

ex. ontw. 22/6/98

zie voorgaande plannen

J.H. van

~~XXXXXXXXXXXX~~

96.130

bestemmingsplan "De Weiert"

vastgesteld door de Raad, / goedgekeurd SS.

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "De Weiert", regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door het Kerkpad, de Wilhelminastraat, de Baander en de Hondsrugweg te Emmen.

I. ALGEMEEN

Inleiding

De gemeente Emmen werkt aan de versterking van haar positie in de regio. In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) heeft het rijk de stad aangewezen als concentratiekern. Dat stelt de gemeente voor de taak een wervend woon- en werkmilieu te realiseren, sterk genoeg om de regio Zuidoost-Drenthe te bedienen. Daarin is een goed functionerend stadscentrum een eerste voorwaarde.

In 1993 is het Masterplan voor de ontwikkeling van het centrum van Emmen gepresenteerd. In dit Masterplan staan de ontwikkelingsrichtingen voor het centrum geformuleerd. Ook is het één en ander vertaald in ruimtelijk/functionele beelden met toelichting. In de slotzin van het Masterplan is aangegeven dat uitwerking in een meer gedetailleerd ontwikkelingsplan nodig is om de faseringsvraag goed te kunnen beantwoorden.

In het Masterplan is ook een **aanpak** voor het winkelcomplex "De Weiert" geformuleerd:

- **Positie belanghebbenden.**

Herontwikkeling van "De Weiert" is primair een initiatief van de winkeliers en de eigenaren. Voor de feitelijke planontwikkeling, financiering en risicodracht zullen projectontwikkelaars worden ingeschakeld. De gemeente zal in twee opzichten een rol in dit project gaan spelen:

- vanuit het publieke belang, zoals de stedelijke inpassing, infrastructuur, distributie-planologie en de bijbehorende bestemmingstaken;
- vanuit het gemeentelijk grondeigendom in het gebied en toe te voegen gemeentelijke functies zoals theater, bibliotheek e.d.

- **Organisatie.**

De organisatie rond het project moet zodanig worden ingericht dat het ontwikkelingsplan van de ondernemers voortdurend kan blijven afgestemd op het Masterplan van de gemeente.

- **Stappenplan**

Globaal worden voor "De Weiert" de volgende stappen voorzien:

- het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen winkeliers/eigenaren en de ontwikkelaars;
- het instellen van een overlegstructuur tussen gemeente en marktpartijen ten behoeve van het opstellen, begeleiden en uitvoeren van het ontwikkelingsplan.

Teneinde daarvoor een juridische basis te hebben is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Dit plan betreft een gedeeltelijke wijziging van:

1. het bestemmingsplan "Emmen, Centrum (de Weiert)", vastgesteld door de raad bij besluit van 27 mei 1968, nr. 34 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 28 oktober 1969, nr. 15/16050, 1e afdeling (tekening genummerd 67.136A);
2. het bestemmingsplan "Emmen-Centrum, Sterrenkamp en omgeving", vastgesteld door de raad bij besluit van 23 februari 1981, nr. 49 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 13 april 1982, nr. 31/6210, 1e afdeling (tekening genummerd 77.292);
3. de (partiële) herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen voor de gemeente Emmen "Emmen-Centrum", vastgesteld door de raad bij besluit van 29 januari 1962, nr. 26 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit van 1 februari 1963, nr. 15/2569, 2e afdeling (tekening genummerd 61.125A).

Ontwikkelingsplan "De Weiert"

Na de presentatie van het Masterplan namen ondernemers uit "De Weiert" onmiddellijk het initiatief om dit gebied aan te pakken. Dit is, vanwege haar verantwoordelijkheid voor het publieke domein, in 1994 door de gemeente overgenomen.

De gemeente is een overeenkomst aangegaan met Metrum BV Management en Planontwikkeling. Laatstgenoemde treedt op als planontwikkelaar en heeft met name als taak gehad de inbreng vanuit de eigenaren en ondernemers te organiseren en het winkelconcept vorm te geven. Het Ontwikkelingsplan mag gezien worden als het resultaat van deze samenwerking.

In januari 1996 is het Ontwikkelingsplan goedgekeurd door de gemeenteraad. Dit plan vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. In de verdere toelichting behorende bij dit bestemmingsplan komen de meest bepalende en relevante onderwerpen uit het Ontwikkelingsplan aan bod.

II. DE WEIERT

Waarom vernieuwing?

De Weiert is een relatief jong stadsdeel in het centrum. Het complex dateert uit de zestiger en zeventiger jaren. Thans is het stadsdeel toe aan modernisering en aanpassing aan de eisen van deze tijd. Het complex is ooit opgezet als modern winkelcentrum, met een goede bereikbaarheid en een aangenaam verblijfsklimaat. Een kwaliteit die vooral door een evenwichtige menging van functies tot stand is gebracht. Het complex is echter nooit volgens het oorspronkelijke concept voltooid. Het inrichtingsprincipe is telkens op onderdelen aangepast en is daardoor nu sterk gedateerd. Toch biedt het complex huisvesting aan 40% van de centrum-winkelvoorzieningen en aan een aanzienlijk woningbestand.

Achteruitgang van "De Weiert" betekent daarom meteen ook een achteruitgang van het stadscentrum. Daarmee verliest de stad positie ten opzichte van concurrerende steden in de omgeving. Revitalisering van "De Weiert" is hierom van strategisch belang voor de ontwikkeling en het imago van Emmen.

Het oorspronkelijke concept.

Beschut winkelcircuit

In het oorspronkelijke concept van "De Weiert" ligt een logisch patroon van routes en pleinen opgesloten. Een routing, die voorwaarde is voor het goed functioneren van een winkelgebied. In de praktijk is daar weinig van overgebleven. Funktionele slijtage, schaalvergroting, verandering van winkelconcepten en plaatselijk aangebrachte beschutting tegen wind en regen hebben de logica van het concept aangetast. Men raakt er het richtinggevoel kwijt. Bij revitalisering van "De Weiert" kunnen routing en verblijfsgebieden volgens één actueel concept worden vormgegeven. De geïntegreerde overkapping maakt daarvan onderdeel uit. Om de oriëntatie binnen het winkelcentrum te verbeteren kan het concept worden gekoppeld aan de stedelijke structuur op hoger schaalniveau.

Bereikbaarheid

Het oorspronkelijke concept van "De Weiert" was zijn tijd ver vooruit. Ingericht op de toekomst, waarin het vervoersmedium aan belang zou toemen. Een winkelcentrum met heldere aanrijroutes, gericht op parkeerconcentraties, auto's gescheiden van het langzaam verkeer in het belang van ruimte en veiligheid voor fietsers en voetgangers. En een overmaat voor de toekomst, nu te gebruiken voor onder meer de recent aangelegde vrije busbaan.

De Hondsrugweg functioneert, als belangrijke schakel tussen Emmen-Noord en Emmen-Zuid, als aanvoerroute en centrumontsluiting voor het autoverkeer.

"De Weiert" grenst eraan en kan van deze situatie optimaal profiteren.

De parkeerfunctie kan nog manifesteren aan de route worden gekoppeld. Net als de halteplaatsen voor het openbaar vervoer en de aantakking van het bevoorradingsverkeer. De inrichting en een bomendak moeten de barrièrewerking van de Hondsrugweg tussen "De Weiert" en de Es verder verzachten.

III. PERSPECTIEF VOOR DE WEIERT

Gebruiksconcept

De winkelfunctie is in "De Weiert" dominant. Maar het is geen monofunctioneel complex. Qua invulling is het een afspiegeling van programma's zoals die van andere binnenstadsmilieus. In "De Weiert" bestaat die uit winkels gemengd met wonen op de verdieping, met horeca-functies, een bioscoop en met enkele kantoren. Ook het bestuurscentrum en het belangrijkste kunstcentrum van Emmen, het bruggebouw, ligt in de nabijheid. Qua opzet is het complex echter rationeler dan dat van een gemiddelde binnenstad, omdat het in kortere tijd is ontstaan. Meer door mensen bepaald en gemaakt, minder gegroeid.

Beide eigenschappen moeten worden aangegrepen om meerwaarde te genereren voor de in het plangebied aanwezige en aan te trekken functies. Tegelijk met de versterking van de zakelijke en detailhandelsactiviteiten is er de kans om het complex finuktoneel met de overige centrumdelen te vervlechten, zodat het centrum versterkt zal worden.

Om dat te kunnen bereiken is het nodig om het concept van "De Weiert" te doorgronden, looproutes en verblijfsgebieden te doorzien. Nagaan op welke tijdstippen van de dag die gebruikt worden en door welke gebruiksgroepen. Kijken hoe die groepen bediend, aangetrokken en/of vastgehouden kunnen worden door herschikking en aanvulling van de op die groepen gerichte functies. Aan die opgave is gewerkt.

Winkelfunctie

"De Weiert" zorgt voor een belangrijk deel voor de trekkracht van het kernwinkelapparaat van Emmen. De concentratie van een groot aantal landelijke filiaal- en grootwinkelbedrijven maakt het stadsdeel tot een belangrijke aankoopplaats voor de (regionale) consument. Het is een verzorgingsgebied voor 95.000 primair en 150.000 tot 180.000 inwoners op secundair niveau.

Om die groep te binden moet het stadscentrum voldoen aan eisen die de moderne consument stelt aan een aankoopplaats. Het liefst iets extra's bieden. De herontwikkeling van "De Weiert" kan daaraan een impuls geven.

De opzet van het complex leent zich voor een winkelconcept in een plezierige en comfortabele setting: functioneel compleet en met kwalitatief voldoende afwisseling. Een gebied waarin vergelijkend of recreatief winkelen kan plaatsvinden. En dat door de herinrichting van de openbare ruimte en door de ligging ten opzichte van enkele attracties, die het stadscentrum van Emmen verder te bieden heeft, iets extra's mee krijgt.

Voor de toekomstwaarde van het winkelconcept zijn in functionele zin branchering, kwaliteitsbeeld, aanwezigheid en verdeling van trekkers en van verblijfsduur-verlengende voorzieningen van belang.

Te zamen met de aantrekkelijke openbare ruimte en enkele verkeerskundige voorwaarden bepalen deze ingrediënten de belevingswaarde van het winkelgebied die de consument voor "De Weiert" doet kiezen.

De ontwikkeling van "De Weiert" moet hierop inspelen. Men moet er kunnen winkelen in een aantrekkelijke recreatieve ambiance. Het complex moet een breed aanbod van niet alleen voorbeeldformules, maar vooral ook van kwaliteit en comfort hebben met een kwalitatief hoogwaardige aankleding van de ruimte.

Wat betreft branchering kan "De Weiert" een impuls gebruiken in de zogenaamde kern-segmenten, bepaald door landelijk opererende filiaal- en franchisebedrijven en door thema's als mode, cosmetica en accessoires.

Branches, die over het algemeen de spil vormen van de Nederlandse kernwinkelgebieden. Vrijetijds- en 'life-style'-formules zijn in opkomst. Ondersteunende commerciële dienstverlening en ambacht is in "De Weiert" aanwezig. De plek van een aantal van deze vestigingen zou alleen een grotere bijdrage moeten leveren aan de beeldvorming van "De Weiert".

Het kwaliteitsniveau van het aanbod in "De Weiert", gemeten naar prijsstelling, assortimentssamenstelling, presentatie en bijzonderheid, moet worden verhoogd tot op het peil van een kernwinkelapparaat. Het midden tot hoger segment zou moeten worden versterkt, terwijl het exclusieve segment nog zou moeten worden toegevoegd. Wenselijk is de toevoeging van een aantal landelijke kwaliteitsformules in diverse branchegroepen. Net als het meer naar binnen "De Weiert" brengen van meer service-distributie, dat nu vooral aan de buitenrand van het complex is gelegen. Omgekeerd kunnen de grotere bedrijven in de food-sector de randen van het winkelgebied benutten. Deze winkelformules zijn vaak afhankelijk van de nabijheid van goede parkeergelegenheid. Ze vormen het intro op een bezoek aan dit stadsdeel.

Een zeker evenwicht tussen kwaliteitsniveaus en distributievormen verhoogt de attractiviteit van een winkelgebied. Evenals de aanwezigheid en spreiding van voldoende trekkers en sub-trekkers. Om gelijkmatig gebruik van het gehele winkelgebied te stimuleren zouden dergelijke trekkers en sub-trekkers op de hoekpunten van het hoofdcircuit binnen "De Weiert" moeten worden gesitueerd. De locaties nabij Schippers, aan de zuidwestrand, en Schomaker aan de zuidkant, binnen het complex, lenen zich hier goed voor. (Sub)-Trekking op die locatie genereren consumentenbewegingen in het beoogde circuit.

Langs het circuit zou tevens een aantal recreatieve, culturele en maatschappelijke voorzieningen -typisch voor een aantrekkelijk binnenstadsmilieu- gesitueerd moeten zijn om een langdurig verblijf gericht op winkelen in de Weiert te bevorderen.

Herontwikkeling van "De Weiert" kan plaatsvinden zonder afbreuk te doen aan de structuur en het functioneren van het bestaande kernwinkelapparaat. De Structuurvisie Detailhandel heeft de randvoorwaarden daarvoor aangegeven. De ambiance is per stadsdeel verschillend. Waar in Noord de oude dorpskern ten grondslag ligt aan de attractiviteit, is die in "De Weiert" gelegen in het comfort van een besloten en modern winkelgebied.

Met in Noord vooral de minder grootschalige vestigingen en een nadruk op de lokale en regionale ondernemers. In "De Weiert" is plaats voor grootschalige vestigingen, ook van landelijke filiaal- en grootwinkelbedrijven. Eerste opgave is herschikken en revitaliseren van bestaande functies. Daarnaast is er ruimte voor uitbreiding. "De Weiert" is functioneel een extra voor de rest van het centrum, en omgekeerd, zodat de stadsdelen elkaar blijvend versterken.

Woonfunctie

Wonen op "De Weiert" betekent wonen op het Balcon van Emmen. Van oorsprong is het complex daarop ontworpen. Wonen op de verdieping met ruim zicht over de omgeving, met op de begane grond alle voorzieningen binnen handbereik. Parkeren ligt nabij of onder de woning.

Dit is een wijze van wonen, die zich leent voor een bijzondere doelgroepen: Jongeren zonder verplichtingen, ouderen die zich enige luxe kunnen veroorloven en ouderen die beperkt verzorging -'op maat'- nodig hebben. De nabijheid van verzorgingscentra werkt daarin mee.

Extra kwaliteit die voor deze doelgroepen aan de woning kunnen worden toegevoegd is een afsluitbare parkeervoorzieningen, rechtstreeks gekoppeld aan een beschutte route of lift naar de voordeur. Daarnaast kan er in de service sfeer voldoende kwaliteit aan de woningen worden meegegeven, zoals beheer door conciërges en de toepassing van moderne elektronica en hogere prijsklassen met een geraamde waarde van 2 à 3 ton.

Versterking van de woonfunctie kan bijdragen aan verhoging van de leefbaarheid en veiligheid in het winkelgebied. Het brengt 's avonds licht en beweging in "De Weiert" en biedt een vorm van sociale controle.

"De Weiert" biedt ruimte om de woonfunctie te verdichten. Toevoeging van max. 120 woningen is mogelijk, op locaties die de bestaande flats niet van hun uitzicht beroven. Deze liggen vooral in de nabijheid van de hoofdentrees tot het winkelgebied. De oriëntatie is net als van de bestaande woningen op het zuiden en westen.

Dienstverlening/voorzieningen

De dominantie van de winkelfunctie maakt "De Weiert" tot een minder geschikte kantoorlocatie. Alleen in aansluiting op de bestaande kantoren langs de Baander liggen nog kansen voor additionele kantoorfuncties.

Kantoren met een balie- of publieksfunctie kunnen in de aanlooproutes binnen het winkelgebied worden gebracht. Zoals boekingskantoren, een kunstbemiddelingskantoor annex galerie, makelaarskantoren en reisbureaus. Deze voorzieningen zijn van invloed op de consumentenbewegingen.

Toerisme/recreatie

Het kernwinkelgebied van Emmen is een aantrekkelijke aanvulling op het programma van de toerist of dagrecreant op de Hondsrug en in Zuidoost Drenthe. Afgezien van de winkels biedt "De Weiert" onderdak aan een aantal functies die ook op die doelgroepen gericht zijn. Zoals bijvoorbeeld bioscopen, laseraction- en snookerhallen.

Deze voorzieningen liggen nogal verspreid in het gebied. De aantrekkelijkheid ervan wordt vergroot wanneer ze worden gegroepeerd bij grotere, herkenbare recreatieve of (sociaal) culturele trekkers in het stadscentrum. Of wanneer deze gegroepeerd worden aan of nabij herkenbare plaatsen van de stad, zoals de markt, of van "De Weiert", zoals het centrale Weiertplein.

Concentratie van voorzieningen als horeca met terras, beheerde dagcreches en een bewaarplaats voor boodschappen op die plaatsen houdt de recreant langer vast binnen het complex. Dat draagt omgekeerd ook bij aan de levendigheid van het gebied.

Voor dit doel is het nodig (sociaal) culturele en recreatieve trekkers te herschikken of aan te trekken. Op termijn (Niveau 2.) kan "De Weiert" plaats bieden aan een nieuw theater, geïntegreerd in een veelheid van soortgelijke activiteiten. Zo'n theater kan aanleiding geven om er een theatergalerij te vestigen, waar het publiek alle informatie over voorstellingen en andere culturele activiteiten kan vinden. Maar ook kan het meer commerciële culturele activiteiten aantrekken.

Verkeers- en parkeerconcept

Anders dan in de meeste traditioneel Nederlandse steden ligt het stadscentrum van Emmen excentrisch. Dat is een situatie, die zo is gegroeid vanuit de dorpsstructuur. De eerste nieuwe woongebieden werden, als losse enclaves, vooral ten noorden en oosten van de historische dorpskern aangelegd. De dorpskern zelf groeide, aan de eigen stadsrand, uit tot stadskern. Niet bebouwen van de Es was een stedenbouwkundig uitgangspunt.

Deze gegroeide situatie heeft als voordeel, dat het stadscentrum autoluw kan worden gehouden. Auto- en ook busverkeer hoeven niet, zoals in andere steden, door stadsringen gevoerd te worden om het centrum te bereiken. Evenmin zijn dure infrastructurele maatregelen nodig om die auto's in het centrum te herbergen. Het stadscentrum aan de rand kan het verkeer aan diezelfde rand opvangen.

Een nadeel van verkeersopvang aan de rand is het effect op de uitstraling van het stadscentrum. Opvang van zoveel doorgaand verkeer en parkeren onttrekt de kwaliteit van het stadscentrum aan het oog. Dat vraagt een extra inspanning bij de ruimtelijke uitwerking om te komen tot een hoogwaardige parkeervoorziening voor de Weiert.

Langzaam verkeer/voetgangers

Het oorspronkelijke concept voor "De Weiert" speelde al in op verkeersopvang aan de randen en luwte in het complex. "De Weiert" was en blijft een uitgesproken voetgangersgebied. De rest van het stadscentrum volgde met de aanleg van de stadsvloer, waarop voetgangers en langzaam verkeer voorrang kregen.

"De Weiert" moet nu in kwalitatieve zin worden opgewaardeerd om weer één met het centrum te worden. Voor verbetering van het functioneren en vergroting van de trekkracht van het complex als (kern)winkelapparaat is bovendien iets extra's nodig. Aandacht voor de toegangen, verheldering van het interne circuit, interieur- en gevelpresentatie en voor beschutting is noodzakelijk.

Om de eigen identiteit van "De Weiert" te behouden wordt niet gedacht aan doortrekken van de stadsvloer tot binnen het complex. Deel 2 van dit ontwikkelingsplan bevat hiertoe voorstellen, referenties en beschrijvingen.

Het bijzondere karakter komt ook tot uitdrukking in de gebruiksformule van "De Weiert". Het complex is onlosmakelijk verweven met de binnenstadsstructuur, maar in functioneren niet vergelijkbaar met de typisch binnenstedelijke gebruikscultuur. Het blijft een naar binnen gericht complex waar men als het ware 'in' moet. Dat stelt voorwaarden aan de vormgeving van de toegangen, die uit moeten nodigen om naar binnen te gaan. Daar moet duidelijk worden wat er achter te vinden is.

Koppelen van parkeergelegenheid, fietsenstalling en indien mogelijk halteplaatsen van het openbaarvervoer aan deze toegangen moeten de entrees versterken.

Het interne circuit wordt verhelderd door obstakels (van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen) op te ruimen en gevelpuien aan te passen. Voor een goed circuit zijn goede zichtlijnen en oriëntatiepunten essentieel. Die punten zijn het Weiertplein, het plein ter hoogte van Schomaker en een nieuw plein aan de zuid-west kant van het complex. Deze pleinen gelden als rust- en verdeelpunten binnen het circuit van de Weiert.

Optimalisering van het circuit moet worden aangegrepen om de continuïteit in winkelbebouwing te verbeteren, d.w.z. het realiseren van zoveel mogelijk doorlopende winkelfronten. Zij- en achterkanten en gevelonderbrekingen moeten worden vermeden. Onontkoombaar zijn daarom een aantal doorbraken, het rechte trekken van gevellijnen, het dichtzetten van gaten, openen van blinde gevels en herbestemmen en herverkavelen van grotere panden.

Een wezenlijk onderdeel van het plan zijn daarom voorstellen om gevellijnen recht te trekken, onderbrekingen in het gevelfront t.b.v. winkels te bebouwen, om blinde gevels van ingangen en etalages te voorzien, en om grotere panden op te delen in kleinere eenheden. Om voldoende doorzicht en dus betere oriëntatie te verkrijgen zijn bovendien een aantal doorbraken voorgesteld.

Optimalisering van het circuit biedt ook de mogelijkheid delen ervan te overkappen en zo een extra kwaliteit te bieden. Bij de uitwerking van de overkapping wordt rekening gehouden met de woonwereld erboven.

"De Weiert" biedt geen plaats aan het doorgaande fietsverkeer in noord-zuidrichting. Dat wordt westelijk langs de Hondsrugweg en oostelijk via de Wilhelminastraat afgewikkeld. Bij het complex worden aan de toegangen ervan stallingen gesitueerd: wel of niet opgenomen in de parkeergarages of gebouwde voorzieningen.

Openbaar vervoer

De Hondsrugweg is de belangrijkste aanrijroute voor "De Weiert". Daarover loopt ook de hoofdroute van het openbaar vervoer. Hiervoor is aan de oostkant van de Hondsrugweg een vrije baan aangelegd. Het centrale busstation ligt op loopafstand ten noordwesten van "De Weiert". Ten hoogte van de zuidwest entree moet een halteplaats komen. Ook al, omdat De Baander mogelijk een minder verkeersintensieve functie krijgt. Het busverkeer op De Baander zal naar het zuiden, over de Van Schaikweg, worden afgewikkeld.

Autoverkeer

Voor een goed functioneren van een kernwinkelapparaat is, vooral voor steden met een regionaal bedieningsgebied, autobereikbaarheid vaak een voorwaarde. Veelal staat die voorwaarde op gespannen voet met doelstellingen met betrekking tot verbetering van de leefbaarheid en terugdringing van automobiliteit. Zo niet in Emmen. Zonder extra belasting van milieu of veiligheid in het stadscentrum kan de auto er tot zeer dicht naderen.

Het oorspronkelijke concept voor "De Weiert" speelde daarop al in. Met de Hondsrugweg als belangrijkste aan- en afvoerroute werden de auto's aan de randen opgevangen. De capaciteit ervan moet echter worden aangepast op de eisen van deze tijd. En daarmee de inrichting, omdat het ruimtebeslag anders te zwaar zou drukken op de ontwikkelingsmogelijkheid en op de ruimtelijke kwaliteit.

Op zon- en feestdagen kunnen de parkeerplaatsen worden benut door bezoekers van het Noorder Dierenpark. Zo kan het parkeren voor een eventueel theater dezelfde plaatsen eveneens gebruiken buiten kantoor- en winkeluren. De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen blijft op die manier consequent hoog.

De parkeergelegenheid aan de westkant van de Hondsrugweg nabij het woonzorgcentrum de "Holdert" komt te vervallen zodra het groot parkeerveld op de Es, dat zowel het langparkeren voor "De Weiert" als dat voor het Themapark opvangt, gerealiseerd is. Dit parkeerveld wordt op loopafstand van "De Weiert", ten zuiden van de "Holdert", aangelegd.

In "De Weiert" zelf zijn straks 830 openbare parkeerplaatsen. Hierdoor is in zowel het huidige aantal als in toevoeging als gevolg van nieuwe functies voorzien. Het merendeel van die plaatsen, 730 in getal, wordt rechtstreeks gekoppeld aan de Hondsrugweg, in een lange strook parallel aan de weg, voor de westgevel van "De Weiert".

Aan het plein bij Boels wordt de bestaande situatie gehandhaafd (100 plaatsen). De bereikbaarheid van deze plaatsen wordt met name via de Van Schaikweg en de Wilhelminastraat geregeld. De Baander, geen hoofdverkeersroute, krijgt een andere lay-out met een rustiger verkeersbeeld. Overigens zal wel de mogelijkheid open blijven om de zuidoostelijk gelegen parkeergelegenheid te bereiken. De toegangen naar het parkeerareaal langs de Hondsrugweg zullen nader gedetailleerd worden in relatie tot de bestaande en nieuwe voorzieningen.

Op de binnenhoven zijn parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners en (personeel van) bedrijven.

Samenvattend kan gesteld worden, dat het aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving van de Weiert de parkeerbehoefte van dit stadsdeel dekt.

Bevoorradersverkeer

Ook de routing van het bevoorradersverkeer droeg in het oorspronkelijke concept voor "De Weiert" bij aan de verbetering van het gebruik van het complex voor de voetganger. Enkele doorsteken in de buitenrand lieten vracht- en bestelauto's door naar binnen het blok gelegen expeditiehoven. Omdat het wandelcircuit vooral binnen "De Weiert" is gelegen, merkt de bezoeker niets tot weinig van bevoorradersbewegingen.

Dat concept sluit aan op de huidige ontwikkelingsdoelstellingen en is één van de kwaliteiten van de "Weiert".

Om de ontwikkelingskansen voor het plein bij Boels te vergroten wordt de aanvoer via die route vervangen door een ontsluiting vanaf de Wilhelminastraat. De aanvoer naar de expeditiehof achter de supermarkt van De Boer zal in de toekomst lopen via een doorsteek vanaf de Baander. Voor het overige wordt in dit plan teruggegrepen op de oorspronkelijke aanvoer-routes.

Ruimtelijk concept

Openbare ruimte.

"De Weiert" was en is domein voor voetgangers. Zij krijgen niet alleen vrij baan. Voor hen zullen ook maatregelen worden getroffen om een langer verblijf in "De Weiert" aantrekkelijker te maken. De hoofdfunctie van het complex, het winkelen, draagt daar natuurlijk aan bij. Omgekeerd dragen inrichting, presentatie en verblijfsmogelijkheden, kortom de verblijfskwaliteit, bij aan het bezoeken van die winkelfunctie. Dit vormt een bijdrage aan het succes van "De Weiert" als onderdeel van het kernwinkelapparaat en als kwaliteit van het stadscentrum van Emmen.

Met betrekking tot de vormgeving van de openbare ruimte is een aantal eerder genoemde thema's aan de orde: het verbinden van "De Weiert" met de rest van het stadscentrum om dit deel beter bereikbaar te maken, het verhelderen van de ruimtelijke samenhang om de oriëntatie binnen het complex te verbeteren en het ontwerpen van een specifieke "Weiert" inrichting.

Aandacht voor de toegangen en koppeling aan de prominente stedelijke noord-zuidroute en het Noorderplein naar de Van Schaikweg maakt "De Weiert" tot één geheel met het stadscentrum. Nieuwe ontwikkelingen en gevelaanpassingen moeten verblijfsgebieden en het wandelcircuit optimaliseren. In sommige gevallen gaat dat gelijk op met functionele herindelingen.

Het Weiertplein moet worden uitgewerkt tot het centrale plein binnen "De Weiert". Een eigen inrichting en kwaliteit van het complex zijn in Deel 2 van het ontwikkelingsplan beschreven en voorzien van referentiebeelden. Hieronder vallen onder meer de keuze voor het plaveisel, gevelbehandeling en voorwaarden met betrekking tot reclame-uitingen, straatmeubilair en ook de kwaliteit van de overkapping.

De relatie met de Es wordt gelegd door een doorlopend bomendek aan weerszijden van de Hondsrugweg. Bovendien worden voetgangersroutes door laanbeplanting begeleidt, begint De Esplanade als het ware op het Weiertplein en wordt De Es doorgetrokken over het huidige parkeerterrein naast De Holdert.

Een wezenlijke bijdrage aan de kwaliteit van de "Weiert" is de aanleg van de zgn. Park-Parkverbinding. Deze verbinding koppelt de bestaande dieren-tuin NDP met een uitbreiding op de Es, het zgn. themapark "Waterrijk". Voor het welslagen van deze uitbreiding is een goede verbinding met het bestaande park een voorwaarde. De Park-Parkverbinding voorziet hierin. De verbinding maakt binnen de "Weiert" beperkt gebruik van bovenverdiepingen, buiten de "Weiert" heeft de verbinding het karakter van bruggen. Door het openbare karakter van de verbinding, met een stijg- en daalpunt aan het Weiertplein, wordt niet alleen een attractieve route toegevoegd aan de "Weiert" maar wordt het parkeerterrein ten zuiden van de Holdert auto-vrij verbonden met het winkelcentrum. Het tracé van de Park-Parkverbinding is middels een zone met wijzigingsbevoegdheid aangegeven op de plankaart. De realisering van de Park-Parkverbinding staat los van de revitalisering van de Weiert. Echter maakt de route van de verbinding een fysieke inpassing noodzakelijk.

Gebouwde omgeving

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk concept voor "De Weiert" stuit men op de kracht van het oorspronkelijke concept waarin functionele en ruimtelijke vormgeving sterk met elkaar verweven zijn. Dat is gebeurd op een manier, die ook nu in zekere zin nog bruikbaar is. Minder is de verwevenheid van "De Weiert" met de rest van het centrum en met De Es. Daarnaast slijt het concept ten opzichte van het huidige consumentengedrag.

Drie thema's stonden daarom centraal bij het zoeken naar een nieuwe ruimtelijke structuur:

- het herstellen van een overzichtelijke structuur, zoals die destijds in het concept was bedoeld, en het herwaarderen van die structuur op het huidige gebruik,
- de architectonische invulling om aan stedenbouwkundige opgaven uitwerking te geven,
- een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie: gericht op herontwikkeling van het bestaande naast nieuwe ontwikkelingen.

De Weiert kent een viertal knooppunten, waar onderdelen van looproutes bij elkaar komen. In stedenbouwkundige zin markeren deze knooppunten de potentiële bouwlocaties of plekken van verandering binnen "De Weiert". Deze locaties liggen zowel binnen het bestaande complex als daarbuiten of aan de rand. Ze zijn ook alle van ongeveer gelijke schaal. Aan de westrand, een kansrijke nieuwe locatie, zijn er een drietal opeenvolgend te onderscheiden (vlekken D, F en I), waarmee aan "De Weiert" een gevarieerd front kan worden meegegeven. De huidige AH-kavel aan het Weiertplein is een ander knooppunt (vlek E). Verder doen zich mogelijkheden voor aan het plein bij Boels (vlek C) en aan de zuidkant van het complex, in het verlengde van de geprojecteerde hoofdroute noord-zuid (vlek H). Ieder knooppunt is een geheel eigen opgave. Samen maken deze knooppunten onderdeel uit van een stedenbouwkundig geheel.

Deze opgaven moeten vervolgens door architectonische interventies worden opgelost.

Omdat deze bouwopgaven zowel op gunstige als minder gunstige plekken op "De Weiert" liggen, is het vanzelfsprekend om "De Weiert" van binnen uit te ontwikkelen. De ontwikkelingsschets staat -in tijd- een flexibele fasering toe. Zonder dat het concept tussentijds een onafgeronde indruk achterlaat. Dat sluit beter aan op de Emmense schaal van ontwikkeling: schoksgewijs met kleinere hoeveelheden ineens. Voor Niveau 1. zijn de eerste, essentiële opgaven aangegeven. Te ontwikkelen plannen die de revitalisering van "De Weiert" als het ware moeten doen ontvlammen.

Het overkappen van het complex wordt hierbij overigens niet als belangrijkste voorwaarde voor de kracht van het ruimtelijk concept beschouwd. Hoewel dat voor de winkelontwikkeling een goede zaak is. Voor het ruimtelijk concept is het minstens zo belangrijk dat een functionele binding aan stad en landschap is bewerkstelligd.

Een aantal routes binnen "De Weiert" kunnen in voorgestelde concept probleemloos worden opgenomen in het stedelijk patroon van wegen, voetpaden, pleinen en straten.

IV. DE NIEUWE WEIERT

Ook na revitalisering maakt "De Weiert" deel uit van het stadscentrum van Emmen als geheel, met behoud van het eigen karakter. Het winkelgebied manifesteert zich nadrukkelijk naar de Hondsrugweg. Een bomendak aan weerszijden van de Hondsrugweg is een handreiking naar de groene Es. Het rationeel opgeloste parkeren langs de Hondsrugweg biedt onder meer door kortere looplijnen naar de entrees optimaal comfort. Deze entrees, aan alle zijden, markeren "De Weiert" op een wervende wijze. Iedere entree heeft een duidelijk herkenbare identiteit. Zo zal de noordwestelijke entree bepaald worden door theaterfuncties, terwijl de Notaris Oostingstraat vooral winkelstraat zal zijn.

"De Weiert" krijgt een open en licht karakter. De huidige luifels worden vervangen door transparante luifels, de nieuwe overkapping garandeert naast beschutting tegen wind en regen veel licht en lucht. Ook de nieuwbouw krijgt deze uitstraling (zie V&D). Hierdoor ontstaat een natuurlijk evenwicht met de overwegend zware (en gesloten) architectuur van het huidige centrum.

De nieuwe bestrating met bijpassend straatmeubilair en in te passen groenstructuur voorzien "De Weiert" niet alleen van een comfortabele 'eigen' vloer, maar geven het winkelgebied bovendien een eigen karakter. Materiaalkeuze en detaillering zorgen overigens wel voor de relatie met de Stadsvloer.

Op een aantal markante punten kan nieuwbouw plaatshebben dan wel reconstructie van al aanwezige bebouwing. Herbouw op de huidige AH-locatie zorgt voor een openbaar gebied met belangrijkere betekenis. Vorm en materiaalgebruik vergroten het Weiertplein als het ware tot de locatie voor het theater.

Reconstructie van bebouwing rond het Boelsplein betekent een betere entree vanuit het zuiden.

Met de nieuwbouw op het parkeerterrein bij Schippers wordt niet alleen front gemaakt naar de Hondsrugweg maar wordt het zwaartepunt van "De Weiert" verplaatst in meer zuidelijke richting. Door deze nieuwbouw te combineren met woningen op de verdiepingen en door reservering voor een theater, noordelijk hiervan, ontstaat een winkelgebied met menging van functies waarmee "De Weiert" aan betekenis wint.

Deze samenvatting van kenmerken van de nieuwe "Weiert" geeft aan hoe het winkelgebied nadrukkelijker een gezicht naar buiten krijgt. Naast de sterk verbeterde interne organisatie en verblijfskwaliteit. Dat gebeurt niet alleen met behoud maar ook met versterking van de eigen identiteit. Bovendien worden de functionele relaties met het grotere geheel versterkt.

V. AANPASSINGEN PER BLOK (zie bijlage I bij de toelichting)

Hieronder staan de voorgestelde aanpassingen per blok globaal beschreven.

BLOK A

Na de afronding van V&D kan dit blok als afgerond worden beschouwd. Vervanging van de oude luifel door een transparant uitgevoerde droogloop, doorgetrokken langs de Wilhelminastraat tot boven de geldklokken van de SNS bank, betekent een duidelijke verwijzing naar "De Weiert".

BLOK B

Blok B wordt gevormd door de bebouwing vanaf de Notaris Oostingstraat tot aan het 'in pandige' horecapleintje aan de Wilhelminastraat. Aan de Weiertzijde worden de huidige, dichte luifels vervangen door een transparante oplossing. Ze mondt uit in de Weiert-entree. Deze markering is een de entrees van "De Weiert" en heeft naast de verwijzende betekenis ook de functie van oriëntatiepunt voor de Weiert. Voor dit ontwerp moet een speciale opdracht worden geformuleerd voor een architect, eventueel in combinatie met een kunstenaar.

Motief voor deze ingreep is verbetering van de relatie tussen Weiertplein en "Schomakersplein". De huidige situatie is een van de zwakke punten in "De Weiert".

De beschreven ingreep is een minimale oplossing. De architectonische uitwerking moet leiden tot een meer integrale oplossing. Hierin moet de herinrichting van het Weiertplein en aanpassing van C&A betrokken worden.

BLOK C

Blok C bestaat uit de bebouwing langs de Wilhelminastraat (oost), langs het Boelsplein (zuid) en die tussen het Schomakersplein en het Weiertplein. Belangrijkste ingreep is de voorgestelde verplaatsing van de entree van het bedieningshof naar de Wilhelminastraat. De ruimte voor Boels wordt hierdoor ontlast. Zo kan een goede, aantrekkelijke en duidelijk herkenbare zuidelijke entree van "De Weiert" worden gerealiseerd.

Om dit mogelijk te maken wordt voorgesteld om een deel van de winkelbebouwing af te breken zodat ruimte komt voor nieuwbouw. Deze ingreep leidt niet alleen tot een betere verwijzing naar "De Weiert", maar ook tot betere begrenzing van het huidige parkeerterrein.

De entree krijgt meer cachet door nieuwbouw toe te voegen met een transparante, serre-achtige architectuur als kenmerk. Het aangrenzende openbare gebied wordt deels overkapt en deels overdekt met luifels. Binnen het blok komt geen nieuwe winkelruimte. Bij nieuwbouw boven de winkels wordt gedacht aan vijf woonlagen met in totaal 30 woningen. Het parkeren hiervoor wordt opgelost door een parkeerkelder.

BLOKKEN D, F EN I

De blokken D, F en I vormen gezamenlijk de westwand van de noord-zuid route. De bebouwing vormt tevens de begrenzing van het maaiveld parkeren langs de Hondsrugweg en dient de inhoud te geven aan de beoogde uitstraling van "De Weiert" naar de Hondsrugweg. De problematiek van de drie blokken in hun samenhang vraagt om een heldere en eenduidige aanpak. Deze aanpak moet erop gericht zijn om langs de noord-zuid route voorkanten van winkels te situeren. Langs het parkeerterrein mag dit overigens niet leiden tot het ontstaan van achterkanten. Het parkeerterrein heeft een functie gericht op het winkelend publiek, dat snel en op een aantrekkelijke wijze de Weiert moet worden ingeloodsd. Het woonparkeren van de te bouwen woningen wordt in de geprojecteerde nieuwbouw opgelost.

Uitgangspunt is dan ook dat winkels geen achteruitgang krijgen. Bevoorrading zal in principe via de passage plaatsvinden. Dit is vergelijkbaar met de situatie zoals die in de passage bij V&D is ontstaan.

De gebouwen staan aan een voetgangersverbinding met promenade-achtig uiterlijk. Het werkt complicerend dat de blokken D en I een eerste fase zijn in een ontwikkeling op langere termijn. Hierin zijn zowel de termijn van realisering als het programma onzekere factoren.

De architectonische inspanning moet er dan ook leiden tot een situatie waar sprake kan zijn van uitbreiding, maar die ook als eindsituatie kan bestaan. Voor de invulling van blok D is tijdige besluitvorming met betrekking tot de eventuele bouw van een theater belangrijk. Als besloten wordt tot bouw van een theater kan winkelbebouwing hierin geïntegreerd worden. Wordt besloten tot ruimtelijke reservering van het betreffende terrein, dan zal in niveau 1 gekozen moeten worden voor een bebouwing die later in het theater geïntegreerd wordt of voor een semi-permanente bebouwing. Indien dan later besloten wordt tot bouw van een nieuw theater zou deze tijdelijke bebouwing hiervoor plaats moeten maken.

BLOK E

De huidige inpassing van het AH-blok levert een statisch geheel op, zonder enige ruimtelijke verwijzing. Door afronding van de noord- en oostwand ontstaat deze verwijzing wel, terwijl in stedenbouwkundige zin sprake is van vergroting van het Weiertplein.

Door de voorgestelde afronding ontstaat bovendien een duidelijke entreesituatie komend uit de richting Raadhuisplein/Marktplaats. Voor het gebouw wordt in één laag transparant materiaal toegepast. De winkels zijn aan de buitenzijde ontsloten. Er komt dus geen passage.

BLOK G

Blok G vormt het hart van "De Weiert" en wijzigt dat hart structureel. Het voorstel is om de twee bestaande doorgangen (bij C&A en het belastingkantoor) naar de expeditiehof dicht te bouwen om zo weinig mogelijk onderbrekingen in de winkelfronten te krijgen. Het bestaande bedieningshof met de huidige ontsluiting blijft gehandhaafd.

BLOK H

Blok H is U-vormig en manifesteert zich met open zijde naar de Baander. De twee 'poten' grenzen aan pleinachtige ruimten, namelijk de parkeerterreinen bij Schippers en Boels. De Noordwand grenst aan de huidige passages tussen Boels en Schippers.

Het blok heeft thans rommelige gevelwanden zonder duidelijke overgangen tussen bebouwing en straat. Wanneer in de passage een deel van de huidige bebouwing wordt afgebroken, ontstaat een rustiger en meer overzichtelijk straatbeeld.

Langs de zuid- en noordwand wordt om dezelfde redenen bebouwing toegevoegd. Hierdoor ontstaat een duidelijke bepaling van de openbare ruimte en komen winkels beter te liggen aan het openbare gebied. De voorgestelde toevoegingen bestaan uit één laag. De ruimte tussen de twee bankkantoren aan de Baander wordt gesloten op een toegang naar het bevoorradingshof na. Op de begane grond komt hiermee ruimte voor dienstverlening, terwijl erboven een vijftal woonlagen wordt bebouwd. Om een verkeersarme entree van "De Weiert" te bereiken, wordt de huidige entree van het bevoorradingshof gesloten.

VI. HET BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch kader voor de revitalisering van het winkelcentrum "De Weiert". Voor de revitalisering en dus ook voor het bestemmingsplan zijn op basis van het Ontwikkelingsplan de volgende hoofdlijnen uitgezet:

- Vastleggen van winkelroutes door "De Weiert".
- Vastleggen van andere openbare ruimten en parkeren.
- Aangeven hoe de ontsluiting van parkeerterreinen gaat plaatsvinden.

- Aangeven van de locaties waar gebouwd kan worden. Gedacht wordt aan een toevoeging van ca. 5000 m² winkelruimte, ca.120 woningen en 2000 m² bedrijfsruimte.
- Aangeven van de gebruiks- en verbouwingsmogelijkheden van bestaande en nieuwe gebouwen.

In het kader van de relatie van het bestemmingsplan met het kostenverhaal is gekozen voor een opzet met zoveel mogelijk directe bouwtitels. Dit neemt niet weg dat op een aantal plaatsen toch is gekozen voor een combinatie met wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze wijzigingsbevoegdheden hebben met name betrekking op die plekken waar uitwisseling wordt beoogd tussen openbare ruimte en bebouwing, in het kader van de nagestreefde routing en het creëren van zichtlijnen. Hieronder zal hierop nader worden ingegaan.

De bestemmingen

Het plangebied is opgesplitst in twee hoofdbestemmingen, te weten:

- artikel 2.1 centrum doeleinden
- artikel 2.2 verkeersdoeleinden.

De bestemming "centrum doeleinden" is voor het merendeel van toepassing op het bebouwde gebied en de bestemming "verkeersdoeleinden" is van toepassing op het openbare gebied. Aangezien beide bestemmingen elkaars contramal zijn omvatten zij te zamen het gehele plangebied.

Artikel 2.1 Centrum doeleinden

Zoals gezegd heeft deze bestemming betrekking op het bebouwde gebied, het gebied waarin de bestaande en nieuw op te richten bebouwing is opgenomen. Deze bestemming is zodanig opgezet dat er meerdere functies zijn toegelaten. Welke functie waar is toegestaan is op de kaart per bebouwingslaag nader aangegeven. Ook het maximum aantal bouwlagen is per gebied op de kaart aangeduid.

De op de kaart gebruikte aanduidingen zijn in de legenda van de kaart verklaard en worden in de voorschriften verder omschreven.

Functies

Bij het toekennen van de diverse functies zijn de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan als vertrekpunt genomen. Dit houdt een grote menging van centrumfuncties voor de begane grond in, teneinde het gewenste voorzieningenniveau te kunnen waarborgen.

Voor de verdiepingen van de bestaande bebouwing is het vertrekpunt geweest, het positief bestemmen van het bestaande gebruik, hetgeen over het algemeen betrekking heeft op de woonfunctie. Voor de gebieden die in het Ontwikkelingsplan zijn aangeduid als de gebieden waar de centrumfunctie versterkt dient te worden, zijn ook op de eerste verdieping centrumfuncties toegelaten.

Al naar gelang de aanduiding op de kaart zijn binnen deze bestemming de volgende functies toegelaten:

- detailhandel, kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening en daghoreca, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met G.;
- kantoren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met K;
- horecadoeleinden, dag en nachthoreca voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met H;
- maatschappelijke doeleinden, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met M;
- recreatieve doeleinden, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met R;
- woondoeleinden, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met W;
- al of niet ondergronds parkeren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met P;

- park-parkverbinding, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met de met P.P.V. aangeduide, nader op de kaart verklaarde zone, e.e.a. met bijbehorende voorzieningen, te weten andere bouwwerken, erven en terreinen.

Bebouwing

Het toegelaten bebouwingspercentage is 100 tenzij op de kaart anders is aangegeven.

Het maximum aantal bouwlagen is op de kaart per gebied aangeduid.

Verkeersdoeleinden

De bestemming "verkeersdoeleinden" heeft betrekking op het openbare gebied. Deze gronden binnen deze bestemming zijn opgenomen in een aantal zones, te weten:

- wegen, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met W;
- parkeren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met P;
- niet overdekt verblijfsgebied, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met V1;
- al of niet overdekt verblijfsgebied, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met V2;
- expediëren en parkeren, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met A;
- park-parkverbinding, voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangegeven met de met P.P.V. aangeduide, nader op de kaart verklaarde zone, een en ander met bijbehorende voorzieningen, te weten andere bouwwerken, erven en terreinen.

VII. MILIEUBESCHERMING

1. Riolering

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel gelegen.

Het afvalwater wordt middels het rioolstelsel van Emmen-centrum afgevoerd naar het rioolgemaal van het Zuiveringschap Drenthe aan de Tweede Bokslootweg. Dit rioolgemaal pompt het afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI) aan de Dikkewijk. Het effluent van deze RWZI loost op de Verlengde Hoogeveensche Vaart.

Om de vuilemissie terug te dringen is in het rioolstelsel van Emmen-centrum een randvoorziening opgenomen in de vorm van een werveloverstort. In de nabije toekomst zal een verdere reductie van de vuilemissie dienen plaats te vinden. Dit zal bereikt kunnen worden door de bouw van een bergbezinkbassin en afkoppeling van (schoon) verhard oppervlak.

Afhankelijk van de invulling van het plan "De Weiert" zal worden bezien in hoeverre schoon hemelwater kan inzijsen in de ondergrond teneinde te komen tot een "ecostadvloer".

2. Geluid

Het plan is gelegen in het centrum van Emmen. In het plangebied is sprake van een zogenoemd centrumgebeuren. Het aanwezige achtergrondniveau ligt hoger dan in een rustige woonwijk. Om het centrumgebeuren aantrekkelijk te maken is de mogelijkheid aangegeven voor de projectie van woningbouw.

De geluidbelastingen op de gevel van de woningen zijn vrij hoog. Door middel van het woningontwerp zullen de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk van de wegzijde moeten worden gesitueerd. Tevens zullen extra akoestische voorzieningen aangebracht moeten worden om het vereiste binnenniveau te waarborgen.

3. Bodemonderzoek/Schone-grondverklaring

In het kader van de verlening van een bouwvergunning zal in overeenstemming met de Woningwet vooraf een bodemonderzoek worden ingesteld.

4. **Grondwaterbescherming**

Het grondwaterbeschermingsgebied is op de plankaart middels een daarop aangegeven en nader verklaarde begrenzing aangegeven. In het plangebied zullen geen nieuwe risicodragende activiteiten, als bedoeld in artikel 3.1.1. van de Provinciale Milieuverordening worden toegestaan.

Bij bouwaanvragen zal, alvorens vergunning wordt verleend, een ontheffingsverzoek, overeenkomstig artikel 3.2.3, 1e lid van genoemde verordening, worden gedaan.

Bij de aanleg van parkeervoorzieningen zal de bebouwingsdiepte daarvan niet verder gaan dan 1.00 meter boven de gemiddelde hoogste waterstand.

5. **Luchtverontreiniging**

Binnen het plangebied bestaan mogelijkheden tot realisering van parkeervoorzieningen, zowel in de vorm van open parkeerplaatsen als ook van parkeergarages en parkeerdekken.

Het is bekend dat in die situaties de uitstoot aan giftige gassen aanmerkelijk is.

In de "open" situaties zal dit als een gegeven moeten worden aanvaard. In de situaties waar het gaat om parkeergarages of parkeerdekken ligt het anders, in het bijzonder als deze bij of in combinatie met woningbouw worden opgericht.

Het is belangrijk dat in de situaties zodanige voorzieningen worden getroffen dat de uitstoot zo weinig mogelijk schade aan het milieu en de volksgezondheid toebrengt. Om dit te bereiken zullen in ieder geval de door het ministerie van VROM ter zake vastgestelde en in het "Interimbeleidsstandpunt benzeen en parkeergarages" neergelegde toetsingscriteria in acht moeten worden genomen.

6. **Duurzaam bouwen.**

Duurzaam bouwen is een onderwerp dat al enige tijd van verschillende zijden bijzondere aandacht geniet. Zo is van rijkswege het streven er op gericht om in VINEX nieuwbouwprojecten 100 procent Dubo-woningen te realiseren.

De gemeente Emmen heeft ter zake inmiddels, samen met een 60-tal andere instanties, waaronder bouwbedrijven, architectenbureaus, gemeenten en woningbouwcorporaties een convenant doen opstellen waarvan ondertekening inmiddels door alle betrokken partijen heeft plaatsgevonden.

Het convenant is een intentieverklaring waarbij partijen zijn overeengekomen zich sterk te maken om te komen tot duurzaam bouwen.

Onder andere in het plangebied "De Weiert" zal worden getracht dit tot uitvoering te laten komen. In ieder geval zal worden getracht hiervoor op basis van vrijwilligheid en door te bezien in hoeverre daarvoor subsidie kan worden verstrekt, met (aspirant)bouwers tot overeenstemming te komen.

VIII. VERANTWOORDING VAN IN DE VOORSCHRIFTEN OPGENOMEN VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN.

In de voorschriften is aan het college van burgemeester en wethouders (meestal) een aantal vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden toegekend. Daar waar dat nodig geoordeeld werd heeft (enige) toelichting daarop in het voorgaande plaatsgevonden.

De vrijstellingsbevoegdheden vinden hun grondslag in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de wijzigingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 11 van die wet. Met andere woorden, de wetgever heeft zelf reeds de mogelijkheid dat op (min of meer) eenvoudige wijze van bestemmingsplannen moet kunnen worden afgeweken onderkend, het praktisch nu daarvan ingezien en de basis tot het opnemen in bestemmingsregelingen van dat soort regelen gelegd.

Beide bepalingen hebben in de regel voor een deel een min of meer algemeen karakter. Voor een ander deel is dat niet of in mindere mate het geval en zijn ze meer specifiek van aard.

De algemene vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen in artikel 3.1 en de algemene wijzigingsbevoegdheden in artikel 3.2 van de voorschriften. De andere komen, zonedig, voor bij de bestemming waarop deze (meestal) uitsluitend betrekking hebben.

De vrijstellingsbepalingen zijn er voor om op meestal vrij spontaan naar voren komende, op zeer uiteenlopende zaken betrekking hebbende wensen tot afwijking van bestemmingsregelingen te kunnen inspelen.

De bepalingen maken het slechts mogelijk dat op min of meer ondergeschikte punten van een plan (voorschriften) kan worden afgeweken.

De mogelijkheid dat van een vrijstellingsbepaling kan worden gebruik gemaakt voorkomt in een aantal gevallen dat een afzonderlijke procedure (zogenaamde artikel 19 W.R.O.-procedure) moet worden gevolgd.

Het voorkomt daardoor tevens dubbel werk en is als zodanig kostenbesparend. Zogenaamde artikel 19 procedures moeten namelijk altijd worden gevolgd door een bestemmingsplanwijziging.

Het kan, zo ook in dit geval, voorkomen dat in een vrijstellingsbepaling het college van gedeputeerde staten is genoemd. In dat geval gaat het meestal om het verlenen van vrijstelling van "iets" waarbij van een of ander provinciale richtlijn wordt afgeweken.

Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer met toepassing van de vrijstelling een in het Streekplan aangegeven hoogtelimiet (voor verschillende zaken wordt een zogenaamde "boomgrenshoogte" van 12 meter aangehouden) wordt overschreden. Het zal duidelijk zijn dat gedeputeerde staten het alsdan moeten goedvinden dat voor zo'n afwijking vrijstelling wordt verleend. Dat gebeurt in de vorm van een zogenaamde "verklaring van geen bezwaar" die door gedeputeerde staten kan worden afgegeven nadat burgemeester en wethouders daarom hebben verzocht. Het kan bovendien, zo ook in dit geval, voorkomen, dat (nog) een andere instantie in een vrijstellingsbepaling wordt genoemd.

Dat komt meestal voor wanneer vrijstelling wordt verleend voor een aangelegenheid waarvan zo'n instantie specifieke kennis heeft en vanuit die hoedanigheid een oordeel kan geven over de wenselijkheid of noodzakelijkheid van de al of niet oprichting.

Als voorbeeld daarvan kan worden genoemd de oprichting van hoge(re) antennes ten behoeve van algemeen en/of bijzonder gebruik. In het laatste geval kan met name worden gedacht aan plaatsing van een voorziening ten behoeve van een zendamateur.

Gaat het zoals opgemerkt in de gevallen van verlening van vrijstelling veelal om min of meer klein(re) afwijkingen, bij de wijzigingsbevoegdheid, waarmee eveneens zogenaamde artikel 19 W.R.O.-procedures kunnen worden voorkomen en derhalve dubbel werk kan worden bespaard, kunnen het zaken van meer importantie zijn.

Voor die gevallen is dan ook een procedure voorgeschreven.

Op grond daarvan zijn burgemeester en wethouders verplicht de wijziging ter inzage te leggen en daarvan onder andere in de plaatselijke pers kennis te geven.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van terinzagelegging (meestal minimaal 14 dagen) schriftelijk bedenkingen in te dienen bij burgemeester en wethouders. Een dergelijke wijziging behoeft de goedkeuring van gedeputeerde staten.

IX. INSPRAAK

Verwezen wordt naar het in deze toelichting opgenomen verslag d.d. 24 september 1997.

X. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Uitgangspunten bij het te voeren grond- en kostenverhaalsbeleid.

De uitvoering van het bestemmingsplan "De Weiert" bevat elementen van zowel een actieve als passieve grondpolitiek. De actieve grondpolitiek richt zich op de verwerving van gronden, enerzijds van belang voor het openbaar gebied, anderzijds voor het kunnen aanbieden van bouwrijpe gronden, die voor bebouwing bestemd zijn.

Passieve grondpolitiek richt zich op het verhalen van kosten middels exploitatieovereenkomsten met de marktpartijen. Deze realiseren het bestemmingsplan, waarbij afspraken worden gemaakt over de kosten van de openbare voorzieningen. In het geval het niet tot een exploitatieopzet komt, heeft de gemeente het instrument van baatbelasting om de kosten te verhalen.

Baatbelasting

De baatbelasting kan worden gezien als het 'sluitstuk' binnen het kostenverhaalsinstrumentarium. Voor de invoering van deze belasting is aanleiding, indien de kosten van voorzieningen van openbaar nut niet door middel van een overeenkomst (zowel uitgifte- als exploitatie-overeenkomst) zijn voldaan.

Binnen de bestaande wettelijke kaders is geen ruimte voor ander publiek-rechtelijke instrumenten (in de vorm van een financiële voorwaarde van een (bouw)vergunning, ontheffing etc.). Gelet op deze situatie vormt de baatbelasting een belangrijke aanvulling op de exploitatieverordening.

Financieel-economisch haalbaarheid.

Totaaloverzicht (Gemeente Emmen)

Mutatiedatum: 17-09-1996

Redactiedatum: 17-09-1996

blad 1

SAMENVATTING BIJ MARKTPRIJZEN

tabel MC

Omschrijving

totaal

KOSTEN

VERWERVING INCL.BEHEER	9.045.000
BOUWRIJPMAKEN	5.468.229
WOONRIJP MAKEN	21.442.672
PLANVOORBEREIDING- EN ONTW.	3.900.000
ONVOORZIEN/DIVERSE	6.727.550

TOTAAL KOSTEN 46.583.451

OPBRENGSTEN

OPBRENGSTEN UIT VERKOOP	100 st	8.185 m ²	11.603.000
OVERIGE OPBRENGSTEN			38.880.500

TOTAAL OPBRENGSTEN 50.483.500

RECAPULATIE

totaal kosten op prijspeil 01-01-1995	46.583.451
geraamde kostenstijging	2.771.640
totaal opbrengsten op prijspeil 01-01-1995	50.483.500
geraamde opbrengstenstijging	612.489
rente-verlies	1.725.637
positief saldo per 01-10-1999	15.262
idem per 01-01-1995	10.589

percentage renteverlies t.o.v. kosten op startwaarde 3,70 %
De exploitatieopzet is sluitend. Het plan kan derhalve als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt.

XI. OVERLEG EX ARTIKEL 10 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Het plan is bij brief van 29 november 1996, kenmerk 96.25326 in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de secretaris van de commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen en bij brieven van 3 december 1996, kenmerk 96.25611 aan het Ministerie van Defensie, het bestuur van het waterschap "Dollardzijlvest", het bestuur van het waterschap "'t Suydevelt", het dagelijks bestuur van het Zuiveringschap Drenthe, de Drentse recreatieschappen, de NV Nederlandse Gasunie, de NV Waterleidingmaatschappij Drenthe, de NV Energiebedrijf zuid-oost Drenthe en de NV Veonn.
De van de verschillende overleginstanties ontvangen reacties zijn bij het plan gevoegd.

De NV Nederlandse Gasunie, het centraal secretariaat van de Drentse recreatieschappen, de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur noord-oost Nederland, het dagelijks bestuur van het waterschap "Dollardzijlvest" en het dagelijks bestuur van het Zuiveringschap Drenthe delen bij brieven van respectievelijk 5 december 1996, kenmerk TN/NG 96.1591, 11 december 1996, 19 december 1996, nummer 96076490, 22 januari 1997, kenmerk 96-1996 en 24 januari 1997, kenmerk ml/b/970205, mede, althans daar komt het op neer, dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Het waterschap "'t Suydevelt" reageert bij brief van 15 januari 1997. Zij constateert daarin dat in de plannen, en daarbij doelt zij met name op het bestemmingsplan voor de Noordbargeres, via de MER aandacht is besteed aan de waterhuishoudkundige situatie. Zij achten dit van groot belang en willen gaarne bij de uitwerking van de "natte paragraaf" voor de Noordbargeres worden betrokken.

Via de commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen zijn in het kader van het zogenaamde voor-vooroverleg reacties binnengekomen van de Rijksconsulent van Economische Zaken in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe, het steunpunt Monumentenzorg Drenthe, het secretariaat van de Noordelijke Land- en Tuinbouw Organisatie, de directeur van de Dienst Water- en Milieuhygiëne en de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Drenthe, Friesland en Groningen (inspectie Noord).

De reacties hierop, die bij dit plan zijn gevoegd en waarnaar korthedshalve wordt verwezen, zijn bij brief van 20 januari 1997, kenmerk 9701128 aan de secretaris van de commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen verzonden.

De commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen reageert bij brief van 17 februari 1997.

Zij begint daarin met de volgende constatering:

"Het voorliggende ontwerpplan heeft betrekking op het bestaande winkelcentrum De Weiert. Het plan vormt een planologisch/juridische basis voor de revitalisering van het winkelcentrum. Hierbij moet gedacht worden aan het vastleggen van wandelroutes, andere openbare ruimten en parkeren, ontsluiting van parkeergelegenheden, het aangeven van nieuwbouwlocaties en tot slot het aangeven van gebruiks- en verbouwingmogelijkheden.

Op een aantal markante punten kan nieuwbouw plaatsvinden danwel reconstructie van al aanwezige bebouwing. Hierbij wordt ondermeer gedacht aan herbouw op de huidige AH-locatie, reconstructie van bebouwing rond het Boelsplein en nieuwbouw op het parkeerterrein bij Schippers.

Het ontwerp-bestemmingsplan De Weiert heeft een directe relatie met het ontwerpbestemmingsplan Noordbargeres (ten behoeve van themapark Waterrijk Emmen) dat eveneens bij brief van 29 november 1996 voor overleg is toegezonden.

Deze relatie vloeit voort uit een verbindingsroute die tussen het themapark en het Noorderdierenpark via het winkelcentrum De Weiert tot stand gebracht zal worden. De commissie merkt op dat over het ontwerpbestemmingsplan Noordbargeres afzonderlijk zal worden geadviseerd.

In 1993 is het Masterplan voor de ontwikkeling van het centrum van Emmen gepresenteerd.

De Commissie heeft destijds geconstateerd dat dit Masterplan een goede aanzet vormt voor de uitwerking van een meer gedetailleerd ontwikkelingsplan. Dit ontwikkelingsplan -welke door de gemeenteraad in januari 1996 is goedgekeurd- vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan De Weierts.

De commissie maakt voorts opmerkingen betrekking hebbende op:

1. De park-park verbinding.

Met betrekking tot dit punt stelt de commissie het volgende:

"De commissie heeft zich er over verbaasd dat in de plandoelichting in het geheel geen aandacht is besteed aan de park-park verbinding en de wijze waarop deze gestalte zal worden gegeven. Naar het oordeel van de commissie schiet de toelichting op dit punt te kort. Temeer daar uit uw brief het grote belang kan worden opgemaakt dat u hecht aan de totstandkoming van een verbinding tussen het themapark en het Noorderdierenpark. In de voorschriften (artikel 2.1 en 2.2) is bepaald dat de op de kaart voor gemengde doeleinden en verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor bij de verschillende bestemmingen behorende voorzieningen, daaronder begrepen delen van een tussen het Noorderdierenpark en het park Waterrijk Emmen te realiseren verbindingsroute. Op de plankaart is de route niet nader aangegeven. Naar de mening van de commissie is een dergelijke vertaling van de verbindingsroute in het bestemmingsplan is strijd met de rechtszekerheid die jegens de burger in acht dient te worden genomen. Voor een ieder is namelijk niet duidelijk waar en op welke manier de park-park verbinding wordt gerealiseerd.

Concluderend is de commissie van oordeel dat u de plandoelichting dient aan te vullen met een beschrijving van de verbindingsroute en de realiseerbaarheid hiervan en in de voorschriften en op de plankaart deze nader dient te concretiseren."

Aan deze opmerkingen is alsnog zoveel mogelijk tegemoetgekomen.

2. Geluidhinder

Zij merkt hieromtrent het volgende op:

"In het plan wordt slechts minimaal inzicht geboden in de gevolgen van de Wet Geluidhinder. Zo wordt bijvoorbeeld geen beeld gegeven van de te verwachten geluidsbelasting op de locaties waar nieuwbouw van woningen mogelijk is. Hierbij speelt zowel wegverkeerslawaaï (ook de Baander is hierbij van belang) als industrielawaaï een rol. Het verdient aanbeveling de geluidzones op de plankaart aan te geven. De commissie wijst u er op, dat een eventuele procedure hogere waarde dient te zijn afgerond voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad."

Aan deze opmerkingen zal zoveel mogelijk worden tegemoetgekomen.

3. Grondwaterbescherming.

Met betrekking tot dit punt geeft zij het volgende te kennen:

"Het plangebied ligt voor het grootste deel in een grondwaterbeschermingsgebied. Het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) gaat voor dergelijke gebieden uit van het stand-stillbeginsel. Dit betekent dat in beginsel geen nieuwe risicodragende activiteiten worden toegestaan. In de toelichting wordt op dit aspect niet ingegaan. De commissie is van oordeel dat dit alsnog dient te gebeuren. Voorts verdient het aanbeveling op de plankaart de grens van het grondwaterbeschermingsgebied aan te geven. Tot slot wijst de commissie er op dat voor nieuwe bouwwerken en uitbreidingen van bestaande een ontheffing in het kader van de Provinciale Milieuverordening is vereist.

Blijkens uw brief van 20 januari 1997 zult u aan bovengenoemde punten alsnog aandacht besteden.

Het ontwerpbestemmingsplan laat op een aantal locaties de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen toe. Gezien de kwetsbaarheid van de ondergrond in verband met de nabijgelegen grondwaterwinning, bestaan hiertegen de nodige bedenkingen. In ieder geval zal de maximale diepte van de parkeergarages ruimschoots boven de grondwaterstand moeten blijven.

Naar het oordeel van de commissie zal dit nader onderzocht moeten worden en zal in de voorschriften de maximale diepte van de parkeervoorzieningen moeten worden opgenomen."

Aan deze opmerkingen is eveneens zoveel mogelijk tegemoetgekomen.

4. Luchtverontreiniging.

"In de plantoelichting komen de milieuhygiënische gevolgen van het geplande parkeergarages niet aan de orde. Bij parkeergarages ontstaan veelal emissies ten gevolge van vertrekkend autoverkeer met een koude motor. De commissie is van mening dat dit aspect nader aandacht behoeft, aangezien in de onmiddellijke nabijheid eveneens woningen gerealiseerd kunnen worden. De bijdrage aan de luchtverontreiniging van de ondergrondse garages voor de omgeving moet voldoen aan het "Interim beleidsstandpunt benzeen en parkeergarages (VROM, juli 1995)". Het ministerie heeft hiervoor toetsingscriteria vastgesteld. De commissie heeft er nota van genomen dat u aan bovengenoemd punt alsnog aandacht zult besteden."

Ook aan dit punt is alsnog de nodige aandacht besteed.

5. Woningbouw.

De commissie merkt met betrekking tot dit punt het volgende op:

"Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de bouw van circa 200 woningen. Deze ontwikkeling stuit aan de kant van de commissie niet op bezwaren. Voor wat betreft het aspect duurzaam bouwen, kan de commissie instemmen met uw standpunt in de plantoelichting op te nemen op welke wijze inhoud wordt gegeven aan duurzaam bouwen."

Ook hieraan is zoveel mogelijk tegemoetgekomen.

6. Voorschriften.

Zij merkt hieromtrent het volgende op:

"De commissie ondersteunt uw standpunt om naar aanleiding van een opmerking van de inspecteur ruimtelijke ordening de voorschriften op het punt van flexibiliteit nog eens tegen het licht te houden."

Ook aan dit aspect is zoveel mogelijk tegemoetgekomen, evenwel "slechts" zodanig dat dit niet het hanteren van het kostenverhaalbesluit frustreert.

30.3.00

RAAD DER GEMEENTE EMMEN
POSTBUS 30001
7800 RA EMMEN

-1.731.212	
No. 3109	Dienst STOW
	afd. Rog
	funct.
Ingekomen: 11 FEB. 2000	
Gedownload door: [naam]	
11-4-00 contv. bevest. d.d.	

Datum
10 februari 2000


Inlichtingen toestel
758

Uw kenmerk
9825442

Onderwerp
EMMEN
DE WEIERT

Ons nummer
E01980504/1/G11

Hierbij zend ik u een afschrift van de uitspraak in bovenvermelde aangelegenheid.
De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,



E01.98.0504.

Datum uitspraak: 10 februari 2000

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J. Withaar te Emmen,
2. het tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten
Wilhelminastraat/Hoofdstraat" te Emmen,
3. R.P. Leroux te Emmen,
appellanten,

en

gedeputeerde staten van Drenthe,
verweerders.

1. Procesverloop

Bij besluit van 18 december 1997 heeft de gemeenteraad van Emmen, op voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 1997, vastgesteld het bestemmingsplan "De Weiert".

Het besluit van de gemeenteraad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aan deze uitspraak gehecht.

Verweerders hebben bij hun besluit van 21 juli 1998, no. 30/6.2/9800528, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Het besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit heeft appellant sub 1 bij brief van 5 oktober 1998, bij de Raad van State ingekomen op 6 oktober 1998, appellant sub 2 bij brief van 6 oktober 1998, bij de Raad van State ingekomen op 7 oktober 1998, en appellant sub 3 bij brief van 7 oktober 1998, bij de Raad van State ingekomen op 8 oktober 1998, beroep ingesteld. Appellant sub 3 heeft zijn gronden aangevuld bij brief van 11 november 1998. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 25 februari 1999 hebben verweerders een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 14 juli 1999. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van appellant sub 1 en sub 2. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 december 1999, waar appellant sub 1, in persoon, appellant sub 2, vertegenwoordigd door mr J.H. Homveld, en verweerders, vertegenwoordigd door C. Schaafsma, zijn verschenen. Namens het gemeentebestuur van Emmen heeft mr A.S. Heine het woord gevoerd. Appellant sub 3 is met voorafgaand bericht niet verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan heeft betrekking op het centrumgebied van de gemeente Emmen en wordt globaal begrensd door de Hondsbbrugweg, de Baander, de Wilhelminastraat, de Hoofdstraat en het Kerkpad.

Met het plan wordt beoogd het in het plangebied gelegen winkelcentrum De Weiert te herontwikkelen. Daartoe zijn aan de gronden de hoofdbestemmingen "Centrumdoeleinden" en "Verkeersdoeleinden" toegekend.

Bij hun bestreden besluit hebben verweerders het plan grotendeels goedgekeurd.

Appellanten kunnen zich op de in hun beroepschriften genoemde gronden niet verenigen met dit besluit.

2.2. Appellant sub 3 heeft als formele bezwaren aangevoerd dat hij niet in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten, dat de wijzigingen in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp-plan te verstrekkend zijn en niet afdoende zijn gemotiveerd en dat onduidelijkheid heeft bestaan over de schaal van de plankaart.

2.2.1. In artikel 23, tweede lid, derde volzin, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is bepaald dat de gemeenteraad degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid stelt tot het geven van een nader mondelinge toelichting.

De Afdeling stelt vast dat appellant ervan op de hoogte was dat de daartoe te houden hoorzitting van de Commissie Bouwzaken, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Overlegstructuren zou plaatsvinden op 24 september 1997 vanaf 19.30 uur. Op de hoorzitting kwam tevens een ander bestemmingsplan aan de orde, zodat het in het geding zijnde plan om 21.30 uur aan de orde zou komen, hetgeen appellant bij brief van 22 september 1997 is medegedeeld. Appellant is niet in staat geweest op dat tijdstip te verschijnen.

Verder hebben verweerders onweersproken gesteld dat appellant in de gelegenheid is gesteld om op 8 december 1997 tijdens de behandeling van het raadsvoorstel door genoemde commissie gebruik te maken van het meesprekrecht. Van die mogelijkheid is hij bij brief van 28 november 1997 op de hoogte gesteld.

Naar het oordeel van de Afdeling staat, gelet op het bovenstaande, vast dat appellant in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten. Ingevolge artikel 25, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt het raadsbesluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan met redenen omkleed, indien over het ontwerp tijdig een zienswijze kenbaar is gemaakt of bij de vaststelling van het plan wordt afgeweken van het ontwerp, gelijk het ter inzage heeft gelegen.

Uit deze bepaling volgt dat de gemeenteraad het bestemmingsplan in afwijking van het ontwerp kan vaststellen.

Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat sprake is van een geheel ander plan, dient de wettelijke procedure, met inbegrip van de inspraak, opnieuw te worden doorlopen.

Vaststaat dat de gemeenteraad in dit geval het plan heeft vastgesteld met een aantal wijzigingen. Ten opzichte van het ontwerp-plan zijn bouwvlakken verruimd en verkleind en bestemmingsgrenzen verschoven. Er zijn geen bestemmingen vervallen of nieuwe bestemmingen toegevoegd. De stedenbouwkundige opzet van het plan is op hoofdlijnen gelijk gebleven. Deze afwijkingen van het ontwerp zijn naar hun aard en omvang niet zodanig groot dat geoordeeld moet worden dat een geheel ander plan voorligt. Ook anderszins bestaat geen grond om te oordelen dat niet met de gewijzigde vaststelling van het plan kon worden volstaan, maar dat de wettelijke procedure, met inbegrip van de gelegenheid tot inspraak en indienen van zienswijzen tegen een nieuw ontwerp-bestemmingsplan, opnieuw moest worden doorlopen.

Verder is de Afdeling van oordeel dat de wijzigingen voldoende zijn gemotiveerd.

Op de plankaart bij het ontwerp-plan stond ten onrechte vermeld dat de

schaal 1:2000 was. Het betrof een schaal van 1:1000, zoals wel op de plankaart bij het vastgestelde plan is aangegeven. De Afdeling overweegt dat deze beschrijving voor appellant kenbaar moet zijn geweest, aangezien hij de situatie ter plaatse kent.

Gelet op al het bovenstaande is de Afdeling van oordeel dat verweerders in de formele bezwaren van appellant geen aanleiding hebben behoeven te zien goedkeuring aan het plan of enig plandeel te onthouden.

2.3. Appellant sub 1 heeft een schoenwinkel aan de Wilhelminastraat. Hij is het niet eens met de verlegging van de weg De Baander onder meer omdat die naar zijn mening de bereikbaarheid van de winkels aan de Wilhelminastraat nadelig zal beïnvloeden.

2.3.1. De weg De Baander verbindt de Hondsrugweg met de Kerkhoflaan. In het plan wordt deze weg deels ongeveer 65 meter in zuidelijke richting verplaatst. Ten zuiden van het oude tracé is onder meer een Albert Heijn-filiaal voorzien, dat vanwege de aanleg van een traverse in het noorden van het plangebied moet worden verplaatst.

De verlegging van De Baander is blijkens het bestreden besluit noodzakelijk omdat daardoor de weg wordt vrijgemaakt voor een verbetering van de routing van het winkelcentrum en het winkelcentrum een geheel wordt. In de voorziene situatie blijft de Wilhelminastraat vanaf de Hondsrugweg bereikbaar via De Baander.

Verweerders hebben zich in navolging van het gemeentebestuur op het standpunt gesteld dat de bereikbaarheid van de winkels aan de Wilhelminastraat door de gekozen verlegging van De Baander en een andere weg vanuit het zuiden is gegarandeerd.

De Afdeling komt dit standpunt niet onredelijk voor.

Appellant betwist dat aan een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, die het plan met zich brengt, behoefte is.

Aan het plan ligt het idee ten grondslag dat slechts uitbreidingen worden nagestreefd die voor een optimalisering van de ruimtelijke structuur noodzakelijk zijn.

Verweerders kunnen blijkens het bestreden besluit instemmen met deze benaderingswijze.

Uit het deskundigenbericht van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak komt naar voren dat de omvang van de in het plan opgenomen winkelruimte is gebaseerd op een distributie-planologisch onderzoek uit 1992. Niet is gebleken is dat dit onjuist is.

Er bestaat onvoldoende aanleiding voor het oordeel dat verweerders er ten onrechte van zijn uitgegaan dat behoefte aan de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak bestaat.

Overigens heeft de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur ter zitting verklaard dat inmiddels 90% van het winkelvloeroppervlak is verhuurd.

Ten slotte heeft appellant aangevoerd dat de verplaatsing van De Baander enkel het gemeentelijke belang en dat van Albert Heijn dient, terwijl zij ten koste gaat van anderen.

Verweerders daarentegen betogen dat de verplaatsing wordt ingegeven door de doelstellingen die het gemeentebestuur in het kader van de renovatie van het winkelcentrum nastreeft. De aanleg van de traverse maakt daar onder

meer deel van uit.

De Afdeling is van oordeel dat de gemeenteraad planologische overwegingen ten grondslag heeft gelegd aan de verplaatsing van het Albert Heijn-filiaal en de daarmee verband houdende verlegging van De Baander.

Mede gelet hierop kan niet staande worden gehouden dat de gemeenteraad zijn bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft gebruikt voor een ander doel dan waarvoor die is verleend terwijl dit bezwaar evenmin aanleiding geeft voor het oordeel dat het gemeentelijk handelen anderszins onrechtmatig is.

Ook overigens ziet de Afdeling in hetgeen appelland heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is voorbereid of genomen in strijd met enige geschreven of ongeschreven rechtsregel, dan wel met enig algemeen rechtsbeginsel.

Het beroep van appelland sub 1 is derhalve ongegrond.

2.4. Appelland sub 2, een comité bestaand uit winkeliers van de Wilhelminastraat en Hoofdstraat, heeft bezwaar tegen de verlegging van de entree van de achter de Wilhelminastraat gelegen expeditiehof. Voorts heeft appelland bezwaar tegen het wegvallen van parkeerplaatsen langs de Wilhelminastraat ten gevolge van woningbouw aldaar. Ten slotte vindt hij dat de winkeliers van de Wilhelminastraat en de Hoofdstraat ten onrechte buiten het revitaliseren van De Weiert zijn gelaten.

2.4.1. De huidige ontsluiting ligt aan de zuidzijde van de expeditiehof. Het gemeentebestuur wil het gebied rondom deze entree revitaliseren door middel van nieuwbouw ter plaatse om zodoende een aantrekkelijke en duidelijk herkenbare zuidelijke entree van het winkelcentrum te creëren. Daartoe is aan de gronden de onderbestemmingen "Gemengde doeleinden (G)" en "Woondoeleinden (W)" toegekend. Dit uitgangspunt wordt door verweerders ondersteund en komt de Afdeling op zichzelf niet onredelijk voor.

De nieuwe entree is voorzien ter plaatse van het perceel Wilhelminastraat 53. Aan de gronden zijn onder meer de onderbestemmingen "Gemengde doeleinden (G)" en "Woondoeleinden (W)" met de aanduiding "planzone II" toegekend. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de planvoorschriften, mag op de als zodanig aangeduide gronden de begane grond niet worden bebouwd.

Voor de aanleg van de nieuwe entree kan het pand aan de Wilhelminastraat 53 niet worden gehandhaafd. Appelland vreest dat door het zo ontstane gat het straatbeeld wordt ontsierd en dat een verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

Verweerders hebben gesteld dat een acceptabele straatwand met doorgaand karakter zal ontstaan gelet op de in het plan voorziene mogelijkheid van overbouw van de entree.

De Afdeling komt dit standpunt niet onredelijk voor.

Blijkens het deskundigenbericht van de Stichting Advisering

Bestuursrechtspraak is de Wilhelminastraat een overzichtelijke en brede winkelstraat waar geen doorgaand verkeer doorheen rijdt. Het vrachtverkeer zal, om de expeditiehof te kunnen bereiken, het trottoir moeten kruisen.

Gelet hierop is overlast voor winkeliers en voetgangers niet onaannemelijk.

De Afdeling is evenwel van oordeel dat niet is gebleken dat een zodanige

verkeersonveilige situatie of zodanige overlast zal ontstaan dat verweerders hierom na afweging van de betrokken belangen aan het onderhavige plandeel in redelijkheid geen goedkeuring hebben kunnen verlenen.

2.4.2. Ten aanzien van het tweede bezwaar van appelland overweegt de Afdeling dat het huidige parkeerterrein in de zuidoostelijke hoek van het plangebied voorziet in ongeveer 100 parkeerplaatsen.

Aan de gronden van een deel van dit parkeerterrein is de onderbestemming "Gemengde doeleinden (G)" toegekend. Op dit deel kan voor 30% in twee bouwlagen worden gebouwd. De gronden rondom het bouwvlak zijn bestemd voor parkeren.

In de toelichting staat dat het bestaande aantal parkeerplaatsen aldaar zal worden gehandhaafd. Niet is gebleken dat het plan daaraan in de weg staat of dat het aantal parkeerplaatsen sterk zal afnemen.

Gelet hierop is naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk geworden dat het aantal parkeerplaatsen zodanig afneemt dat daardoor de bereikbaarheid van de Wilhelminastraat en de Hoofdstraat ernstig wordt belemmerd.

2.4.3. De Afdeling constateert dat de Wilhelminastraat en de Hoofdstraat aan de oostkant van het plangebied en de rand van het winkelcentrum liggen.

Blijkens het deskundigenbericht van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak zijn naast de inspraakmogelijkheden openbare bijeenkomsten georganiseerd over het onderhavige plan en is er regelmatig contact geweest tussen het gemeentebestuur en de winkeliersvereniging. Verweerders achten niet uitgesloten dat ook de winkeliers aan de Wilhelminastraat en de Hoofdstraat juist zullen profiteren van de grotere toestroom van winkelend publiek.

De Afdeling komt dit niet onaannemelijk voor zodat verweerders ook in dit bezwaar van appelland geen grond behoeft te zien goedkeuring aan het plan te onthouden.

Ook overigens ziet de Afdeling in hetgeen appelland heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is voorbereid of genomen in strijd met enige geschreven of ongeschreven rechtsregel, dan wel met enig algemeen rechtsbeginsel.

Het beroep van appelland sub 2 is derhalve ongegrond.

2.5. Appelland sub 3, eigenaar van een fotospeciaalzaak in het plangebied, verzet zich tegen de mogelijkheden die het plan biedt ten aanzien van de gronden nabij zijn winkel die thans worden gebruikt als voetgangerspassage. Hij is het ook niet eens met het verdwijnen van parkeerplaatsen in de omgeving van zijn winkel. Voorts heeft hij bezwaren tegen de bebouwingsmogelijkheden van het naast zijn winkel gelegen perceel omdat die de zichtbaarheid van zijn winkel doen verminderen. Ten slotte acht hij de aanleg van een traverse, die naar zijn mening overbodig is, onduidelijk aangegeven in het plan.

2.5.1. Op ongeveer 10 meter afstand van de winkel van appelland bevindt zich een voetgangerspassage die de verbinding vormt tussen het

parkeerterrein ten noorden van de zaak van appelland en het winkelcentrum. Aan de gronden van deze passage is de onderbestemming "Gemengde doeleinden (G)" met de aanduiding "planzone IV" toegekend.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en eerste gedachtestreepje en onder g, van de planvoorschriften is op als zodanig bestemde gronden een doorgang toegestaan, mits de vrije hoogte en breedte niet minder dan 4,5 meter gaan bedragen.

Appelland vreest dat de looproute van het winkelend publiek dusdanig zal worden gewijzigd dat minder mensen langs zijn winkel zullen komen waardoor zijn omzet drastisch zal dalen.

In de toelichting staat dat de onderhavige passage zal dienen als bevoorradingsroute van een achter de winkels gelegen expeditiehof. De huidige route, ten zuiden van de hof, zal als gevolg van nieuwe bebouwing komen te vervallen.

Verweerders achten het niet uitgesloten dat het vergroten van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum zal leiden tot een toename van het winkelend publiek waarvan ook appelland kan profiteren.

Dit standpunt komt de Afdeling niet onaannemelijk voor.

Gelet hierop en nu niet aannemelijk is geworden dat de looproute van het overwegende deel van het winkelende publiek zal veranderen, behoeften verweerders in de in verband daarmee gevreesde omzetsdaling geen grond te zien goedkeuring aan het plan te onthouden.

Met betrekking tot de door appelland veronderstelde verkeersoverlast als gevolg van het voor vrachtverkeer toegankelijk maken van de passage hebben verweerders zich op het standpunt gesteld dat het slechts om een beperkt aantal verkeersbewegingen gaat.

Dat appelland enige overlast zal ondervinden van het vrachtverkeer is niet onaannemelijk. Deze overlast zal naar het oordeel van de Afdeling echter niet zodanig zijn dat verweerders reeds hierom geen goedkeuring aan dit plandeel hadden kunnen verlenen. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat het uitsluitend gaat om de bevoorrading van de winkels die aan de expeditiehof grenzen, en niet om alle winkels van het winkelcentrum, zoals appelland stelt.

2.5.2. Appelland is van mening dat door het verdwijnen van een aantal parkeerplaatsen in de nabijheid van zijn winkel deze minder goed bereikbaar zal zijn.

Een aantal parkeerplaatsen op het terrein ten noorden van de winkel van appelland zal vanwege de bouw van een theater verdwijnen. Het plan brengt echter mee dat het totale aantal parkeerplaatsen sterk zal toenemen.

Verweerders hebben in dit verband betoogd dat de bereikbaarheid van de zaak van appelland niet substantieel zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Gebleken is dat het nog steeds mogelijk zal zijn voor klanten de auto voor de winkel van appelland te parkeren. Bovendien voorziet het plan in een parkeerterrein ten zuiden van de zaak van appelland.

Gelet op het bovenstaande komt het standpunt van verweerders de Afdeling niet onjuist voor, zodat dit beroepsonderdeel geen doel treft.

2.5.3. Naar de mening van appellant zullen de in het plan toegestane bebouwingsmogelijkheden voor de naast zijn winkel gelegen percelen 1597 en 1598 het zicht op zijn winkel ernstig verminderen.

Verweerders zijn van mening dat de mogelijke toevoeging van bebouwing het zicht op het pand van appellant nauwelijks zal ontnemen.

Niet is gebleken dat de mogelijk verminderde zichtbaarheid zodanige gevolgen voor het bedrijf van appellant zal hebben dat verweerders daaraan overwegende betekenis hebben moeten toekennen. Dit beroepsonderdeel faalt.

2.5.4. De traverse is een aan te leggen verbindingsroute over het winkelcentrum tussen het Noorderdierenpark en de aan te leggen uitbreiding met het themapark "Waterland Emmen". Blijkens de plantoelichting is voor het welslagen van deze uitbreiding een goede verbinding met het bestaande park een voorwaarde. Het parkeerterrein ten zuiden van de Holdert wordt zodoende bovendien autovrij verbonden met het winkelcentrum.

Gelet hierop hebben verweerders ervan kunnen uitgaan dat behoefte bestaat aan de traverse.

Aan de gronden waar de traverse is voorzien is de onderbestemming "Park-park verbinding (PPV)" toegekend. Op de plankaart is dit aangegeven met een zeven meter breed gearceerd tracé met de letters PPV.

Ingevolge de planvoorschriften mag de traverse uitsluitend worden aangelegd binnen het daarvoor op de kaart met PPV aangegeven tracé en is de minimale hoogte tot aan de onderkant van de verbinding 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter.

Ingevolge artikel 3.1, eerste lid, onder f, voor zover hier van belang, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor de verschuiving van het tracé van de verbinding met maximaal 10 meter.

De Afdeling is met verweerders van oordeel dat de traverse aldus qua verloop en hoogte voldoende duidelijk is aangegeven in het plan.

Verder is niet gebleken dat onvoldoende op- en afstapmogelijkheden zullen worden gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat verweerders bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot het bestreden besluit hebben kunnen komen.

Ook overigens kan in hetgeen appellant heeft aangevoerd geen aanleiding worden gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit is voorbereid of genomen in strijd met enige geschreven of ongeschreven rechtsregel, dan wel met enig algemeen rechtsbeginsel.

Het beroep van appellant sub 3 is derhalve ongegrond.

2.6. Nu zijn beroep ongegrond is verklaard, dient het verzoek van appellant sub 3 om toepassing van artikel 8:73 van de Algemene wet bestuursrecht te worden afgewezen.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling zijn geen termen aanwezig.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen van appellanten ongegrond;
- II. wijst het verzoek van appellant sub 3 om schadevergoeding af.

Aldus vastgesteld door dr J.C.K.W. Bartel, Voorzitter, mr R. Cleton en mr A. Kosto, Leden, in tegenwoordigheid van mr J.O. van der Loo, ambtenaar van Staat.

w.g. Bartel
Voorzitter

w.g. Van der Loo
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 10 februari 2000.

223-290.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

S.P. Stroot

1997, nr. B12

De raad der gemeente Emmen;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 1997 nr. 210;

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met ingang van 20 augustus 1997, gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp-bestemmingsplan "De Weiert";

dat gedurende genoemde termijn een ieder het recht had zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp schriftelijk kenbaar te maken;

dat hiervan gebruik is gemaakt door:

1. De vereniging van eigenaren "Ten Kateflat", p/a Hoofdstraat 14c, 7811 EN Emmen, bij brief van 1 september 1997, ingekomen 2 september 1997;
2. De flatcommissie "Emmer State", Notaris Oostingstraat 39-99, Emmen, bij brief van 4 september 1997, ingekomen 5 september 1997;
3. Foto Kral Handel BV, Cereslaan 9, Postbus 78, 9640 AB, Veendam, bij brief van 9 september 1997, ingekomen 11 september 1997;
4. J. Withaar Schoenen, Wilhelminastraat 50, 7811 JE, Emmen, bij brief van 11 september 1997, ingekomen 12 september 1997;
5. Het tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtbewoners Wilhelminastraat / Hoofdstraat, p/a Withaar Schoenen (J.Withaar) Wilhelminastraat 50, 7811 JE, Emmen, bij brief van 11 september 1997, ingekomen 12 september 1997;
6. Markander, natuurvoedingsspecialiteiten, Wilhelminastraat 50a, NL-7811 JE, Emmen, bij brief van 11 september 1997, ingekomen 15 september 1997;
7. Damsté / Spoor, Sanders en Vermeulen, Twentelaan 15, Postbus 479, 7600 AL, Almelo, bij brief van 11 september, ingekomen per fax 17 september 1997 en per brief 18 september 1997;
8. Livera Oosterbeek v.o.f., Notaris Oostingstraat 11, 7811 CN Emmen, bij brief van 12 september 1997, ingekomen 16 september 1997;
9. Schippers Beheer Emmen BV, Postbus 1001, 7801 BA Emmen, bij brief van 12 september 1997, ingekomen 12 september 1997;

10. Schippers Beheer Emmen BV / Schippers Emmen BV / Delta Emmen Beheer BV, Postbus 1001, 7801 BA Emmen, bij brief van 12 september 1997, ingekomen 12 september 1997;
11. Beurspassage BV, Postbus 885, 1000 AW Amsterdam, bij brief van 15 september 1997, ingekomen 17 september 1997;
12. Flier interieur, Wilhelminastraat 51, 7811 JE Emmen, bij brief van 16 september 1997, ingekomen 18 september 1997;
13. Stibbe Simont Monahan Duhot, Strawinskyalaan 2001, 1077 ZZ Amsterdam, bij brief van 16 september 1997, ingekomen 19 september 1997; *ASN-AMRO*
14. Mulder Mode Emmen BV, Notaris Oostingstraat 35, 7811 CN Emmen, bij fax van 17 september 1997, ingekomen 18 september 1997;
15. Palthe Stomerijen, De Weiert 68, 7811 BH Emmen, bij brief van 17 september 1997, ingekomen 18 september 1997;
16. Van den Bruele en Partners Projectontwikkeling V.O.F., Maliebaan 57, 3581 CE Utrecht, bij brief 17 september 1997, ingekomen 18 september 1997;
17. J. Bentum, Vossepap 4, 7822 BB Emmen, bij brief van 25 september 1997, ingekomen 26 september 1997;

dat de van de onder de nummers 1 tot en met 16 genoemde instanties/personen ontvangen reacties, op grond van de in het voorgaande vermelde voorstel van burgemeester en wethouders gegeven motivering geacht worden juist te zijn geadresseerd en tijdig zijn of worden geacht tijdig te zijn binnengekomen:

dat de onder de nummers 1 tot en met 16 genoemde instanties/personen derhalve ontvankelijk zijn in de door hen naar voren gebrachte zienswijzen:

dat dit niet het geval is met de van de onder nummer 17 genoemde heer J. Bentum ontvangen zienswijze, welke eerst op de 26ste september 1997 is binnengekomen;

dat de heer Bentum derhalve niet ontvankelijk is in de door hem naar vorengebrachte zienswijze;

dat de onder de nummers 1 tot en met 17 genoemde instanties/personen in de op 24 september 1997 gehouden openbare zitting van de commissie Bouwzaken, Stads- en Dorpsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Overlegstructuren in de gelegenheid zijn gesteld de door hen naar vorengebrachte zienswijzen nader mondeling toe te lichten, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat hiervan niet door alle onder de nummers 1 tot en met 17 genoemde instanties/personen gebruik is gemaakt, alhoewel zij tijdig van de datum en tijdstip van de zitting kennis hebben kunnen nemen;

dat van de zitting verslag is gemaakt;

dat de door de onder nummers 1 tot en met 16 genoemde instanties/personen naar vorengebrachte zienswijzen voor een deel kunnen worden gedeeld en voor een deel niet, zulks op basis van de motiveringen en overwegingen opgenomen in het in het voorgaande vermelde voorstel van burgemeester en wethouders, welke worden geacht in dit besluit te zijn ingelast;

gehoord hebbende de commissie Bouwzaken, Stads- en Dorpsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Overlegstructuren;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t:

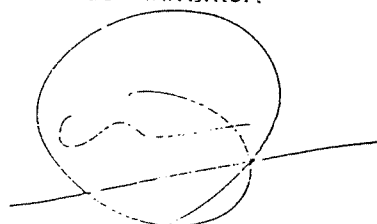
- I de zienswijze van de hiervoor onder 1 genoemde indiener, te weten de vereniging van eigenaren van de Ten Kateflat, te delen en daaraan gevolg te geven in die zin, dat:
 - op de plankaart alsnog:
 - a. de maximum breedte van de park-park verbinding wordt aangegeven, evenals ~~een mogelijkheid voor een alternatieve oplossing aan de westzijde van de flat;~~
 - b. de kortste afstand van de park-park verbinding tot het dichtstbijgelegen punt van de flat wordt aangegeven;
 - c. de plaats van een tweetal nabij de flat aanwezige imposante bomen wordt aangegeven;
 - in de desbetreffende voorschriften de maximum hoogte van de park-park verbinding wordt opgenomen, alsmede de minimum hoogte van de onderkant van de verbinding tot het onderliggende maaiveld;

- II de zienswijze van de hiervoor onder 7 genoemde indiener, te weten Damsté/Spoor, Sanders en Vermeulen, uitsluitend te delen voor zover deze betrekking heeft op:
 - het mogelijk (laten) bebouwen van de passage tussen Perry Sport en de A.N.W.B. en daaraan gevolg te geven door onder meer in die situatie op de plankaart een planzone IV aan te geven en in de voorschriften een zodanige regeling te treffen dat die passage tot de mogelijkheden behoort;

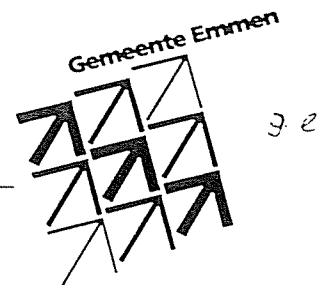
- het voorschrift dat betrekking heeft op de mogelijkheid om onder meer met de traverse maximaal 50 meter te kunnen schuiven en daaraan gevolg te geven door de desbetreffende bepaling alsnog te laten vervallen en daarvoor in de plaats een vrijstellingsbepaling op te nemen met toepassing waarvan het tracé van de traverse maximaal 10 meter kan worden verschoven, gerekend vanuit het hart van de traverse;
- III de zienswijze van de hiervoor onder 10 genoemde indiener, te weten Schippers Beheer Emmen BV/Schippers Emmen BV/Delta Emmen Beheer BV, uitsluitend te delen voor zover deze betrekking heeft op de door indiener gesignaleerde onmogelijkheid tot het bouwen van een derde bouwlaag en daaraan gevolg te geven door die mogelijkheid alsnog op te nemen;
- IV de zienswijze van de hiervoor onder 15 genoemde indiener, te weten Palthe Stomerijen, uitsluitend te delen voor zover deze betrekking heeft op het mogelijk (laten) bebouwen van de passage tussen Perry Sport en de A.N.W.B., en daaraan gevolg te geven door onder meer in die situatie op de plankaart een planzone IV aan te geven en in de voorschriften een zodanige regeling te treffen dat die passage tot de mogelijkheden behoort;
- V de zienswijze van de hiervoor onder 16 genoemde indiener, te weten Van den Bruele en Partners Projectontwikkeling V.O.F., te delen en daaraan gevolg te geven in die zin, dat op de plankaart alsnog een ruimere bebouwingsoppervlak wordt aangegeven en het binnen het bebouwingsoppervlak vermelde bebouwingspercentage van 25 wordt vervangen door 50;
- VI de zienswijze van de hiervoor onder 17 genoemde indiener, te weten de heer J. Bentum, niet ontvankelijk te verklaren, onder vermelding dat de door indiener gesignaleerde onduidelijkheid is gecorrigeerd door de in het desbetreffende bebouwingsoppervlak voorkomende letter "D" te vervangen door de letter "K";
- .VII de zienswijze van de onder 2 tot en met 6. 8. 9 en 11 tot en met 14 genoemde indieners niet te delen;
- VIII het ontwerp-bestemmingsplan "De Weiert" gewijzigd vast te stellen, zoals is aangegeven op tekening genummerd 96.130, laatstelijk gewijzigd 1 december 1997 en voorschriften.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 18 december 1997
de secretaris, de voorzitter.

P. de Vries



Raadsvoorstel



jaar	bijlagenr.	Commissie(s)	categorie/agendanr.
1997	210	BSRO	B 12

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan "De Weiert"

Aan de raad

Hierbij bieden wij u het ontwerp- bestemmingsplan "De Weiert", met bijbehorende stukken, waaronder plantekening genummerd 96.130, laatstelijk gewijzigd 1 december 1997, ter vaststelling aan.

Op een aantal uit de plankaart blijkende veelal min of meer ondergeschikte uitzonderingen na omvat het ontwerp een legalisering van hetgeen zich binnen het plangebied bevindt en waartoe uiteraard ook gerekend dient te worden de al weer enige tijd geleden gereedgemaakte nieuwbouw met passage nabij Vroom en Dreesmann, alsmede de recent tot stand gekomen verbouwing van het pand Schomaker.

Op de in het plangebied voorkomende niet gelegaliseerde bebouwing zal het in de planvoorschriften opgenomen overgangsrecht van toepassing zijn. Dit betekent dat deze bebouwing kan blijven bestaan, behoudens uiteraard de mogelijkheid tot onteigening. Ze kan ook vroeg of laat, geheel afhankelijk van prioriteitsstelling en zo nodig in goed overleg tussen betrokken partijen worden afgebroken. Dit laatste zal zoveel mogelijk worden nagestreefd. In situaties waar dit leidt tot optimalisering routing en zichtlijnen heeft afbraak uiteraard prioriteit.

Het ontwerp voorziet voorts in de mogelijkheid tot reconstructie en algehele modernisering van de Weiert, omvattende als meest in het oog springende elementen onder meer:

1. toevoeging van bebouwingmogelijkheden in een aantal daarvoor op de plankaart aangegeven situaties, waarvan als belangrijkste kunnen worden genoemd de mogelijkheden tot het bebouwen van:
 - het terrein hoek Hondsrugweg / Raadhuisplein waaraan voor het grootste deel de bestemming maatschappelijke doeleinden is toegekend, op grond waarvan onder anderen de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de oprichting van een theater c.a.;
 - het oostelijk deel van het huidige parkeerterrein voor de Weiertflat waaraan de bestemming gemengde doeleinden is gegeven en op grond waarvan aldaar onder meer de bouw van een woonflat en parkeeraccommodatie tot de mogelijkheden behoort;
 - de huidige toegang tot het achter het pand Boels aanwezige parkeer- en expeditie-terrein en de in verband hiermee nieuw geprojecteerde ontsluiting van het terrein op de Wilhelminastraat door afbraak van de zich op de kadastrale perceelsnummers 1872 en 1873 bevindende opstallen;

2. verplaatsing van supermarkt Albert Heijn van de huidige situatie naar het terrein hoek Klokkenslag - (oud tracé) Baander en de daarmee verband houdende herinrichting van het vrijkomende terrein;
3. herinrichting van bepaalde delen van het voetgangers gebied zodanig dat daardoor een betere routing en zichtlijnen worden verkregen;
4. het creëren van een "doorbraak" ten behoeve van een al of niet overdekte voetgangerspassage binnen het gebied waar onder andere de Euro - bioscoop zich bevindt, evenals het voor een gedeelte bebouwen van het "achterterrein" van dit gebied;
5. de realisering van een rechtstreekse verbinding tussen het Noorderdierenpark en het op de Noordbargeres te realiseren waterland Emmen, waarvan het tracé middels de bestemming park - park verbinding op de plankaart is aangegeven.
Voor het overige behoort in enkele situaties uitbreiding van gebouwen, b.v. in hoogte, tot de mogelijkheden.

Bij besluit van 27 april 1995, nummer B4 heeft u het kostenverhaalbesluit "De Weiert" vastgesteld. Dit om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de realisering van openbare voorzieningen te kunnen verhalen op de eigenaren van in het plangebied aanwezige bedrijfs- en zakenpanden.

Voor nadere bijzonderheden met betrekking tot het ontwerp menen wij u korthedshalve te mogen verwijzen naar hetgeen daaromtrent in de toelichting op het plan is vermeld. Het ontwerp heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ingaande 20 augustus 1997, gedurende een termijn van 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging had een ieder het recht zijn / haar zienswijze omtrent het ontwerp schriftelijk aan u kenbaar te maken.

Hiervan is gebruik gemaakt door de volgende instanties / personen, te weten:

1. De vereniging van eigenaren "Ten Kateflat", p/a Hoofdstraat 14c, 7811 EN Emmen, bij brief van 1 september 1997, ingekomen 2 september 1997;
2. De flatcommissie "Emmer State", Notaris Oostingstraat 39-99, Emmen, bij brief van 4 september 1997, ingekomen 5 september 1997;
3. Foto Kral Handel BV, Cereslaan 9, Postbus 78, 9640 AB, Veendam, bij brief van 9 september 1997, ingekomen 11 september 1997;
4. J. Withaar Schoenen, Wilhelminastraat 50, 7811 JE, Emmen, bij brief van 11 september 1997, ingekomen 12 september 1997;

5. Het tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtbewoners Wilhelminastraat/Hoofdstraat, p/a Withaar Schoenen (J. Withaar) Wilhelminastraat 50, 7811 JE, Emmen, bij brief van 11 september 1997, ingekomen 12 september 1997;
6. Markander, natuurvoedingsspecialiteiten, Wilhelminastraat 50a, NL-7811 JE. Emmen, bij brief van 11 september 1997, ingekomen 15 september 1997;
7. Damsté / Spoor, Sanders en Vermeulen, Twentelaan 15, Postbus 479, 7600 AL, Almelo, bij brief van 11 september, ingekomen per fax 17 september 1997 en per brief 18 september 1997;
8. Livera Oosterbeek v.o.f., Notaris Oostingstraat 11, 7811 CN Emmen, bij brief van 12 september 1997, ingekomen 16 september 1997;
9. Schippers Beheer Emmen BV, Postbus 1001, 7801 BA Emmen, bij brief van 12 september 1997, ingekomen 12 september 1997;
10. Schippers Beheer Emmen BV / Schippers Emmen BV / Delta Emmen Beheer BV, Postbus 1001, 7801 BA Emmen, bij brief van 12 september 1997, ingekomen 12 september 1997;
11. Beurspassage BV, Postbus 885, 1000 AW Amsterdam, bij brief van 15 september 1997, ingekomen 17 september 1997;
12. Flier interieur, Wilhelminastraat 51, 7811 JE Emmen, bij brief van 16 september 1997, ingekomen volgens de daarop van gemeentewege aangegeven datumstempel 18 september 1997, feitelijk ingekomen 17 september 1997;
13. Stibbe Simont Monahan Duhot, Strawinskylaan 2001, 1077 ZZ Amsterdam, bij brief van 16 september 1997, ingekomen 19 september 1997;
14. Mulder Mode Emmen BV, Notaris Oostingstraat 35, 7811 CN Emmen, bij fax van 17 september 1997, ingekomen volgens de daarop van gemeentewege aangegeven datumstempel 18 september 1997, feitelijk ingekomen 17 september 1997;
15. Palthe Stomerijen, De Weiert 68, 7811 BH Emmen, bij brief van 17 september 1997, ingekomen volgens de daarop van gemeentewege aangegeven datumstempel 18 september 1997, feitelijk ingekomen 17 september 1997;
16. Van den Bruele en Partners Projectontwikkeling V.O.F., Maliebaan 57, 3581 CE Utrecht, bij brief 17 september 1997, ingekomen volgens de daarop van gemeentewege aangegeven datumstempel 18 september 1997, feitelijk ingekomen 17 september 1997;

17. J. Bentum, Vossepad 4, 7822 BB Emmen, bij brief van 25 september 1997, ingekomen 26 september 1997;

Volgens de termijn van ter visie legging van het ontwerp zijn alle zienswijzen die uiterlijk de 16e september 1997 zijn ontvangen tijdig binnengekomen en derhalve ontvankelijk. Dit geldt ook voor de zienswijzen die op de laatste dag van de ter visie legging, derhalve de 16e september 1997, zijn verzonden. In die gevallen geldt namelijk de verzendtheorie.

Aangezien onder anderen in een van gemeentewege verstrekte brochure staat vermeld dat belanghebbenden hun zienswijze vóór de 18 september 1997 aan de gemeente kenbaar moeten maken hebben wij gemeend alle zienswijzen, derhalve ook die welke op de 17e september 1997 op het raadhuis zijn bezorgd of anderszins, bijvoorbeeld per fax, zijn binnengekomen, ontvankelijk te moeten verklaren.

In enkele gevallen is de zienswijze niet uitdrukkelijk aan uw raad gericht maar bijvoorbeeld aan ons college. Wij hebben gemeend dit op basis van het bepaalde in artikel 2.3, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, te moeten corrigeren door ook die zienswijzen aan uw raad ter beoordeling voor te leggen.

Wij nemen aan dat u met onze vorenvermelde handelwijze kunt instemmen.

Hiervan uitgaande dienen de instanties/personen, hiervoor onder de nummers 1 tot en met 16 genoemd, in hun zienswijze te worden ontvangen.

Voor de zienswijze van de persoon, hiervoor genoemd onder nummer 17 geldt dit niet. Deze is namelijk duidelijk te laat ingediend, terwijl ons geen gewichtige reden bekend is die de te late inzending zouden kunnen rechtvaardigen.

Overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 23, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben wij alle genoemde instanties/personen in de gelegenheid gesteld, zulks door aankondiging daarvan in de Zuidenvelder en de Nederlandse Staatscourant van 19 augustus 1997, en gevolgd door een schriftelijke herinnering daarvan, de in hun reactie aangegeven zienswijze in de vergadering van de commissie Bouwzaken, Stads- en Dorpsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Overlegstructuren van 24 september 1997 mondeling nader toe te lichten.

Hiervan is gebruik gemaakt door de personen die zijn genoemd in het van de bijeenkomst opgestelde verslag, naar de inhoud waarvan korthedshalve wordt verwezen.

Onderstaand wordt in volgorde van de boven aangegeven nummering de inhoud van de door de verschillende instanties/personen, hierna "indiener(s)" genoemd, naar vorengebrachte zienswijzen in het kort weergegeven en direct daarna, zonodig per onderdeel, van ons commentaar daarop voorzien.

Ad 1. Zienswijze van de vereniging van eigenaren Ten Kateflat

De indiener geeft als zienswijze te kennen dat zij gaarne nader geïnformeerd wil worden over de in het ontwerp opgenomen park-park verbinding en met name over het gedeelte daarvan dat het dichtst nabij de flat komt.

Zij kan zich namelijk geen oordeel vormen omtrent mogelijke consequenties die de aanleg van de verbinding met zich zal meebrengen omdat:

- a. geen enkele maatvoering - noch horizontaal noch verticaal - is aangegeven;
- b. niet duidelijk is waar de verbinding precies wordt aangelegd en hoe dicht het bouwwerk op de flat komt te liggen;
- c. niet bekend is hoeveel van haar grond voor de aanleg benodigd zal zijn;
- d. niet kan worden nagegaan wat het lot zal zijn van ter plekke aanwezige bomen.

Met betrekking tot het Ad 1. vermelde kan het volgende worden aangetekend.

Op de bij het plan behorende tekening is het tracé van de verbinding met een grove ruitarcering aangegeven. Dit betekent dat realisering van de verbinding uitsluitend binnen het aangegeven tracé kan plaatsvinden. Verdere details ontbreken.

Wij kunnen ons voorstellen dat indiener daaromtrent meer duidelijkheid vraagt. Om daaraan tegemoet te komen is met betrekking tot het gestelde onder:

- Ad a. de maximum breedtemaat van de verbinding op de plankaart aangegeven en ten westen van de flat een verruiming van het tracé opgenomen, om een alternatieve oplossing op grotere afstand van de flat mogelijk te maken en is in de voorschriften de minimale hoogte van de onderkant van de traverse ten opzichte van het maaiveld, evenals de maximum hoogte van het bouwwerk bepaald;
- Ad b. de kortste afstand van de verbinding tot het dichtsbijgelegen punt van de flat in meters aangegeven;
- Ad c. te melden dat er in het uiterste geval maximaal 75 m² grond van haar zal moeten worden verworven en/of een recht van overbouwning daarvan zal moeten worden overeengekomen;
- Ad d. te melden dat bij de aanleg van de verbinding een maximale inspanning geleverd zal worden om de twee ter plekke aanwezige imposante bomen, waarvan de exacte situatie alsnog middels een op de plankaart aangebrachte stip is aangegeven, te handhaven.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener naar vorengeschiedte zienswijzen te delen en daaraan gevolg te geven door het ontwerp op de onder a, b en c genoemde punten aan te vullen c.q. gewijzigd vast te stellen.

Ad 2. Zienswijze van de flatcommissie "Emmer State"

De indiener geeft als haar zienswijze het volgende te kennen:

- a. vrees voor een sterk verminderd woongenot door toename lawaaioverlast en vermindering uitzicht en ernstige aantasting van de privacy van de bewoners van de Aegonflat om welke reden men zeer gekant is tegen realisatie van een traverse (park-park verbinding) aan de voorzijde van de flat, waar zich ook de woonkamers bevinden.
- b. sterk gekant te zijn tegen het voornemen om op het terrein hoek Hondsrugweg/Raadhuisplein hoogbouw in de vorm van een theatertoren van 8 verdiepingen met units voor maatschappelijke doeleinden te bouwen, met het gevolg dat het uitzicht vanuit de voorzijde van de flat geheel komt te vervallen.

Met betrekking tot het Ad 2. vermelde kan het volgende worden opgemerkt. Wij zijn van mening dat toename van geluid etc., voortvloeiende uit onder meer een te verwachten vermeerdering van het centrumbezoek, als "normale" centrumactiviteit dient te worden beschouwd, met andere woorden daaraan volledig inherent is. Ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, is om redenen van stedenbouwkundige aard, een gedeelte van het tracé van de traverse gewijzigd op de plankaart aangegeven. Zo ook het gedeelte gelegen boven het Weiertplein. Dit gedeelte is in noordelijke richting verschoven, zodanig dat het min of meer haaks op de Aegonflat komt te liggen. Van aantasting privacy zal hoe dan ook geen sprake zijn. Ook de vrees voor vermindering van uitzicht komt ons niet aannemelijk voor, zeker niet in de zin dat met recht van aantasting van uitzicht etc. kan worden gesproken.

De genoemde hoogbouw is op zodanig grote afstand (circa 120 meter) van de Aegonflat geprojecteerd, dat naar ons oordeel voldoende vrij uitzicht overblijft.

Op grond van het vorenstaande geven wij u in overweging, mede ook ingegeven door onze opvatting dat enige uitzichtbelemmering als inherent aan het wonen in een stedelijk centrum moet worden beschouwd, de door de indiener aangegeven zienswijze niet te delen. Overigens wordt hieraan ons inziens toch gedeeltelijk tegemoetgekomen doordat om redenen van stedenbouwkundige aard een gedeeltelijke tracéwijziging wenselijk werd geacht.

Ad 3. Zienswijze van Foto Kral Handel BV

Als zienswijze wordt het volgende kenbaar gemaakt.

Uit een nadere bestudering van de gepresenteerde situatieschets blijkt dat een groot gedeelte van de bovenverdieping van het pand van Mulder Mode BV zal moeten verdwijnen en dat ter compensatie daarvan de voorzijde van dat pand zal worden uitgebouwd tot aan de voorzijde van het pand van Kral. Dit met het gevolg dat de ligging van laatstgenoemd pand en dat van Lumax uitermate onaantrekkelijk wordt, omdat in de nieuwe situatie een zeer smal of helemaal geen frontaanzicht van deze panden overblijft.

Gepleit wordt tenslotte om alternatieven nogmaals goed te bestuderen en er voor te waken dat ondernemers niet in hun positie worden aangetast.

Met betrekking tot hetgeen onder Ad. 3 is vermeld kan het volgende worden opgemerkt.

Zoals uit de plantekening blijkt is het tracé van de park-park verbinding voor een gedeelte door enkele aan de Notaris Oostingstraat gelegen panden geprojecteerd. Dit betekent dat in die gevallen er rekening mee moet worden gehouden dat gedeelten van de aanwezige bovenverdiepingen van die panden voor de aanleg van de verbinding benodigd zullen zijn. Hierover zal met de zakelijk gerechtigden tot overeenstemming moeten worden gekomen.

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat de gevelwand van de panden gelegen langs de zuidkant van de Notaris Oostingstraat wordt rechtgetrokken. Hierdoor zal er een andere, in een bepaalde situatie mogelijk kortere gevelwand ontstaan. Dit zal tegelijkertijd een betere geleiding van de bezoekersstroom langs de etalages tot gevolg hebben. Immers door de verspringende gevels maakt deze stroom zich los van de gevels en is het effect van goed ingerichte etalages e.d. minder.

Ook zullen de panden kunnen profiteren van de toename van bezoekersstroom, die ontstaat door de opwaardering van het centrum als geheel en het feit dat door de traverse het winkelcentrum als zodanig onder de aandacht van de toeristische bezoeker gebracht wordt.

Op grond van het vorenstaande achten wij de door indiener geuite wens niet gerechtvaardigd en stellen wij u voor de door haar ingediende zienswijze niet te delen.

Ad. 4 Zienswijze van J. Withaar Schoenen

In de zienswijze wordt gewag gemaakt van het feit dat:

- a. verlegging van de Baander (t.b.v. de nieuwbouw van Albert Heijn) in zuidelijke richting, evenals de instelling van eenrichtingsverkeer daarop, als ongewenst wordt ervaren. Dit omdat de bereikbaarheid van de aan de Wilhelminastraat gevestigde schoenendetailhandel daardoor nodeloos gecompliceerd wordt;
- b. met de nieuwbouw van Albert Heijn er een aanzienlijke winkeloppervlakte wordt toegevoegd, terwijl daaraan, gelet op de leegstand en geluiden uit de sector, geen behoefte bestaat;
- c. indien de nieuwe verkeersafwikkeling wordt gerealiseerd dit later nooit meer kan worden opgelost, zoals dit nu is;
- d. de rechtsgelijkheid in het geding is nu aan een concern (bedoeld wordt Albert Heijn) alle plaatselijke overheidshulp wordt geboden en aan anderen -al of niet terecht- uitbreiding, verplaatsing of nieuwbouw wordt geweigerd. In dit verband wordt voorgesteld het C.S.G.-terrein eerst te bestemmen voor detailhandel en de grond daarna bij opbod aan gegadigde marktpartijen aan te bieden.

Met betrekking tot de onder Ad. 4 aangegeven zienswijze kan het volgende worden aangetekend.

- ad a. De bereikbaarheid van het oostelijk deel van de Weiart en de bedrijven aan de Wilhelminastraat is door een rechtstreekse toegankelijkheid zowel vanuit het zuiden als door de gekozen richting van het eenrichtingsverkeer op de nieuwe Baander (van west naar oost) gegarandeerd. De verandering van de hoeveelheid verkeer op de Baander in westelijke richting zal zorgen voor een snellere afwikkeling van het, het centrum inkomende, verkeer.
- De uitplaatsing van Albert Heijn is een voor de ontwikkeling van de Weiart noodzakelijke stap, omdat daardoor de weg wordt vrijgemaakt voor een verbetering van de routing van het centrum. Inplaatsing van een AH-supermarkt met een moderne formule en daaraan gekoppelde omvang binnen de beoogde stedenbouwkundige structuur is op een andere lokatie niet mogelijk. Daarnaast is het van belang de trekkracht van Albert Heijn te benutten voor de Weiart. Een rechtstreekse voetgangerstoegankelijkheid vanaf Albert Heijn naar de Weiart en omgekeerd is dus wenselijk. De omlegging van de Baander is het rechtstreekse gevolg daarvan.

- ad b. De toevoeging van bedrijfsvloeroppervlakte door de realisatie van Albert Heijn blijft binnen het door de structuurvisie detailhandel 1993 aangegeven kader. Daarin is vastgelegd dat het gemeentebestuur uitgaat van de tournooiveldgedachte: het winkelcentrum ligt globaal tussen de Weerdingerstraat en de omgeving van de Baander. Nagestreefd worden slechts uitbreidingen die voor een optimalisering van de ruimtelijke structuur noodzakelijk zijn.
- ad c. Elke ingreep behelst het maken van keuzen. De feitelijke keuze die hier gemaakt wordt is dat geen bovenwijkse infrastructuur meer dwars door het centrum zal liggen. Een keuze waarvan het gemeentebestuur de onomkeerbaarheid accepteert. De ruimte van 10 m tussen de gebouwen laat een beperkte verkeersfunctie als mogelijkheid intact.
- ad d. De keuzen die het gemeentebestuur maakt worden niet ingegeven door de vraag wie daarvan exact voor- of nadeel heeft, maar streven een optimale ruimtelijke keuze na, na afweging van de verschillende belangen. Zoals gesteld wordt de uitplaatsing van Albert Heijn ingegeven door de doelstellingen die het gemeentebestuur in het kader van de renovatie van de Weiert nastreeft. In die zin is daarom van rechtsongelijkheid geen sprake. Het gemeentebestuur zet het instrument van actief grondbeleid in om deze doelstellingen te realiseren. Aan de verkoop van de grond aan Ahold Vastgoed zijn zodanige voorwaarden verbonden dat de reconstructie van de Weiert ook daadwerkelijk op gang zal komen. Ingeval van verkoop van grond bij opbod zou dat niet mogelijk zijn.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener verwoorde zienswijze niet te delen.

Ad. 5 Zienswijze tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat

Blijkens deze zienswijze bestaat bezwaar tegen de verplaatsing van de doorgang Boels/Koop de Vries naar de lokatie Wilhelminastraat 53 (voorheen café Piet Bell/de Lantaarn). Als reden wordt vermeld dat:

- a. de inrit de aantrekkelijkheid van de aangrenzende winkels verstoord vanwege het feit dat daardoor een "holle kies" in de bebouwing wordt gecreëerd;
- b. de inrit -vooral als deze eensporig wordt- op gezette tijden verkeerschaos tot gevolg zal hebben, waardoor de verkeersveiligheid in het geding komt.

Met betrekking tot de onder Ad. 5 weergegeven zienswijze kan het volgende worden opgemerkt.

De realisatie van een inrit aan de Wilhelminastraat vindt plaats in het kader van een optimalisatie van de entreepartij van de Weiërt. In de huidige situatie is ter plaatse een nachthorecagelegenheid gevestigd geweest, waarvan bezwaarlijk gesteld kan worden dat deze een positieve bijdrage aan het winkelklimaat leverde. De stelling dat een doorgang als een holle kies gekwalificeerd moet worden komt ons in relatie tot de realiteit als onevenredig voor.

Dit omdat door de mogelijkheid van overbouwning het doorgaande karakter van de straatwand acceptabel blijft.

De opmerking dat gewaakt moet worden voor verkeersopstoppingen komt ons redelijk voor. In het onderwerpelijke plan is daarom gekozen voor een tweesporige inrit, zodat een vlotte doorstroming gewaarborgd is. Hiervoor is in het plan een ruimte van maximaal 9.00 meter gereserveerd.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener naar vorengedachte zienswijze niet te delen.

Ad. 6 Zienswijze van Markander, natuurvoedingsspecialiteiten

Deze zienswijze is gelijk aan die van de heer J. Withaar, waarvan de inhoud in het voorgaande onder Ad. 4 is weergegeven en waarnaar wij u korthedshalve menen te mogen verwijzen, evenals naar ons in aansluiting daarop gegeven commentaar.

Ad. 7 Zienswijze van Damsté/Spoor, Sanders en Vermeulen, namens R.P. Leroux, eigenaar van Foto Speciaalzaak Fotox

In de zienswijze worden, namens de heer R.P. Leroux van Foto speciaalzaak Fotox, de volgende punten aan de orde gesteld, te weten;

- a. de winkelroute in het ontwerp-bestemmingsplan. Hieromtrent wordt gesteld dat het ontwerp onder anderen de mogelijkheid biedt dat de passage gelegen tussen Perry Sport en café De Taverne wordt bebouwd en derhalve zal verdwijnen. De looproute zal daardoor gewijzigd worden met het gevolg dat er minder passanten langs Fotox komen en de zaak ook slecht bereikbaar zal zijn. Een en ander zal daling van omzet met zich meebrengen;
- b. de openbare ruimten en parkeerruimten in het ontwerp-plan. Hieromtrent wordt gesteld dat indien Blok D (terrein hoek Hondsrugweg/Raadhuisplein) wordt bebouwd, dit ten koste gaat van een groot aantal parkeerplaatsen, hetgeen nadelig voor de omzet zal zijn. Nog meer nadeel zal er ontstaan indien de aansluiting van de Hondsrugweg op de Baander, zoals in het ontwerp aangegeven, komt te vervallen. Vervolgens wordt er blijk van gegeven het niet eens te zijn met het laten vervallen van de ten noorden van de Holdert gelegen parkeerplaatsen.

- c. verbouwingmogelijkheden van bestaande en nieuwe gebouwen in het ontwerp-plan. Ter zake wordt het volgende als zienswijze weergegeven. Het realiseren van een uitbouw aan de noordzijde van de percelen 1597 en 1598 zal het gevolg hebben dat er minder zicht op de winkel van Fotox ontstaat. Ook dit zal nadelige gevolgen hebben voor de omzet.
- d. traverse in het ontwerp-plan. Realisering hiervan wordt volstrekt overbodig geacht, omdat bezoekers van de dierentuin ook via de stadsvloer het nog op de es te realiseren gedeelte van de dierentuin kunnen bereiken. Dit zal bovendien een kostenbesparing met zich meebrengen welke in de oude en nieuwe infrastructuur kan worden geïnvesteerd.
Het wordt voorts noodzakelijk geacht dat de traverse meerdere opstap-/uitstapplaatsen krijgt, waardoor het publiek de mogelijkheid krijgt de winkels in De Weiert te bezoeken. Tenslotte wordt aangegeven er tegen te zijn dat in de voorschriften een bepaling is opgenomen met toepassing waarvan (het tracé van) de traverse 50 meter kan worden verschoven. Dit met name omdat een dergelijke verschuiving tot gevolg kan hebben dat de winkel niet meer goed zichtbaar wordt.

Met betrekking tot het onder Ad. 7 vermelde kan het volgende worden aangetekend:

- ad a. Het ontwerp is zodanig aangepast dat de mogelijkheid van handhaving van de passage blijft bestaan. Dit zal met name afhankelijk zijn van het al dan niet realiseren van een expeditie ontsluiting door het pand van Casaluxe. Indien dit tot de mogelijkheden behoort kan de bestaande doorgang naar het expeditiehof achter het belastingkantoor vervallen. De nieuwe passage kan te zamen met de huidige open ruimte tussen Perry Sport en de A.N.W.B. voor voetgangers en expeditieverkeer worden gebruikt.
- ad b. De hoeveelheid parkeren neemt toe in relatie tot de uitbreiding van bedrijfsruimte en woningen. De mogelijkheden om dicht bij het pand te parkeren en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen wijzigen niet substantieel t.o.v. de huidige situatie. Overigens heeft de zienswijze voor zover die betrekking heeft op het laten vervallen van aan de noordzijde van de Holdert aanwezige parkeerplaatsen geen rechtstreeks verband met het bestemmingsplan voor de Weiert.
- ad c. Het mogelijkerwijs toevoegen van bedrijfsruimte op de percelen 1597 en 1598 zal het zicht op het pand nauwelijks ontnemen terwijl de toevoeging van functies ter plaatse wel een versterking van de bedrijvigheid in de directe omgeving van het pand met zich meebrengt. Ook in deze is sprake van wijziging maar niet van verslechtering van de situatie.

- ad. d. In de voorschriften is de bepaling op grond waarvan de mogelijkheid bestond om de traverse maximaal 50 meter te verschuiven vervallen. T.a.v. het aantal uitstappunten; de traverse heeft primair een functie voor de dierenruinbezoeker die nu grotendeels aan de oostzijde van het centrum parkeert. In die zin treedt geen verslechtering op maar eerder een verbetering van het zicht op het betreffende bedrijf voor deze centrumbezoekers. Uitgangspunt blijft overigens dat naast begin en einduitstappunt er centraal in de Weiart een extra op- en afstappunt is gedacht ten behoeve van centrumbezoekers. In plaats hiervan is in de voorschriften ten aanzien van de traverse een vrijstellingsbepaling opgenomen op basis waarvan maximaal 10 meter, uitsluitend in het openbaar gebied, met de traverse kan worden geschoven.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener naar vorengebrachte zienswijze uitsluitend te delen, voor zover deze betrekking heeft op:

- het in het voorgaande onder a. gestelde en daaraan gevolg te geven door onder meer in die situatie op de plankaart een planzone IV aan te geven en in de voorschriften een zodanige regeling te treffen dat die passage tot de mogelijkheden behoort;
- de in het voorgaande onder d. genoemde bepaling te laten vervallen.

Ad. 8 Zienswijze van Livera Oosterbeek

Deze zienswijze komt in feite op hetzelfde neer als die van fotostore Kral, waarvan de inhoud in het voorgaande onder Ad.3 is weergegeven en waarna wij u korthedshalve menen te mogen verwijzen, evenals naar het in aansluiting daarop door ons gegeven commentaar.

Ad. 9 Zienswijze Schippers Beheer Emmen B.V.

In deze zienswijze wordt er blijk van gegeven het niet eens te zijn met:

- a. de mogelijke uitbreiding van pand Boels op het voor het pand liggende, op de plankaart met een arcering aangegeven gedeelte;
 - b. verschuiving in oostelijke richting van het pand waarin Mod Inn is gevestigd.
- Dit met als reden dat vanaf de Wilhelminastraat bij realisering van het bovenstaande het uitzicht op pand Boels wordt verminderd.

Met betrekking tot de onder Ad. 9 vermelde zienswijze kan het volgende worden opgemerkt.

De in het bestemmingsplan voorgestelde ingrepen worden met name ingegeven door het streven verbetering te brengen in het functioneren en de uitstraling van deze belangrijke entreepartij in de Weiart. Tevens is in het plan opgenomen de huidige entree van het expeditiehof te verplaatsen naar de Wilhelminastraat. Door een betere begrenzing van het parkeerterrein en helderder verwijzing naar de ingang van de Weiart komen ook de betreffende winkels o.i. in een betere positie.

Het feit, dat een ontwikkelaar voor deze lokatie reeds vergaande plannen heeft ontwikkeld, onderstreept deze visie.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener naar vorengebrachte zienswijze niet te delen.

Ad. 10 Zienswijze Schippers beheer BV/Schippers Emmen BV/Delta Emmen Beheer BV

In deze zienswijze wordt het volgende te kennen gegeven.

Voortdurend is er een positieve houding geweest met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de Weiert. Deze ontwikkeling is in eerste instantie in het Masterplan van bureau Metrum en in een later stadium in het ontwikkelingsplan "De Weiert" aangegeven en door de raad in haar vergadering van 25 januari 1996 aanvaard.

Thans blijkt dat vele gesprekken met vertegenwoordigers van het gemeentebestuur en de werkgroep De Weiert verspilde tijd is geweest. Het nu voorliggende ontwerp blijkt namelijk op een aantal essentiële punten af te wijken van de situatie zoals die in het ontwikkelingsplan is aangegeven en is volledig in strijd met het in het Masterplan aangegeven uitgangspunt die voortdurend door de gemeente, zowel bestuurlijk als ambtelijk, zijn verdedigd. Een en ander betekent een grote teleurstelling, te meer omdat onder meer:

- a. de panden waarin "Perry", "Kien" en "Scholten" zich bevinden als zichtlokatie minder aantrekkelijk zullen zijn. Dit doordat het zicht daarop door het mogelijk bebouwen van de parkeerplaats aldaar wordt onttrokken. Op grond van het ontwikkelingsplan werd dit onder andere door afbraak van het complex "Big Fun" gecompenseerd;
- b. door het gedeeltelijk laten bebouwen van de onder 1 genoemde parkeerplaats en het laten voortbestaan van het "Big Fun" complex het aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving substantieel zal afnemen, dit ondanks het feit dat daarvoor is bijgedragen in de aankoopprijs van de grond;
- c. het laten voortbestaan van het "Big Fun" complex strijdig is met het Masterplan en de ontwikkelingsschets;
- d. de mogelijkheid van een derde bouwlaag, die in de geldende bestemmingsregeling wordt geboden, komt te vervallen;
- e. bestemmingsbeperkende maatregelen voor onder anderen de genoemde panden worden doorgevoerd ten opzichte van de geldende bestemmingsregeling;
- f. de plotseling opduikende extra passage door het S.P.F.- complex in strijd is met de uitgangspunten ten aanzien van routing, zoals die in het Masterplan en ontwikkelingschets zijn aangegeven en van de zijde van de gemeente en Metrum zijn verdedigd;
- g. is overeengekomen en notarieel vastgelegd het recht op verwerving en ontwikkeling van het voor en aansluitend aan "Perry" liggende perceel. Dit ter compensatie van de medewerking in de vorm van afstand gedeelte pand aan de gemeente ten behoeve van de totstandkoming van de Zuiderpassage;

- h. realisering van hetgeen in het ontwerp -plan wordt mogelijk gemaakt in een aantal met name genoemde gevallen nadelige financiële gevolgen met zich zal meebrengen.

Met betrekking tot het onder Ad. 10 vermelde kan het volgende worden aangetekend.

Op het feit dat er in het ontwikkelingsproces tussen het tijdstip waarop het ontwikkelingsprogramma aanvaard werd en het moment van vaststelling van de uitwerking van plannen, wijzigingen ontstaan is kritiek in algemene zin o.i. niet juist. Immers uitwerking van plannen is ervoor bedoeld deze plannen nader te detailleren en te optimaliseren en daardoor eventueel aan te passen. Ook aanpassingen aan de haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen onder invloed van de mate van medewerking van partijen vormen een legitiem onderdeel daarvan. De handhaving van het pand, waarin o.a. Big Fun gevestigd is, vindt plaats, omdat vasthouden aan het in het ontwikkelingsplan geformuleerde uitgangspunt van sloop en vervanging door parkeerplaatsen, de financiële haalbaarheid van het plan als geheel, in gevaar zou brengen. Ook is in deze gereageerd op de zienswijzen van in het pand gevestigde ondernemers.

De panden Perry Sport en Kien lagen in het model van het ontwikkelingsplan, waaraan de indiener van harte meegewerkt heeft, aan het interne winkelcircuit van de Weiert. Dat is ook het geval in het voorliggende bestemmingsplan; in die zin is er geen wijziging in de situatie. De handhaving van het pand Big Fun heeft daarop winkeltechnisch geen effect.

Het aantal parkeerplaatsen is aangepast aan de toe te voegen bebouwing. In een op te stellen parkeerplan zal de regulering hiervan nader uitgewerkt worden. Ook is geen sprake van een substantiële afname in de directe omgeving. Ten zuiden van Perry en Kien is een parkeergarage onder de voorgenomen nieuwbouw voorzien. Een verwijzing naar de wijze van financiering van het aanwezige openbare parkeren in de realisatiefase van de Weiert (ca 25 jaar geleden) is o.i. niet ter zake.

De toevoeging van een derde bouwlaag met een bedrijfsbestemming op delen van het eigendom stuit niet op problemen. Hiervoor is alsnog een mogelijkheid in het plan opgenomen.

Indiener noemt bestemmingsbeperkingen in vergelijking van het vigerende plan. In concreto kan het slechts gaan om het feit dat in het concept geen nachthoreca meer wordt toegestaan. In het plan is deze slechts aan de buitenzijde van het complex gedacht om nachtelijke bezoek aan het winkelcentrum niet uit te lokken. In het oorspronkelijke plan was het SPF blok grotendeels ongewijzigd opgenomen, omdat, gegeven de verhuursituatie, een meer optimale indeling op dat moment niet tot de financiële mogelijkheden van de gemeente behoorde.

De herverkaveling en uitbreiding van het bestaande winkelareaal en de wens deze zo optimaal mogelijk te benutten, leidt tot een extra ontsluiting in de vorm van een passage.

De inpassing van deze passage heeft zodanig plaatsgevonden dat de totale stedenbouwkundige structuur binnen de Weiërt hierdoor wordt versterkt.

De tot standkoming van de Zuiderpassage heeft destijds plaatsgevonden tegen marktconforme voorwaarden.

Gekoppeld hieraan is een optie overeengekomen die geëffectueerd zou worden indien het ontwikkelingsplan in dezelfde vorm zou kunnen evolueren naar een vastgesteld bestemmingsplan. Hieraan wordt in het voorliggende bestemmingsplan alsnog tegemoetgekomen.

De door indiener aangevoerde waardevermindering is geheel niet aan de orde. Sterker, door de toevoeging van winkelbebouwing ten zuiden ervan krijgt het bezit van indiener een nog centralere positie in de Weiërt en zal van de toenemende koopstromen zeker geprofiteerd kunnen worden.

Naar aanleiding van bedenkingen is met de indiener overleg gevoerd om te bezien of aanpassingen in het plan tot intrekken van de zienswijze zou kunnen voeren.

De voorliggende bestemmingsplankaart die wij U ter gewijzigde vaststelling aanbieden, is mede het resultaat van deze besprekingen. Deze hebben in elk geval geleid tot overeenstemming over het ruimtelijk stedenbouwkundige beeld zoals vertaald in de bestemmingsplankaart en tot principe-overeenstemming op hoofdlijnen over een ontwikkelingsovereenkomst om ten aanzien van de eigendommen van indiener conform het bestemmingsplan tot realisatie over te gaan.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener ingediende zienswijze uitsluitend te delen, voor zover deze betrekking heeft op de door indiener gesignaleerde onmogelijkheid tot het bouwen van een derde bouwlaag en daaraan gevolg te geven door die mogelijkheid alsnog op te nemen.

Ad 11. Zienswijze Beurspassage BV

In deze zienswijze worden de volgende punten aan de orde gesteld, te weten:

- a. het wordt niet duidelijk geacht wat precies de bedoeling is van het op haar perceel (kadastraal nr. 1559), alwaar C en A is gevestigd, met een ruitarcering aangegeven vierkant. In principe bestaat de bereidheid het genoemde gedeelte af te staan, mits de ruimte die verloren gaat kan worden gecompenseerd door een op de plankaart aan de westzijde van haar pand aangegeven strook. Dit echter alleen als over een en ander volledige overeenstemming is bereikt.
- b. De verwachting is dat het zicht op het pand C en A door de circa 6.00 meter boven het maaiveld aan te leggen park - park verbinding nadelig zal worden beïnvloed. Het verzoek is het nadelige effect zoveel mogelijk te elimineren.

Met betrekking tot het onder Ad. 11 vermelde kan het volgende worden aangetekend.

In het voorliggende plan is de mogelijkheid om een deel van de winkelbebouwing als verblijfsgebied in te richten teruggenomen. Het gehele eigendom is als winkelgebied aangeduid. In die zin wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen. Dit neemt overigens niet weg dat samen met Beurspassage gestreefd wordt naar een overeenkomst om een deel van de winkel een publiek karakter te geven om de doorstroming en zicht in het interne circuit te verbeteren. Indiener geeft zijn principe-bereidheid hiertoe ook aan.

Door tracé aanpassingen in noordelijke richting van de traverse ter plaatse van het Weiertplein zal de bezoeker van het winkelcentrum zeker op maaiveldniveau hiervan geen enkele hinder, ook niet in het zicht op de overige bewinkeling ondervinden. Van een nadelig effect is geen sprake: eerder zal de vergrote bezoekersstroom zorgen voor een sterkere beleving van het winkelcentrum.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener naar vorengebrachte zienswijze niet te delen.

Ad 12. Zienswijze van Flier interieur

In deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat met evenwel de extra aantekening dat schade die aan het pand ontstaat door het zware verkeer en andere eventualiteiten in verband met de gewijzigde bereikbaarheid van de expeditiehof op de gemeente zal worden verhaald.

Met betrekking tot het aspect schade, zoals onder Ad. 12 aangehaald kan het volgende worden aangetekend. Schade is geen aspect dat zich rechtstreeks richt tegen het bestemmingsplan, maar tegen de financiële nadelen die daaruit eventueel voortvloeien. Indien inderdaad aantoonbare schade wordt geleden die redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet in voldoende mate door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, dan kan daartoe, op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek tot schadevergoeding bij de gemeenteraad worden ingediend.

Voor het overige menen wij u korthedshalve te mogen verwijzen naar ons commentaar gegeven op de zienswijze van de in het voorgaande genoemde verontruste buurtgenoten.

Ad. 13 Zienswijze van Stibbe Simont Monahan Duhot

In de zienswijze worden namens de ABN-AMRO Bank N.V. te Amsterdam, de volgende punten aan de orde gesteld, te weten:

- a. op dit moment heeft men de beschikking over een eigen afsluitbare en 18 plaatsen tellend parkeerterrein t.b.v. cliënten.
Indien dit wordt ingericht, zoals in het ontwikkelingsplan is aangegeven, tot "stadsvloer" gaan deze exclusieve parkeerfaciliteiten verdwijnen, hetgeen ongewenst wordt geacht;
- b. indien de parkeerplaats als "stadsvloer" wordt ingericht en daarop een dagmarkt wordt gehouden geeft dit een rommelige indruk en wordt de privacy binnen het kantoor beperkt indien marktkramen dicht op de gevel worden geplaatst;
- c. het ontwikkelingsplan geeft aan dat de bereikbaarheid van de bank, die met name van het (zeer frequente) geldtransport optimaal moet zijn, wordt verminderd omdat het waardetransport voor een deel over het openbaar gebied ("stadsvloer") zal moeten plaatsvinden en dat is thans niet het geval;
- d. de solitaire ligging van de bank komt door het bebouwen van bepaalde gebieden zodanig afgesloten te liggen dat geen sprake meer is van een zichtlokatie, terwijl de uitstraling van het kantoor volledig teniet gaat;
- e. indien om wat voor reden dan ook schade tengevolge van het bestemmingsplan wordt geleden zal dit op de gemeente worden verhaald.

Met betrekking tot het Ad. 13 vermelde kan het volgende worden aangetekend.

- ad a. De 18 genoemde parkeerplaatsen liggen op het eigendom van de ABN AMRO. Teloorgang van deze 18 parkeerplaatsen kan slechts plaatsvinden met instemming van de eigenaar. Het bestemmingsplan geeft slechts een planologische wenselijkheid aan en creëert tegelijk voor de indiener een financieel kader om deze gewenste planologische situatie te bereiken.
- ad b. inrichting van de ruimte voor de huidige ABN Amro als dagmarkt is in het vast te stellen plan geheel niet aan de orde.
- ad c. Door de inrichting als stadsvloer zal de toegankelijkheid van de bank ook voor geldauto's niet verminderen.
- ad d. In de nieuw situatie zal de ligging van de bank wijzigen. De huidige ligging direct aan een parkeerterrein wordt ingeruild voor de ligging aan een belangrijke winkelroute. De positie van de bank en de uitstraling hoeven hieronder niet te lijden.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de door indiener naar vorengbrachte zienswijze niet te delen.

Ad. 14 Zienswijze Mulder Mode Emmen BV

In deze zienswijze wordt er blijk van gegeven het niet eens te zijn met de realisering van de park-park verbinding, omdat deze volgens tekening dwars door de zaak gaat.

Met betrekking tot het Ad. 14 vermelde kan het volgende worden opgemerkt. Het is inderdaad juist dat de verbinding voor een gedeelte door de bovenverdieping van Mulder Mode is geprojecteerd. Wij menen met deze constatering te kunnen volstaan omdat omtrent deze aangelegenheid reeds aandacht is geschonken in ons in het voorgaande onder Ad. 3 gegeven commentaar op de zienswijze van Foto Kral Handel BV, waarnaar wij korthedshalve menen te mogen verwijzen.

Ad. 15 Zienswijze Palthe Stomerijen

In de zienswijze worden de volgende punten aan de orde gesteld, te weten:

- a. het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid dat in bepaalde situaties waar nu voetgangersgebied is kan worden gebouwd. Die mogelijkheid bestaat ook tussen café de Taveerne en Perry Sport. Indien deze looproute verdwijnt zullen er minder passanten vanaf het Weiertplein langs de stomerij komen, met als gevolg omzet daling;
- b. door het verdwijnen van de parkeerplaatsen ten noorden van de Holdert zullen minder mensen de gelegenheid hebben langs de stomerij te komen, waardoor eveneens daling van omzet wordt verwacht.

Met betrekking tot het onder Ad. 15, onder a en b gestelde kan het volgende worden aangetekend. Op beide aspecten hebben wij reeds ons commentaar gegeven bij de behandeling van de zienswijze van Damsté/Spoor, Sanders en Vermeulen, hiervoor vermeld onder Ad. 7. Wij menen u daarnaar korthedshalve te mogen verwijzen.

Ad. 16 Zienswijze van Van den Bruele en Partners Projectontwikkeling

In de zienswijze worden de volgende punten aan de orde gesteld, te weten:

- a. de op de plankaart op de "oude" lokatie Albert Heijn aangegeven bouwmogelijkheid is te knellend en te willekeurig om zo te worden vastgelegd. De vorm is niet gebaseerd op conceptuele en financiële haalbaarheid van een multifunctioneel winkelproject;
- b. door de gewijzigde vorm van het bebouwingsoppervlak wordt uit globale meting duidelijk dat circa 400 m² minder winkeloppervlak kan worden gerealiseerd. Hierdoor wordt nieuwbouw zonder compenserende maatregelen niet haalbaar;
- c. zolang er over de te volgen procedure, financiële en juridische zaken etc. geen definitieve afspraken zijn gemaakt wordt geen toestemming gegeven de park-park verbinding over het dak van "oud" Albert Heijn te realiseren;

- d. het voorgestelde op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage van maximaal 25 procent wordt onvoldoende geacht voor welk functioneel winkelconcept dan ook. Het percentage dient minimaal gewijzigd te worden in 50 procent;
- e. de westelijke uitbreidingsmogelijkheid van C en A belemmert de mogelijkheid van bevoorrading van Albert Heijn vanaf die zijde.

Met betrekking tot het onder Ad. 16 vermelde kan het volgende worden aangetekend.

Een overeenkomst waarin aan alle genoemde punten tegemoet wordt gekomen is in de maak. Mocht genoemde overeenkomst niet tot stand komen dan ware t.a.v. het voorliggende ruimtelijke plan het volgende te overwegen:

- ad a. De stedenbouwkundige situatie die ter vaststelling wordt voorgelegd is aangepast en gebaseerd op een met bezwaarde op grote lijnen overeengekomen schetsplan voor nieuwbouw. In dit plan is zowel rekening gehouden met de voor het totaal van de Weiert belangrijke realisatie van de Noord-zuid-route in het interne circuit als met de uitgangspunten van een haalbare winkeloplossing.
- ad b. Het bebouwingsoppervlak loopt terug. Hier staat tegenover dat door de verbeterde circuitvorming de waarde van het resterende onroerend goed toeneemt. Dit te meer omdat ook op de verdieping winkelruimte kan worden gerealiseerd.
- ad c. De realisatie van de park-park-verbinding is een voor het functioneren van het NDP zeer belangrijk gegeven, dat ook een positieve uitstraling zal hebben op het winkelcentrum. Realisatie zal desnoods m.b.v. onteigening worden afgedwongen.
- ad d. Het bebouwingspercentage is aangepast aan de door indiener geuite wens. De achtergrond daarvan is de verminderde bebouwingsmogelijkheid op de begane grond. In het vervolg wordt op dit punt nog teruggekomen.
- ad e. De bevoorradingsmogelijkheid blijft ondanks de uitbreiding van het pand C&A in stand.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor aan de zienswijze tegemoet te komen in die zin dat het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak wordt verruimd en het in dat vlak aangegeven percentage van 25 wordt gewijzigd in 50.

Ad. 17 Zienswijze van de heer J. Bentum

In de zienswijze worden de volgende punten aan de orde gesteld, te weten:

- a. de bestemming van het pand Baander 2 (kadastraalnummer 1950 is met een "D" aangegeven, hetgeen onduidelijk wordt geacht omdat deze letter in de verklaring ontbreekt;

- b. verschuiving van de rooilijn (bebouwingsgrens) van de Baander 6 (bank) richting nieuw te bouwen Albert Heijn wordt als ongelukkig gekenschetst;
- c. de wens om de bebouwingsgrens van Baander 2 gelijk te trekken met de voorgevel van het naastgelegen Grillhouse;
- d. de wens om het pand Baander 2 gedeeltelijk te voorzien van een 2e etage.

Met betrekking tot het onder Ad. 17 gestelde kan het volgende worden aangetekend.

Deze zienswijze is duidelijk te laat binnengekomen. Dit betekent dat indiener niet ontvankelijk is en zijn zienswijze buiten behandeling dient te blijven.

Overigens hebben wij gemeend de door indiener gesignaleerde onduidelijkheid, ontstaan door een onvolkomenheid, te moeten corrigeren door de bedoelde letter "D" te vervangen door de letter "K".

Wij stellen u voor met deze correctie in te stemmen en het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen en voor het overige de door indiener naar vorengebrachte zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

Met betrekking tot het door meerdere indieners aangevoerde schadeaspect kan volledigheidshalve nog het volgende worden aangetekend.

Schade is geen aspect dat zich rechtstreeks richt tegen het bestemmingsplan, maar tegen de financiële nadelen die daaruit eventueel voortvloeien.

Indien tengevolge van bepalingen van het bestemmingsplan inderdaad aantoonbare schade wordt geleden, die redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van indiener(s) behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, dan kan daartoe, op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een verzoek tot schadevergoeding bij de gemeenteraad worden ingediend.

Ingebrachte zienswijzen en verdere uitkristalisatie van voor de eerste ter visie legging reeds ingezette ontwikkelingen hebben op een aantal punten nog geleid tot aanpassing/wijziging van plankaart en voorschriften. Deze aanpassingen moeten vooral gezien worden als optimaliseringen van situaties op basis van de huidige inzichten. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen.

- langs de zuidzijde van de Notaris Oostingstraat is d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om de bestaande gevellijn recht te strekken, parallel aan de Notaris Oostingstraat. Deze mogelijkheid wordt geboden omdat door de aanleg van de traverse, er een situatie voor de bestaande winkels zou kunnen ontstaan, die minder gewenst is. E.e.a. zal pas blijken na verdere uitwerking van de traverse. Dit betekent dat eventuele toepassing van het voorschrift eerst nadien zal plaatsvinden.
- de voorgestelde bebouwingsmogelijkheden op m.n. de zgn. Albert Heijn lokatie (kad. perceel 1544) zijn verruimd, echter zonder dat de oorspronkelijke ruimtelijke uitgangspunten, zoals circuit vorming, behoud Weiertplein en een goede

zichtrelatie tussen C en A en o.a. V. D. (de Vlinderpassage). De aanpassing in het voorliggende bestemmingsplan biedt meer ruimte om tot een goede integrale ruimtelijke oplossing te komen tussen de bebouwing op de kadastrale percelen 1544 en 1297.

- om de kwaliteit van het Weiertplein geen geweld aan te doen en de integratie met het bouwproject op kavel 1544 (oude A.H.) zo optimaal mogelijk te laten zijn heeft het voorgestelde tracé van de park-parkverbinding enige wijziging ondergaan door deze onder anderen min of meer parallel aan de voorgevel van Hennes en Mauritz te laten lopen. Dit is op het gebied van privacy en uitzicht ook een verbetering voor de bewoners van de Aegonflat.
- in het zuidelijke deel van de Weiert, tussen de Baander en de bestaande oost-west verbinding (zgn. Schipperspassage) heeft de passage concreet vorm gekregen. De mogelijkheid tot realisering van deze passage was in het ontwerp-plan reeds voorzien. Door het beter in beeld krijgen van een aantal bouwkundige obstakels, zoals de bestaande (en te handhaven) bioscoop en de inpassing van de bestaande Weiert-flat heeft er bovendien een geringe verschuiving van het eerdere tracé plaats gevonden, waardoor de bestaande (genoemde) elementen beter in het geheel kunnen worden opgenomen.
- met de concrete opname van de passage, zoals hierboven beschreven, heeft ook een aanpassing van de pleinvorming in het westelijk plangebied plaatsgevonden. Naast het plein op de kruising van de Oost-westpassage met de Noord-zuid-route is ook pleinvorming gecreeerd op het punt van aanhaking van de passage door het William Properties blok aan de Noord-zuidroute. Hiermee wordt er een beter evenwicht gebracht in het stelsel van passages, pleinen en andere ruimtes dat het interne winkelcircuit van de Weiert vormt. Bovendien wordt hiermee de nieuwe Albert Heijn meer onderdeel van de Weiert gemaakt, doordat de afstand tot het interne winkelcircuit wordt verkleind. Door de verschuiving wordt bovendien de aansluitende passage in noordelijke richting verlengd wat, doordat de ruimtelijke continuïteit wordt versterkt, een positief effect heeft op de kwaliteit van dit deel van het interne circuit.
- door het gekozen tracé voor de zuidelijke passage is er ruimte ontstaan voor de Weiertflat. Hiermee wordt aan deze flat een eigen, min of meer privéverblijfsgebied als entreehof geboden. Hiermee krijgt deze flat binnen het geheel van winkels bovendien een eigen plek, waarmee ook de bereikbaarheid, zoals t.b.v. verhuizingen, is verbeterd. De directe ontsluiting van de flat is voorzien binnen het op de plankaart met een planzone V aangegeven gebied en middels een in de voorschriften opgenomen bepaling gegarandeerd.
- het pleintje bij de oostelijke entree heeft nu een vorm gekregen die zo optimaal mogelijk aansluit bij de problematiek van de te handhaven bioscoop en de visuele onderbreking in de oostelijke passage. Door de gekozen vorm wordt een aantal richtingen gebonden en de ruimtelijke continuïteit zo veel als mogelijk gewaarborgd.

- door de oost-west lopende bestaande (Schippers)passage een paar meter in zuidelijke richting te verschuiven wordt het aantal as-verschuivingen beperkt waardoor de overzichtelijkheid toeneemt, één van de doelstellingen bij de start van de renovatie van de Weiert.
- de bouwmogelijkheid op het "plein" van Boels is opgenomen in een strook met de bestemming gemengde doeleinden en een maximaal te bebouwen oppervlak. Hierdoor wordt een betere mogelijkheid geboden in te spelen op maatschappelijke en ruimtelijke vragen en ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien.
- het principe van bevoorrading aan de Baander is niet gewijzigd (binnen het bouwblok) maar heeft door winkel-technische eisen en verkeerskundige randvoorwaarden zijn huidige vorm gekregen.
- ter hoogte van de aansluiting van de Notaris Oostingstraat op de Wilhelminastraat is de grens van het bestemmingsplan verruimd. Dit is gedaan om de bestemming park-parkverbinding voor zover gesitueerd ten oosten van de Hondsrugweg, onder één juridisch regime (bestemmingsplan De Weiert) te regelen.

Het westelijk deel van de verbinding kan worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan "Noordbargeres". De aanvankelijk in het bebouwingsoppervlak van het pand van Schippers voorkomende letter "D" is vervangen door de letter "K".

Dit om dezelfde reden als aangegeven in ons commentaar op de zienswijze van de heer Bentum.

- de aanvankelijk in artikel 3.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn vervallen. In dit artikel is daarvoor thans opgenomen een bepaling waarmee kan worden bewerkstelligd dat een deel van de aan de Notaris Oostingstraat gelegen onbebouwde gronden, voor zover deze aldaar met een planzone III zijn aangegeven, wordt bebouwd.
- het voor de nieuwbouw van Albert Heijn in het ontwerp-plan opgenomen bebouwingsoppervlak is in z'n totaliteit enige meters in westelijke richting verschoven. Dit om een betere aansluiting te kunnen bewerkstelligen bij de noord-zuid verbinding in de Weiert.

Resumerend stellen wij u, op grond van het vorenstaande voor:

- I de zienswijze van de hiervoor onder 1 genoemde indiener, te weten de vereniging van eigenaren van de Ten Kateflat te delen en daaraan gevolg te geven in die zin, dat, evenals een mogelijkheid voor een alternatieve oplossing aan de westzijde van de flat;
 - op de plankaart alsnog:
 - a. de maximum breedte van de park-park verbinding wordt aangegeven;
 - b. de kortste afstand van de park-park verbinding tot het dichtstbijgelegen punt van de flat wordt aangegeven;
 - c. de plaats van een tweetal nabij de flat aanwezige imposante bomen wordt aangegeven;

- in de desbetreffende voorschriften de maximum hoogte van de park-park verbinding wordt opgenomen, alsmede de minimum hoogte van de onderkant van de verbinding tot het onderliggende maaiveld;
- II de zienswijze van de hiervoor onder 7 genoemde indiener, te weten Damsté/Spoor, Sanders en Vermeulen, uitsluitend te delen voor zover deze betrekking heeft op:
- het mogelijk (laten) bebouwen van de passage tussen Perry Sport en de A.N.W.B. en daaraan gevolg te geven door onder meer in die situatie op de plankaart een planzone IV aan te geven en in de voorschriften een zodanige regeling te treffen dat die passage tot de mogelijkheden behoort;
 - het voorschrift dat betrekking heeft op de mogelijkheid om onder meer met de traverse maximaal 50 meter te kunnen schuiven en daaraan gevolg te geven door de desbetreffende bepaling alsnog te laten vervallen en daarvoor in de plaats een vrijstellingsbepaling op te nemen met toepassing waarvan het tracé van de traverse maximaal 10 meter kan worden verschoven, gerekend vanuit het hart van de traverse;
- III de zienswijze van de hiervoor onder 10 genoemde indiener, te weten Schippers Beheer Emmen BV/Schippers Emmen BV/Delta Emmen Beheer BV, uitsluitend te delen voor zover deze betrekking heeft op de door indiener gesignaleerde onmogelijkheid tot het bouwen van een derde bouwlaag en daaraan gevolg te geven door die mogelijkheid alsnog op te nemen;
- IV de zienswijze van de hiervoor onder 15 genoemde indiener, te weten Palthe Stomerijen, uitsluitend te delen voor zover deze betrekking heeft op het mogelijk (laten) bebouwen van de passage tussen Perry Sport en de A.N.W.B. en daaraan gevolg te geven door onder meer in die situatie op de plankaart een planzone IV aan te geven en in de voorschriften een zodanige regeling te treffen dat die passage tot de mogelijkheden behoort;
- V de zienswijze van de hiervoor onder 16 genoemde indiener, te weten Van den Bruele en Partners Projectontwikkeling V.O.F., te delen en daaraan gevolg te geven in die zin, dat op de plankaart alsnog een ruimere bebouwingsoppervlak wordt aangegeven en het binnen het bebouwingsoppervlak vermelde bebouwingspercentage van 25 wordt vervangen door 50;
- VI de zienswijze van de hiervoor onder 17 genoemde indiener, te weten de heer J. Bentum, niet ontvankelijk te verklaren, onder vermelding dat de door indiener gesignaleerde onduidelijkheid is gecorrigeerd door de in het desbetreffende bebouwingsoppervlak voorkomende letter "D" te vervangen door de letter "K";
- VII de zienswijze van de onder 2 tot en met 6, 8, 9 en 11 tot en met 14 genoemde indieners niet te delen;

VIII het ontwerp-bestemmingsplan "De Weiert" gewijzigd vast te stellen, zoals is aangegeven op tekening genummerd 96.130, laatstelijk gewijzigd 1 december 1997 en voorschriften.

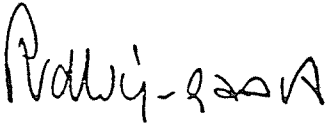
Het voorstel is besproken met de commissie Bouwzaken, Stads- en dorpsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Overlegstructuren.

Alle op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, waaronder een ontwerp-besluit, liggen voor u in de raadsportefeuille ter inzage.

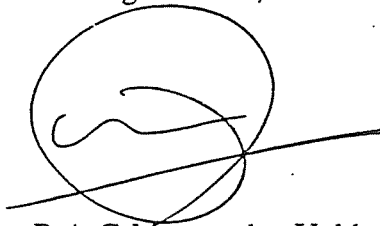
Emmen, 8 december 1997

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris,

de burgemeester,



P.I.M. van der Wijngaart



P.A.C.M. van der Velden.

Klass. nr. - 1.731.212	
No. 9821135	Prod. gr STOW
	afd. BOG
Ingekomen	03 AUG 1998
Om adv./ter ald./aischr. zand	
Aanv. datum: 3/10/98	ontv. bevestig. d.d.

het college van burgemeester en
wethouders van Emmen

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(0592) 36 55 55
Telefax
(0592) 36 57 77

2

Assen, 31 juli 1998

Ons kenmerk 30/6.2/9800528

Behandeld door de heer A.H. Wiechertjes (0592) 365644

Onderwerp: Bestemmingsplan De Weiart

Geacht college,

Hierbij doen wij u een afschrift toekomen van ons besluit van 21 juli 1998, kenmerk 6.2/9800528, houdende onze beslissing op het besluit van de raad van uw gemeente van 18 december 1997 tot vaststelling van het Bestemmingsplan De Weiart.

Een exemplaar van het raadsbesluit en de daarbijbehorende plankaart en voorschriften, voorzien van het bewijs van onze beslissing, voegen wij hierbij.

Tot slot herinneren wij u aan uw toezegging, tijdens de derde tervisielegging van het bestemmingsplan het ontbreken van een tweetal aanduidingen op de plankaart te corrigeren.

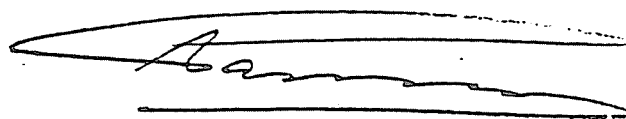
Wij verzoeken u de raad van onze beslissing in kennis te stellen en herinneren u, wellicht ten overvloede, aan het bepaalde in de artikelen 28, zesde en zevende lid, (30, eerste lid), en 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,



J.Th. Imholz, wnd. griffier



J.J.L. Pastoor, wnd. voorzitter

Bijlage(n):
gm/coll.

VERZONDEN 31 JULI 1998

Assen, 21 juli 1998

Ons kenmerk 30/6.2/9800528

Behandeld door de heer A.H. Wiechertjes (0592) 365644

Onderwerp: Gemeente Emmen; Bestemmingsplan De Weiert

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTHE INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN DE WEIERT VAN DE GEMEENTE EMMEN

Behandelingsprocedure

Bij brief van 15 januari 1998, nummer 9800688, ingekomen op 15 januari 1998, hebben burgemeester en wethouders van Emmen, ter voldoening aan artikel 28, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het besluit van de raad van de gemeente Emmen van 18 december 1997 tot vaststelling van het Bestemmingsplan De Weiert ter goedkeuring ingezonden.

Uit de overgelegde stukken is gebleken dat is voldaan aan de wettelijke voorschriften betreffende de tervisielegging, vaststelling, bekendmaking en inzending.

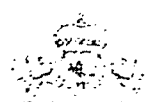
Bedenkingen

Tegen het voornoemde raadsbesluit zijn bij ons de volgende bedenkingen ingebracht:

1. Flatcommissie "Emmer State", voorzitter F.J.C. Rekker, Notaris Oostingstraat 59, 7811 CP Emmen
2. Homveld Oudman Heuzeveldt Advocaten, Postbus 1003, 7801 BA Emmen; namens de Vereniging van Eigenaren van de Ten Kateflat aan de Hoofdstraat te Emmen
3. J. Withaar Schoenen, Wilhelminastraat 50, 7811 JE Emmen
4. Tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat, p/a J. Withaar Schoenen, Wilhelminastraat 50, 7811 JE Emmen
5. Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen, Postbus 479, 7600 AL Almelo; namens foto-speciaalzaak Fotox te Emmen
6. MKB Adviseurs BV, Postbus 5095, 2600 GB Delft; namens Livera Oosterbeek VOF
7. Schiphold Emmen BV, Postbus 1001, 7801 BA Emmen; namens Schippers Beheer Emmen BV, Schippers Emmen BV en Delta Emmen Beheer BV
8. Beurspassage BV, Postbus 885, 1000 AW Amsterdam
9. Stibbe Simont Monahan Duhot Advocaten en Notarissen, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam; namens ABN AMRO Bank NV
10. MKB Adviseurs BV, Postbus 5095, 2600 GB Delft; namens Mulder Mode Emmen BV
11. Van den Bruele & Partners Projectontwikkeling VOF, Maliebaan 57, 3581 CE Utrecht
12. Architectenburo Arie Swager en mede-ondergetekenden, Laan van de Marel 579, 7823 BR Emmen
13. Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen, Postbus 479, 7600 AL Almelo; namens Makelaardij Vos Emmen BV te Emmen
14. Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen, Postbus 479, 7600 AL Almelo; namens Vos Bedrijfshuisvesting BV te Emmen

Advies

De Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO) (Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen) heeft het bestemmingsplan met de daartegen ingebrachte bedenkingen in haar vergadering van 12 juni 1998 behandeld en aan ons college advies uitgebracht.



Ontvankelijkheid

Met ingang van 14 januari 1998 lag het bestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage. De datum van fatale termijn van indiening van bedenkingen tegen het bestemmingsplan was derhalve 10 februari 1998. De bedenkingen zijn binnen die periode bij ons college ontvangen. Een deel van de bedenkingen zijn overeenkomstig eerder bij de gemeenteraad ingediende zienswijzen en een deel heeft betrekking op onderdelen van het bestemmingsplan die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld. Wij verklaren de bedenkingen ontvankelijk.

Terinzageligging van de stukken

Zowel reclamanten als burgemeester en wethouders van Emmen zijn door ons in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de op dit bestemmingsplan betrekking hebbende stukken en hierop te reageren. De reclamanten J. Withaar Schoenen en het Tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat" hebben bij brief van 7 juli 1998 gereageerd. Burgemeester en wethouders hebben gereageerd bij brief van 9 juli 1998. Tot slot heeft reclamant Stibbe Simont Monahan Duhot namens ABN AMRO Bank NV bij brief van 14 juli 1998 op de stukken zoals deze ter inzage hebben gelegen gereageerd.

Hoorzitting

Op 14 juli 1998 hebben wij reclamanten en burgemeester en wethouders de gelegenheid gegeven hun standpunten in een hoorzitting nader toe te lichten. Hiervan is gebruikgemaakt door burgemeester en wethouders, het Tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat", Schiphold Emmen BV en tot slot Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen namens Fotox, Makelaardij Vos Emmen BV en Vos Bedrijfshuisvesting BV.

Behandeling bedenkingen

De bedenkingen zijn als volgt samen te vatten.

Ad 1. Flatcommissie "Emmer State"

De aanleg van de traverse zal op een ernstige manier afbreuk doen aan het woongenot van de flatbewoners. De traverse zal voor een groot deel het totale uitzicht op en over het plein van de flatbewoners op de eerste en tweede etage ontnemen, ook zal de geluidsoverlast er zeker niet beter op worden. De traverse zal over de hoofdingang van het flatgebouw lopen.

Reclamant komt tot de conclusie dat, als het Noorder Dierenpark wil uitbreiden en dit niet op de huidige locatie kan, een plek elders gezocht moet worden om in zijn totaliteit een nieuw park te stichten. De huidig gekozen oplossing wordt als een lapmiddel gezien.

Ons standpunt

De raad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld in die zin dat de traverse ter plaatse van het Weiertplein in noordelijke richting is verschoven, als gevolg waarvan deze nu min of meer haaks op de flat is geprojecteerd. Deze verschuiving heeft tot gevolg gehad dat de traverse ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dichter op de flat van reclamanten is komen te liggen. Was in het ontwerpbestemmingsplan nog sprake van een kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van de bestemming "Park-parkverbinding" en de voorzijde van de flat ter plaatse van het meest noordelijk gelegen appartement van circa 5 m, in het vastgestelde bestemmingsplan is deze afstand verkleind naar circa 2 m. Aan de voorzijde van de flat zijn onder meer de woonkamers met balkons gelegen. Blijkens de voorschriften mag de maximale hoogte van de park-parkverbinding 8 m bedragen.

Ons college is op grond van het voorgaande van oordeel dat de afstand tussen de park-park-verbinding en de flat als te kort moet worden beschouwd om nog te kunnen spreken van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. De traverse zal het uitzicht van de bewoners van de meest noordelijk gelegen appartementen op de eerste en tweede etage op onaanvaardbare wijze ontnemen. Naar onze mening zullen de bewoners op dit punt in hun belangen worden geschaad. Handhaving van de traverse volgens het voorliggende bestemmingsplan ter plaatse van de flat "Emmer State" is naar het oordeel van het college dan ook niet aanvaardbaar. Wij achten dit onderdeel van de bedenkingen derhalve gegrond en zijn van mening dat aan de bestemming "Park-parkverbinding", voorzover gelegen aan de voorzijde van de flat "Emmer State" op de bestemming "Gemengde doeleinden", alsmede het daarop aansluitende gedeelte voorzover gelegen binnen de planzone met de aanduiding III, goedkeuring moet worden onthouden. Burgemeester en wethouders van Emmen hebben ons bij brief van 9 juli 1998 laten weten dat na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is komen vast te staan dat een gedeelte van de traverse als niet uitvoerbaar moet worden beschouwd. Het betreft het gedeelte van de traverse dat door de eerste etage van de panden in de Notaris Oostingstraat loopt. Het niet kunnen realiseren van dit gedeelte heeft tot gevolg dat gekozen zal moeten worden voor een oplossing op maaiveldniveau.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat aan het gedeelte van de park-parkverbinding, voorzover gelegen tussen het Weiertplein en de ingang van het Noorder Dierenpark, goedkeuring moeten worden onthouden.

Voor onze overwegingen ten aanzien van de bezwaren met betrekking tot de noodzaak van de park-parkverbinding wordt verwezen naar het daarop betrekking hebbend onderdeel van ons besluit, waarin uitvoerig op dit aspect zal worden ingegaan (pagina 16).

Ad 2. Homveld Oudman Heuzeveldt Advocaten

Ofschoon het traversevlak in westelijke richting is uitgebreid om op deze manier aan de bezwaren van de Vereniging van Eigenaren van de Ten Kateflat tegemoet te komen, blijft het aanvankelijke tracé op een afstand van 5 m van de flat zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds tot de mogelijkheden behoren. De Vereniging van Eigenaren handhaaft derhalve haar bezwaren en voert daartoe de volgende redenen aan.

- a. Als de traverse op een afstand van 5 m van de flat wordt aangelegd wordt gevreesd voor verlies van privacy, verlies van uitzicht, verlies van lichtinval en geluidsoverlast.
- b. Om het alternatief van de gemeente te kunnen realiseren zal boven of op de grond behorende bij de flat worden gebouwd. Nu de gemeente heeft aangegeven dat zulks slechts op basis van minnelijk overleg kan gebeuren en de Vereniging van Eigenaren al te kennen heeft gegeven hiertoe niet bereid te zijn, lijkt het weinig opportuun die mogelijkheid open te houden.
- c. De Vereniging van Eigenaren pleit voor meer zekerheid ten aanzien van de naast de flat staande bomen.

Ons standpunt

Gelet op ons standpunt onder ad 1. om aan het gedeelte van de traverse voorzover gelegen tussen het Weiertplein en de ingang van het Noorder Dierenpark goedkeuring te onthouden, zijn wij van oordeel dat een inhoudelijke beoordeling van de bedenkingen in feite achterwege kan blijven.

Ad 3. J. Withaar Schoenen

Als bezwaren wordt het volgende aangevoerd.

- a. Verlegging van de Baander (ten behoeve van nieuwbouw van Albert Heijn), evenals de instelling van eenrichtingsverkeer daarop, wordt als ongewenst ervaren. De bereikbaarheid van Emmen-centrum-noord wordt daardoor nodeloos ingewikkeld. Het gevolg kan zijn dat consumenten afhaken.
- b. De nieuwbouw van Albert Heijn betekent een toevoeging van winkelvloeroppervlak dat valt buiten het kader van het bestaande bestemmingsplan. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Gepleit wordt voor handhaving van Albert Heijn op de huidige locatie.
- c. Met de verlegging van de Baander wordt gekozen voor een kortzichtige oplossing, waarbij de belangen voor de langetermijnontwikkelingen uit het oog worden verloren.
- d. De rechtsgelijkheid is in het geding nu aan een concern (Albert Heijn) alle overheidshulp wordt geboden en aan anderen niet. De wegverlegging wordt enkel en alleen ingegeven door de nieuwbouwplannen van Albert Heijn. Hier dient de gemeente vrijwel uitsluitend de belangen van Albert Heijn en niet het algemeen belang.

Ons standpunt

Op 4 februari 1998 heeft ons college verklaringen van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, vijfde lid, van de Woningwet afgegeven ten behoeve van de herinrichting van het gebied tussen de Hondsrugweg, Baander en Klokkenslag en de bouw van een woon-winkelcomplex door Albert Heijn op een terrein op de hoek Baander/Klokkenslag. Wij hebben daarbij in beschouwing genomen dat beide plannen in overeenstemming waren - en overigens nog steeds zijn - met het voorliggende Bestemmingsplan de Weiart. Het door de Werkcommissie Afwijking Bestemmingsplannen op 19 januari 1998 aan ons uitgebrachte advies hebben wij geheel onderschreven. In dit advies hebben wij de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, zoals door reclamant bij de gemeenteraad is ingediend en als bedenkingen bij ons wordt herhaald, betrokken.

De bedenkingen van reclamant geven ons aanleiding tot het innemen van het volgende standpunt. De bereikbaarheid van het oostelijk deel van de Weiart en de bedrijven aan de Wilhelminastraat is door een rechtstreekse toegankelijkheid zowel vanuit het zuiden als door de gekozen richting van eenrichtingsverkeer op de nieuwe Baander (van west naar oost) gegarandeerd. De uitplaatsing van Albert Heijn is een voor de ontwikkeling van de Weiart noodzakelijke stap, omdat daardoor de weg wordt vrijgemaakt voor een verbetering van de routing van het centrum. De omlegging van de Baander is het rechtstreekse gevolg daarvan.

De toevoeging van bedrijfsvloeroppervlakte door de realisatie van Albert Heijn blijft binnen het door de gemeentelijke structuurvisie detailhandel 1993 aangegeven kader. Daarin is vastgelegd dat het gemeentebestuur uitgaat van de tournooiveldgedachte: het winkelcentrum ligt globaal tussen de Weerdingerstraat en de omgeving van de Baander. Nagestreefd worden slechts uitbreidingen die voor een optimalisering van de ruimtelijke structuur noodzakelijk zijn. Met een dergelijke benaderingswijze kunnen wij instemmen.

Elke ingreep behelst het maken van keuzen. De feitelijke keuze die hier wordt gemaakt is dat geen bovenwijkse infrastructuur meer dwars door het centrum zal liggen. Deze keuze van de gemeente achten wij uit ruimtelijke overwegingen niet onaanvaardbaar.

De keuzen die het gemeentebestuur maakt worden niet ingegeven door de vraag wie daarvan exact voor- of nadeel heeft, maar streven een optimale ruimtelijke inrichting na, na afweging van

de verschillende belangen. Naar onze mening is dat in dit geval niet anders gebeurd. De verplaatsing van Albert Heijn wordt ingegeven door de doelstellingen die het gemeentebestuur in het kader van de renovatie van de Weiërt nastreeft. In die zin is er naar ons oordeel geen sprake van rechtsongelijkheid. Ons is niet gebleken - hetgeen overigens ook niet door reclamant is aangevoerd - dat het gemeentebestuur zich schuldig heeft gemaakt aan détournement de pouvoir.

Concluderend achten wij de bedenkingen ongegrond.

Ad 4. Tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat"

Het actiecomité voert de volgende bezwaren aan.

- a. De verplaatsing van de doorgang van het expeditiehof naast "Boels" naar de locatie aan de Wilhelminastraat 53 verstoort de aantrekkelijkheid van de aangrenzende winkels vanwege het feit dat daardoor een "holle kies" in de bebouwing wordt geschapen. Door de nieuwe inrit verdwijnt het zicht op het achterliggende terrein. Gevreesd wordt voor toename van vandalisme en verblijf van onpure elementen. Voorts wordt een verschuiving van het parkeren naar dit terrein verwacht na opheffing van het parkeerterrein nabij Boels, terwijl parkeren hier alleen is toegestaan voor vergunninghouders.
- b. Tegen de afspraak in wordt de Wilhelminastraat weer rechtgetrokken omdat op het huidige tracé een bouwvlak is gesitueerd. Als gevolg hiervan ontstaat een verkeersonveilige situatie aangezien het rechte stuk uitnodigt tot snelheidsstunten. Als straks ook nog de nieuwe in- en uitrit wordt gerealiseerd ontstaat een verkeersonveilige situatie.
- c. Geklaagd wordt over de wijze waarop wijzigingen op de plankaart zijn aangebracht die een verlegging van het tracé van de Wilhelminastraat tot gevolg heeft en waardoor parkeervoorzieningen komen te vervallen. Hierdoor hebben reclamanten niet de mogelijkheid gehad tegen dit onderdeel een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Ons standpunt

De mogelijkheid in het bestemmingsplan tot aanleg van een inrit aan de Wilhelminastraat is opgenomen als gevolg van de wens om de entreepartij van de Weiërt nabij "Boels" te optimaliseren en de zich aldaar bevindende toegang tot het achtergelegen expeditiehof te bebouwen. Met deze wens kunnen wij instemmen. Nu het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt de inrit aan de Wilhelminastraat te voorzien van een overbouw, kan naar het oordeel van ons college een acceptabele straatwand met een doorgaand karakter ontstaan. Wij zien geen aanleiding ervan uit te gaan dat na realisatie van de nieuwe inrit aan de Wilhelminastraat extra overlast zal ontstaan door vandalisme en ongeoorloofd parkeren.

Het aspect verkeersveiligheid valt buiten de orde van dit bestemmingsplan.

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het raadsvoorstel van 8 december 1997, dat de raad blijkt het raadsbesluit van 18 december 1997 bij zijn overwegingen heeft betrokken en hiervan deel uitmaakt, zijn de wijzigingen gemotiveerd verwoord. Ingeval van gewijzigde vaststelling, kan op grond van het bepaalde in artikel 27, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening eenieder bij gedeputeerde staten daartegen bedenkingen inbrengen. Reclamanten zijn derhalve op dit punt niet in hun belangen geschaad.

Op grond van het voorgaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Ad 5. Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen; namens Fotox

In het bedenschrift worden de volgende bezwaren naar voren gebracht.

- a. Cliënt is veel te laat voor de hoorzitting uitgenodigd. Bij brief van 22 september 1997, ontvangen op 23 september 1997 is cliënt uitgenodigd voor de hoorzitting op woensdag 24 september 1997. Op een verzoek om uitstel is de raad van de gemeente Emmen niet ingegaan. De gemeente Emmen heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de voorfase niet de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Cliënt is niet in de gelegenheid geweest zijn zienswijze nader toe te lichten.
- b. Als gevolg van het feit dat de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan een schaal van 1 : 2.000 heeft en de plankaart bij het vastgestelde bestemmingsplan een schaal van 1 : 1.000, is cliënt onjuist geïnformeerd. Op grond van deze onjuiste informatie heeft cliënt geen juist beeld kunnen krijgen van de invulling van het ontwerpbestemmingsplan. Doordat de plankaart dusdanig veel is gewijzigd, kan hieruit de conclusie getrokken worden dat de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan zeer onzorgvuldig tot stand is gekomen.
- c. Het bestemmingsplan biedt nog steeds de mogelijkheid dat er in de nabije toekomst gebouwd kan worden op gronden die nu nog dienst doen als voetgangersgebied. Hiertoe behoort onder andere de passage tussen Perry Sport en het café De Taveerne. De looproute zal daardoor gewijzigd worden met als gevolg dat er minder passanten langs Fotox komen en de zaak ook slecht bereikbaar zal zijn. Een en ander zal daling van omzet met zich meebrengen. Het plan is zodanig aangepast door de gemeenteraad dat de mogelijkheid van handhaving van de passage blijft bestaan. Het plan biedt de mogelijkheid dat deze passage gebruikt wordt voor expeditieverkeer. Dit betekent een grote verandering ten opzichte van het huidige gebruik van de passage, waardoor het aantal voetgangers dat hiervan gebruik zal maken zal verminderen. Daarom maakt cliënt bezwaar tegen het gebruik door expeditieverkeer van de passage tussen Perry Sport en De Taveerne.
- d. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om op de hoek van het Raadhuisplein en de Hondsrugweg bebouwing op te richten, omdat daarmee het aantal parkeerplaatsen sterk zal verminderen. Voorts zal de winkel van cliënt als gevolg van de gewijzigde ontsluiting slechter bereikbaar zijn. Beide aspecten worden geacht van invloed te zijn op de omzet van cliënt. Tot slot wordt bezwaar gemaakt tegen het vervallen van de parkeerplaatsen ten noorden van Holdert, omdat dit eveneens de bereikbaarheid van de winkel van cliënt sterk verkleint.
- e. De in het plan opgenomen bouwmogelijkheid voor een uitbouw aan de noordzijde van de percelen 1597 en 1598 wordt als bezwaarlijk ervaren, omdat daarmee minder zicht op de winkel van Fotox ontstaat. Dit zou invloed hebben op het aantal klanten en daarmee ook de omzet.
- f. Aanleg van de traverse wordt overbodig geacht, omdat bezoekers aan de dierentuin ook via de stadsvloer het nog op de es te realiseren themapark kunnen bereiken. Dit zal bovendien een kostenbesparing met zich meebrengen die in de oude en nieuwe infrastructuur geïnvesteerd kan worden.
De traverse is zeer onduidelijk in het bestemmingsplan opgenomen. Er kan geen hoogte worden afgeleid; ook is de constructie onduidelijk.
Het aantal op- en uitstapplaatsen zou moeten worden uitgebreid, waardoor het winkelcentrum voor publiek toegankelijk is.
Tegen de in het plan opgenomen verschuivingsmogelijkheid van de traverse (10 m uit de as) wordt bezwaar gemaakt, omdat dit tot gevolg kan hebben dat de traverse op enkele meters van de gevel van cliënt wordt gerealiseerd. De winkel is dan niet goed zichtbaar en er is veel gevaar voor geluidsoverlast.

Naar het oordeel van reclamant is de weerlegging van de zienswijze door de gemeenteraad onvoldoende gemotiveerd.

Ons standpunt

- Ad a. In de aankondiging van de gemeente op 19 augustus 1997 in de Staatscourant en de Zuidvelder met betrekking tot de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is tevens melding gemaakt van de door reclamant bedoelde hoorzitting. Vermeld is dat degene die schriftelijk zijn zienswijze aan de gemeenteraad heeft kenbaar gemaakt in de gelegenheid wordt gesteld op 24 september 1997 door de Commissie Bouwzaken, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Overlegstructuren te worden gehoord. Naderhand is het tijdstip van de hoorzitting gewijzigd van 19.30 uur in 21.30 uur en is reclamant daarvan bij brief van 22 september op de hoogte gebracht. Voorts is reclamant in de gelegenheid gesteld om tijdens de behandeling van het raadsvoorstel op 8 december 1997 in bovengenoemde commissie gebruik te maken van het meespreekrecht. Reclamant is hiervan bij brief van 28 november 1997 op de hoogte gesteld. Ons college is van mening dat de aankondiging voor de hoorzitting tijdig heeft plaatsgevonden. Aangezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht geen vormvereisten kennen met betrekking tot de wijze van uitnodiging, delen wij het standpunt van reclamant niet dat sprake is van onzorgvuldigheid. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt zijn wij van oordeel dat cliënt van reclamant wel degelijk in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze nader toe te lichten. Nu reclamant bij ons bedenkingen heeft ingediend, is hij in de gelegenheid gesteld deze in een hoorzitting nader mondeling toe te lichten. Wij zijn daarom van mening dat reclamant op dit punt niet in zijn belangen is geschaad.
- Ad b. De constatering dat de schaal aanduiding op de plankaart bij het vastgestelde bestemmingsplan niet overeenkomt met die bij het ontwerpbestemmingsplan is correct. De schaal van 1 : 2.000 zoals op de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan stond aangegeven is foutief. Juist is een schaal van 1 : 1.000, zoals nu op de plankaart bij het vastgestelde bestemmingsplan staat vermeld. In artikel 1.1 (begripsomschrijvingen) van de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan zoals deze ter visie heeft gelegen stond wel de juiste schaal vermeld, namelijk 1 : 1.000. Reclamant had derhalve op de hoogte kunnen zijn van de juiste schaal, althans had bij twijfel daarover contact kunnen opnemen met de gemeente teneinde duidelijkheid te verkrijgen. Voorts blijkt uit het raadsvoorstel en het raadsbesluit niet dat sprake is van een gewijzigde vaststelling van de schaal van de plankaart. Naar onze overtuiging is hier sprake van een fout, die later is gecorrigeerd. De vraag is of als gevolg van deze fout reclamant in zijn belangen wordt geschaad. Gelezen de bij de gemeenteraad ingediende zienswijze en de daarin aangevoerde bezwaarpunten, komt ons college tot het oordeel dat reclamant hiervan geen nadeel heeft ondervonden. Overigens heeft reclamant deze bezwaarpunten in zijn bedenkingen bij ons herhaald, waardoor deze door ons college worden beoordeeld.
- Met betrekking tot de wijzigingen die op de plankaart zijn aangebracht merken wij op dat de gemeenteraad de bevoegdheid toekomt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hieruit mag niet de conclusie worden getrokken dat het ontwerpbestemmingsplan zeer onzorgvuldig tot stand is gekomen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn hier en daar bouwvlakken verruimd en verkleind en zijn bestemmingsgrenzen verschoven. Er zijn geen bestemmingen vervallen of nieuwe bestemmingen toegevoegd. De aangebrachte wijzigingen betreffen naar onze mening niet een essentieel karakter, op grond waarvan tot een nieuwe procedure moet worden gekomen. In het raadsvoorstel van 8 december 1998 dat blijkt het raadsbesluit hiervan deel uitmaakt en door de raad bij zijn overwegingen is betrokken, zijn de aangebrachte wijzigingen gemotiveerd weergegeven.

- Ad c. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is in het vastgestelde bestemmingsplan de mogelijkheid tot handhaving van de passage opgenomen. In de voorschriften is daartoe bepaald dat voorzover tot de bestemming Centrumdoeleinden behorende gronden op de plankaart nader zijn aangegeven met planzone IV, een doorgang/passage is toegestaan, mits de doorgangsvrije hoogte en breedte niet minder dan 4,50 m gaat bedragen. Als gevolg hiervan is de bestaande ontsluiting in het bestemmingsplan komen te vervallen. Wij kunnen met deze aanpassing instemmen. Voorkomen wordt daarmee namelijk dat bevoorrading via het interne winkelcircuit moet plaatsvinden.
De minimaal aan te houden breedte van 4,50 m en het beperkt aantal te verwachten verkeersbewegingen geven naar onze mening geen aanleiding te veronderstellen dat het aantal voetgangers dat van de passage gebruik zal maken zal verminderen.
- Ad d. De door reclamant bestreden bouwmogelijkheid biedt volgens het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid tot aanleg van al of niet ondergrondse parkeervoorzieningen voorzover de op de kaart aangewezen gronden zijn voorzien van de nadere aanduiding P. Dit geldt ook voor de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt ten zuidoosten van het pand van cliënt van reclamant. De mogelijkheid om dicht bij het pand te parkeren en de toegankelijkheid wijzigen niet substantieel ten opzichte van de huidige situatie. Ons college deelt de vrees dan ook niet dat de omzet van cliënt negatief zal worden beïnvloed. Het door reclamant aangevoerde bezwaar van het komen te vervallen van de parkeerplaats ten noorden van Holdert valt buiten de orde van het onderhavige bestemmingsplan.
- Ad e. De mogelijke toevoeging van bebouwing op de percelen 1597 en 1598 zal het zicht op het pand van Fotox nauwelijks ontnemen. Wij zien derhalve geen aanleiding te veronderstellen dat de bestreden bouwmogelijkheid van invloed zal zijn op het aantal klanten en daarmee de omzet.
- Ad f. Ons college bestrijdt de stelling van reclamant dat de traverse zeer onduidelijk in het bestemmingsplan is aangegeven. Het verloop is op de plankaart door middel van de aanduiding park-parkverbinding ruimtelijk afgebakend. In artikel 2.1, eerste lid, sub d, is de minimale hoogte tot aan de onderkant van de verbinding alsmede de maximale bouwhoogte opgenomen.

In tegenstelling tot reclamant stelt, is naar ons oordeel geen sprake van strijdigheid met het motiveringsbeginsel. De gemeenteraad heeft de ingediende zienswijze gemotiveerd weerlegd.

Op grond van het vorenstaande achten wij de bedenkingen ongegrond.

Voor onze overwegingen ten aanzien van de bezwaren met betrekking tot de noodzaak van de park-parkverbinding wordt verwezen naar het daarop betrekking hebbend onderdeel van ons besluit, waarin uitvoerig op dit aspect zal worden ingegaan (pagina 16).

Ad 6. MKB Adviseurs; namens Livera Oosterbeek VOF

Als gevolg van de aanleg van de traverse zal een groot deel van de bovenverdieping moeten verdwijnen. Ter compensatie daarvan zal het pand aan de voorzijde worden uitgebouwd. Hierdoor wordt de ligging ongunstig en zal het totale etalagefront worden teruggebracht van 12,5 m naar 9,8 m. Dit houdt in dat de commerciële waarde van het pand zal dalen. Ook zal bovengenoemde uitbouw een versmalling van de Notaris Oostingstraat tot gevolg hebben aan de zijde van het Weiertplein. Ook dit verzwakt de positie en uitstraling. Het winkelend publiek zal minder geneigd zijn om de Notaris Oostingstraat in te lopen.

De noodzaak van de traverse wordt in twijfel getrokken alsmede de motivering die daaraan ten grondslag ligt. Door de afstand tussen de parken en de afgelegen ligging lijkt een dergelijke uitvoering nauwelijks een kans van slagen te hebben. Voorts wordt getwijfeld aan het motief van de gemeente dat de traverse een commerciële toevoeging aan het winkelcentrum is.

Ons standpunt

Gelet op ons standpunt onder ad 1. om aan het gedeelte van de traverse voorzover gelegen tussen het Weiertplein en de ingang van het Noorder Dierenpark goedkeuring te onthouden, kan naar de mening van het college een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar dat betrekking heeft op de aanleg van de park-parkverbinding door de bovenverdieping in feite achterwege blijven.

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat de gevelwand van de panden gelegen langs de zuidzijde van de Notaris Oostingstraat wordt rechtgetrokken, waardoor een soortgelijk beeld ontstaat als aan de noordzijde van deze straat. Voor bepaalde panden - waaronder van Livera - zal een kortere gevelwand ontstaan. Tegelijkertijd echter zal een betere geleiding van het winkelend publiek langs de etalages plaatsvinden. In die zin wordt de situatie vergelijkbaar met die aan de overzijde van de Notaris Oostingstraat. Door de huidige verspringende gevels maakt de bezoekersstroom zich los en is het effect van goed ingerichte etalages minder. Het rechte trekken van de gevels kan pas plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zoals bepaald in artikel 3.2 van de voorschriften. Deze bevoegdheid is aan een aantal criteria gebonden. Zo kan hiervan pas gebruik worden gemaakt nadat met belanghebbende zakelijk gerechtigden overeenstemming is bereikt. Voorts mag de wijzigingsbevoegdheid slechts worden toegepast indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Tot slot staan in het kader van deze procedure aan reclamant rechtsmiddelen open. Overigens acht ons college de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot rechte trekking van de gevel aan de zuidkant van de Notaris Oostingstraat uit oogpunt van de wens tot revitalisering van het winkelcentrum niet onaanvaardbaar. Wij zien niet in dat als gevolg hiervan getwijfeld moet worden aan de continuïteit van het bedrijf. Na opwaardering van het centrum zullen de panden kunnen profiteren van de toename van de bezoekersstroom.

Concluderend achten wij deze bedenkingen ongegrond.

Voor onze overwegingen ten aanzien van de bezwaren met betrekking tot de noodzaak van de park-parkverbinding wordt verwezen naar het daarop betrekking hebbend onderdeel van ons besluit, waarin uitvoerig op dit aspect zal worden ingegaan (pagina 16).

Ad 7. Schiphold Emmen BV

Reclamant handhaaft onverkort de bij de raad van Emmen ingediende zienswijze. Deze kan als volgt worden weergegeven.

Voortdurend is er een positieve houding geweest met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de Weiert. Deze ontwikkeling is in eerste instantie in het masterplan van bureau Metrum en in een later stadium in het ontwikkelingsplan de Weiert aangegeven en door de raad in zijn vergadering van 25 januari 1996 aanvaard. Thans blijkt dat vele gesprekken met vertegenwoordigers van het gemeentebestuur en de werkgroep de Weiert verspilde tijd is geweest. Het nu voorliggende bestemmingsplan blijkt namelijk op een aantal essentiële punten af te wijken van de situatie zoals die in het ontwikkelingsplan is aangegeven en is volledig in strijd met de in het Masterplan aangegeven uitgangspunten die voortdurend door de gemeente,

zowel bestuurlijk als ambtelijk, zijn verdedigd. Een en ander betekent een grote teleurstelling, temeer omdat onder meer:

- a. de panden waarin Perry, Kien en Scholten zich bevinden als zichtlocatie minder aantrekkelijk zullen zijn. Dit doordat het zicht daarop door het mogelijk bebouwen van de parkeerplaatsen aldaar wordt onttrokken. Op grond van het ontwikkelingsplan werd dit onder andere door afbraak van het complex Big Fun gecompenseerd;
- b. door het gedeeltelijk laten bebouwen van de onder a. genoemde parkeerplaatsen en het laten voortbestaan van het Big Fun-complex het aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving substantieel zal afnemen, dit ondanks het feit dat daarvoor is bijgedragen in de aankoop van de grond;
- c. het laten voortbestaan van het Big Fun-complex strijdig is met het Masterplan en de ontwikkelingsschets;
- d. bestemmingsbepalende maatregelen voor onder andere de genoemde panden worden doorgevoerd ten opzichte van de geldende bestemmingsregeling, met als gevolg waardevermindering;
- e. de plotseling opduikende extra passage door het Spoorwegpensioenfondscapitaalcomplex in strijd is met de uitgangspunten ten aanzien van routing, zoals die in het Masterplan en ontwikkelingsschets zijn aangegeven en van de zijde van de gemeente en Metrum zijn verdedigd;
- f. is overeengekomen en notarieel vastgelegd het recht op verwerving en ontwikkeling van het voor en aansluitend aan Perry liggende perceel. Dit ter compensatie van de medewerking in de vorm van afstand gedeelte pand aan de gemeente ten behoeve van de totstandkoming van de Zuiderpassage;
- g. realisering van hetgeen in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in een aantal met name genoemde gevallen nadelige financiële gevolgen met zich meebrengen.

Naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling wordt nog het volgende aangevoerd.

- h. De gevoerde procedure tot gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad wordt in strijd geacht met de wettelijke regels terzake.
- i. Het bevreemdt reclamant dat na een lange voorbereidingsperiode slechts drie weken voor aanbidding aan de gemeenteraad een van de hoofdprincipes wordt losgelaten door de uitbreiding van de extra passage in het zuidelijke gedeelte tot een volledige hoofdroute en het vormen van een haakse hoek ter plaatse van de verbinding tussen de Vlinderpassage en de westelijke noordzuidas. Tevens is het voorheen principieel door de gemeente gewenste rechtlijnige verloop van de zuidelijke oostwestas onderbroken door een Z-bocht.
- j. Het plein voor de panden Kien en Perry is teruggebracht tot een iets verbrede passage waardoor de opvalwaarde is verminderd. Bovendien is het kennelijk de bedoeling om voor deze panden langs de bevoorrading naar het bedieningsplein te laten plaatsvinden, met als gevolg een negatieve waardeontwikkeling.

Tegen deze wijzigingen heeft reclamant ernstige bedenkingen. De toegankelijkheid van de noordzuidas vanaf de Vlinderpassage is niet "natuurlijk" en zal aanzienlijk minder "loop" brengen dan in het oorspronkelijke plan, terwijl de functie van de oostwestas als hoofdadere zal vervallen door lekkage via de nieuwe geplande extra passage.

Ons standpunt

- Ad a. Ook in het ontwikkelingsplan lagen de panden Kien, Perry Sport en Scholten aan een intern winkelcircuit. In die zin is er met het voorliggende bestemmingsplan geen verandering opgetreden. Ons college ziet geen aanleiding te veronderstellen dat handhaving van het pand Big Fun de bedrijfsvoering van bovengenoemde panden negatief zal beïnvloeden.

- Ad b. De door reclamant bestreden bouwmogelijkheid biedt volgens het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid tot aanleg van al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen voorzover de op de kaart aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding P. De mogelijkheden om dicht bij de panden Kien, Perry Sport en Scholten te parkeren en de toegankelijkheid blijven overigens aanwezig. Van een substantiële wijziging ten opzichte van de huidige situatie is geen sprake. Het bestemmingsplan voorziet eveneens in de aanleg van parkeerplaatsen ten westen van de nieuwe Albert Heijn, in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Tot slot merken wij op dat in het Bestemmingsplan Noordbargeres - dat voorziet in de aanleg van het themapark - wordt voorzien in de aanleg van een groot parkeerterrein ten zuiden van Holdert. Dit parkeerterrein is tevens bedoeld voor de opvang van de parkeerbehoefte van het winkelcentrum de Weiert. Naar ons oordeel heeft reclamant onvoldoende aannemelijk gemaakt dat als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen parkeersituatie hij op onaanvaardbare wijze in zijn belangen wordt geschaad.
- Ad c. Uit het raadsvoorstel maken wij op dat handhaving van het Big Fun-complex heeft plaatsgevonden om de financiële haalbaarheid van het plan als geheel niet in gevaar te brengen. Voorts is op deze wijze gereageerd op de zienswijzen van de in het pand gevestigde ondernemers. Met deze overwegingen van gemeentezijde kan ons college instemmen.
- Ad d. Dit kan slechts gaan om het feit dat in het voorliggende bestemmingsplan geen nachthoreca meer wordt toegestaan. Deze functie is aan de buitenzijde van het winkelcomplex gedacht, om te voorkomen dat nachtelijk bezoek aan het winkelcentrum wordt uitgelokt. Met dit uitgangspunt kunnen wij instemmen. In het vigerende bestemmingsplan uit 1962 hebben de desbetreffende gronden de bestemming Centrumbebouwing (C). Op de gronden behorende tot de bestemmingscategorie en -klasse CA mogen volgens de voorschriften uitsluitend de volgende gebouwen worden opgericht: gebouwen of complexen van gebouwen ten dienste van de centrumfunctie van het gebied waar zij worden opgericht, zoals supermarkten, kantoorgebouwen, winkels, winkelgalerijen of passages, openbare of bijzondere bebouwing en horecabedrijven. Het maximumaantal bouwlagen bedraagt 2. In het onderhavige bestemmingsplan hebben de desbetreffende panden de bestemming Centrumdoeleinden. Gebruik is toegestaan voor detailhandel, kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening en daghoreca. Het aantal toegestane bouwlagen bedraagt ten dele twee en ten dele drie. Naar ons oordeel kan bezwaarlijk ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling van bestemmingsbeperkingen worden gesproken, althans mag niet zonder meer verondersteld worden dat deze bestemmingsregeling waardevermindering tot gevolg zal hebben. In tegendeel, na de revitalisering en de daarmee te verwachten extra stroom winkelend publiek, zouden genoemde panden kunnen profiteren van de dan ontstane centrale ligging.
- Ad e. Herverkaveling en uitbreiding van het bestaande winkelareaal en de wens deze zo optimaal mogelijk te benutten, heeft blijkens het raadsvoorstel geleid tot een extra ontsluiting in de vorm van een passage. De inpassing van deze passage heeft zodanig plaatsgevonden dat de structuur binnen de Weiert hierdoor wordt versterkt. Genoemde passage moet in het kader van de revitalisering van het winkelcentrum niet als onaanvaardbaar worden beschouwd.
- Ad f. Aan de orde is de vraag in hoeverre het voorliggende bestemmingsplan voor belanghebbende nadelige gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met het bestemmingsplan te dienen doelen. Voor onze overwegingen wordt verwezen naar het daarop betrekking hebbend onderdeel van ons besluit, waarin uitvoerig op dit aspect zal worden ingegaan (pagina 18).

Ad h. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan gewijzigd vaststellen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht, bepaalt artikel 27, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat eenieder daartegen bij gedeputeerde staten bedenkingen kan indienen. Er is in dit geval dus geen sprake van strijdigheid met de wettelijke regels terzake. Voorts zijn wij van oordeel dat de gemeenteraad de aangebrachte wijzigingen voldoende heeft gemotiveerd, hetgeen moge blijken uit het van het raadsbesluit deel uitmakende raadsvoorstel van 8 december 1997, die de raad bij zijn overwegingen heeft betrokken. Van strijd met het motiveringsbeginsel is geen sprake.

Ad i. Volgens het raadsvoorstel hebben ingediende zienswijzen en verdere uitkristallisatie van de vóór de eerste tervisielegging reeds ingezette ontwikkelingen op een aantal punten nog geleid tot aanpassingen/wijziging van de plankaart en voorschriften. Deze aanpassingen moeten vooral gezien worden als optimalisering van situaties op basis van de huidige inzichten. In het kader van het proces tot revitalisering van het winkelcentrum achten wij dit niet onaanvaardbaar. Zo heeft in het zuidelijke deel van de Weiert, tussen de Baander en de bestaande oostwestverbinding (zogenaamde Schipperpassage) de passage concreet vorm gekregen. De mogelijkheid tot realisering van deze passage was in het ontwerpbestemmingsplan reeds voorzien. Door het beter in beeld krijgen van een aantal bouwkundige obstakels, zoals de bestaande (en te handhaven) bioscoop en de inpassing van de bestaande Weiertflat heeft er bovendien een geringe verschuiving van het eerdere tracé plaatsgevonden, waardoor de bestaande genoemde onderdelen beter in het geheel kunnen worden opgenomen.

Met de concrete opname van de passage, zoals hierboven beschreven, heeft ook een aanpassing van de pleinvorming in het westelijk plangebied plaatsgevonden. Hiermee wordt er een beter evenwicht gebracht in het stelsel van passages, pleinen en andere ruimtes dat het interne winkelcircuit van de Weiert vormt. Bovendien wordt hiermee de nieuwe Albert Heijn meer deel van de Weiert gemaakt, doordat de afstand tot het interne winkelcircuit wordt verkleind.

Omdat de gemeenteraad tegemoet is gekomen aan de ingediende zienswijze terzake, is het bebouwingsvlak op de bestaande Albert Heijn-locatie vergroot waardoor een haakse hoek is ontstaan ter plaatse van de verbinding tussen de Vlinderpassage en de westelijke noordzuidas.

Met betrekking tot het aspect bevoorrading naar het bedieningsplein dat door reclamant wordt opgevoerd merken wij op dat in het bestemmingsplan wordt voorzien in de mogelijkheid van een ontsluiting vanuit westelijke richting vanaf het parkeerterrein ten noorden van het complex Big Fun. In de voorschriften is daartoe bepaald dat voorzover tot de bestemming Centrum doeleinden behorende gronden op de kaart nader zijn aangegeven met een planzone IV, een doorgang/passage is toegestaan. In tegenstelling tot reclamant stelt, is het naar onze mening kennelijk de bedoeling dat bevoorrading niet voor de panden Kien en Perry Sport plaatsvindt, maar via de hiervoor genoemde doorgang/passage. Van een negatieve waardeontwikkeling kan derhalve geen sprake zijn.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

Ad 8. Beurspassage BV

Reclamant voert aan dat ondanks het feit dat de route van de park-parkverbinding enigszins is gewijzigd, de zichtlijnen tussen C&A en het winkelcentrum De Vlinder in nadelige zin worden beïnvloed. Daarom blijft reclamant aandringen op maatregelen om dit nadelige effect zoveel mogelijk te elimineren.

Ons standpunt

In de voorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat de minimale hoogte, gerekend vanaf het maaiveld tot aan de onderkant van de park-parkverbinding, niet minder dan 4,50 m mag bedragen. Het tracé is in het vastgestelde bestemmingsplan aangepast in die zin dat een verschuiving in noordelijke richting heeft plaatsgevonden, als gevolg waarvan de verbinding dichter op de gevel van het winkelcentrum De Vlinder is komen te liggen. Wij zijn van oordeel dat gezien de aan te houden minimale hoogte van 4,50 m en de situering van het tracé over het Weierteplein, de zichtrelatie tussen C&A en het winkelcentrum De Vlinder op maaiveld geen enkele hinder zal ondervinden. Ons college ziet daarom geen aanleiding te veronderstellen dat sprake is van een nadelig effect. Niet uitgesloten mag worden dat door een vergrote bezoekersstroom zich een tegenovergestelde ontwikkeling voordoet.

Wij achten de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Ad 9. Stibbe Simont Monahan Duhot

Er wordt op gewezen dat herhaaldelijk naar voren is gebracht dat de plannen tot revitalisering van de Weierte ten koste gaan van de belangen van ABN AMRO Bank. Aangezien de gemeenteraad niet aan de zienswijze van ABN AMRO Bank is tegemoet gekomen, worden de in de zienswijze naar voren gebrachte bezwaren herhaald. Deze zijn:

- a. op dit moment wordt beschikt over een eigen afsluitbaar parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen ten behoeve van cliënten. Als dit wordt ingericht tot stadsvloer overeenkomstig het bestemmingsplan dan verdwijnen deze parkeerplaatsen, hetgeen ongewenst wordt geacht;
- b. indien de parkeerplaats als stadsvloer wordt ingericht en daarop een dagmarkt wordt gehouden geeft dit een rommelige indruk en vindt aantasting van privacy binnen het kantoor plaats als kramen dicht op de gevel worden gezet;
- c. het bestemmingsplan geeft aan dat de bereikbaarheid van de bank, die met name ten behoeve van het geldtransport optimaal moet zijn, wordt verminderd omdat het waarde-transport voor een deel over het openbaar gebied (stadsvloer) zal moeten plaatsvinden en dat is thans niet het geval;
- d. de solitaire ligging van de bank komt door het bebouwen van bepaalde gebieden zodanig afgesloten te liggen dat geen sprake meer is van een zichtlocatie, terwijl de uitstraling van het kantoor volledig teniet gaat;
- e. mocht ten gevolge van het bestemmingsplan schade worden geleden dan zal dit op de gemeente worden verhaald.

Aanvullend op het voorgaande wordt nog het volgende aangevoerd.

Naar het oordeel van reclamant heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel aangenomen. Dit wordt gebaseerd op de weerlegging van de zienswijze door de raad van Emmen. Door de raad wordt gesteld dat teloorgang van de 18 parkeerplaatsen slechts kan plaatsvinden met instemming van de eigenaar. Het bestemmingsplan geeft slechts een planologisch wenselijke situatie aan en creëert tegelijk voor de indiener een financieel kader om deze gewenste situatie te bereiken. Dit standpunt wordt door reclamant bestreden. Het is niet juist dat het van kracht worden van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor ABN AMRO Bank en het gebruik dat zij maakt van het parkeerterrein. Zo zal het gebruik van de parkeerplaats in de toekomst niet mogen worden gewijzigd als daarmee de strijdigheid van het gebruik met het bestemmingsplan zou worden vergroot. Bovendien wordt voorbijgegaan aan de mogelijkheid tot onteigening.

Tevens is reclamant niet duidelijk wat wordt bedoeld met de overweging, dat door het bestemmingsplan een financieel kader zou worden geschapen om de gewenste planologische situatie te bereiken.

Ons standpunt

Ad a. Niet ontkend kan worden dat na realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid de in het geding zijnde 18 parkeerplaatsen verloren gaan. Zolang hiervan echter geen sprake is komen de parkeerplaatsen onder het overgangsrecht te vallen. Het huidige gebruik kan dan normaal worden gecontinueerd. Reclamant heeft gelijk door te stellen dat het gebruik van de parkeerplaats in de toekomst niet mag worden gewijzigd, als daardoor de strijdigheid van het gebruik met het bestemmingsplan zou worden vergroot en dat de gemeente door de bestemmingswijziging het terrein zal kunnen onteigenen. Ons college merkt over het eerste op dat het gebruik als parkeerterrein gewoon kan worden gehandhaafd, overeenkomstig de wens van cliënt van reclamant. De stelling van reclamant dat het gebruik van het terrein in de toekomst niet mag worden gewijzigd als daardoor de strijdigheid van het gebruik met het bestemmingsplan zou worden vergroot, wordt in dit licht gezien door ons niet begrepen. Met betrekking tot de teloorgang van de 18 parkeerplaatsen is de vraag aan de orde in hoeverre ABN AMRO Bank daardoor op onaanvaardbare wijze in haar belangen wordt geschaad. Het voorliggende bestemmingsplan biedt in de onmiddellijke nabijheid (op loopafstand) van het bankkantoor voldoende parkeerplaatsen, waarvan eveneens cliënten van de bank gebruik zouden kunnen maken. Voorts wordt door reclamant niet aangetoond dat de momenteel beschikbare 18 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor het ongestoord functioneren van de bank. Wij zien niet in dat de in de onmiddellijke nabijheid geprojecteerde parkeerplaatsen niet kunnen voorzien in een adequaat alternatief.

In tegenstelling tot reclamant zien wij in de weerlegging van de zienswijze door de gemeenteraad geen aanleiding te veronderstellen dat sprake is van strijdigheid met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. De raad is mogelijk niet volledig geweest, maar heeft geen gebruikgemaakt van onjuiste overwegingen of onvoldoende rekening gehouden met belangen van cliënt van reclamant. Van strijd met het motiveringsbeginsel is geen sprake.

- Ad b. De inrichting van een dagmarkt is in het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde.
- Ad c. Het bestemmingsplan staat een ongestoorde toegankelijkheid van de bank voor geldtransporten niet in de weg.
- Ad d. In de nieuwe situatie zal de ligging van de bank veranderen. De markante positie op een hoek zal komen te vervallen, waarvoor in de plaats komt een situering aan een winkelroute. Naar ons oordeel hoeft dit niet ten koste te gaan van de positie en uitstraling van de bank.

Wij achten de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Ad 10. MKB Adviseurs BV namens Mulder Mode Emmen BV

De bedenkingen zijn identiek aan die welke door reclamant onder ad 6. naar voren zijn gebracht, waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen, evenals het in aansluiting daarop gegeven standpunt van ons college.

Ad 11. Van den Buele & Partners Projectontwikkeling VOF

Reclamant is intensief in overleg met de gemeente en het Noorder Dierenpark. Omdat nog niet tot overeenstemming is gekomen wordt om formele reden bezwaar gemaakt tegen de volgende punten.

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het wegbestemmen van een gedeelte van de bestaande opstal, waardoor volgens meting van reclamant circa 400 m² minder winkels kunnen worden gerealiseerd.
- b. Tot het moment dat er definitieve afspraken zijn gemaakt met de gemeente en Noorder Dierenpark ten aanzien van procedure, tijd, financiën, juridische zaken en ontwerp-technische en functionele aspecten, zal geen toestemming worden gegeven op welke wijze ook om het eigendom van reclamant met de traverse te overbouwen.
- c. De westelijke uitbreiding van C&A belemmert de ontwikkeling van een nieuwbouwproject. Gewenst wordt vast te houden aan de bevoorradingmogelijkheid die op dit moment bestaat.

Ons standpunt

Uit de brief van reclamant alsmede het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan maken wij op dat een overeenkomst tussen betrokken partijen - waaronder Van den Buele en Partners Projectontwikkeling - in de maak is. Reclamant geeft aan dat als tot overeenstemming wordt gekomen, de bedenkingen worden ingetrokken. Mocht genoemde overeenkomst niet tot stand komen, dan kan ten aanzien van de aangevoerde bezwaren het volgende worden opgemerkt.

In zijn zienswijze bij de gemeenteraad heeft reclamant aangegeven dat uit globale meting is gebleken dat circa 400 m² minder winkelvloeroppervlak kan worden gerealiseerd, hetgeen niet aanvaardbaar wordt geacht. Nadien heeft de gemeenteraad de plankaart gewijzigd vastgesteld in die zin, dat het bebouwingsoppervlak is verruimd. Uit globale meting aan de hand van de plankaart maken wij thans op dat geen sprake meer is van het verloren gaan van circa 400 m² maar circa 230 m². Compensatie heeft plaatsgevonden door het verruimen van het in het bouwvlak aangegeven bebouwingspercentage van 25 naar 50.

Ondanks de uitbreiding van het pand van C&A blijft de bevoorradingmogelijkheid in stand. Van een belemmering zoals reclamant stelt is naar ons oordeel geen sprake.

Wij achten de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Voor onze overwegingen ten aanzien van de bedenkingen met betrekking tot de park-parkverbinding wordt verwezen naar het daarop betrekking hebbend onderdeel van ons besluit, waarin uitvoering op dit aspect zal worden ingegaan (pagina 16).

Ad 12. Architectenburo Arie Swager en mede-ondergetekenden

Bezwaar wordt gemaakt tegen de gewijzigde situering van de traverse, hetgeen een essentiële afwijking betekent ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De afwijking betreft het diagonaal over de Hondsrugweg lopende tracé dat geen enkele binding heeft met het stedelijk weefsel van de Weierts, de aanlanding van het brugelement in de Notaris Oostingstraat en het brugelement over het Weiertsplein. Reclamanten achten herbezinning hierover noodzakelijk.

Ons standpunt

Door reclamanten wordt alleen melding gemaakt van het feit dat het tracé van de traverse ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan sterk is gewijzigd. Op grond waarvan hiertegen bezwaar bestaat wordt niet gemotiveerd. Omdat niet is voldaan aan het motiveringsvereiste, achten wij de ingebrachte bedenkingen om deze reden niet ontvankelijk.

Ad 13. Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen; namens Makelaardij Vos Emmen BV

Reclamant maakt bezwaar tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De volgende bedenkingen worden naar voren gebracht.

- a. De openbare ruimte en parkeerruimte in het Bestemmingsplan de Weiërt, ter plaatse van de kruising Baander/Wilhelminastraat.
Ter plaatse van de hoek Baander/Wilhelminastraat kan gebouwd worden. Hierdoor verdwijnt een groot aantal parkeerplaatsen. Cliënt is daardoor slechter bereikbaar hetgeen van invloed wordt geacht op zijn bedrijfsvoering. Voorts wordt de attentiewaarde in negatieve zin beïnvloed.
- b. De bebouwingsmogelijkheid, die het bestemmingsplan biedt ter plaatse van de kruising Baander/Wilhelminastraat.
Door het realiseren van bebouwing zal het zicht op het kantoor van cliënt sterk worden verkleind en op de achtergrond verdwijnen, waardoor het reilen en zeilen in het gedrang komt. Recentelijk is fors geïnvesteerd in het kantoor waarbij rekening is gehouden met oriëntatie op de aanwezige parkeerplaats.

Tot slot constateert reclamant dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de plankaart ingrijpend is gewijzigd. Hieruit wordt geconcludeerd dat de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan zeer onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Ons standpunt

De bouwmogelijkheid op het "plein" nabij Boels, waar reclamant op doelt, is in het bestemmingsplan opgenomen waardoor een betere mogelijkheid wordt geboden in te spelen op maatschappelijke en ruimtelijke vragen en ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien. In het kader van de revitalisering van het winkelcentrum de Weiërt, komt ons college dit niet onredelijk voor. Overigens blijft de bebouwingsmassa beperkt, aangezien slechts 30% van het bebouwingsvlak bebouwd mag worden en het maximaal aantal bouwlagen twee bedraagt. Met betrekking tot het ter plaatse verloren gaan van parkeerplaatsen merken wij op dat het aantal parkeerplaatsen zal worden aangepast aan de toe te voegen bebouwing. Het bestemmingsplan biedt nog steeds de mogelijkheid tot realisering van parkeerplaatsen binnen het in het geding zijnde gebied op de hoek van de Baander en Wilhelminastraat. Op de plankaart zijn de betreffende gronden voorzien van de aanduiding P, hetgeen betekent dat de als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeren. Van een verslechtering van de bereikbaarheid alsmede de attentiewaarde kan naar ons oordeel bezwaarlijk worden gesproken. Althans, niet mag worden aangenomen dat het voorliggende bestemmingsplan de bedrijfsvoering van cliënt van reclamant op onaanvaardbare wijze negatief beïnvloedt.

Zoals reeds is gesteld, zal de toegestane op te richten bebouwing beperkt van omvang zijn gezien het bebouwingspercentage van 30 en de toegestane twee bouwlagen. Wij delen daarom niet de vrees van reclamant dat door het beoogde bouwblok het zicht op het kantoor van zijn cliënt sterk wordt verkleind. Het kantoorpand blijft nog steeds georiënteerd op en goed zichtbaar vanaf het kruispunt van de Baander/Wilhelminastraat/Kerkhoflaan. Komend vanaf de Baander en de Kerkhoflaan blijft het zicht onveranderd. Niet ontkend kan echter worden dat na realisering van de in het geding zijnde bebouwing het zicht vanaf de Wilhelminastraat ter hoogte van de Kapelstraat mogelijk kan worden beperkt.

Overigens is naar onze mening geen sprake van een onaanvaardbare situatie, althans mag er niet van worden uitgegaan dat als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid het reilen en zeilen van het kantoor van cliënt van reclamant in het gedrang komt.

Met betrekking tot de constatering van reclamant dat de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan op veel punten is gewijzigd, merken wij het volgende op. Volgens het raadsvoorstel hebben ingediende zienswijzen en verdere uitkristallisatie van de vóór de eerste tervisielegging reeds ingezette ontwikkelingen op een aantal punten nog geleid tot aanpassing/wijziging van de plankaart. De aanpassingen moeten vooral gezien worden als optimalisering van situaties op basis van de huidige inzichten. De gemeenteraad komt de bevoegdheid toe het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op grond van artikel 27, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een ieder, voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, bij gedeputeerde staten daartegen bedenkingen inbrengen. Reclamant is dan ook op dit punt niet in zijn belangen geschaad. Tot slot zijn wij van oordeel dat de aangebrachte wijzigingen niet van essentieel karakter zijn, op grond waarvan een nieuwe procedure moet worden gestart. De gemeenteraad heeft de gewijzigde vaststelling voldoende gemotiveerd, hetgeen moge blijken uit het van het raadsbesluit deel uitmakende raadsvoorstel, die de raad bij zijn overwegingen heeft betrokken.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

Ad 14. Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen; namens Vos Bedrijfshuisvesting BV

De bedenkingen zijn identiek aan die welke door reclamant onder ad 13. naar voren zijn gebracht, waarnaar hier korthedshalve wordt verwezen, evenals het in aansluiting daarop gegeven standpunt van ons college.

Park-parkverbinding

De park-parkverbinding koppelt het bestaande Noorder Dierenpark aan de geprojecteerde uitbreiding op de Noordbargeres, het zogenaamde themapark. De realisering van deze verbinding staat los van de revitalisering van de Weiërt. De route maakt echter een fysieke inpassing noodzakelijk.

De uitbreidingsmogelijkheid op de Noordbargeres is voor het Noorder Dierenpark van groot belang. Niet eens in eerste instantie om meer bezoekers te trekken, maar ook om het bestaande bezoekersaantal in de toekomst te kunnen handhaven. Als dagattractie is het Noorder Dierenpark zeer succesvol geweest in de afgelopen jaren. Op dit moment bezoeken jaarlijks circa 1,8 miljoen mensen het park. Deze medaille heeft ook een keerzijde. Zowel de capaciteit van het dierenpark alsmede de infrastructuur van Emmen zijn niet op een dergelijk grote toeloop van bezoekers berekend. Naar het oordeel van het Noorder Dierenpark kan op drukke dagen niet meer altijd die kwaliteit worden geboden waar bezoekers naar haar opvatting recht op hebben. Een tweede aspect is de behoefte aan blijvende vernieuwing. Telkens wordt nieuwe informatie geleverd omtrent de leefwijzen en de levensbehoeften van dieren. Ieder jaar groeit de ervaring met het houden van dieren. Tezamen zorgt dit voor een blijvende wens tot verbeteren. Dit geldt eveneens voor de tentoonstellingen.

Het voorgaande onderstreept naar ons oordeel nog eens de behoefte tot uitbreiding. De locatie op de Noordbargeres biedt daartoe uitstekende mogelijkheden. Er kleeft wel een probleem aan deze locatie. De Noordbargeres grenst niet aan het huidige park. Het Noorder Dierenpark heeft zich op dit punt uitvoerig laten adviseren, waaronder door het Nederlands Economisch Instituut. Unaniem luidde het advies om nooit te beginnen op de locatie Noordbargeres als er niet eerst gezorgd wordt voor een goede, aantrekkelijke verbinding tussen het huidige park en het themapark, waarbij het themapark uitdrukkelijk als uitbreiding van het Noorder Dierenpark moet worden beschouwd.

Ons college onderschijft het belang dat de park-parkverbinding van doorslaggevende betekenis is voor het welslagen van het themapark. Ook in Brussel realiseert men zich dit, want het Europees Fonds is bereid om mee te betalen aan een publieke verbinding die een positieve ontwikkeling van activiteiten op het terrein van toerisme en recreatie mogelijk maakt.

De park-parkverbinding wordt nadrukkelijk een publieke verbinding waarvan dus ook niet-dieren-parkbezoekers gebruik kunnen maken. Ten behoeve van het themapark zal een groot parkeerterrein ten zuiden van de Holdert worden aangelegd. Dit terrein voorziet eveneens in het opvangen van de parkeerbehoefte vanuit het winkelcentrum. Dit is de reden dat er in het winkelcentrum een op- en afstapgelegenheid wordt gepland. Wij delen de naar voren gebrachte twijfels omtrent de commerciële toevoeging van de verbinding voor het winkelcentrum niet. Door de te verwachten extra bezoekersstroom en de geplande op- en afstapmogelijkheid zal het centrum er in hoge mate van kunnen profiteren.

Op grond van het voorgaande kunnen wij de bedenkingen met betrekking tot de noodzaak van de park-parkverbinding niet delen en achten deze daarom ongegrond.

Revitalisering winkelcentrum

De Weiert is een relatief jong stadsdeel in het centrum. Het complex dateert uit de zestiger en zeventiger jaren en is ooit opgezet als modern winkelcentrum, met een goede bereikbaarheid en een aangenaam verblijfsklimaat. Voltooiing volgens het oorspronkelijke concept heeft echter nooit plaatsgevonden. Het inrichtingsprincipe is telkens op onderdelen aangepast en is nu sterk gedateerd. Thans is dit stadsdeel daarom toe aan modernisering en aanpassing aan de eisen van deze tijd.

Wij onderschrijven de noodzaak tot modernisering en aanpassing van de Weiert. Achteruitgang betekent meteen ook een achteruitgang van het stadscentrum. Daarmee verliest de stad positie ten opzichte van concurrerende omliggende kernen. Dit laatste staat op gespannen voet met de functie die Emmen vervult binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. In het Streekplan is Emmen aangeduid als streekcentrum, waarbij ernaar gestreefd wordt een meer dan evenredig deel van de totale provinciale bevolkingsgroei op te vangen, het productiemilieu te versterken en nieuwe voorzieningen met een groot verzorgingsgebied te situeren. De wens tot revitalisering van het winkelcentrum de Weiert past binnen deze functieomschrijving en is naar ons oordeel ook nodig om deze in de toekomst te handhaven. Voorkomen moet worden dat omliggende kernen gaan concurreren met Emmen als gevolg van het uitblijven van een aantrekkelijk winkelklimaat. Het voorliggende bestemmingsplan kan daartoe bijdragen.

De wijze waarop de renovatie van het winkelcentrum in het bestemmingsplan planologisch/juridisch is verwerkt, is naar ons oordeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De belangen die met het plan zijn gediend - hetgeen hiervoor is weergegeven - zijn volgens ons college van hogere orde dan de belangen van reclamanten die hierdoor zouden kunnen worden geschaad. Van de kant van reclamanten is onvoldoende aangetoond dat het bestemmingsplan tot een onaanvaardbare aantasting leidt van hun belangen.

Op grond van het voorgaande kunnen wij de aangevoerde bezwaren met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen wijze van uitvoering van de revitalisering niet delen en achten deze daarom ongegrond.

Deregulering

In artikel 3.2 van de voorschriften is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het bebouwen van gronden, voorzover op de plankaart met een planzone III aangegeven en maakt het mogelijk de gevelwand van de panden gelegen langs de zuidzijde van de Notaris Oostingstraat recht te trekken.

Wij zijn in dit geval van mening dat de onderhavige wijzigingsbevoegdheid niet onze goedkeuring behoeft, tenzij tegen deze wijziging van bezwaren is gebleken.

Van zodanig besluit tot wijziging van het bestemmingsplan zenden burgemeester en wethouders van Emmen een afschrift aan ons.

Tegen het bestemmingsplan bestaan bij ons voor het overige, mede gezien voornoemd advies van de commissie, geen overwegende bezwaren die tot onthouding van goedkeuring daaraan zouden moeten leiden.

Beslissing

Gedeputeerde staten van Drenthe;

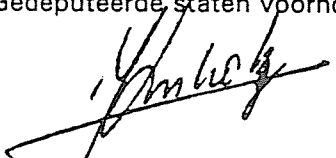
gelet op artikel 28 en volgende van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

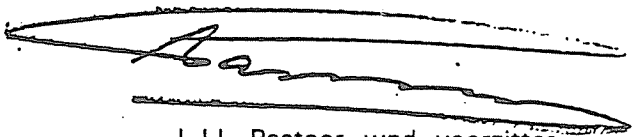
BESLUITEN

- I. Architectenburo Arie Swager en mede-ondergetekenden in hun bedenkingen niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de bedenkingen van Flatcommissie "Emmer State", voorzover betrekking hebbend op de situering van de park-parkverbinding gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren;
- III. de bedenkingen van Homveld Oudman Heuzeveldt Advocaten, MKB Adviseurs BV namens Livera Oosterbeek VOF en MKB Adviseurs BV namens Mulder Mode Emmen BV, voorzover betrekking hebbend op de situering van de park-parkverbinding buiten behandeling te laten en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. de bedenkingen van de overige reclamanten ongegrond te verklaren;
- V. goedkeuring te onthouden aan de bestemming Park-parkverbinding voorzover gelegen tussen het Weiertplein en de ingang van het Noorder Dierenpark en als zodanig in rood omlijnd op de plankaart is aangegeven;
- VI. gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 11, achtste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en te verklaren dat de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 3.2 van de voorschriften niet onze goedkeuring behoeft, tenzij van bezwaren is gebleken;
- VII. het bestemmingsplan voor het overige goed te keuren;
- VIII. afschrift van dit besluit te zenden aan:
 - het college van burgemeester en wethouders van Emmen
 - de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen), ter attentie van mevrouw J. Haaijer, Productgroep Ruimte en Water
 - de inspecteur van de ruimtelijke ordening
 - Kienhuis advocaten en notarissen, ter attentie van de heer J.W. van Zundert, Postbus 109, 7500 AC Enschede

- Flatcommissie "Emmer State", voorzitter F.J.C. Rekker, Notaris Oostingstraat 59, 7811 CP Emmen
- Homveld Oudman Heuzeveldt Advocaten, Postbus 1003, 7801 BA Emmen, namens de Vereniging van Eigenaren van de Ten Kateflat aan de Hoofdstraat te Emmen
- J. Withaar Schoenen, Wilhelminastraat 50, 7811 JE Emmen
- Tijdelijk Actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/ Hoofdstraat, p/a J. Withaar Schoenen, Wilhelminastraat 50, 7811 JE Emmen
- Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen, Postbus 479, 7600 AL Almelo, namens fotospecialzaak Fotox te Emmen
- MKB Adviseurs BV, Postbus 5095, 2600 GB Delft; namens Livera Oosterbeek VOF
- Schiphold Emmen BV, Postbus 1001, 7801 BA Emmen, namens Schippers Beheer Emmen BV, Schippers Emmen BV en Delta Emmen Beheer BV
- Beurspassage BV, Postbus 885, 1000 AW Amsterdam
- Stibbe Simont Monahan Duhot Advocaten en Notarissen, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam; namens ABN AMRO Bank NV
- MKB Adviseurs BV, Postbus 5095, 2600 GB Delft, namens Mulder Mode Emmen BV
- Van den Bruele & Partners Projectontwikkeling VOF, Maliebaan 57, 3581 CE Utrecht
- Architectenburo Arie Swager en mede-ondergetekenden, Laan van de Marel 579, 7823 BR Emmen
- Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen, Postbus 479, 7600 AL Almelo, namens Makelaardij Vos Emmen BV te Emmen
- Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen, Postbus 479, 7600 AL Almelo, namens Vos Bedrijfshuisvesting BV te Emmen
- mevrouw J. Haaijer, Productgroep Ruimte en Water van de provincie Drenthe
- de heer A.H. Wiechertjes, Productgroep Ruimte en Water van de provincie Drenthe

Gedeputeerde staten vornoemd,


J.Th. Imholz, wnd. griffier
gm/col.


J.J.L. Pastoor, wnd. voorzitter

Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
06 OKT 1998	
ZAAXNR.	5019/0504
AAN:	HT
BEHANDELD DD:	PAR: SKS

Betreft: beroepschrift tegen afwijziging bezwaar
bestemmingsplan Blok J van "renovatie De Weiert"
Wegverlegging Baander in zuidelijke richting.

Emmen, 5-10-1998

Ten aanzien van bestemmingsplan "de Weiert" op tekening 96.130 dd 24-4-97
laatstelijk gewijzigd 1-12-97, tekenen ik beroep aan tegen de beslissing
van de Gedeputeerde Staten te Assen van 21-7-98, welke mijn eerdere
beroepschrift van 27-1-98 heeft afgewezen.

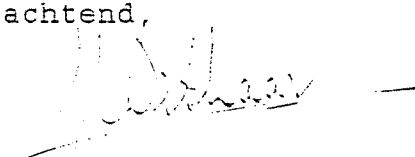
Ik ben ondernemer -schoenwinkelier- gevestigd op Wilhelminastraat 50.
Het gebied waarin mijn winkel gevestigd is, is een van oudsher primaire
winkelstraat, niet een A1-locatie. Het gebied is redelijk goed bereikbaar,
maar kent matige parkeervoorzieningen. De infrastructurele
kwaliteit mag als broos worden betiteld. Een toenemende isolering die door
de verlegging wordt veroorzaakt, zal die broosheid alleen maar verergeren.
Door de slechtere bereikbaarheid zullen vermoedelijk ook toekomstige
economische impulsen achterwege blijven.
Het is een gegeven dat economische impulsen aan de stadsranden, veelal de
stadskernen in verlegenheid brengt. Het is tegen laatstgenoemd verschijnsel
waartegen ik mij wens te weren, en weiger bij neer te leggen, temeer omdat
de stadsrandeconomie een economie is van elkaar de bal toespelende en
lobbyende grootmachten, waar ook de (locale) overheid een medespeler in het
veld is geworden. Juist laatstgenoemd aspect steekt mij zodanig, dat dit
beroepschrift uit hoofde van belangenverdediging van secundaire betekenis
is geworden.

Hierbij verzoek ik uw rechtscollege, de verdenking op schending van artikel
3:3 uit de Algemene Wet Bestuursrecht, welke Detournement de Pouvoir
verbiedt, te toetsen, op de handelwijze, welke de Gemeente Emmen met haar
zakenpartner heeft gevolgd.

Leest u de toelichtingen op de volgende pagina's

Bijlage: concept plan + plattegrond met handgeschreven toelichting

Hoogachtend,



Kort overzicht van de bezwaren tegen de verlegging.

- 1 De verlegging verslechterd de bereikbaarheid van onze regio, mede door z'n éénrichtingsaanleg.
- 2 de verlegging maakt de Weiert groter, waardoor meer winkelvloeroppervlakte wordt geschapen, terwijl hier nauwelijks behoefte aan is.
- 3 de verlegging veroorzaakt een onherstelbaar verlies van een goede verbindingsweg, welke wel eens nodig zou kunnen zijn voor een vlotte ontsluiting van het gebied "Emmen Centrum Oost" (regio Kapelstraat/Sterrenkamp en verder)
- 4 de verlegging wordt ingegeven door het dienen van twee specifieke belangen, die van het Ahold concern, en van de Gemeente zelf.

Toelichting op 1 ----- Verslechterde bereikbaarheid. -----

De Gemeente en GS bevestigen hier dat de verlegging is ingegeven door de uitplaatsing van Albert Heyn, "omdat daardoor de weg wordt vrijgemaakt voor een verbetering van de routing van het centrum. De omlegging van de Baander is het rechtstreekse gevolg daarvan."

De conclusie is derhalve, dat het nadeel van verslechterde bereikbaarheid naar ons centrumdeel, lichter weegt dan het voordeel (betere routing in de Weiert). Met deze stelling ben ik het niet eens, omdat ik vind dat een betere routing door het winkelcentrum evenzo goed gerealiseerd kan worden zonder een wegverlegging, maar dien mij er bij neer te leggen, omdat de Gemeenteraad en GS heeft afgewogen en besloten.

Toelichting op 2 ----- Uitbreiding winkelvloeroppervlakte. -----

De Gemeente en GS houden vast aan de gemeentelijke structuurvisie detailhandel uit 1993, welke uitgaat van de toernooiveldgedachte: Het winkelcentrum ligt "globaal" tussen de Weerdingerstraat en "de omgeving van" de Baander. "Nagestreefd worden slechts uitbreidingen, die voor een optimalisering van de ruimtelijke structuur noodzakelijk zijn". Deze stelling geeft de Gemeente juridisch de ruimte om het toernooiveld op te rekken, omdat ze spreekt van "globaal" en "de omgeving van". Met een dergelijke benaderingswijze kan ik niet instemmen, omdat in andere situaties de overheid nauwkeuriger is in het aanduiden van grenzen. De uitbreiding staat ook haaks op het feit dat er meerdere panden in het centrum leeg staan.

Toelichting op 3 -- Onherstelbaar verlies van een goede verbindingsweg. --

De keuze die de Gemeente maakt, is voor de infrastructuur van de Weiert (betere routing) wellicht gunstig. Voor toekomstige ontwikkelingen in ons centrumdeel ongunstig. Ik verwijt de Gemeente hierin zelfs planologische kortzichtigheid, door de allerlaatste oost-west verbinding in het centrum op te offeren aan een specifiek project.

De conclusie is dezelfde als onder 1: Het nadeel van een slechtere centrum-ontsluiting is lichter, dan het voordeel van een betere Weiert infrastructuur. Ik dien me er noodgedwongen bij neer te leggen.

Toelichting op 4 ----- Aantasting rechtsgelijkheid. -----

Aangezien u heeft gelezen dat de wegverlegging een gevolg is van de uitplaatsing van Albert Heyn, rijst de vraag waarom die uitplaatsing nodig is. Zoals de Gemeente aangeeft, is dat voor een verbetering van de routing door het winkelcentrum, waarbij kennelijk bedoeld wordt op de route tussen de twee park onderdelen, de zgn "park-park verbinding" ofwel de Traverse, die op de huidige AH locatie uitmondt.

Tevens beoogt de Gemeente de vestiging van het nieuwe theater op de locatie westelijk van AH, waarvan nog geen raadsbesluit voorligt.

Dit besluit kan gemakkelijker worden genomen, als de supermarkt niet meer in de weg zit.

Aldus vinden twee partijen elkaar in een lucratieve transactie:

De één verwerft een toplocatie voor zijn supermarkt, en de ander zijn felbegeerde Traverse-uitgang en een theaterlocatie.

Voor ondergetekende is het een uitgemaakte zaak dat hier het specifieke belang van twee marktpartijen wordt gediend.

De Gemeente is in dit toernooiveld ondernemer en belanghebbende, grondeigenaar, wetgever, arbiter en toezichthouder. Al deze hoedanigheden verenigd in één instituut, dat vraagt om een scherp toezicht van buitenaf inzake onpartijdigheid en onafhankelijkheid naar de deelnemers in het ondernemersveld en naar alle burgers in een rechtsstaat.

Een superieur en machtig instituut, welke vergeet dat er ook andere belangen bestaan dan Ahold, Vendex, Traverse en Dierentuin.

Geen enkele ander bedrijf is in de voorwaardenscheppende sfeer zoveel tegemoet gekomen dan het Ahold Vastgoed concern. Een wegverlegging, vestiging op de meest markante plaats in Emmen met een eigen inrit vanaf de Hondsrugweg en legio parkeervoorzieningen, zo riant dat de concurrentieslagkracht buiten proporties van gelijkwaardigheid ligt.

De Gemeente hoorde de nieuwbouwwens (bouwaanvraag) van het concern te beoordelen volgens hetzelfde principe als bij elke andere aanvraag geldt, namelijk zonder aanzien des persoons toetsen op de wettelijke toelaatbaarheid (toetsing aan het vigerend bestemmingsplan).

Alleen dan wordt de schijn van betrokkenheid vermeden.

Met de verplaatsing van de supermarkt is nauwelijks sprake werkgelegenheidsuitbreiding, er wordt geen buitengemeentelijk bedrijf binnen de grenzen gehaald, en er is geen sprake van gelijkwaardigheid in het toernooiveld. De woontorens kunnen evenzo goed elders gesitueerd zijn.

Naar mijn mening heeft de Raad een subjectief oordeel geveld, omdat ze zelf deelnemer in het veld is geworden en krampachtig aan de Traverse en het theaterplan blijft vasthouden.

De Raad zal een besluit over het theater moeten nemen, terwijl het bouwproces al een point of no return is gepasseerd. Bij deze methode van besluitvorming zet ik mijn vraagtekens.

Deze handelwijze, die een kettingreactie teweegbrengt, waar niet betrokkenen door gedupeerd worden, staat naar mijn oordeel buiten de proporties van redelijkheid en betamelijkheid. Belangen van niet betrokkenen en zwakkeren (kleinschalige ondernemers in de binnenstad) worden er mee geschaad. De Gemeente behoort afstand te houden naar de spelers in het toernooiveld, en zich niet te mengen in het spel, en helemaal niet de spelregels te wijzigen waarvan een selectief voordeel naar een speler en haarzelf uitgaat.

Naar mijn mening zijn de bewijzen uit de daadwerkelijke feiten uit de openbaarheid, genoegzaam waarneembaar.

De aanklacht richt zich niet op verdenking van persoonlijk gewin van individuen. De aanklacht richt zich specifiek op de inmenging van de toezichthouder in het spel en de spelregels, die misbruik in facultaire zin mogelijk maakt.

Nadere informatie:

De Traverse.

De park-parkverbinding "de Traverse" is een soort van "luchtbrug" tussen het nieuw op de es aan te leggen dieren tuin onderdeel "Het Waterland" en de bestaande dieren tuin in het centrum. De loopbrug overbrugt de Hondsrugweg en leidt de bezoekers naar de hoofdingang van de oude dieren tuin. De route loopt door het pand van AH. Of er onderzoek is gepleegd naar een bouwkundige integratie van Traverse en een nieuw te bouwen supermarkt is mij niet bekend.

De Traverse is vanaf het begin een controversieel plan, onder meer door zijn kosten en de vrees dat de Traverse overbodig zal worden zodra de dieren tuin alle attracties naar de es zou verplaatsen.

Het lijkt erop dat de behoefte aan de Traverse is ingegeven door Europese subsidieverlening. Komt de subsidie er niet, dan gaat de Traverse niet door.

Albert Heyn

De reden waarom AH ontevreden zou zijn met de huidige locatie is mij niet bekend. Ruimtelijk lijkt mij nieuwbouw op de huidige locatie met alle infrastructurele wensen (ondergrondse exclusieve parkeerplaatsen voor de supermarkt) best mogelijk. Als men het verloop van de supermarkten in de Weiert volgt, dan ontstaat een grillig beeld van komende en vertrekkende supermarkten. In dat licht bezien moet maar worden afgewacht hoe lang het duurt, voordat AH ook op de nieuwe locatie uitgekeken raakt. En dan is de wegverlegging alweer overbodig geweest.

Voor de levensmiddelenconsumenten in het noordelijk deel van het centrum is het niet gunstig dat AH vertrekt. Zij moeten een langere weg afleggen (even de auto pakken) naar de nieuwe locatie.

Het publiek

Het publiek reageert schouderophalend op de verlegging. De bestaande weg is nieuw, mankeert niets en verbindt de Hondsrugweg met het centrum op eenvoudige wijze. "Is de Gemeente weer bezig met een van haar prestigieuze hobby's?" is veelal de teneur in discussies over dit onderwerp.

Kortom, een maatschappelijk draagvlak kent de verlegging absoluut niet.

Algemeen resumé

De verlegging sorteert vier nadelige effecten.

De verlegging gerieft enkel het Ahold concern en de Gemeente Emmen.

De verlegging kent geen maatschappelijk draagvlak, en resulteert uit een transactie tussen bovengenoemde partijen, welke geen maatschappelijk belang dient. Het algemeenheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel is in het geding.

Slotconclusie:

Het besluit tot verlegging dient te worden afgewezen, op grond van het dienen van het eigenbelang en dat van haar zakenpartner.

Door gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijzigen van regelgeving voor zichzelf en haar partner, bestaat een verdenking op misbruik van bevoegdheid.

Dit beroepschrift is zonder juridische hulp ingediend.

Dientengevolge kunnen in de juridische terminologie tekortkomingen voorkomen. De kwaliteit van de bijlagen is sober gehouden.

Voor een uitgebreid en compleet beeld inclusief de voorgeschiedenis, is bestudering van het gehele dossier noodzakelijk. Ik beperk mij voorlopig tot de indiening van dit stuk. Voor uitgebreidere informatie sta ik tot uw dienst.

AANTEKENEN

Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
07 OKT 1998	
ZAAKNR.	EO 1980504
AAN:	AA
BEHANDELD: DD:	PAR: SPS

De Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

De Raad van State
Postbus 1003, 7801 EA Emmen
T: 0591-65961
F: 0591-613015

Emmen, 6 oktober 1998

inzake : Withaar cs/Gemeente Emmen, ES 98/6893 as

doorkiesnr. : tel. 0591 - 656961 (secr.: Astrid Scholtens)
fax 0591 - 613015 (rechtstreeks)

uw ref. :

BEROEPSSCHRIFT

Het tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat, p/a Withaar Schoenen, gevestigd en kantoorhoudende te (7811 JE) Emmen aan de Wilhelminastraat 50, te dezer zake woonplaats kiezende te Emmen aan De Bukakkers 16, ten kantore van de advocaat en procureur Mr E. Sportel, die ten deze tot machtigde wordt gesteld en als zodanig zal optreden;

Het Tijdelijk actiecomité "Verontruste buurtgenoten Wilhelminastraat/Hoofdstraat", hierna "actiecomité", heeft kennisgenomen van het besluit d.d. 21 juli 1998, kenmerk 6.2/9800528, van de Gedeputeerde Staten van de Provincie Drenthe, houdende (gedeeltelijke) goedkeuring van het bestemmingsplan "De Weiert" van de gemeente Emmen. Het actiecomité kan zich met voornoemd besluit niet verenigen en wel op de navolgende gronden.

Opgemerkt zij dat het bestemmingsplan bij besluit van 18 december 1997 (1997, nr. B12) door de gemeenteraad van de gemeente Emmen is aangenomen en dat het actiecomité tijdig zienswijzen en bedenkingen naar voren heeft gebracht.

1. De bezwaren van het actiecomité richten zich tegen een aantal punten van het bestemmingsplan en kunnen niet los gezien worden van het feit dat het actiecomité bestaat uit ondernemers uit de Wilhelminastraat en Hoofdstraat te Emmen.

Tegen het licht van plannen in 1992 kan niet anders dan geconcludeerd worden dat deze groep ondernemers meer in de looproute waren betrokken dan nu het geval is.

Ter verduidelijking wordt hierbij een kaart uit die periode overgelegd. Hieruit blijkt dat er gedacht werd aan een doorgang van de Wilhelminastraat naar het Weiertplein, een idee dat in het onderhavige bestemmingsplan is verlaten.

Hierdoor komen de ondernemers in deze straat, en in (het begin van) de Hoofdstraat, in een in zekere zin geïsoleerde positie.

Dit gegeven wordt versterkt door een tweetal andere planonderdelen, waartegen de bezwaren van het actiecomité zich met name richten.

2. Het eerste onderdeel is de sloop van het pand aan de Wilhelminastraat 53. De gemeente beoogd daarmee het achtergelegen bedieningshof/parkeerplaats te ontsluiten.

Daarover kan vooraleerst worden opgemerkt dat dit bedieningshof/parkeerplaats reeds een ontsluiting kent, welke uitstekend voldoet en het winkelend publiek niet of nauwelijks stoort.

De door de gemeente beoogde ontsluiting zal tot gevolg hebben dat gewoon en zwaar verkeer over het trottoir, gelegen voor de winkels langs de Wilhelminastraat, zal hebben te gaan teneinde het bedieningshof/parkeerplaats te bereiken. Gegeven het aantal parkeerplaatsen en gegeven het aantal ondernemers dat voor laden en lossen gebruik maakt, althans laat maken, van het bedieningshof, behoeft het nauwelijks betoog dat zulks een aanzienlijke overlast zal gaan bezorgen, waaronder voor het winkelend publiek.

Daarnaast zal de sloop dit deel van de Wilhelminastraat een ander aanzien geven. Temidden van een aaneengesloten rij van winkels zal een gat ontstaan. Weliswaar is het mogelijk dat dit overbouwd wordt, maar dat doet aan het uitgangspunt niet af, nog maar afgezien van het feit of die overbouwing er ook daadwerkelijk zal komen.

De constatering kan gemaakt worden dat er andere oplossingen denkbaar zijn, terwijl niet blijkt dat de gemeente dit heeft afgewogen tegen de belangen van onder andere het actiecomité. Na bespreking van het tweede planonderdeel zal ik hier op terugkomen.

3. Het tweede planonderdeel waartegen bezwaren bestaan betreft het verdwijnen van een aantal parkeermogelijkheden aan de Wilhelminastraat door de bouwmogelijkheden van een pand c.q. een aantal panden en de daaraan verbonden verlegging van het begin van de Wilhelminastraat.

Het is evident dat parkeerruimte van zeer groot belang is voor ondernemers. Voor de ondernemers aan de Wilhelminastraat/Hoofdstraat is de parkeerruimte aan het begin van de Wilhelminastraat de enige nabijgelegen parkeerruimte van enige omvang. Het verdwijnen van een redelijk groot aantal parkeerplaatsen zal de omvang van het

winkelend publiek dat op die wijze in feite door de Wilhelminastraat geleid wordt, aanzienlijk verkleinen en de Wilhelminastraat/Hoofdstraat aldus minder aantrekkelijk maken.

Ook ten aanzien van dit onderdeel is niet gebleken dat de gemeente en de provincie de belangen van het actiecomité afdoende in de belangenafweging heeft betrokken.

4. Het voornaamste bezwaar is derhalve dat de ondernemers aan de Wilhelminastraat/Hoofdstraat in feite buiten de revitalisering van De Weiert zijn gelaten, zeker in vergelijking tot de plannen uit 1992, en dat daar bovenop deze geïsoleerde positie wordt versterkt door een tweetal planonderdelen welke hierboven zijn besproken.

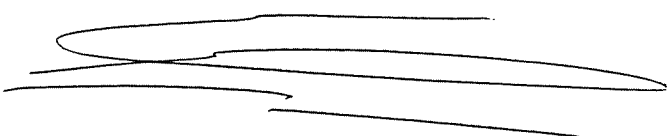
Door de plannen ten aanzien van de Wilhelminastraat/Hoofdstraat planologisch aldus in te richten wordt geen recht gedaan aan de door de gemeente aangevoerde hoofd-functie van De Weiert, namelijk het winkelen. Daarbij blijkt niet van het overwegen van andere, minder verstrekkende, oplossingen waarmee in planologisch opzicht hetzelfde resultaat zou kunnen worden bereikt. Het wordt met andere woorden niet duidelijk welk planologisch beleid door de gemeente gevoerd wordt ten aanzien van dit deel van De Weiert.

Zoals reeds naar voren gebracht is niet gebleken van een belangenafweging op dit punt. Tevens is op geen enkele wijze onderzocht wat de te verwachten gevolgen voor de deelnemers aan het actiecomité zullen c.q. kunnen zijn van het onderhavige bestemmingsplan. Niet ondenkbaar is dat er een dermate verlies aan winkelend publiek en dus aan omzet zal optreden dat ondernemers de deuren zullen moeten sluiten.

MET VERZOEK:

aan Uw Raad van State het besluit d.d. 21 juli 1998 van de Gedeputeerde Staten van de Provincie Drenthe alsmede van het besluit d.d. 18 december 1997 van de gemeenteraad van de gemeente Emmen op deze onderdelen te vernietigen, met veroordeling van verweerder(s) in de kosten van deze procedure.

Emmen, oktober 1998.



gemachtigde
E. Sportel

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
0 8 OKT 1998	
ZAAKNR. E01.gd 0504	
AAN:	
BEHANDELD DO.	PAR:

id

DE HAAN

.....

advocaten

BEROEPSSCHRIFT OP NADER AAN TE VOEREN GRONDEN

Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State
's-Gravenhage

Hoog Edelachtbaar college,

Namens de heer René Polly Leroux, eigenaar van fotospecialzaak Fotox, gevestigd te Emmen aan De Weiert 62-64, nader te noemen "appellant", stelt ondergetekende, mr P. van Rossum, advocaat en procureur, kantoorhoudende te kantore van De Haan Advocaten te Groningen aan de Ubbo Emmiusingel 37 (postadres: Postbus 723, 9700 AS) beroep in tegen:

Het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe, nader te noemen "verweerders", gedateerd op 21 juli 1998, waarin het bestemmingsplan van de gemeente Emmen "De Weiert" gedeeltelijk is goedgekeurd, welke goedkeuring ter inzage is gelegd in de periode van 1 september 1998 tot en met 13 oktober 1998.

1. Appellant is huurder van een bedrijfspand dat gelegen is in het bestemmingsplan in perceel 1598 (kadastraal nummer: 01598).
2. Het ontwerp-bestemmingsplan "De Weiert" is destijds op 20 augustus 1997 ter inzage gelegd. Appellant heeft op 11 september 1997 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. De gemeente Emmen heeft het door de Gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "De Weiert" op 13 januari 1998 ter visie gelegd. Appellant heeft op 29 januari 1998 bedenkingen ingediend bij verweerders. Verweerders hebben het bestemmingsplan op 21 juli 1998 gedeeltelijk goedgekeurd en op 1 september 1998 ter inzage gelegd.
3. Appellant kan zich niet verenigen met laatstgenoemd besluit van verweerders. Appellant is van mening dat ten onrechte het bestemmingsplan "De Weiert" gedeeltelijk is goedgekeurd.

DE HAAN

.....

advocaten

blad 2

4. Appellant heeft bezwaren omtrent:
 - a. het in de gelegenheid stellen van degenen die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tot het geven van een nadere mondelinge toelichting, ex artikel 23 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 - b. de schaal van de plankaart van "De Weiert", onderdeel van het ontwerp-bestemmingsplan dat sedert 20 augustus 1997 ter inzage heeft gelegen bij de gemeente Emmen;
 - c. de winkelroutes in het bestemmingsplan "De Weiert";
 - d. de openbare ruimte en parkeerruimte in het bestemmingsplan "De Weiert";
 - e. de verbouwingmogelijkheden van bestaande en nieuwe gebouwen in het bestemmingsplan "De Weiert";
 - f. de traverse in het bestemmingsplan "De Weiert";
 - g. de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan "De Weiert";
 - h. de motivatie van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan "De Weiert".

Redenen waarom appellant beroep tegen de goedkeuring van verweerders wenst in te dienen.

5. Het beroep wordt ingediend teneinde te voorkomen dat de beroepstermijn verstrijkt. Appellant zag zich gaarne in de gelegenheid gesteld de beroepsgronden tegen het thans gegeven besluit nader te motiveren, redenen waarom in het navolgende om een termijn zal worden verzocht waarbinnen de nadere gronden waarop het onderhavige beroep zich steunt, kunnen worden aangevuld.

DE HAAN

.....

advocaten


blad 3

REDENEN WAAROM:

Appellant zich wendt tot Uw College met het eerbiedig verzoek:

- I. hem een termijn te gunnen waarbinnen de nadere gronden waarop het onderhavige beroepschrift steunt kunnen worden aangevuld;
- II. het ten deze bestreden besluit te vernietigen, danwel ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan een zodanige beslissing te nemen als uw College meent dat behoort.
- III. Verweerders te veroordelen in de kosten ex artikel 8:75 AWB die appellante heeft moeten maken in verband met de behandeling van het beroep en verweerders te veroordelen in de schade ex artikel 8:73 AWB die appellante heeft geleden.

Groningen, 7 oktober 1998



P. van Rossum
advocaat-gemachtigde

1 d j



Aanvullend Beroepschrift

Procedurenr: Eo1.98.0504

AANTEKENEN

Afdeling Bestuursrechtspraak van
de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-GRAVENHAGE

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
12 NOV 1998	
ZAAKNR.	
AAN:	
BEHANDELD: DD:	PAR:

Hoog Edelachtbaar College,

Namens de heer **RENE POLLY LEROUX**, eigenaar van Fotospecialzaak FOTOX, gevestigd te Emmen aan de Weiart 62-64, nader te noemen appellant, heeft ondergetekende, mr P. van Rossum, advocaat en procureur, kantoorhoudende ten kantore van De Haan Advocaten te Groningen aan de Ubbo Emmiusingel 37 (Postadres: Postbus 723, 9700 AS) op 7 oktober 1998 beroep ingesteld tegen:

het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe, nader te noemen "verweerders", gedateerd op 21 juli 1998, waarin het bestemmingsplan van de gemeente Emmen De Weiart gedeeltelijk is goedgekeurd, welke goedkeuring ter inzage is gelegd in de periode van 1 september 1998 tot en met 13 oktober 1998.

Op 16 oktober 1998 heeft Uw afdeling de termijn voor het indienen van de motivering van het beroepschrift verlengd tot en met 13 november 1998. Dit beroepschrift dient om de nadere gronden waarop het beroepschrift steunt aan te vullen.

Appellant is huurder van een winkelpand dat gelegen is in het bestemmingsplan in perceel 1598 (kadastraalnr: 01598). Als **bijlage 1** wordt een kopie van dat gedeelte van het bestemmingsplan overgelegd waarin met gele arcering is aangegeven waar appellant gevestigd is. Appellant exploiteert in het aangegeven winkelpand reeds 22 jaar een fotospecialzaak.



blad 2

Appellant kan zich met bovengenoemd besluit van Gedeputeerde Staten niet verenigen, om de navolgende redenen.

A. Hoorplicht

De gemeente is op grond van artikel 23 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening verplicht diegene die zienswijze indient, te horen. Appellant is in strijd met artikel 23 lid 2 WRO niet gehoord door de gemeente. Dit ondanks een uitdrukkelijk verzoek door appellant om alsnog gehoord te worden.

Bij brief d.d. 22 september 1997, ontvangen door appellant op 23 september 1997, is appellant door de gemeente uitgenodigd om op woensdag 24 september 1997, aanvang 21.30 uur, een hoorzitting bij te wonen en zijn zienswijze toe te lichten. De brief d.d. 22 september 1997 was een wijziging op eerdere publikaties dat de hoorzitting op 24 september 1997 aanvang 19.30 uur zou plaatsvinden. Tot en met 23 september 1997 verkeerde appellant in de veronderstelling dat hij op 24 september 1997 om 19:30 uur zijn zienswijze kon toelichten.

Appellant is één dag voordat de daadwerkelijke hoorzitting plaatsvond op de hoogte gesteld van het feit dat hij zijn zienswijze om 21:30 uur in plaats van om 19:30 uur kon toelichten.

Het was voor appellant niet mogelijk om zijn zienswijze om 21.30 uur of later toe te lichten in verband met verplichtingen elders.

Appellant heeft gezien het feit dat het niet mogelijk was om op 24 september 1997 om 21.30 uur zijn zienswijze toe te lichten, de Raad van de gemeente Emmen bij aangetekende brief d.d. 9 oktober 1997 verzocht hem alsnog in de gelegenheid te stellen zijn zienswijze toe te lichten.



De Raad van de gemeente Emmen is niet op het verzoek ingegaan en heeft er zelfs niet op gereageerd.

Een behoorlijke naleving van artikel 23 lid 2 WRO en de in acht te nemen zorgvuldigheid van de gemeente Emmen bij de bestemmingsplanprocedure brengt de verplichting met zich mee dat een belanghebbende, derhalve appelland, op zodanige wijze in de gelegenheid moet worden gesteld om zich te doen horen, dat hij redelijkerwijs van deze gelegenheid gebruik kan maken en zich daarop goed kan voorbereiden. Om dit te waarborgen dient in een geval als dit, waarin appelland op zeer korte termijn een gewijzigde uitnodiging heeft ontvangen om op een hoorzitting te verschijnen, een verzoek om uitstel te worden ingewilligd, indien appelland daarvoor redenen aanvoert als in dit geval zijn gegeven.

Verweerder is van mening dat er geen sprake is van onzorgvuldigheid omdat:

- a. Aankondiging van de hoorzitting tijdig heeft plaats gevonden;
- b. Appelland in de gelegenheid is gesteld gebruik te maken van het meespreekrecht op 8 december bij de behandeling van het raadsvoorstel.

Appelland is van mening dat argument a faalt omdat de gewijzigde aankondiging van de hoorzitting een dag van te voren heeft plaats gevonden. Voorts is appelland van mening dat argument b ook faalt omdat appelland gehoord had moeten worden voor de behandeling van het raadsvoorstel en gehoord had moeten worden door een daartoe op grond van de WRO en Awb bevoegde commissie.

Appelland is in zijn belangen geschaad bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Appelland is onvoldoende in de gelegenheid gesteld om gehoord te worden.



De Raad van de gemeente Emmen heeft zich derhalve niet gehouden aan de procedure is zoals omschreven is in de WRO en de Awb en in strijd met de WRO en Awb gehandeld. De Raad van de gemeente Emmen heeft bij de vaststelling van de bestemmingsplan in de voorfase niet de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Ten onrechte hebben verweerders bovengenoemde bedenking ongegrond verklaart.

B. De schaal van de plankaart van het bestemmingsplan.

De plankaart, ter inzage gelegd bij het ontwerp bestemmingsplan De Weiert, heeft een schaal van 1:2000.

De plankaart van het bestemmingsplan De Weiert vastgesteld door de Raad van de gemeente Emmen heeft een schaal van 1:1000.

Appellant is bij het ontwerp-bestemmingsplan en de daarbij behorende plankaart uitgegaan van een schaal van 1:2000.

Afstanden blijken nu in het vastgestelde bestemmingsplan in een keer de helft minder te zijn. Om een voorbeeld te noemen: de traverse in het ontwerp-bestemmingsplan is in het ontwerp-bestemmingsplan op een afstand van 70 meter van de zaak van appellant gesitueerd. In het vastgestelde bestemmingsplan is de traverse op een afstand van 35 meter van de zaak van appellant gesitueerd. Een dusdanige wijziging is een ingrijpende wijziging.

Verweerders stappen nogal gemakkelijk over deze bedenking van appellant heen. Verweerders houden er geen rekening mee dat belanghebbenden in de meeste gevallen uit zullen gaan van de schaal aanduiding op de plankaart.

De schaal aanduiding geeft afstanden, grootte e.d. weer. Het is derhalve een zeer belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hieruit vloeit voort dat het wel zeer onzorgvuldig is om een onjuiste schaal aan te geven op de plankaart.



Volgens appellant dusdanig onzorgvuldig dat er een nieuwe procedure had moeten worden gestart.

Appellant is van mening dat de Raad van de gemeente Emmen onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het vaststellen van het bestemmingsplan en verweerders deze bedenking ten onrechte ongegrond achten.

C. De winkelroutes in het bestemmingsplan "De Weiert"

Het bestemmingsplan "De Weiert" biedt de mogelijkheid dat er in de nabije toekomst gebouwd kan worden op gronden die nu nog dienst doen als voetgangersgebied. Hiertoe behoort onder andere de passage, gelegen tussen Perry Sport en het café "de Taveerne", de passage tussen blok F en I. Als **bijlage 2** wordt een kopie van dat gedeelte van het bestemmingsplan overgelegd waarin de passage is aangegeven. (Met geel gearceerd).

Indien deze passage verdwijnt, zal de looproute van het winkelend publiek worden gewijzigd en zal het publiek gebruik maken van onder andere de nieuwe passage tussen Perry Sport en Kien.

Het aantal passanten (o.a. winkelend publiek) dat langs de winkel van appellant lopen zal drastisch worden verminderd. De winkel van appellant zal in deze nieuwe situatie slecht bereikbaar zijn. Hierdoor zal de omzet van appellant dalen. Appellant is mede afhankelijk van het aantal passanten. De vraag is indien de looproutes en passages, zoals in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gerealiseerd worden appellant ook kan blijven voortbestaan op de plaats waar hij nu gesitueerd is in De Weiert. Waarschijnlijk niet.



Appellant heeft bedenkingen tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt tot het sluiten en bebouwen van de passage tussen Blok F en I.

In het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan is ook de mogelijkheid gecreëerd dat de bevoorrading van verscheidenen winkels via de doorgang Taveerne - Perry Sport, de passage tussen blok F en I, kan plaatsvinden. Dit zal leiden tot veel dagelijks vrachtverkeer. C&A, Scholten, Schippers, Kien etc, zullen moeten worden bevoorraad via de doorgang die zoals het er nu uitziet naar alle waarschijnlijkheid wordt gecreëerd op de plaats van de passage tussen blok F en I.

De mogelijkheid van expeditieverkeer via de doorgangspassage tussen blok F en I zal ten koste gaan van een groot aantal parkeerplaatsen op het maaiveld. Voetgangers zullen een andere route moeten kiezen. Zowat het gehele centrum van "De Weiert" zal via deze doorgang bevoorraad worden. Dit brengt natuurlijk veel extra vrachtverkeer met zich mee en de nodige geluids-, stank- en trillingsoverlast.

Vele belanghebbenden hebben niet over deze situatie gesproken met de gemeente Emmen omdat deze situatie zich niet voordeed in het ontwerp bestemmingsplan. Het is sterker. Het is nimmer een onderwerp bij onderzoek danwel overleg danwel inspraak tussen de verschillende belanghebbenden geweest.

Dit is een ingrijpende wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Onder andere ten aanzien van deze wijziging is appellant van mening dat er in dit geval een nieuwe procedure had moeten worden gestart, omdat onderzoeks-, overleg- en inspraakresultaten onvoldoende onderbouwing bieden voor dit onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan.



Appellant heeft bij zienswijze aangegeven dat hij het noodzakelijk acht dat de passage zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is weergegeven moet worden gehandhaafd. Dat wil zeggen alleen toegankelijk voor voetgangers. Verweerders stemmen in met een aanpassing en de passage te handhaven, echter zij geven de passage een extra functie, nl. toegangsweg voor bevoorrading van de winkels in het winkelcentrum. Deze laatste aanpassing is een aanpassing waar appellant niet om gevraagd heeft en niet mee in kan stemmen.

Verweerders trekken ten onrechte de conclusie dat het aantal verkeersbewegingen het aantal voetgangers dat van de passage gebruik zal maken niet zal veranderen.

Appellant is op grond van het bovenstaande van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen en dat de Raad van de gemeente Emmen onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het de totstandkoming van het bestemmingsplan. Ook is de wijziging in het bestemmingsplan ten aanzien van de functie van de besproken passage onvoldoende gemotiveerd.

D. Openbare ruimte en parkeerruimte in het bestemmingsplan "De Weiert"

Op grond van het vastgestelde bestemmingsplan zullen vele parkeerplaatsen op het maaiveld in de omgeving van appellant verdwijnen. Nieuwe parkeerplaatsen worden verderweg gecreëerd en de infrastructuur wordt dusdanig gewijzigd dat de winkel van appellant veel moeilijker bereikbaar is.



Daarnaast zullen in de toekomst, wanneer de plannen van de dierentuin doorgang vinden de parkeerplaatsen naast de Holdert vervallen. Ook dit heeft invloed op de bereikbaarheid van de zaak van appellant en invloed op de parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Blok D op de plankaart biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een 25 meter hoog theater. Indien dit theater wordt gerealiseerd, zal dit wederom ten koste gaan van een groot aantal parkeerplaatsen op het maaiveld. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen zal invloed hebben op de omzet van cliënt. Voorts is de winkel van cliënt veel slechter bereikbaar vanaf de Hondsrugweg indien ontsluiting plaatsvindt zoals mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

Appellant is afhankelijk van een groot aantal klanten die even kort een bezoek brengen aan De Weiert en hun auto kort parkeren om bijvoorbeeld hun filmrolletje te laten ontwikkelen door appelland.

Die mogelijkheid wordt door het verminderen van het aantal parkeerplaatsen en gewijzigde in- en uitgang naar de parkeerplaatsen conform het bestemmingsplan, verkleind.

Verweerdere stellen dat de mogelijkheid om dicht bij het pand te parkeren en de toegankelijkheid niet substantieel veranderen. Het aantal parkeerplaatsen zal echter wel degelijk verminderen. Voorts komen nieuwe parkeerplaatsen verder van de winkel van appelland af te liggen. Daarbij komt ook nog dat deze parkeerplaatsen zijn gecreëerd in een parkeergarage die gevestigd is aan een looproute die niet langs de winkel van appelland loopt. Het aantal passanten zal in bovengenoemde situatie veel minder worden. De omzet van appelland zal weldegelijk negatief worden beïnvloed.



Appellant is van mening op grond van het bovenstaande, dat de Raad van de gemeente Emmen onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn belangen. Appellant is van mening dat de Raad van de gemeente Emmen onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Ten onrechte hebben verweerdere deze bedenking ongegrond verklaard.

E. De verbouwingmogelijkheden van bestaande gebouwen in het bestemmingsplan De Weierte.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om uitbouw/verbouw/aanbouw te realiseren in perceel 1597 en 1598.

Appellant heeft bezwaar tegen deze bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in bovengenoemde percelen. Een en ander zal namelijk tot gevolg hebben dat de winkel van appellant nog meer naar de achtergrond verdwijnt en het zicht bijna geheel op de winkel van appellant verloren zal gaan vanaf de Hondsrugweg. Dit in combinatie met het verdwijnen van een groot aantal parkeerplaatsen en het wijzigen van de infrastructuur brengt met zich mee dat het wel zeer moeilijk wordt om op de plek waar appellant thans een Fotospecialzaak heeft een Fotospecialzaak te continueren.

Appellant is van mening dat de Raad van de gemeente Emmen door opname van deze bouwmogelijkheden onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van appellant. Appellant is derhalve van mening dat de Raad van de gemeente Emmen ook met betrekking tot dit onderdeel onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten onrechte hebben verweerdere deze bedenking ongegrond verklaard.



F. De traverse in het bestemmingsplan

Appellant acht de mogelijkheid tot het realiseren van de traverse in het bestemmingsplan volstrekt overbodig. Bezoekers die de dierentuin te Emmen bezoeken kunnen ook via de stadsvloer het andere nog te realiseren gedeelte van de dierentuin op de es bereiken. Kosten kunnen worden bespaard en worden geïnvesteerd in oude en nieuwe infrastructuur.

Voorts is de traverse zeer onduidelijk aangegeven in het bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan kan geen vastgestelde hoogte worden afgeleid. Een en ander is zeer onzorgvuldig weergegeven in de plankaart en regelgeving van het bestemmingsplan.

Daarnaast is in het bestemmingsplan slechts een mogelijkheid geschapen om de traverse in het winkelcentrum in danwel uit te gaan. De mogelijkheid om de winkels in De Weiert te bezoeken wordt hier sterk door beperkt.

Dit is een vergaande beperking op de consumptiemogelijkheden van de bezoekers aan eventueel het centrum van Emmen (en de dierentuin). Cliënt acht het noodzakelijk dat er meerdere opstap/uitstapplaatsen worden gecreëerd op de traverse.

Tevens geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om de traverse binnen het plangebied 10 meter vanuit haar as te verschuiven. Appellant heeft bezwaar tegen elke verschuivingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan biedt ten aanzien van de traverse, omdat dan onder andere de mogelijkheid ontstaat dat de traverse op enkele meters van de gevel van de zaak van appellant wordt gerealiseerd. De zaak is dan niet meer goed zichtbaar en er is veel gevaar voor geluidsoverlast.