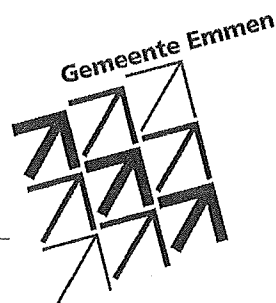


Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2011	RA11.0073	A	11	11/581

Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Emmen, Bargerres'

Portefeuillehouder: T. Sleeking

Dienst Beleid	Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
B. Derksen, telefoon (14 0591)	

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen nrs 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen nrs 1 en 2 niet te delen;
3. Het bestemmingsplan Emmen, Bargerres en verbeelding met nummer "NL.IMRO.0114.2009023-0701" en "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" ongewijzigd vast te stellen;
4. Bij het bestemmingsplan Emmen, Bargerres en verbeelding met nummer "NL.IMRO.0114.2009023-0701" en "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen is voor de Emmense wijk Bargerres een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit nieuwe bestemmingsplan komen 35 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen.

Op 8 september 2010 vond een inloopbijeenkomst plaats in Wijkcentrum 't Brinkenhoe. Het bestemmingsplan heeft vanaf 30 maart 2011 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze hebben geen aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg.

De indiener van zienswijze 1 meent dat in het nieuwe plan de bouw mogelijkheden afnemen zonder dat hiertoe een motivering wordt gegeven. De indiener verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat luifels en overkappingen toegestaan zijn met overschrijding van de bouwvlakken. Tevens verzoekt indiener om wederom een mogelijkheid tot ontheffing op te nemen voor overschrijding van het bouwvlak met maximaal 10%. Dit verzoek is afgewezen, omdat het voorliggende plan eerder meer mogelijkheden biedt voor luifels en overkappingen. Verder bevat het plan algemene afwijkingsregels waarmee met een omgevingsvergunningen afwijkingen tot 10% al mogelijk zijn.

Zienswijze 2 betreft een verzoek om rond het winkelcentrumgebied het plan in overeenstemming te brengen met de ruimtelijke visie in het document "Herstructurering winkelcentrum Bargerres, een nieuw centrum, een belangrijke voorziening voor de bewoners van Bargerres" van de gemeente Emmen van 28 september 2010. Dit verzoek is afgewezen, omdat het voorliggende plan alleen de actualisering van de bestaande planologische situatie beoogt. De voorgestane herstructurering dient in een afzonderlijk, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan geregeld te worden.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Voor het bestemmingsplan Emmen, Bargerres heeft de gemeente van het opstellen van een exploitatieplan afgezien omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bijlagen: 1. digitaal: het bestemmingsplan

Stukken ter inzage:

Collegevoorstel d.d. 31 mei 2011 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2011	RA11.0073	A	11	11/581

1. Aanleiding voor het voorstel

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen is voor de Emmense wijk Bargerres een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit nieuwe bestemmingsplan komen 35 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen.

Het bestemmingsplan “Emmen, Bargerres” met nummer NL.IMRO.0114.2009023-0501 heeft vanaf 30 maart 2011 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn verwoord en behandeld in het voorliggende raadsvoorstel onder punt 5 Zienswijzen.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Voor het bestemmingsplan Emmen, Bargerres is het niet noodzakelijk dat een exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het doel van het actualiseren van de bestemmingsplannen is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan dat aansluit op de eisen van de tijd, nieuw beleid, nieuwe omstandigheden, nieuwe wetgeving en de feitelijke situatie in een gebied. Hierbij speelt het aspect deregulering mede een rol. Het bestemmingsplan wordt eenvoudiger te lezen, waarbij geprobeerd is om zoveel mogelijk bij recht toe te staan.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het actualiseren van de bestemmingsplannen vloeit voort uit het actualiseringstraject bestemmingsplannen, waarvoor de raad in november 2002 budgetten beschikbaar heeft gesteld. Een voortzetting van deze prioriteit blijkt uit het vaststellen van het plan van aanpak actualiseren in de raadsvergadering van april 2007.

Op 13 juli 2010 hebben wij ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan Emmen, Bargerres en de verzending van het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro aan diverse instanties voor overleg. Vervolgens vond op 8 september 2010 een inloopbijeenkomst plaats in Wijkcentrum 't Brinkenhoes, Mantingerbrink 140 te Emmen.. Het bestemmingsplan “Emmen, Bargerres” met nummer NL.IMRO.0114.2009023-0501 heeft vanaf 30 maart 2011 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

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, waaronder het waterschap Velt en Vecht, de provincie Drenthe, Hulpverleningsdienst Drenthe, Wijkvereniging Bargerres, Prorail, Gasunie en diverse afdelingen van de gemeente. Tevens heeft op 8 september 2010 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij belangstellenden informatie konden inwinnen en een reactie konden geven op het bestemmingsplan. Deze reacties zijn verwoord in de Nota van Beantwoording die als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De Nota van Beantwoording geeft ook aan tot welke aanpassingen van het bestemmingsplan dit heeft geleid.

5. Zienswijzen

Het bestemmingsplan Emmen, Bargerres heeft vanaf woensdag 30 maart 2011 gedurende zes weken voor de zienswijzenprocedure als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen op het bestemmingsplan ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en zijn dus ontvankelijk.

De ingekomen ontvankelijke zienswijzen zijn afkomstig van¹:

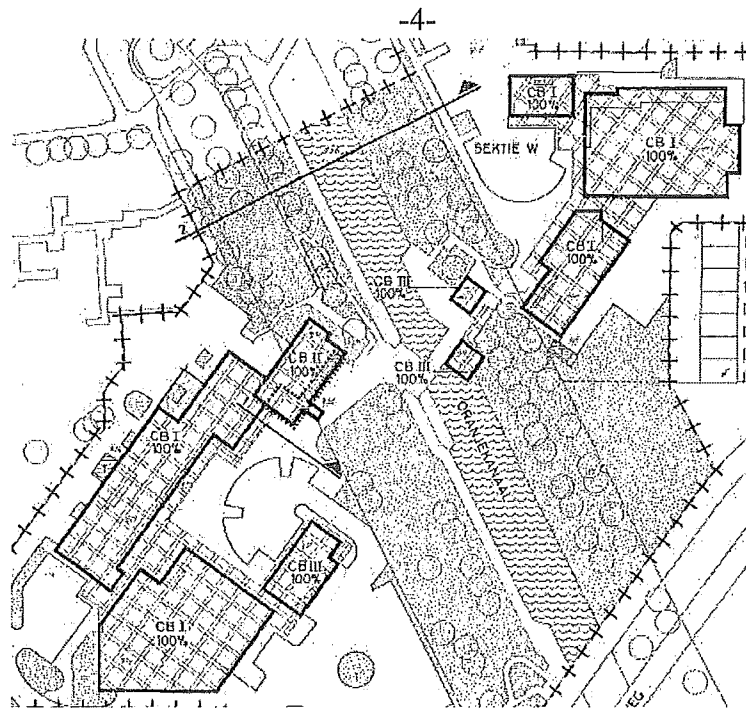
Zienswijzenummer	Naam reclamant	Adres
1.	D. Rietberg van Trip Advocaten en notarissen namens Doornbos Stores Nederland BV te Emmen	Hereweg 93 te Groningen
2.	D. Rietberg van Trip Advocaten en notarissen namens JDW Doornbos Participaties BV te Emmen	Hereweg 93 te Groningen

De inhoud van de zienswijze wordt per indiener samengevat weergegeven onder “a.” Vervolgens vindt onder “b.” de beantwoording plaats. Onder “c.” is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

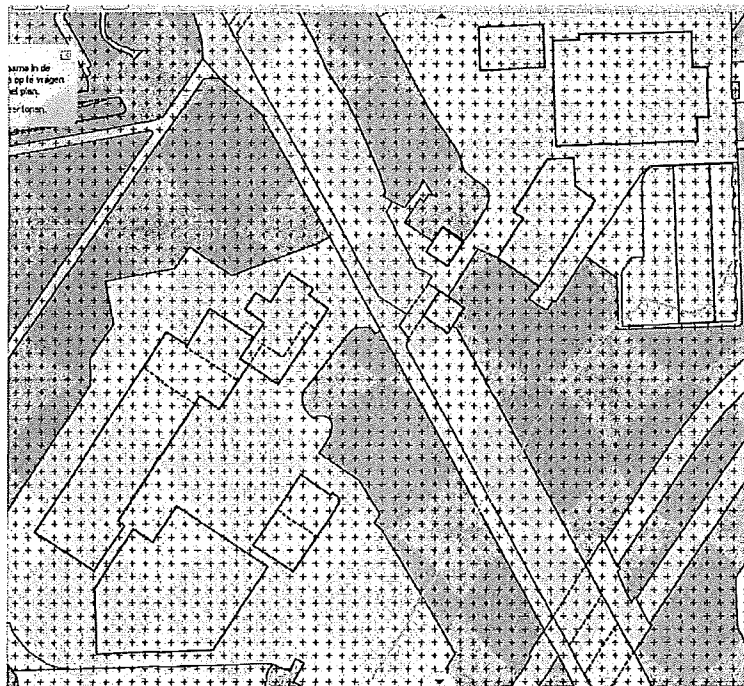
1 **Zienswijze 1: behoud bouw- en afwijkingsmogelijkheden Winkelcentrum Barger**

- a. Indiener stelt dat op grond van het voorgaande bestemmingsplan "Barger, Brink 17" binnen de bestemming “Centrumbebouwing gebouwen” luifels en passages buiten het bouwvlak mochten worden aangebracht.
Tevens bestond onder het oude plan de mogelijkheid om vrijstelling te verkrijgen voor bouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw tot ten hoogste van 10% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw. Indiener meent dat in het nieuwe bestemmingsplan echter een beperking op de mogelijkheden is doorgevoerd. Er is slechts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van de bouwvlakken tot maximaal 5% van het bouwvlak. Voor het aanbrengen van luifels zijn beperkingen aangebracht ten aanzien van het aantal meters dat zij mogen uitsteken en de bouwhoogte.
Door deze wijzigingen worden de bebouwingsmogelijkheden op de gronden van indieners cliënte beperkt, terwijl geen ruimtelijke grondslag voor deze beperking aanwezig is.
Indiener verzoekt dan ook het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat luifels en overkappingen toegestaan zijn met overschrijding van de bouwvlakken. Tevens verzoekt indiener om de bestaande mogelijkheid op te nemen ontheffing te verlenen van het verbod tot overschrijding van het bouwvlak met een maximum van 10% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het aanwezige hoofdgebouw.
- b. **Luifels en passages buiten het bouwvlak**
Wij delen de opvattingen van indiener niet. Wij constateren dat het voorliggende plan zowel voor luifels als overkappingen (passages) meer mogelijkheden biedt.
Op grond van bestemmingsplan "Barger, Brink 17" dienen luifels en passages binnen de bestemming “Centrumbebouwing gebouwen” te vallen. Doordat de bouwvlakken grotendeels samenvallen met deze bestemming, zijn de feitelijke bouw mogelijkheden voor luifels en overkappingen beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan Emmen, Barger, geeft meer ruimte aan de bestemming “Centrum”. Het staat verder toe dat luifels aan gebouwen tot maximaal 4 meter mogen uitsteken. Verder worden binnen de bestemming Centrum geen oppervlaktebeperkingen aan bouwwerken toegekend.

¹ Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) zijn de namen en adressen van natuurlijke rechtspersonen in digitale versies van dit document geanonimiseerd.



Uitsnede uit bestemmingsplan Barger's, Brink 1. De bestemming "Centrumbebauwing gebouwen" is met een ruitvorm gearceerd



Uitsnede uit bestemmingsplan Emmen, Barger's. De bestemming "Centrum" is zalmroze gekleurd.

Uitbreiding bouwvlakken

Wij delen de opvattingen van indiener niet. Wij constateren dat het voorliggende plan voor bouwvlakken meer flexibiliteit biedt dan het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bevat (ook) algemene afwijkingsregels waarmee met een omgevingsvergunning afwijkingen tot 10% mogelijk zijn (algemene afwijkingsregels in hoofdstuk 3 "Algemene bepalingen" van de regels). Daarnaast bevat de bestemming Centrum een afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels, waardoor hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd, mits het oppervlakte aan bebouwing niet wordt vermeerderd. De omvang van de bestemming Centrum is verruimd, waardoor afwijkingen in vrijwel alle richtingen in beginsel mogelijk zijn.

- c. Het plan is niet aangepast.

Zienswijze 2: Verzoek tot inbedding ruimtelijke visie op winkelcentrum Bargerres in bestemmingsplan

- a. Indiener constateert dat de bestemming van het winkelcentrum van Bargerres in het voorliggende bestemmingsplan grotendeels overeenkomt met de huidige feitelijke situatie. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen en in overeenstemming te brengen met de ruimtelijke visie die weergegeven is in het gemeentelijke visiedocument "Herstructurering winkelcentrum Bargerres" van 28 september 2010.
In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de reeds gemaakte afspraken over de ontwikkeling van het gebied en de door de gemeente gecommuniceerde beleidsvisie op het gebied rond het winkelcentrum Bargerres ligt het voor de hand dat aangesloten wordt bij deze visie. Anders zou voor dit gedeelte voor de realisering van de gewenste herstructurering opnieuw een wijziging van het bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.
- b. Het verzoek van indiener is prematuur. De voorgestane herontwikkeling van het winkelcentrum Bargerres bevindt zich op dit moment in een voorbereidingsfase. Veel zaken moeten eerst nog worden afgestemd of geregeld, waaronder draagvlak en economische uitvoerbaarheid. Tegelijkertijd belemmert dit actualiseringsplan de voortgang van de voorgestane herontwikkeling van winkelcentrum Bargerres niet. In afwachting van de voorgestane herontwikkeling, biedt het voorliggende plan een actueel juridisch kader ten aanzien van de bestaande situatie. De voorgestane herstructurering dient in een afzonderlijk, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan geregeld te worden.
- c. Het plan is niet aangepast.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Emmen, Bargerres worden gedekt uit het budget van het actualiseren bestemmingsplannen. Bij uitwerking van de uitwerkingsmogelijkheden dient degene die het plan verder wil uit werken aan te tonen dat de exploitatie van de uitwerking en verdere planontwikkeling financieel gedekt is en dus economisch uitvoerbaar.

Het is niet nodig om een exploitatieplan op te stellen, want het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 31 mei 2011

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de secretaris,

de burgemeester,


A.J. Mewe


C. Bijl

jaar	stuknr.	categorie/agendanr.	stuknr.
	Raad		B. en W.
2011	RA11.0073	A 11	11/581

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2011, nummer: 11/585;

overwegende dat;

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingebracht door:

Zienswijzenummer	Naam reclamant	Adres
1.	D. Rietberg van Trip Advocaten en notarissen namens Doornbos Stores Nederland BV te Emmen	Hereweg 93 te Groningen
2.	D. Rietberg van Trip Advocaten en notarissen namens JDW Doornbos Participaties BV te Emmen	Hereweg 93 te Groningen

- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- in de aangevoerde zienswijzen 1 en 2 niettemin onvoldoende termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen nummers 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen nummers 1 en 2 niet te delen;
3. Het bestemmingsplan "Emmen, Bargeres" en verbeelding met nummer "NL.IMRO.0114.2009023-0701" met bijbehorende ondergrond "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" ongewijzigd vast te stellen;
4. Bij het bestemmingsplan "Emmen, Bargeres" en verbeelding met nummer "NL.IMRO.0114.2009023-0701" en bijbehorende ondergrond "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2011.

de griffier,


H.D. Werkman

de voorzitter,


C. Bijl