

Gemeente Emmen

Classificatienummer:	3342
No.	Og. 0189d1
Dienst	Afdeling LTD
Team:	In beh. VASTGOED
Geregistreerd:	23 JAN. 2009
Om adv./ter afd./afschr. aan:	GRF
Gemeente Emmen	Locatie:
T.a.v. Gemeenteraad:	
Postbus 30001	
7800 RA EMMEN	

Agrarische makelaardij

Per fax en per post

Kenmerk/Intake:

MM/TS/TIP/107091/85

Betreft:

Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan
"Nieuw-Amsterdam/Veenoord,
Bedrijventerrein De Tweeling" e.a.

Uw kenmerk:

Datum:

22 januari 2009

Geachte heer,

In reactie op het ter inzage liggende Ontwerp bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling" wendden zich tot mij de heer J. Tip en mevrouw P. Tip-Alberda, beiden wonend aan de Boerdijk 58, 7844 TD te Veenoord, hierna te noemen Tip.

Namens Tip wordt bij deze een zienswijze ingediend tegen voornoemd ontwerp bestemmingsplan, in samenhang waarmee deze zienswijze ook gericht is op het daarmee samenhangende:

- Ontwerp Beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein De Tweeling";
- Ontwerp facetbestemmingsplan "Geluidszone bedrijventerrein De Tweeling, gemeente Emmen en gemeente Coevorden";
- Ontwerp exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling".

Deze zienswijze uit zich dus over de vier voornoemde plannen.

Plangebied

Volgens de beschrijving is het ontwerp bestemmingsplan gericht op de uitbreiding en revitalisering van het bedrijventerrein "De Tweeling" te Veenoord/Nieuw-Amsterdam. Het totale plangebied is ca 115 ha groot. Onder te verdelen in het herstructureren van het bestaande bedrijventerrein groot 59 ha en een nieuw te ontwikkelen deel, een uitbreidingsgebied groot 56 ha.

Het nieuwe gebied moet ruimte bieden aan (boven)regionale bedrijvigheid. Het oostelijk gelegen deel, 10 ha, ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein. Het westelijk deel is 46 ha groot.

Eigendommen

In het oostelijke plangebied is Tip eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie X, nummer 892, 914 en 919, respectievelijk groot 00.06.60 ha; 00.42.13 ha en 01.45.66 ha, samen 01.94.39 ha.

Omvang/Nut/Noodzaak

De omvang van het gehele plangebied wordt door Tip als te groot en te ambitieus ervaren. Dat is vooral van toepassing op het westelijke uitbreidingsgebied van ca 56 ha.



Onder uw aandacht te brengen is dat het eindrapport "De Ruimtelijke Economische Visie Bedrijventerrein De Tweeling" dateert van 22 april 2003. Het is daarmee ca 6 jaar geleden opgesteld en volgens Tip achterhaald.

Bepleit wordt de aanbodanalyse te actualiseren. Vraag en aanbod opnieuw tegenover elkaar te stellen. Met de huidige concrete vraag uit de markt. Een vraag die momenteel hard is. En uit welke sectoren of van welke doelgroepen de vraag komt. Waarbij het gebied op te delen is in het westelijk en het oostelijk deel. De huidige economische situatie en de gevolgen daarvan zijn bij de actualisatie te betrekken.

Zienswijze. Tip ervaart de resultaten van het eindrapport van 2003 als achterhaald. Hij pleit voor het actualiseren van de resultaten en het opnieuw tegenover elkaar zetten van vraag en aanbod. Specifiek gericht op het gebied De Tweeling, nader onder te verdeling in het westelijk deel en oostelijk deel. De omvang van het plangebied is te groot en te ambitieus. Voor de ontwikkeling tot bedrijventerrein van het westelijk deel ziet Tip geen noodzaak en geen nut. Het bestemmingsplan dient zich te beperken tot het herstructureren van het bestaande bedrijventerrein en het ontwikkelen van het oostelijk deel, samen groot 13.73.50 ha.

Beleidsmatige onderbouwing

De beleidsmatige onderbouwing is te algemeen en onvoldoende gebiedsgericht gemotiveerd. Zeker waar ingezet wordt op het (boven)regionale karakter.

De Provinciale Nota Bedrijventerreinen voorziet in de uitbreiding van "De Tweeling" met niet meer dan 28 ha. Het onderhavig ontwerpplan omvat een uitbreiding met ca 56 ha! Wat rechtvaardigt deze forse overschrijding, vraagt Tip zich af. Afgezet tegen de oppervlakte bedrijventerrein elders in de gemeente Emmen beschikbaar.

Zienswijze. Tip is van mening dat het ontwerp bestemmingplan beleidsmatig onvoldoende onderbouwd en onvoldoende gemotiveerd is. Het plan dient zich te richten op en te beperken tot revitalisering van het bestaande bedrijventerrein en uitbreiding daarvan met ca 10 ha.

Ongeschiktheid westelijk plandeel

Het westelijk gelegen plandeel is hoofdzakelijk in gebruik als grasland en bouwland. Een waterkanskaart van het waterschap Velt en Vecht geeft aan dat het gebied ongeschikt is voor de aanleg van een bedrijventerrein. Van de in totaal 56 ha is slechts 27 ha uitgeefbaar; niet uitgeefbaar is 19 ha. Het grote aandeel niet uitgeefbare grond bevestigt de ongeschiktheid het westelijk plandeel te ontwikkelen als toekomstig bedrijventerrein.

De kosten voor het bouwrijp maken van het westelijk plangebied zijn onevenredig hoog. Omgelagen op het netto uitgeefbaar terrein zijn deze geraamd op € 15,50/m²; exclusief verwervingskosten, renteverliezen en plankosten. De kosten om de grondwaterverontreiniging te saneren op het zuidelijk deel van de voormalige vloeivelden niet meegerekend.

Zienswijze. Tip is van mening dat het niet rendabel is het westelijk plandeel te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Alleen met kunst en vliegwerk is het geschikt te maken. De kosten van inrichten drukken onevenredig zwaar op de andere plandelen. Andere plandelen waarvan de gronden van Tip deel uitmaken. Aangezien deze kosten mede op Tip worden afgewenteld, wordt hij in zijn belangen geschaad. De ontwikkelkosten voor het westelijk plandeel zijn op dat gebied zelf te verhalen.

Oud bestemmingsplan / Ontwerp bestemmingsplan

De gronden en opstallen van Tip zijn gelegen in het bestemmingsplan "Veenoord" met de bestemming agrarische doeleinden; met woning.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan krijgen deze objecten de bestemming:



- "Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 2 (B2), artikel 5, met de nadere aanduidingen "B2b", planzone I, en "planzone II";
- "Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 3 (B3), artikel 6, met de nadere aanduidingen "B3b", "planzone II";
- "Groenvoorziening (G), artikel 10".

Bij verdere invulling van het gebied is het onderscheid categorie 2 en categorie 3 onpraktisch. Ook de noord-zuid groenstrook die percelen scheidt is onpraktisch. De oppervlakte met de bestemming "Groenvoorziening" wordt te royaal bevonden. Bovendien ligt deze grotendeels op de percelen van Tip. Omdat deze percelen niet uitgeefbaar zijn, wordt Tip in zijn belangen geschaad.

Zienswijze. Tip bepleit dat al zijn percelen, met de tussenliggende groenstrook, de bestemming krijgen "Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 2 (B2), artikel 5, met de nadere aanduidingen "B2b", planzone I, en "planzone II". De oppervlakte "groenvoorziening" is te beperken. Met gevolg dat de uitgeefbare oppervlakte groter wordt. Dan wel dat het nadeel van de bestemming "groenvoorziening" anders gecompenseerd wordt.

Risicoanalyse

Overeenkomstig art. 49 en 49a WRO en jurisprudentie is een risicoanalyse opgesteld. Het pand van Tip, Boekdijk 58, maakt daarvan deel uit. Voor Tip leidt het plan tot een waardevermindering van € 67.500, =.

Ondanks de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, Wro, per 1 juli 2008, is de risicoanalyse gebaseerd op art. 49 en 49a WRO. Dat wordt door Tip correct bevonden omdat de gemeente Emmen in 1998 al gestart is met een bestemmingsplanprocedure voor het bedrijventerrein De Tweeling. Het nu ter inzage liggende ontwerpplan is voortzetting daarvan.

Zienswijze. Tip bepleit dat planschade wordt afgewikkeld en vergoed overeenkomstig artikel 49 en 49a WRO en jurisprudentie. Derhalve op grond van de systematiek vóór invoering van de (nieuwe) Wro.

Akoestisch onderzoek

Het valt Tip op dat geen akoestisch onderzoek uitgevoerd is naar te nemen gevelmaatregelen als gevolg van de te verwachten ontwikkelingen.

Zienswijze. Tip bepleit een akoestisch onderzoek ten aanzien van zijn pand Boerdijk 58 om de noodzaak tot het treffen van gevelmaatregelen na te gaan.

Ontwerp exploitatieplan

Naar aanleiding van het ontwerp exploitatieplan het volgende.

Door de gemeente te verwerven percelen

Een deel van de percelen van Tip zijn door de gemeente te verwerven in verband met de bestemming "Groenvoorziening (G)". Bij het eerder pleidooi deze oppervlakte te beperken en te verkleinen, sluit Tip aan. De begrenzing van de te verwerven percelen leidt tot ontoelaatbare versnippering van de percelen van Tip. Met onrendabele hoeken als gevolg.

Wanneer de gemeente tot minnelijke verwerving wil overgaan, is in het exploitatieplan te omschrijven welke basis uitgangspunt zal zijn. Welke basis of welke grondprijs is te hanteren.

Zienswijze. Tip pleit ervoor een nader te omschrijven basis voor minnelijke verwerving door de gemeente in het exploitatieplan op te nemen. Versnippering van percelen is te vermijden omdat restpercelen waardeverminderend werken.

Prijsspeil

In de exploitatieopzet is uitgegaan van het prijspeil per 1-1-2008.

Zienswijze. De huidige economische situatie geeft aanleiding tot herziening van de resultaten.

Eigendomssituatie

Waar in de tabel een oppervlakte staat van 19.391 m², is Tip volgens kadastrale gegevens eigenaar van 19.439 m². Een klein verschil van 48 m². Is de oppervlakte veranderd?

Planschade

Zienswijze. Tip sluit aan bij zijn betoog planschade af te wikkelen overeenkomstig artikel 49 en 49a WRO en jurisprudentie. Derhalve op grond van de systematiek vóór invoering van de (nieuwe) Wro.

Grondprijzen

Aan de gronden van Tip is een grondprijs toegekend van € 89,= per m² exclusief BTW. Het eindrapport "De Ruimtelijke Economische Visie Bedrijventerrein De Tweeling" uit 2003 meldt voor het bedrijventerrein De Tweeling een grondprijs per m² van € 30,= - € 40,=. Vanwaar deze forse verhoging? Op grond waarvan is dit uit te leggen en te rechtvaardigen?

Zienswijze. Een prijspeil van € 89,= per m² is volgens Tip niet te realiseren, waarnaast de overige grondprijzen volgens hem ook te optimistisch zijn ingeschat. Ten opzichte van in 2003 gehanteerde uitgifteprijzen is het verschil met het huidige prijspeil niet uit te leggen.

Totale opbrengsten versus totale kosten

Het verschil tussen opbrengsten, € 22.926.200,= en kosten, € 22.500.937,= is slechts € 425.263,=. Tip ervaart de opbrengsten en kosten als te optimistisch. De opbrengsten te hoog, de kosten te laag.

Zienswijze Tip. Het becijferde positieve verschil is te klein. Zeker om risico's op te vangen. Wanneer de kosten slechts 2% stijgen is het geheel al niet meer rendabel. Kortom het plan is financieel niet rond te zetten.

Algehele zienswijze op het ontwerp exploitatieplan. Tip pleit voor een nieuwe exploitatieopzet, alleen voor het te revitaliserende gebied van het bestaande bedrijventerrein en uitbreiding daarvan met ca 10 ha. Dan wel een gefaseerde ontwikkeling van afzonderlijke plangebieden met een eigen exploitatieopzet.

Bestaande afspraken met ondernemer.

Tip heeft in november 2008 afspraken met een derde gemaakt zijn objecten tot ontwikkeling te brengen. Hoe worden deze afspraken gerespecteerd?

Zienswijze. De wijze waarop omgegaan wordt met reeds bestaande afspraken is nader toe te lichten.

Deskundigenkosten

De stukken en bijlagen die betrekking hebben op het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan zijn bijzonder omvangrijk. Daarnaast is de inhoud complex. Wil een belanghebbende zich door deze materie heen worstelen en de betekenis en consequenties daarvan tot zich nemen, dan wordt hij gedwongen deskundige bijstand in te schakelen. Zo ook Tip. De noodzaak deskundige bijstand in te schakelen is de enige manier zijn rechtsbescherming te waarborgen.

Zienswijze. Gelet op het noodzakelijke karakter wordt een onkostenvergoeding voor het inschakelen van deskundige bijstand door Tip bepleit.



Samenvattend, doch niet limitatief

Op grond van bovenstaande zienswijze wordt bepleit het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Zodat:

- Het westelijke deel, groot 56 ha, buiten het plangebied blijft.
- Het bestemmingsplan zich alleen richt op en beperkt tot revitalisering van het bestaande bedrijventerrein en uitbreiding daarvan met ca 10 ha.
- Het ter inzage liggende exploitatieplan niet wordt goedgekeurd.
- Voor het beperkte plangebied een nieuw exploitatieplan wordt opgesteld en als zodanig opnieuw ter inzage wordt gelegd.
- Alle percelen van Tip de bestemming krijgen "Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 2 (B2), met de nadere aanduidingen "B2b", planzone I, en "planzone II".
- De perceelsgedeelten van Tip met de Bestemming "Groenvoorziening (G)" tot een absoluut minimum beperkt blijven en de noord/zuid groenstrook vervalt.
- Een planschadeverzoek van Tip behandeld wordt overeenkomstig artikel 49 en 49a WRO en jurisprudentie. Overeenkomstig de systematiek vóór invoering van de nieuwe Wro.
- Het noodzakelijk inschakelen van deskundige bijstand wordt vergoed.

Hoogachtend,
Namens Tip,

Ing. M. Meulenberg
Rentmeester NVR

C.c: De heer J. Tip en mevrouw P. Tip-Alberda, Boerdijk 58, 7844 TD Veenoord