

## **NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Emmen, Meerdijk**

Het bestemmingsplan "Emmen, Meerdijk" heeft vanaf vrijdag 2 juni 2017 (periode van zes weken) ter inzage gelegen voor gelegenheid voor indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 3 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en zijn dus ontvankelijk.

| Zienswijzenr. | Indiener                | Adres            | Postcode | Plaats |
|---------------|-------------------------|------------------|----------|--------|
| 1             | Provincie Drenthe       | Postbus 122      | 9400 AC  | Assen  |
| 2             | Brandweer Drenthe (VRD) | Nijbracht 43a    | 7821 CB  | Emmen  |
| 3             | VPB                     | Nautilusstraat 3 | 7821 AG  | Emmen  |

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Eventueel aangeven of bepaalde personen of instanties nog afzonderlijk moeten worden geïnformeerd over vaststelling plan.

De zienswijzen worden, per zienswijze samengevat, weergegeven (a). Daarna wordt op de zienswijze ingegaan (b). Tot slot wordt aangeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan (c)

Hierbij worden de zienswijzen zoveel mogelijk, per onderwerp gecombineerd, behandeld. Dat betekent dus dat regelmatig wordt verwezen.

### 1. Provincie Drenthe

- a. Geconstateerd is dat het provinciaal belang niet (meer) in het geding is. Het ontwerp geeft dan ook geen reden om een zienswijze in te dienen.
- b. Onder dankzegging van deze mededeling, wordt overgegaan tot de orde van de dag.
- c. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

### 2. Brandweer Drenthe (VRD)

- a. Ondanks overleg zijn de voorgestelde wijzigingen niet meegenomen. Expliciet vanuit brandweer van belang zijnde punten worden 3 voorbeelden tot noodzakelijke wijziging genoemd.
- b. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft intensief overleg plaatsgevonden met de Brandweer Drenthe (Veiligheidsregio Drenthe) en de Regionale uitvoeringsdienst. Dit heeft geresulteerd dat de verbeelding (situering bestemmings- en bebouwingsvlakken) uitsluiten dat er (zeer)beperkt kwetsbare objecten binnen risicocontouren en binnen risicoafstanden van buisleidingen plaats kan vinden. In de planregels is opgenomen dat bedrijven met een plaatsgebonden risico 10-6 niet zijn toegestaan. Ook is opgenomen dat kwetsbare objecten niet mogen worden opgericht binnen de veiligheidscontouren van o.a. het LPG-tankstation. Deze is per abuis is de plantoelichting niet aangepast. Deze wijzigingen worden alsnog opgenomen in paragraaf 3.3..
- c. Paragraaf 3.3. van de toelichting is aangepast en artikel 14.2 is toegevoegd.

### 3. VPB

- 1a. In veranderende tijden dienen in het stedelijk gebied steeds meer ontwikkelingen een samenspel te zijn tussen wonen, werken, recreatie en bereikbaarheid. Dit vraagt voor het businesspark Meerdijk om een flexibel bestemmingsplan waarbij eventueel bijgestuurd kan worden bij toekomstige keuzes.
- 1b. Opgemerkt wordt dat de zienswijze hetzelfde inhoudt als de overlegreactie. In de zienswijze wordt niet ingegaan op onze weerlegging van de overlegreactie. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van dezelfde ruime mogelijkheden uit het vorige plan. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt mede gekeken naar het gemeentelijk beleid. Het beleid voor de Business Park Meerdijk is vastgesteld in de structuurvisie Werklocaties Emmen 2020. In kader van de structuurvisie Werklocaties Emmen 2020 is voor

de Meerdijk de mogelijkheid geboden voor wonen, werken, grootschalige leisure, sport en bereikbaarheid. In de toelichting is een bedrijfsprofiel opgenomen en de doeleindenomschrijving van artikel 5 “gemengd” bieden samen met de Staat van Inrichtingen ruime mogelijkheden.

1c. Voor kennisgeving aangenomen.

2a. Als gekeken wordt naar de huidige vastgoedmarkt in Emmen, is er nog geen grootschalige kantorengedebied en dient rekening te worden gehouden met ontwikkelingen in distributie en logistiek.

2b. Opgemerkt wordt dat de zienswijze hetzelfde inhoudt als de overlegreactie. In de zienswijze wordt niet ingegaan op onze weerlegging van de overlegreactie. In het voorliggende bestemmingsplan is het wederom mogelijk om (grootschalige) kantoren op te richten. Omdat niet alle kavels zijn verkocht, is zelfs een clustering mogelijk. Op basis van de Staat van Inrichtingen is groothandel in diverse producten mogelijk en daarmee enige vorm van distributie. Op basis van de structuurvisie Werklocaties Emmen 2020 is met name bedrijvenpark A37 aangewezen voor distributie en logistiek. Als het gaat om kleinschalige pickup points, dan is businesspark Meerdijk daarvoor niet de meest gewenste locatie. Zoals aangegeven in het bedrijvenprofiel, dient het businesspark geen concurrent van het centrum te zijn.

2c. Voor kennisgeving aangenomen.

3a. Het VPB pleit voor een verruiming van het bestemmingsplan met de functies leisure, logistiek, kleinschalige detailhandel en wonen-werken.

3b. Opgemerkt wordt dat de zienswijze hetzelfde inhoudt als de overlegreactie. In de zienswijze wordt niet ingegaan op onze weerlegging van de overlegreactie. In kader van de structuurvisie Werklocaties Emmen 2020 is voor de Meerdijk de mogelijkheid geboden voor wonen, werken, grootschalige leisure, sport en bereikbaarheid. Wonen-werken is opgenomen voor het zuidelijk deel van het plangebied conform het vorige plan, met dien verstande dat er nu een vrijstaande bedrijfswoning mogelijk is. Met andere locatie voor wonen en werken in de gemeente Emmen is voldoende aanbod aan woonwerklocaties binnen de gemeente Emmen.

De gemeente Emmen voer wat betreft bedrijventerrein een beleid van segmentatie. Dit betekent dat een bedrijventerrein een specifiek bedrijfsprofiel heeft. De segmentatie is weergegeven in de structuurvisie Werklocaties Emmen 2020. Hierin is met name bedrijvenpark A37 aangewezen voor distributie en logistiek. Wij zien geen reden om van dit beleid af te wijken.

Door aanleg van de ovonde en de fietsbrug is sinds de ontwikkeling van het businesspark de bereikbaarheid van dit plangebied sterk verbeterd. Er is voor gekozen om op het businesspark geen kleinschalige detailhandel mogelijk te maken, anders dan de fanshop in het stadion, om niet te concurreren met de mogelijkheden in het centrum. In het centrum van Emmen is ruim voldoende aanbod aan detailhandel. Er is geen behoefte aan uitbreiding van het aantal vierkante meters aan detailhandel.

3c. Voor kennisgeving aangenomen.

Toevoegen:  
6753-2016

Aan:  
Gemeente Emmen  
Postbus 30001  
7800 RA EMMEN



Assen, 20 juli 2017  
Ons kenmerk 201701127-00707475  
Behandeld door mevrouw K.E. Blanke (0592) 36 58 97  
Onderwerp: Bestemmingsplan Emmen, Meerdijk

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 1 juni 2017 heeft als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Emmen, Meerdijk ter inzage gelegen. De kennisgeving is als gevolg van lid 1 sub b van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs elektronische weg toegezonden aan de betreffende diensten van rijk en provincie.

In de door provinciale staten vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Op 8 mei 2017 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan.

In onze reactie is aangegeven dat de volgende aspecten van provinciaal belang worden geacht:

- sociaal economisch systeem/zorgvuldig ruimtegebruik.

Wij hebben geconstateerd dat de door ons gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tolsma', written in a cursive style.

mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling



# BRANDWEER

Drenthe

Gemeente Emmen  
t.a.v. mevrouw Bruins  
Postbus 30001  
7800 RA EMMEN

Brandweerdistrict ZuidOost  
Nijbracht 43a  
7821 CB EMMEN  
brandweeradvis@vrd.nl  
www.vrd.nl

ons kenmerk  
U170858

uw kenmerk  
NL.IMRO.0114.2016001-B501

datum  
07 juni 2017

inlichten bij  
Gijs van den Hengel

telefoonnummer  
06-52490041

email  
gijs.vandenhengel@vrd.nl

onderwerp  
ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Meerdijk"

Geachte mevrouw Bruins,

Op 1 juni 2017 stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. In deze brief vindt u mijn advies.

### **De toetsing; aanpassing noodzakelijk**

Reeds per email, 16 mei 2017 ingeboekt onder U170732, was inhoudelijk gereageerd op de paragraaf 3.3 Externe Veiligheid. Bij verificatie van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan valt op dat veel van die wijzigingen / aanvullingen NIET zijn meegenomen. Getracht was de tekst juist te verduidelijken en de juiste normen/wetten en bewoordingen te duiden.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan richt ik mij in het onderstaande advies puur op de voor de brandweer noodzakelijke punten:

- Er dient opgenomen te worden dat er geen (zeer) beperkt kwetsbare objecten worden toegelaten binnen de risicocontouren.
- Er geen nieuwe ontwikkelingen binnen de risicoafstanden van de buisleiding plaats vinden, mits opnieuw verantwoordt wordt.
- Bij 3.3.4 Aanvaarding Groepsrisico conclusie laatste alinea; de laatste zin dient zodanig aangepast te worden dat duidelijk is dat de gemeente als bevoegd gezag de risico's aanvaardbaar acht en niet de hulpdiensten (brandweer).

### **Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,

Jan Hendrik Bloem  
Hoofd Risicobeheersing

09. JUNI 2017 \* 000108



Gemeente Emmen  
Ter attentie van het college van B en W  
Postbus 30.001  
7800 RA Emmen

Emmen, 7 juni 2017

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Businesspark Meerdijk

Geacht college,

De VPB heeft kennis genomen van uw voornemen om het bestemmingsplan van het Businesspark Meerdijk conform wettelijke plicht te herzien.

### **Aanleiding**

U geeft terecht aan dat de mede door de crisis het Businesspark Meerdijk nog niet volledig is bebouwd, maar de huidige situatie van de vastgoedmarkt in Emmen vraagt echter om nieuwe producten/sectoren waar het oude maar ook nieuwe bestemmingsplan van het BP Meerdijk niet in voorziet.

### **Inleiding**

Emmen staat aan de vooravond van grote veranderingen. Niet alleen beweegt onze maatschappij zich in een nieuwe richting, ook Emmen staat aan het begin van een totaal ander tijdperk. De tijd van groei is voorbij, een tijd van stabilisatie en mogelijk krimp staat voor de deur. Kan Emmen zich in die periode nog wel profileren als het centrum voor de regio en ver daarbuiten? Is er nog wel voldoende markt voor initiatieven of moeten we koesteren wat we hebben? Het accent voor de komende jaren moet komen te liggen op de transitie van bestaande gebieden zoals het BP Meerdijk. Dat vereist nieuwe manieren van ontwikkelen en samenwerken op ruimtelijk, juridisch en financieel gebied om zo te zorgen voor flexibiliteit en diversiteit. Stedelijke ontwikkeling wordt steeds meer een samenspel tussen wonen, werken, recreatie en bereikbaarheid. Dit inbreiden is complexer en vraagt daarom om een andere benadering en instrumentarium dan bij stadsuitbreiding gebruikelijk was. Tevens zullen gebruikers steeds meer invloed krijgen op de inrichting van hun eigen leefomgeving. Niemand kan in de toekomst kijken; politieke, technologische en demografische ontwikkelingen zijn lastig te voorspellen maar toch zijn deze ontwikkelingen van grote invloed op de manier waarop Emmen en dus ook het BP Meerdijk zich in de toekomst zal ontwikkelen. Het is daarom van belang om de keuzes die gemaakt gaan worden, zo in te richten dat er in de toekomst nog eventueel bijgestuurd kan worden.

### **Stand van zaken vastgoedmarkt Emmen**

Emmen heeft geen echte kantorenmarkt. Er zijn geen echte kantorenlocaties van enige omvang, de kantoren die er zijn bedienen de lokale markt, er is sprake van een grote leegstand en er zijn veel kantoorruimtes kansloos in de huidige markt. De dichtbij de stad liggende bedrijventerreinen zoals het BP Meerdijk zouden omgevormd moeten worden tot dynamische werklandschappen die aansluiten bij de wensen en eisen van ondernemers en die ruimtelijk gezien onderdeel uit maken van de bebouwde kom of het landschap waarvan zij deel uit maken. Beeldkwaliteitsplannen moeten leiden tot een hogere kwaliteit en tot zorgvuldig gebruik van de ruimte. De snelle groei van het online bestellen en de ontwikkeling van afhaalpunten zijn van belang voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen dus ook voor het BP Meerdijk. Hoewel er nog steeds veel digitaal bestelde pakketten thuis bezorgd worden, verwachten de meeste ingewijden dat de logistiek complexe, individuele bezorging het op termijn gaat afleggen tegen de bezorging via goed bereikbare distributie- en afhaalpunten in en rond de stad; BP Meerdijk. Voor wat betreft de macht op de winkelmarkt; deze ligt bij de consument en zijn behoefte verandert sneller dan ooit. Consumenten kiezen er steeds vaker voor om de dagelijkse boodschappen op die plaatsen te kopen waar de bereikbaarheid en het parkeren optimaal is geregeld.

### **Kansrijke sectoren Businesspark Meerdijk**

Om te komen tot een spoedige invulling van het Businesspark Meerdijk zal er afscheid moeten worden genomen van alleen de bestemming kantoren en zal er verruiming nodig zijn voor wat betreft functies en bestemming. Wij delen overigens uw mening voor wat betreft het huisvesten van sport gerelateerd middelbaar en hoger onderwijs, maar willen daarbij niet dat de deur op slot komt voor andere onderwijsinstanties zoals bijvoorbeeld het Terra College.

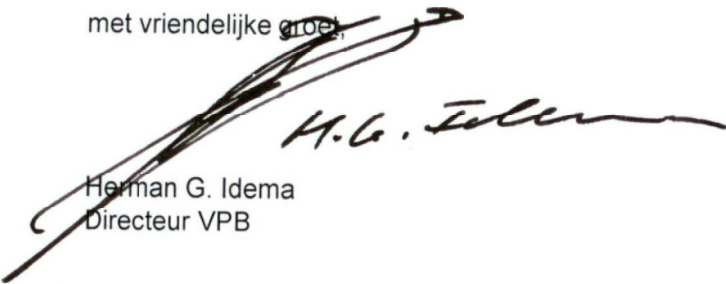
### **Wat pleit de VPB**

De VPB pleit voor een substantiële verruiming van het nieuwe bestemmingsplan met de volgende functies;

- Leisure
- Logistiek (pick-up point + coffeecorner + ontbijtmogelijkheden)
- Kleinschalige detailhandel
- Wonen en werken

Gaarne uw reactie.

Namens het bedrijfsleven en scholen gevestigd op het Business Park Meerdijk,  
met vriendelijke groet,



Herman G. Idema  
Directeur VPB