



Gemeente Emmen

No.:

16 APR 2013

Gemeenteraad van Emmen
Postbus 30001
7800 RA Emmen

Kopie Griffie

Roi ow

Uw ref.:

Onze ref.:

Emmen, 12 april 2013

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Emmen Noordbarge", Emmen

Geacht Raad,

Naar aanleiding van het door u gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan "Emmen Noordbarge", Emmen ontvangt u van ons een zienswijze.

Wij zijn eigenaar van de lokatie Noordbargerstraat 37 te Emmen.

In dit pand is momenteel met medeweten van de gemeente een kinderdagverblijf gevestigd. Over deze locatie, en de aanpassing van de bestemming ivm het nieuwe bestemmingsplan, is meermalen contact geweest met mevr. H. Vrieling, beleidsadviseur Stedenbouw van de gemeente Emmen. Wij hebben aangegeven wat wij wenselijk achten als randvoorwaarden voor de locatie.

Ik moet constateren dat het ontwerp bestemmingsplan onze mogelijkheden op de locatie behoorlijk beperkt ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan.

- De bestemming

De locatie valt in het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan onder artikel 14 Kantoor-2. De locatie valt in het vigerende bestemmingsplan onder openbare en/of bijzondere doeleinden. Wij zien deze bestemming graag gehandhaafd. Daar deze term niet meer gehanteerd wordt zijn wij van mening dat de huidige benaming hiervoor "maatschappelijk" is.

Het is bekend dat het gebouw momenteel gedeeltelijk gebruikt wordt als kinderdagverblijf. Er is de heer Dorman toegezegd dat bij de wijziging van het bestemmingsplan dit aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Dit is momenteel niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit houdt in dat bij eventuele mutaties er weer overleg zal moeten plaats vinden met de gemeente of een kinderdagverblijf mogelijk is. Op de site van Ruimtelijkeplannen.nl wordt de locatie wel nader toegelicht als Funcctieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang, dit is echter niet aangegeven in het bestemmingsplan. Wellicht is deze aanduiding niet noodzakelijk bij een algemene aanduiding Maatschappelijk.

Tevens zien wij graag de bestemming kantoor toegevoegd. Het pand heeft de afgelopen tientallen jaren tevens als kantoor gefunctioneerd zodat wij van mening zijn dat dit een gebruik is waar geen bezwaren vanuit de buurt zijn te verwachten. Tevens is door u in het ter inzage liggende ontwerp deze aanduiding ook genoemd. Zijn er geen zienswijzen gekomen tegen het gebruik als kantoor, dan kan dit eenvoudig toegevoegd worden aan de al bestaande bestemming Maatschappelijk.

Volgens ons is dit eenvoudig te regelen door de bestemming gemengd te maken met bestemming kantoren en bestemming maatschappelijk.

- **Gebouwhoogte**

De gebouwhoogte volgens het vigerende bestemmingsplan bedraagt 6 m1 met een mogelijkheid tot afwijken van 10 % extra. Er zijn dan twee bouwlagen mogelijk. Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat de bestaande hoogte maatgevend wordt. Dit zou inhouden dat de goothoogte maximaal 5.5 m1 kan zijn. De gebouwhoogte van 5.5 m1 zal dan net te krap zijn voor twee bouwlagen.

Wij zien dan ook graag de huidige hoogte van 6 m1 gehandhaafd.

- **Bedrijfswoning**

In het huidige bestemmingsplan staat omschreven dat er dienstwoningen mogen worden gesticht. Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat er een in pandige bedrijfswoning mag worden opgericht, dit is een duidelijke beperking ten opzichte van de vrijstaande bedrijfswoningen. Wij zien dan ook graag de huidige tekst gehandhaafd. (bedrijfswoningen ipv in pandige bedrijfswoning)

- **Nokhoogte**

De nokhoogte volgens het vigerende bestemmingsplan is vrij. Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat de bestaande goothoogte maatgevend is

Wij zien dan ook graag de beperking in hoogte verwijderd.

- **Dakhelling**

In het huidige bestemmingsplan staat niet omschreven dat het gebouw moet worden voorzien van een kap. Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat er een dakhelling van minimaal 35 graden te worden gehanteerd.

Wij verzoeken u dan ook deze toevoeging te verwijderen. De keuze kan zowel plat als met kap zijn.

Samenvattend

Bovenstaande evaluerend komen we tot de conclusie dat we de nu voorgestelde aanpassingen niet wenselijk achten en dat deze ons beperken in de bebouwingmogelijkheden en exploitatiemogelijkheden die er binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn.

We willen u verzoeken de regels van het ontwerp bestemmingsplan gelijk te houden aan het vigerende bestemmingsplan maar de bestemming te wijzigen in: gemengd, bedoeld voor 1: kantoren (legaliseren wat er al jaren plaats vindt) en 2: maatschappelijk (conform het huidige bestemmingsplan) met ook de mogelijkheid voor kinderdagopvang (niet nodig indien kinderdagopvang onder maatschappelijk valt).

Met vriendelijke groet,

Steengoed Drenthe B.V.

H. J. Siersema

