belangrijke espromenade op een goede wijze is geïntegreerd.

### Stedenbouwkundig plan

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 22 woningen waarvan 12 vrijstaande en 10 (2x5) aaneengeschakelde woningen. Er is niet voorzien in gestapelde bouw. Volgens het moederplan mogen in totaal maximaal 55 woningen worden opgericht tot een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen waarvan maximaal 30% in gestapelde vorm mag worden gebouwd. In de paragraaf Wonen wordt ingegaan op de keuze van de woningtypen. Het plan wordt ontsloten op de Westenesscherstraat.

Het plan is globaal te verdelen in twee delen. De delen worden gescheiden door de noord-zuid lopende espromenade en ontsluitingsweg. In het oostelijk gedeelte van het plangebied is voorzien in aaneengeschakelde woningen. De verkaveling sluit aan bij de bestaande woningen aan de Westenesscherstraat en de Vreding. De achtertuinen van de woningen aan de Vreding zijn gerespecteerd.

In het westelijke deel van het plangebied zijn de vrijstaande woningen geprojecteerd. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang naar het open landelijk gebied. Het verkavelingspatroon van deze woningen is gelijk aan de woningen gelegen aan de Westenesscherstraat.

Er is gekozen voor een strikte scheiding tussen de espromenade en de ontsluitingsweg van de woningen. De gekozen detaillering van de espromenade draagt bij aan de gevarieerdheid van de wandelroute van het parkeerterrein naar de ingang van het nieuwe dierenpark op de noordbargeres.

De espromenade in het plangebied en het noordelijke gelegen parkeerterrein wordt op één niveau aangelegd. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in de Westennesscherstraat een verkeersplateau aangelegd.

#### Wonen

De gemeente Emmen voert reeds geruime tijd een beleid dat het centrum van de kern Emmen aantrekkelijker moet maken door vernieuwing en versterking cq uitbouw van de winkel-, woon- en werkfunctie van het stadshart. De hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkelingen in het centrumgebied zijn neergelegd in het "Masterplan voor de ontwikkeling van Emmen centrum" uit 1992. Dit masterplan wordt momenteel geëvalueerd en geactualiseerd onder het motto "Emmen Centrum 2020, ruimte voor verandering".

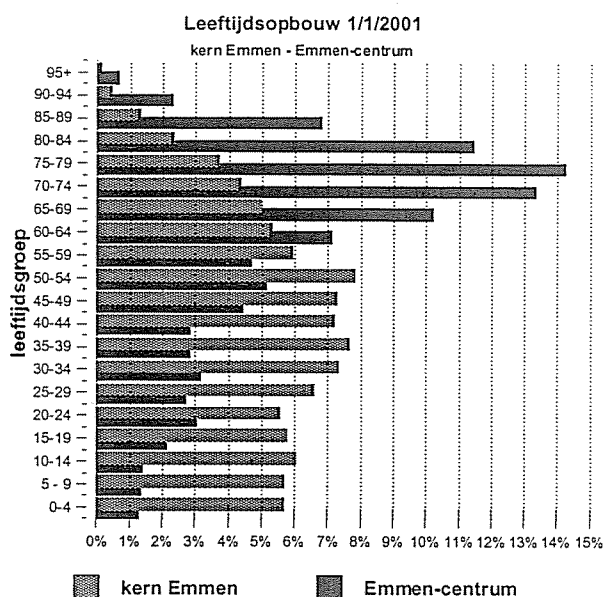
In het kader van de voorgestane versterking van de woonfunctie in het centrum van de kern Emmen zijn de afgelopen 10 jaar per saldo bijna 550 woningen aan de voorraad toegevoegd. De nieuwbouwproductie spitste zich daarbij nagenoeg geheel toe op meergezins woningbouw. De woningvoorraad in het centrum bestaat dan ook voor bijna 80% uit meergezins woningen. Bijna 60% van de voorraad is huurwoning. Per 1/1/2001 had de woningvoorraad in Emmen-centrum een omvang van 1.872 woningen.

<b>Emmen-centrum, bevolking en woningvoorraad per 1/1..</b>			
<b>abs</b>	<b>1991</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>
bevolking	2.391	2.632	2.998
woningvoorraad	1.324	1.610	1.872
gem. woningbezetting	1,81	1,63	1,60
<b>index</b>	<b>1991</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>
bevolking	100%	110,1%	125,4%
woningvoorraad	100%	121,6%	141,4%

Tengevolge van de geschetste voorraadontwikkeling is de bevolking in het centrum in en tijdsbestek van 10 jaar met zo'n 600 inwoners toegenomen. Per 1/1/2001 woonden 2.998 Emmenaren in het centrum.

Wonen in het centrum is zeer aantrekkelijk voor senioren. De directe nabijheid van veel voorzieningen speelt daarbij uiteraard een belangrijke rol. Dit blijkt ook overduidelijk uit de leeftijdsopbouw van de centrumbevolking. Momenteel is 70% van de centrubewoners 55 jaar of ouder. Gemeentelijk gemiddeld is dit circa 26%. Gevolg is wel dat het centrum relatief veel kleine huishoudens huisvest. Circa 90% van de huishoudens in het centrum is een 1- of 2-persoons huishouden. De gemiddelde woningbezetting is met 1,60 dan ook de laagste in de gemeente.

Op basis van de "Structuurvisie Volkshuisvesting gemeente Emmen 1998"<sup>1</sup> wordt gestreefd naar een meer gedifferentieerde opbouw van bevolking en woningvoorraad in wijken met een eenzijdige samenstelling. Voor het centrum



betekent dit dat bij de ontwikkeling van nieuwe locaties nadrukkelijk aandacht wordt geschonken aan andere doelgroepen. Dat het centrum ook aantrekkelijk is voor andere doelgroepen wordt bevestigd door het succes van het beperkte aantal grondgebonden woningen dat in de afgelopen jaren in het centrum is gerealiseerd.

#### Locatie Westenesscherstraat VLC-terrein

Het uitwerkingsplan voor het gebied Westenesscherstraat VLC-terrein voorziet in de realisatie van 22 eengezinswoningen, 12 vrijstaand en 10 geschakeld, in de koopsector aan de rand van het centrum. Met het plan wordt invulling gegeven aan de gewenste aandacht voor andere doelgroepen dan senioren.

De "Stadsontwikkelingstrojka", het totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering in de Structuurvisie Volkshuisvesting, is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve behoefteberekening. Met de woningbouwaantallen in het totaalprogramma, waaronder die in het centrum van Emmen, wordt voorzien in de geraamde toekomstige woningbehoefte. De uitvoering van het totaalprogramma is er op gericht kwantitatieve en kwalitatieve overschotten / tekorten te voorkomen cq te vereffenen. Op basis van deze behoeftebepaling is onder andere vastgesteld dat in de periode '98 tot 2005 bijna 700 woningen in het centrum van de kern Emmen zullen worden toegevoegd.

<sup>1</sup> vastgesteld door de raad van Emmen d.d. 17 december 1998

Het project Westenesscherstraat VLC-terrein geeft mede invulling aan deze opgave en is dan ook onderdeel van het gemeentelijke bouwprogramma. Het project maakt bovendien deel uit van de verstedelijkingstaakstelling van Emmen in het kader van de VINEX, waarover met de provincie Drenthe een uitvoeringsconvenant is gesloten.

### III Bestemmingen

#### Woondoeleinden

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen. Binnen de gronden aangeduid met Wv mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden opgericht. Binnen gronden aangeduid met Ws mogen uitsluitend aaneengesloten woningen worden opgericht. Het plan voorziet in 12 vrijstaande woningen en 10 (2X5) geschakelde woningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6.50 meter. Het totaal aan aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> per woning.

#### Espromenade

Conform het moederplan is voorzien in de espromenade. Deze vormt de toegangsroute voor wandelaars van het parkeerterrein aan de Frieslandroute naar de ingang van het Dierenpark op de es.

#### Verblijfsdoeleinden

Deze gronden zijn bestemd voor straten, groenstroken, verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### Verkeersdoeleinden

Deze gronden zijn bestemd voor (ontsluitings)weg en/of parkeren. Via deze gronden worden de vrijstaande en de geschakelde woningen ontsloten. Er mogen geen gebouwen worden opgericht. Het is een openbare weg.

**ontwerp bestemmingsplan**

Met ingang van 17 april 2002 ligt gedurende 14 dagen tijdens kantooruren van 8.30 uur tot 13.00 uur op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Raadhuisplein 1 te Emmen (gebouw C kamer 101/102), ter inzage het ontwerp van het plan tot 1<sup>e</sup> gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan Noordbargeres. Het plan voorziet in de bouw van 22 woningen op het voormalige VLC terrein aan de Westennesscherstraat te Emmen. Gedurende bovengenoemde termijn kunnen belanghebbenden tegen het ontwerp-plan schriftelijke bedenkingen indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 30001, 7800 RA te Emmen.

**De Zuidoosthoeker van 16 april 2002.**

Zuidoosthoeker  
16-04-2002

**Ontwerp bestemmingsplan**

Met ingang van 17 april 2002 ligt gedurende 14 dagen tijdens kantooruren van 8.30 tot 13.00 uur op de afdeling Ruimtelijke

Ontwikkeling, Raadhuisplein 1 te Emmen (gebouw C kamer 101/102), ter inzage het ontwerp van het plan tot 1<sup>e</sup> gedeeltelijke uitwerking van **het bestemmingsplan**

**Noordbargeres**. Het plan voorziet in de bouw van 22 woningen op het voormalige VLC-terrein aan de Westenesscherstraat te Emmen.

Gedurende bovengenoemde termijn kunnen belanghebbenden tegen het ontwerp-plan schriftelijk bedenkingen indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 30001, 7800 RA te Emmen.

Zuidoosthoek  
5 maart 2002

### Inspraak

Met ingang van 6 maart 2002 ligt gedurende 14 dagen voor een ieder tijdens kantooruren van 8.30 tot 13.00 uur op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Raadhuisplein 1 te Emmen (gebouw C kamer 101/102), ter inzage het voorontwerp van het plan tot **1e gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan Noordbargeres**. Het plan voorziet in de bouw van 22 woningen op het voormalige VLC terrein aan de Westennesscherstraat te Emmen. Gedurende deze termijn kan een ieder op het voor-ontwerp reageren. De reacties worden in een inspraakverslag vastgelegd. Dit verslag zal in de verdere procedure worden betrokken. Uw reactie kunt u sturen naar burgemeester en wethouders, postbus 30001, 7800 RA te Emmen.



Class. nr. - 1.731.212
No.02.58371 Dienst STOW adv. ROG/FdJ
Ingekomen 1 JULI 2002
Om adv./adv. weth. H.F.
rappeldatum: 15/09/02 ontv. bevest. d.d. het college van burgemeester

en wethouders van Emmen  
Postbus 30001  
7800 RA EMMEN

Provinciehuis  
Westerbrink 1  
Assen

Postbus 122  
9400 AC Assen

Telefoon  
(0592) 36 55 55  
Telefax  
(0592) 36 57 77



Assen, 12 juli 2002

Ons kenmerk 27/6.14/2002005034

Behandeld door mevrouw A. Oldenhuis (0592) 365884

Uw kenmerk U.0254443

Onderwerp: Plan tot eerste gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan  
Noordbargeres

Geacht college,

Hierbij zenden wij u onze beslissing van 2 juli 2002, kenmerk 6.14/2002005034, op uw besluit van 14 mei 2002 tot eerste gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan Noordbargeres.

Deze brief geldt tevens als bekendmaking als bedoeld in artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Een besluit tot vaststelling en een besluit tot goedkeuring van een uitwerkingsplan/wijzigingsplan dient te worden aangemerkt als een besluit van algemene strekking. Het goedkeuringsbesluit dient derhalve op de wijze als voorgeschreven in artikel 3:42 van de Awb bekend te worden gemaakt. Wij verzoeken u hiervoor zorg te dragen. Ingevolge artikel 11, vijfde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient ons besluit tevens in de Staatscourant te worden geplaatst.

Een exemplaar van uw besluit, de plankaart en de voorschriften, voorzien van het bewijs van onze beslissing, treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

J.D. Nauta, griffier

A.L. ter Beek, voorzitter

Bijlage(n): *cliv*  
pb/coll. *FE*

Afschrift aan VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen

a 3/15

VERZONDEN 1 2 JULI 2002

Assen, 2 juli 2002

Ons kenmerk 6.14/2002005034

Behandeld door mevrouw A. Oldenhuis (0592) 365884

Onderwerp: Plan tot eerste gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan Noordbargeres

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTHE INZAKE DE EERSTE  
GEDEELTELIJKE UITWERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN NOORDBARGERES

Bij brief van 28 mei 2002, ingekomen op 29 mei 2002, hebben burgemeester en wethouders van Emmen hun besluit van 14 mei 2002 tot nadere uitwerking van het op 18 december 1997 door de raad van de gemeente Emmen vastgestelde en bij besluit van ons college van 21 juli 1998 (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan Noordbargeres ter goedkeuring ingezonden.

Omtrent deze uitwerking is advies uitgebracht door de Werkcommissie Afwijking Bestemmingsplannen op 20 juni 2002.

Ingevolge de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften moeten burgemeester en wethouders het onderhavige gedeelte van het plan nader uitwerken met inachtneming van de in die voorschriften genoemde regeling. De uitwerking is niet geheel binnen deze regeling gebleven.

In artikel 3.2, eerste lid, van het bestemmingsplan Noordbargeres is aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingsgrenzen te wijzigen, met uitzondering van de bestemming Drinkwatervoorziening.

Geconstateerd is echter dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, eerste lid, een strook grond met een lengte van ca. 70 m en een breedte van ca. 5 m tot 10 m met de bestemming Drinkwatervoorziening, aan de westzijde van het plangebied is gevoegd.

Aan bovengenoemde strook grond dient derhalve goedkeuring onthouden te worden.

Ons college kan zich voor het overige verenigen met de uitwerking.

Beslissing

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

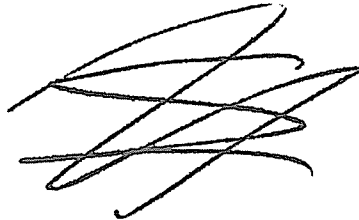
- I. het besluit van burgemeester en wethouders van 14 mei 2002 goed te keuren, met uitzondering van een strook grond met een lengte van ca. 70 m en een breedte van ca. 5 tot 10 m aan de westzijde van het plangebied, zoals in rood is aangegeven op de plankaart.

- II. afschrift van dit besluit te zenden aan:
- het college van burgemeester en wethouders van Coevorden
  - VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen
  - de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid, ter attentie van mevrouw S. Abbes

Gedeputeerde staten voornoemd,



J.D. Nauta, griffier



A.L. ter Beek, voorzitter

pb/coll. 2

**Gedeeltelijke goedkeuring bestemmingsplan**

Burgemeester en wethouders van Emmen maken overeenkomstig artikel 3.42 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 56a, sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bekend dat met ingang van 23 juli 2002 gedurende een periode van zes weken tijdens kantooruren van 8.30 uur tot 13 uur, op de afdeling ruimtelijke ontwikkeling, Raadhuisplein 1 (kamer C101/C102) te Emmen, ter inzage ligt het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe d.d. 2 juli 2002 tot gedeeltelijke goedkeuring van plan tot eerste gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan 'Noordbargeres'. Het plan voorziet in de bouw van 22 woningen op het voormalige VLC-terrein aan de Westenesscherstraat te Emmen. Door Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan een deel van de plankaart. Het gaat om een strook grond aan de westzijde van het plangebied en is in rood op de plankaart aangegeven. Binnen genoemde termijn kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht, 159 spraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het besluit van Gedeputeerde Staten treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Tevens kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrecht, 159 spraak van de Raad van State verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien dit verzoek binnen de genoemde termijn is ingediend treedt het besluit niet eerder in werking dan voordat op dat verzoek is beslist.

Emmen, 23 juli 2002.  
Burgemeester en wethouders van Emmen,  
C. Bijl, burgemeester.  
A.J. Mewe, secretaris.