

Classificatienummer:	3342		
No.	09.919 740		
Dienst	BELE	Afdeling:	FR6
Team:	9T	In beh. bij:	
Geregistreerd:	27 JAN. 2009		
Om adv./ter afd./afschr. aan:	GRF		
Rappeldatum:		Localie:	



AANTEKENEN MET ONTVANGSTBEVESTIGING

De gemeenteraad van Emmen
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Ook per fax: 0591 - 68 57 37

*Plattegrond niet
gescand*

Oosterbeek, 26 januari 2009

Geachte raad,

Hierdoor wenden wij ons tot u met het volgende.

Met ingang van 17 december 2008 ligt gedurende zes weken ter inzage:

- het ontwerp-exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, bedrijventerrein De Tweeling" en
- het ontwerp-bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, bedrijventerrein De Tweeling."

Onze vennootschap - hierna te noemen: "De Emmerpoort" - heeft in eigendom een perceel grond van circa 6.19.90 ha (kadastraal bekend, gemeente Emmen, sectie X nr. 1427) binnen het exploitatiegebied (het plandeel "De Tweeling-west"). Het is onze uitdrukkelijke wens om met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten ten behoeve van de ontwikkeling van onze locatie binnen het exploitatiegebied. Wij zijn daarover met het gemeentebestuur in gesprek.

Zoals in die gesprekken ook al door ons naar voren is gebracht, kunnen wij ons met het voorliggende ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen. Om te voorkomen dat wij voor een voldongen feit komen te staan, zien wij ons genoodzaakt om gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan. Hierbij merken wij uitdrukkelijk op dat wij (vanzelfsprekend) voorstander zijn van de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein "De Tweeling" als zodanig. Daarbij spreekt het ook voor zich dat wij de gesprekken met het gemeentebestuur over het sluiten van een anterieure overeenkomst graag continueren. Op die manier willen wij eveneens een constructieve bijdrage leveren aan het overleg over een optimale invulling van het plangebied.

Onze zienswijze laat zich als volgt formuleren.

Met betrekking tot het exploitatieplan:

1. Algemeen

In het algemeen geldt dat in het exploitatieplan met opbrengsten en kosten wordt gerekend, waardoor, gelet op de hoogte van de exploitatiebijdrage, een positieve ontwikkeling en exploitatie van het exploitatiegebied niet te verwachten is. Aangezien in het ontwerp-exploitatieplan niettemin wordt uitgegaan van een positieve exploitatie, kan dat plan al om die reden niet ongewijzigd worden vastgesteld.

2. Exploitatieovereenkomst

Zoals in de inleiding al is gesteld, wenst De Emmerpoort voorop te stellen, dat zij de gemeente heeft verzocht met haar een exploitatieovereenkomst aan te gaan. Tot nu toe is een dergelijke overeenkomst niet tot stand gekomen. Overigens wordt het overleg met het gemeentebestuur daarover voortgezet. Om te voorkomen dat De Emmerpoort voor een voldongen feit komt te staan, wordt de onderhavige zienswijze ingediend.

Overigens ligt het sluiten van een anterieure overeenkomst ook voor de hand, omdat De Emmerpoort eigenaar is van een aanzienlijk gedeelte van het plangebied, dat geheel zelfstandig kan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

3. Exploitatiegebied

Uit het ontwerp-exploitatieplan en uit de toelichting op de voorschriften (zie paragraaf 7.2) blijkt dat het exploitatiegebied wordt gevormd door het gehele te ontwikkelen bedrijventerrein (“De Tweeling-oost” en “De Tweeling-west”).

Uit de toelichting op het ontwerp-plan blijkt niet, waarom niet is gekozen voor een opsplitsing van het gebied in meerdere exploitatiegebieden. Zonder die nadere toelichting is dan ook niet duidelijk, waarom de keuze is gemaakt voor één exploitatiegebied.

Als voorbeeld kan worden genoemd een opsplitsing van het exploitatiegebied in een plandeel “west” en een plandeel “oost”.

Immers, het plandeel “west” is vrijwel geheel eigendom van de gemeente en van De Emmerpoort. De Emmerpoort is bereid om met de gemeente een exploitatieovereenkomst te sluiten. Indien de gemeente de nog ontbrekende perceelsgedeelten (het gaat hier om een aantal “snippers” grond) verwerft, dan kan het plandeel “west” worden gerealiseerd zonder exploitatieplan. Overigens is het wat De Emmerpoort betreft ook een optie om voor haar gronden een exploitatieovereenkomst te sluiten en om dat gebied buiten het exploitatiegebied (voor het overige plangebied) te houden en daarvan een apart exploitatiegebied te

maken. Dat heeft tot voordeel dat aanstonds nadat het bestemmingsplan vigerend is geworden met de ontwikkeling van dit gebied een aanvang kan worden gemaakt, omdat het niet wordt “belast” met de problematiek van de andere gebiedsdelen. Een spoedige aanvang van de ontwikkeling van dit gebied ligt ook in de rede, omdat De Emmerpoort meerdere gegadigden heeft voor de te realiseren bedrijfskavels.

Het plandeel “west” wordt op die manier in ieder geval minder belast met de problematiek, die het gevolg is van de eigendomsverhoudingen (een groot aantal eigenaren) in plandeel “oost”.

Overigens kunnen ook in die situatie de kosten van werken, die in plandeel “west” worden uitgevoerd, worden omgeslagen over de eigenaren van plandeel “oost”.

4. Inrichting van het openbaar gebied

In het “overzicht van door de gemeente te verwerven percelen” (zie paragraaf 3.2) is een regeling opgenomen met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied.

Gesteld wordt dat de aanleg van wegen, kabels en leidingen alsmede het straatmeubilair gelijktijdig moet plaatsvinden binnen de verschillende fasen.

In het ontwerp-exploitatieplan wordt er kennelijk vanuit gegaan dat eigenaren, die met succes een beroep kunnen doen op zelfrealisatie, in de gelegenheid worden gesteld om de openbare ruimte binnen hun eigen gebied zelf te realiseren.

Gelet op de beoogde inrichting van het gebied lijkt dat een gedachte, die in de praktijk niet uitvoerbaar is.

Als iedere eigenaar zelf het openbaar gebied moet realiseren op eigen gronden, is geen sprake van een integrale en doelmatige realisatie. Het is bovendien te verwachten, dat daardoor onnodig kosten ontstaan, die vervolgens over alle eigenaren moeten worden omgeslagen.

Het verdient dan ook de voorkeur dat er van wordt uitgegaan dat alle eigenaren verplicht zijn de gronden voor openbaar gebied aan de gemeente in eigendom over te dragen, waarna de gemeente de aanleg van het openbaar gebied als geheel kan aanbesteden en kan laten uitvoeren.

Indien private eigenaren niet bereid zijn om die gronden aan de gemeente over te dragen, kan onteigening worden overwogen. Het is vast beleid van de Kroon dat gronden, bestemd voor openbare voorzieningen, niet in aanmerking komen voor zelfrealisatie en zonodig moeten kunnen worden onteigend.

Uitzondering kan worden gemaakt in die gevallen, waarin de eigenaar beschikt over een afgerond gebied, dat als zodanig kan worden ontwikkeld en waarbinnen de infrastructuur en de openbare ruimte ook als één geheel kunnen worden gerealiseerd.

Eén en ander laat onverlet dat het bouwrijp maken in het kader van zelfrealisatie door de grondeigenaar kan worden uitgevoerd.

5. Fasering

In art. 5 is een fasering opgenomen.

Deze fasering houdt in dat al in 2009 een aanvang kan worden gemaakt met de ontwikkeling van het gehele gebied. In feite houdt de fasering niet meer in dan dat de werkzaamheden en activiteiten binnen het gele gebied moeten zijn afgerond in 2009, in het rode gebied in 2014 en in het groene gebied in 2017.

Allereerst moet worden opgemerkt dat het niet realistisch is te veronderstellen dat het bestemmingsplan (en zonodig het exploitatieplan) zo tijdig wordt vastgesteld, dat met de realisatie al in 2009 een aanvang kan worden gemaakt. Het is dus ook niet realistisch om te bepalen dat de werkzaamheden binnen het gele gebied al in dat jaar moeten zijn afgerond.

Voorts moet worden vastgesteld dat van een fasering eigenlijk geen sprake is. Dat is bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein van deze omvang zonder meer onwenselijk. Het enige dat nu wordt bereikt, is dat alleen de termijn, waarbinnen werkzaamheden en activiteiten moeten zijn voltooid, geregeld is. Het ligt meer voor de hand om een regeling op te nemen, die inhoudt dat eerst met de ontwikkeling en realisatie van het plandeel “west” een aanvang wordt gemaakt en pas met het plandeel “oost”, als dat eerdere plandeel geheel is volgebouwd. In dit verband wijzen wij er nog eens op dat De Emmerpoort meerdere gegadigden heeft voor een bedrijfskavel, zodat in ieder geval op haar locatie op korte termijn kavels kunnen worden uitgegeven.

Een dergelijke regeling heeft bovendien nog het voordeel dat ook het bouwrijp maken en de inrichting van het openbaar gebied gefaseerd kunnen plaatsvinden, met alle kostenbesparing van dien.

6. Woningen aan de Boerdijk in Nieuw-Amsterdam

Uit paragraaf 6.3 blijkt dat een aantal woningen aan de Boerdijk wordt gehandhaafd onder het overgangsrecht.

Dat betekent dat deze woningen kennelijk als burgerwoning in gebruik kunnen blijven binnen de bestemming “bedrijfsdoeleinden B2”.

Het gevolg daarvan zou kunnen zijn, dat in ieder geval een gedeelte van het bedrijventerrein vanwege de milieuproblematiek, die aldus ontstaat, niet kan worden gerealiseerd. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

In dat verband is De Emmerpoort van mening dat ook uit het exploitatieplan voldoende duidelijk moet blijken dat het gebruik van deze woningen als burgerwoning op korte termijn zal (moeten) worden beëindigd. Voorts moet blijken hoe de gemeente voornemens is om dat resultaat te bereiken.

Daarbij valt niet uit te sluiten dat de woningen moeten worden aangekocht. De financiële gevolgen daarvan zijn ten onrechte niet in het exploitatieplan terug te vinden.

7. Inbrengwaarden

In paragraaf 6.4.1 wordt de totale inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatiegebied genoemd, te weten gemiddeld € 11,- per m² (peildatum augustus 2008).

Gesteld wordt dat dit bedrag is gebaseerd op een taxatie van Oranjewoud. De taxatie is niet bijgevoegd. Onduidelijk is op welke grondslag is getaxeerd.

Naar het oordeel van De Emmerpoort is deze waarde te laag.

Het is in ieder geval niet aannemelijk dat de nog te verwerven gronden op basis van complexwaarde kunnen worden aangekocht voor een bedrag ad € 11,- per m².

8. Uitgifteopbrengsten

In paragraaf 6.5.1 is weergegeven met welke uitgifteprijzen worden gerekend.

Gesteld wordt dat de genoemde prijzen zijn gebaseerd op een taxatie "door een extern bureau". Wie heeft getaxeerd en op welke grondslag de taxatie tot stand is gekomen, is onduidelijk.

Gelet op de marktsituatie in dit gedeelte van Nederland is De Emmerpoort ervan overtuigd dat de genoemde uitgifteprijzen veel te optimistisch zijn.

9. Exploitatieresultaat

Uit het ontwerp-exploitatieplan blijkt dat gerekend wordt met een batig exploitatiesaldo van € 425.263,-.

Dat is een marginaal resultaat, dat eenvoudig bij een tegenvallende ontwikkeling kan omslaan in een aanzienlijk negatief resultaat. Daarbij valt bijvoorbeeld - mede gelet op de huidige economische situatie - te denken aan een vertraging in het uitgiftetempo.

Uit het ontwerp-exploitatieplan blijkt niet hoe een negatief resultaat moet worden opgevangen. Dat klemt temeer nu in het plan van een exploitatiebijdrage wordt uitgegaan, die door de private eigenaars in dit gebied niet is op te brengen.

Dat betekent dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is gewaarborgd.

10. Exploitatiebijdrage

In het algemeen wordt er gerekend met een exploitatiebijdrage, die te hoog is en die een rendabele exploitatie van dit gebied niet mogelijk maakt.

In art. 6.10 is weergegeven hoe de exploitatiebijdrage is berekend.

In het algemeen geldt dat ten aanzien van de omslag van kosten binnenplanse verevening wordt toegepast.

Aan binnenplanse verevening wordt invulling gegeven door aan de gronden die worden uitgegeven ten behoeve van een meer rendabele bestemming een hogere exploitatiebijdrage op te leggen dan aan gronden met een minder renderende bestemming.

In het onderhavige ontwerp exploitatieplan vindt binnenplanse verevening plaats door de hoogte van de exploitatiebijdrage te koppelen aan de uitgifteprijs, die uitsluitend afhankelijk is van de ligging van de betreffende bouwkavel binnen het plangebied. Van meer en minder rendabele bestemmingen is binnen het exploitatiegebied geen sprake. De in het plan voorgestane kostenverevening is dan ook aan te merken als een vorm van baatafoming, die niet is toegestaan.

11. Onduidelijkheid over kostenbegrotingen

Het ontwerp-exploitatieplan biedt niet of nauwelijks informatie over de wijze, waarop raming van kosten is tot stand gekomen. Geen van de onderliggende rapportages is ter inzage gegeven. Dat betekent dat De Emmerpoort zich geen beeld kan vormen van de redelijkheid van kostenposten. Zij verzoekt uw raad dan ook om te bevorderen dat die informatie alsnog wordt verschaft. Zolang die informatie niet is gegeven, bestrijdt De Emmerpoort dat de in het ontwerp-exploitatieplan opgenomen begroting van kosten als redelijk moeten worden aangemerkt.

12. Conclusie

1. Uit het voorgaande blijkt dat De Emmerpoort een sterke voorkeur heeft voor het sluiten van een anterieure overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling en exploitatie van haar locatie binnen het bedrijventerrein “De Tweeling”.
2. Voorts blijkt uit het voorgaande dat De Emmerpoort nadere informatie wenst. Die informatie is noodzakelijk om een duidelijk beeld te krijgen van de financiële consequenties van de ontwikkeling van het gebied.
3. De Emmerpoort is van mening dat de keuze voor (de begrenzing van) het exploitatiegebied moet worden heroverwogen.
4. Daarnaast laat het ontwerp-exploitatieplan zien dat er op dit moment geen sprake is van een rendabele exploitatie. Het exploitatieplan zal ook om die reden moeten worden aangepast.

De Emmerpoort stelt het op prijs in de gelegenheid te worden gesteld om haar zienswijze mondeling nader toe te lichten.

Daarbij spreekt het voor zich dat zij het op prijs stelt de gesprekken, die op dit moment met het gemeentebestuur worden gevoerd (onder meer over het sluiten van een anterieure overeenkomst), te kunnen voortzetten.

Met betrekking tot het bestemmingsplan:

13. Indeling kavel

De Emmerpoort kan niet instemmen met de interne ontsluiting en daarmee de indeling van de kavel in het ontwerp-bestemmingsplan. Zo kan De Emmerpoort niet instemmen met de wijze waarop de bestemming “verkeersdoeleinden” is vormgegeven. De huidige bestemmingsplankaart leidt ertoe dat er dwars over het perceel van De Emmerpoort een weg loopt, waarvan afgevraagd moet worden in hoeverre deze weg nodig en nuttig is. Naar het oordeel van De Emmerpoort vormt deze weg slechts een belemmering voor een doelmatig gebruik van de locatie.

In dit verband is van belang dat met (potentiële) kopers in het verleden gesprekken zijn gevoerd op basis van een verkavelingsplan uit 2005. Deze verkaveling gaat uit van kleinere kavels langs de Boerdijk en zichtlocaties langs de A37. Dit plan/voorstel is bij het college van burgemeester en wethouders bekend. Volledigheidshalve hebben wij dit verkavelingsplan nogmaals bijgevoegd. Wij verzoeken uw raad om het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan dusdanig aan te passen, waardoor het aansluit op dit verkavelingsplan.

De wijze waarop in het ontwerp-bestemmingsplan is voorzien in waterberging is niet in het belang van een efficiënt gebruik van de beschikbare gronden. De Emmerpoort stelt voor om de waterberging meer te concentreren. Een clustering van de waterberging leidt bovendien tot betere ontsluitingsmogelijkheden van het gehele exploitatiegebied. Voorts kan De Emmerpoort niet instemmen met de huidige ontsluiting langs de A37. Wij zullen u enkele schetsen nazenden waarop duidelijk is weergegeven wat onze visie is op de zichtlocaties langs de A37. Daarbij is het concept beeldkwaliteitsplan gevolgd.

14. Grootschalige detailhandel toestaan

Aan het perceel van De Emmerpoort is zowel de bestemming B2 (bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 2) als de bestemming B3 (Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 3) toegekend.

Uit art. 5.1, onder p (B2) blijkt dat detailhandel, waaronder detailhandel in volumineuze goederen, niet is toegestaan, met uitzondering van een aantal specifieke categorieën. De Emmerpoort acht het wenselijk dat detailhandel in volumineuze goederen wél wordt toegestaan. Nu ook niet wordt gemotiveerd waarom detailhandel (helemaal) niet mogelijk is op die locatie, ziet De Emmerpoort niet in waarom grootschalige detailhandel is uitgesloten.

Uit art. 6.1 onder o (B3) blijkt eveneens dat detailhandel, waaronder detailhandel in volumineuze goederen, niet is toegestaan. Art. 6.3 voorziet evenwel in een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders ten behoeve van een aantal limitatief opgesomde categorieën. De Emmerpoort acht het wenselijk dat grootschalige detailhandel zonder beperkingen mogelijk wordt en dat ook het in dit artikel opgenomen verbod komt te vervallen.

15. Overgangsrecht

Hiervoor is in alinea 5 al ingegaan op het feit dat in gevolge paragraaf 6.3 van het ontwerp-exploitatieplan blijkt dat een aantal woningen aan de Boerdijk wordt gehandhaafd onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan.

Dat betekent dat deze woningen kennelijk als burgerwoning in gebruik kunnen blijven binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden B2".

Het gevolg daarvan zou kunnen zijn, dat in ieder geval een gedeelte van het bedrijventerrein vanwege de milieuproblematiek, die aldus ontstaat, niet kan worden gerealiseerd en dat het bestemmingsplan in zoverre niet uitvoerbaar is.

Zoals in alinea 5 ook al is gesteld, is De Emmerpoort van mening dat uit het bestemmingsplan voldoende moet blijken dat het gebruik van deze woningen als burgerwoning op korte termijn zal worden beëindigd; voorts moet blijken hoe de gemeente dat resultaat denkt te bereiken.

16. Reclamemast

In het ontwerp-bestemmingsplan is niet voorzien in een regeling, die het oprichten mogelijk maakt van een vrijstaande reclamezuil, die geen deel uitmaakt van overige bebouwing.

De Emmerpoort acht het van belang dat die regeling alsnog wordt opgenomen, ter versterking van de herkenbaarheid van het bedrijventerrein en van de daar in de toekomst gevestigde bedrijven.

17. Conclusie

De Emmerpoort verzoekt uw raad om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de hierboven genoemde zienswijze in acht wordt genomen.

De Emmerpoort wenst ook haar zienswijze ter zake van het ontwerp-bestemmingsplan nader mondeling toe te lichten. Zij gaat ervan uit dat de gesprekken met het gemeentebestuur over het ontwerp-bestemmingsplan op vruchtbare wijze kunnen worden voortgezet.

Hoogachtend,
De Emmerpoort B.V.

Dr. H.A.J. Neerhof

