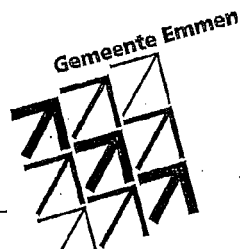


Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA09.0039	B 1a	09/397



Onderwerp:

Bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling"

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid

Fysiek ruimtelijke ontwikkeling

F. de Jonge, telefoon (0591) 68 53 17

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen nrs, 1, 4, 6, 9 en 10 deels te delen;
2. De overige zienswijzen niet te delen;
3. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
4. Het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, bedrijventerrein De Tweeling" met verbeelding nr. 05.069 en bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het ter vaststelling voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein De Tweeling. Het bestemmingsplan bedrijventerrein de Tweeling vormt het planologisch-juridisch kader op basis waarvan het bedrijventerrein de Tweeling (her)ontwikkeld kan worden. Het plangebied omvat zowel het bestaande bedrijventerrein als het nieuw te ontwikkelen deel. Het beleid voor het bestaande gedeelte is mede gericht op herstructurering, met als doel het creëren van uitbreidingsruimte en/of doorstromingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven en een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ingediend.

Bijlagen:

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 14 april en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA09.0039	B 1a	09/397

1. Aanleiding voor het voorstel

De gemeente Emmen beoogt de uitbreiding en revitalisering van het bedrijventerrein 'De Tweeling' te Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader op basis waarvan het bedrijventerrein de Tweeling (her)ontwikkeld kan worden. Het plangebied omvat zowel het bestaande bedrijventerrein als het nieuw te ontwikkelen deel. Het beleid voor het bestaande gedeelte is mede gericht op herstructurering, met als doel het creëren van uitbreidingsruimte en/of doorstromingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven en een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte.

Het nieuwe gedeelte (circa 56 ha bruto) biedt ruimte aan (boven)regionale bedrijvigheid waarbij het ambitieniveau hoger wordt gelegd dan voor het bestaande deel. Het uitbreidingsgebied is te verdelen in een oostelijk deel (10 hectare) ten noorden van het bestaande bedrijventerrein en het westelijke deel (46 hectare). Het plan wordt aan de noordkant begrensd door de A37, aan de oostkant door de Afslag, aan de zuidkant door de Herendijk, een deel van de Veilingstraat en de noordzijde van de Trekkenweg en aan de westkant door de gemeentegrens Emmen-Coevorden.

Het voorliggende bestemmingsplan kent een lange geschiedenis. De gemeente Emmen is in 1998, na de gemeentelijke herindeling, gestart met een bestemmingsplanprocedure voor het bedrijventerrein. Het destijds opgestelde voorontwerp bestemmingsplan heeft de inspraak en overlegprocedure gedeeltelijk doorlopen. Hierna is de verdere procedure gestaakt. Het (her)ontwikkelen van het bedrijventerrein bleek erg complex en weerbarstig. Dit werd door twee belangrijke factoren bepaald. Enerzijds betreft het een gezonde bedrijventerrein en anderzijds kent het plangebied vele grondeigenaren met verschillende belangen. Vanwege deze combinatie leek het niet mogelijk om een bestemmingsplan te ontwikkelen dat en voldeed aan de eisen van de Wet geluidhinder en een sluitende exploitatieopzet had.

Op basis van nieuwe inzichten hebben wij in 2006 besloten om een algehele herstart te maken. In februari 2006 hebben wij een conceptvoorontwerp van het bestemmingsplan opgesteld. Op basis van dat concept hebben wij nader gesproken met ondernemers, private partijen en betrokken omwonenden. Dit alles heeft geresulteerd in een nieuw voorontwerp. In mei 2007 is het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan in vooroverleg gebracht. Vanwege de complexiteit en weerbarstigheid van het bestemmingsplan hebben wij in 2008 gekozen voor een andere aanpak van het project en een Taskforce De Tweeling, bestaande uit bestuurders en ambtenaren, ingesteld. Hierdoor kon het project een op efficiëntere wijze worden aangestuurd en konden direct beslissingen worden genomen. De nieuwe aanpak heeft geresulteerd in het ontwerpbestemmingsplan dat met ingang van 17 december 2008 zes weken ter inzage heeft gelegen.

Zoals vermeld is de Tweeling is een zoneringsplichtig bedrijventerrein. Dit betekent dat rondom het gehele bedrijventerrein een geluidzone moet liggen. De verplichting vloeit voort uit de Wet geluidhinder. De geluidzone moet ook op de plankaarten van de omliggende bestemmingsplannen worden opgenomen en de regels van die bestemmingsplannen moeten worden aangepast. Binnen de geluidzone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Beide ontwerpbestemmingsplannen hebben gelijktijdig ter inzage liggen en moeten ook gelijktijdig worden vastgesteld. Het voorstel tot vaststelling van het facetbestemmingsplan zal in een afzonderlijk besluit aan uw raad worden voorgelegd.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijk ordening (hierna ook te noemen: Wro) per 1 juli 2008, geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan besluiten bij een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien aan alle voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro wordt voldaan. De uitzondering van artikel 6.12 lid 2 Wro op de plicht om geen exploitatieplan vast te stellen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling" niet van toepassing aangezien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, de gemeente locatie-eisen stelt met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Daarnaast bevat het exploitatieplan bepalingen over de fasering van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede koppelingen van bepaalde werkzaamheden.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein dient plaats te vinden binnen de door de gemeente gestelde termijnen, zoals opgenomen in het exploitatieplan. Indien realisatie niet binnen de gestelde termijnen geschiedt, behoudt de gemeente zich het recht voor om gebruik te maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, zoals opgenomen in de Ontheffingswet. Om sturing te geven aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn in het exploitatieplan locatie-eisen opgenomen alsmede bepalingen over de fasering van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede koppelingen van bepaalde werkzaamheden. Het voorstel tot vaststelling van het exploitatieplan zal in een afzonderlijk besluit aan uw raad worden voorgelegd. Het exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitplan De Tweeling opgesteld. Dat plan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en geeft aan welke beeldkwaliteit en ambitieniveau wordt nagestreefd. Het doel is dat bij de inrichting van de bedrijfspercelen een onderlinge afstemming in architectuur en inrichting ontstaat. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de gemeente bij de inrichting van het plangebied. En de Welstandscommissie toetst de bouwplannen hieraan.

Op basis van akoestisch onderzoek hebben wij gekozen voor een indeling van het bedrijventerrein waarbij voor zo weinig mogelijk woningen een hogere geluidswaarde hoeft te worden vastgesteld. Voor een aantal woningen hebben wij in het kader van de Wet geluidhinder al een hogere geluidswaarde vastgesteld. Dit besluit moest zijn genomen voordat uw raad kan beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De bezwaarfase tegen het ontheffingsbesluit loopt samen op met de andere genoemde besluiten.

2. Argumentatie/beoogd effect

In het plangebied van het bedrijventerrein De Tweeling gelden nu diverse bestemmingsplannen, enkele plannen dateren nog uit de jaren 40 van de 20^e eeuw. Inmiddels is al lang het stadium bereikt waarbinnen (termijn van orde van tien jaar) de bestemmingsplannen moeten worden herzien. Daarnaast nam de laatste jaren de vraag naar niet in de bestemmingsplannen passende ontwikkelingen toe. In zo'n situatie ontstaat er behoefte aan een brede planologische en stedenbouwkundige afweging. Op deze wijze wordt een beleid op ad hoc basis vermeden. Tevens dienen de bouwplannen die met art. 19 zijn gerealiseerd in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen te worden. De voorziene en gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein is op basis van de huidige bestemmingsplannen niet mogelijk. Het bestemmingsplan bedrijventerrein De Tweeling voorziet in een actueel bestemmingsplan, waarmee voor het bestaande gedeelte weer aan de wettelijke eisen van de Wro wordt voldaan en het bedrijventerrein eveneens kan worden uitgebreid.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Op 25 oktober 2007 zijn er een tweetal kostenverhaalbesluiten genomen onder nummer RA.07.0109. Het betreft het kostenverhaalbesluit "bedrijventerrein "De Tweeling", Boerdijk West, september 2007" en het kostenverhaalbesluit "bedrijventerrein "De Tweeling", Boerdijk

Oost, september 2007". Voormelde kostenverhaalbesluiten zijn vastgesteld voorafgaande aan de inwerkingtreding van de Wro. De vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats onder de Wro. Ondanks een vastgesteld kostenverhaalbesluit kan een perceel met een onder de Wro vallende bouwmogelijkheid niet meer in de baatbelasting worden betrokken. Intrekking van het kostenverhaalbesluit is om bovenstaande reden niet nodig.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

In de loop van de jaren hebben wij vele gesprekken gevoerd om te komen tot (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein De Tweeling. Doel was en is om in goed onderling overleg te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling van het plangebied. In de loop van de jaren hebben wij uitgebreid gesproken met ondernemers, private partijen en betrokken omwonenden. Dit heeft helaas niet in alle gevallen geleid tot overeenstemming. Om een verdere stagnatie van de (her)ontwikkeling te voorkomen hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden die Wet ruimtelijke ordening ons per 1 juli 2008 biedt en hebben wij een exploitatieplan opgesteld. Hieruit blijkt dat er sprake is van een sluitende exploitatie. Het exploitatieplan bepaalt wie, wat financieel moet bijdragen. Het voorontwerp bestemmingsplan is onderhevig geweest aan vooroverleg. De ingekomen reacties uit vooroverleg zijn opgenomen in de Nota van toelichting. De Nota van toelichting maakt deel uit van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 december 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast is een positieve reactie van de provincie Drenthe ontvangen. De provincie is van oordeel dat wij op een goede wijze vorm en inhoud hebben gegeven op hun opmerkingen in het vooroverleg en dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

5. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. ie, afdeling Emmen
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
13. P

De naar voren gebrachte zienswijzen geven aanleiding om ten aanzien van respectievelijk de ontvankelijkheid en de inhoud het volgende op te merken:

Ontvankelijkheid:

Het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan heeft met ingang van 17 december 2008 gedurende 6 weken, in casu tot 28 januari 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging heeft op de voorgeschreven wijze plaatsgevonden. Een schriftelijke zienswijze is ontvankelijk als deze vóór 28 januari 2009 is ontvangen dan wel ter post is verzonden waarbij de datum van het poststempel bepalend is. De zienswijzen genoemd onder 2 is per brief van 4 februari en 15 maart 2009 aangevuld.

De brief genoemd onder 10 is volgens de aanhef gericht tegen het ontwerpexploitatieplan maar gezien de inhoud van de brief en omdat de brief is ingekomen tijdens de periode van ter inzage

ligging van het ontwerpbestemmingsplan, stellen wij u voor deze reactie te beschouwen als zijnde aan uw raad gericht en aan te merken als een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ontvangen dan wel per post verzonden. Deze ingebrachte zienswijzen zijn dus ontvankelijk.

Inhoud:

De zienswijzen laten zich als volgt samenvatten, gevolgd door commentaar. Het nummer in cursief verwijst naar degene die op dit punt een zienswijze heeft ingediend.

Algemeen

1. De nut en noodzaak van het plan is onvoldoende aangetoond en past niet in POP
2. Opmerkingen omtrent ecologisch onderzoek
3. In geluidsonderzoek is sprake van geluidsbeperkende maatregelen. Waaruit blijkt dat?
4. Geen akoestisch onderzoek woning trekkenweg 11
5. Vrees voor water overlast
6. Vrees voor geluidsoverlast tijdens de bouw
7. Vrees waardedaling grond en aantasting privacy, horizon vervuiling etc. Geen 2% korting
8. Afsluiting Trekkenweg voor vrachtverkeer
9. Vergoeding deskundige kosten
10. Geen sprake van zichtlocatie (jacobs en horst)
11. Onduidelijkheid aanduiding II
12. kan zich niet verenigen met keuze ligging weg
13. Meer duidelijkheid prijs aankoop gronden en onduidelijkheid omtrent verwerving gronden
14. Ernstige belemmering bedrijfsvoering (doorsnijding gronden)
15. Onduidelijkheid bestaande woningen Boerdijk (inconsistent overgangsrecht vs sloopkosten). Geen akoestisch onderzoek
16. Westelijke deel ongeschikt, niet rendabel dus buiten plan houden
17. Verzoek om bestemmingcategorie achter woningen Trekkenweg aan te passen
18. Verzoek tot verkleining van planzone I en II en groenzone kleiner
19. Verzoek om deel gronden bestemming groen te bestemmen voor wonen
20. Verzoek om aanleg geluidsscherm achter woningen Trekkenweg
21. Verzoek om een goede inpassing van de Joodse begraafplaats
22. Verzoek om planzone IV tot aan de weg te laten doorlopen
23. Verzoek om de aanleg van een afschermingswal met afwateringsloot woningen Trekkenweg
24. Verzoek om inrit op Wilhelmsweg te behouden
25. Kan niet instemmen met de gekozen interne ontsluiting
26. Detailhandel, ook in volumineuze goederen mogelijke maken
27. De bouw van een reclamezuil mogelijk maken

Ad 1 Nut en noodzaak (nr 5, 8, 9)

Als voorbereiding op het bestemmingsplan De Tweeling hebben wij door Royal Haskoning een Ruimtelijke economische visie laten opstellen. In deze visie was naar ons oordeel de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bedrijventerrein in voldoende mate aangetoond. Naar aanleiding van de reactie in het kader van het vooroverleg van de provincie Drenthe, hebben wij een oplegnotitie gemaakt. In deze oplegnotitie wordt ook nadrukkelijk ingegaan op de SER ladder. De provincie heeft als reactie op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de nut en noodzaak van het bestemmingsplan met de aanvulling van de oplegnotitie voldoende is aangetoond en onderbouwd. De bedrijventerrein in Emmen zijn gesegmenteerd. Dit mede vanwege positonering van een bedrijventerein in de markt. Zo zijn zware industrie en

zelfstandige kantoren op De Tweeling niet toegestaan. Ook past het bestemmingsplan binnen de kaders van het Provinciaal omgevingsplan (POP II). Formeel merken wij op dat met inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 juli 2008 het POP moet worden aangemerkt als zijnde een provinciale structuurvisie. Structuurvisies zijn indicatief van aard.

Momenteel wordt door de gemeente gewerkt aan het opstellen van een werklocatievisie. Als bouwstenen voor deze visie zijn een Detailhandels- alsmede een Bedrijventerreinvisie opgesteld. De bedrijventerreinvisie is opgesteld door Oranjewoud en is in oktober 2008 afgerond. In december 2008 hebben wij met deze visies ingestemd.

Als voorbereiding op de nieuwe provinciale structuurvisie werkt de provincie aan een ruimtebalans. Uit het concept blijkt dat voor de regio Emmen/Coevorden het huidige aanbod, inclusief de voorziene uitbreiding van de Tweeling, niet volstaat om de toekomstige vraag aan bedrijfsterreinen te accommoderen. Niet aannemelijk is gemaakt dat deze onderzoeken feitelijk onjuist zijn dan wel uitgaan van onjuiste gegevens.

Niet aannemelijk is gemaakt wat het causaal verband is tussen de krimp van de bevolking en de daar uit afnemende behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. De stelling van de Milieufederatie Drenthe dat er dus in Zuid-Oost Drenthe voldoende bedrijventerreinen aanwezig zijn en een uitbreiding met de Tweeling derhalve niet noodzakelijke is wordt ook door de laatste beschikbare cijfers niet ondersteund.

Ad 2 Opmerkingen ecologisch onderzoek (nr. 1)

Als voorbereiding op het bestemmingsplan zijn de mogelijke natuurwaarden in het plangebied uitgebreid geïnventariseerd. Naar aanleiding van de zienswijze van IVN hebben wij geconstateerd dat de plantoelichting op onderdelen verduidelijkt kon worden. De paragrafen 6.7.9 en 8.8.10 van de plantoelichting zijn daarom aangepast c.q. aangevuld. De conclusies van de uitgevoerde onderzoeken naar de aanwezige natuurwaarden zijn onveranderd. De aanwezige natuurwaarden vormen geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan en in het kader van Flora- en faunawet is geen ontheffing nodig. Het opnemen van bepalingen in de planregels ter bescherming van natuurwaarden is juridisch niet mogelijk. De planregels mogen alleen bepalingen ten aanzien van de bouw en gebruik van gronden en opstellen bevatten.

Ad 3 Geluidsbeperkende maatregelen (nr. 8, 9)

In het akoestisch onderzoek van het Noordelijke Akoestisch adviesbureau (NAA) "Uitbreiding industrieterrein De Tweeling te Veenoord en Nieuw Amsterdam", d.d. 23 mei 2007 en kenmerk 2829/NAA/je/fw/5 zijn in paragraaf 4.1 de resultaten weergegeven voor een aantal alternatieven. De genoemde waarden zoals aangegeven in de vraag zijn de waarden behorende bij de "wensindeling" en de "wensindeling met wallen". In de eerder genoemde rapportage is op pagina 27 in de alinea geluidswallen aangegeven dat deze langs de Trekkenweg een hoogte van 11 meter dienen te bezitten. Geconcludeerd wordt dat afschermen een weinig realistische optie is.

Als basis voor het gevelisolatie onderzoek is uitgegaan van de variant "optimale indeling". Dit is de variant waarbij het industrieterrein optimaal ingedeeld wordt. Dit betekent dat de categorie bedrijven zodanig is verlicht dat voor zo weinig mogelijk woningen een hogere geluidswaarde hoeft te worden vastgesteld. Hierbij is voor Trekkenweg 12 een geluidsbelasting van 54.5 dB(A) berekend (54.4 dB(A) voor de dag-, 49.5 dB(A) voor de avond- en 44.3 dB(A) voor de nachtperiode). Deze waarde is uiteindelijk gecumuleerd met de berekende geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de Van Goghstraat. Voor het onderzoek naar de geluidswering van de gevels is uiteindelijk gerekend met een gecumuleerde geluidsbelasting van 57.2 dB(A).

De opmerking over de geluidsbeperkende middelen is niet duidelijk. In de rapportage van 23 mei 2007 wordt aangegeven dat voor het verlenen van een hogere waarde de geluidsbelasting in de geluidsgevoelige ruimten, zoals woonkamers, keuken (boven minimale afmetingen) en slaapkamers niet meer dan 35 dB(A) mag bedragen. Een onderzoek naar gevelmaatregelen is in de rapportage van 23 mei 2007 ook niet uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van 23 juli 2008 genaamd "Akoestisch onderzoek gevelmaatregelen van woningen nabij industrieterrein De Tweeling te Veenoord/Nieuw-Amsterdam" met kenmerk 3588/NAA/hw/fw/2.

Het ontbreken van geluidsisolatie in een woning wil nog niet zeggen dat het binnenniveau in een ruimte dan ook niet zal voldoen aan de grenswaarden. Overeenkomstig het Bouwbesluit wordt tegenwoordig gesteld dat de minimale geluidswering van een gevel 20 dB moet zijn. Met betrekking tot de woning Trekkenweg 12 kan gesteld worden dat een geluidsbelasting van 55,6 dB(A) niet extreem hoog is. Na aftrek van de minimale eis van 20 dB wordt dan een binnenniveau berekend van 35,6 dB(A). Uit de praktijk blijkt dat alleen bij zeer oude woningen niet aan een geluidswering van 20 dB kan worden voldaan. Het gaat hier dan vaak om woningen met bijvoorbeeld een kierend of geen dakbeschot. Voor de onderhavige woning is hiervan geen sprake.

In de berekeningen naar de geluidswering van de gevels is gerekend overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". Hierbij dient voor de toetsing van de bestaande situatie de ventilatie via naden, kieren of te openen ramen te worden verwaarloosd. Ter compensatie dient een opening in de hoogst belaste gevel te worden ingevoerd ter grootte van de halve ventilatie-eis uit het Bouwbesluit met een isolatiewaarde van 0 dB(A) voor het netto oppervlak van de opening.

Ad 4 Geen akoestisch onderzoek (nr. 10)

Voor de woning aan de Trekkenweg 11 geldt al een vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A). In het kader van het akoestisch onderzoek 'Uitbreiding industrieterrein De Tweeling' is de toekomstige geluidsbelasting van de uitbreiding voor deze woning ook berekend. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting 54,9 dB(A) bedraagt. Omdat de berekende waarde lager is dan de vastgestelde hogere grenswaarde behoeft voor deze woning verder geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ad 5 Wateroverlast (nr. 6, 8, 9,10)

Tijdens de voorbereidingen van het bestemmingsplan heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de waterhuishouding van het plangebied. Dit onderzoek heeft in nauw overleg plaatsgevonden met het waterschap Velt en Vecht. In paragraaf 8.8.8 is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect water. Het aspect water was een van de dragers bij het ontwerpen van het plangebied. In het plangebied is veel ruimte gereserveerd voor de opvang van water. De gronden die nodig zijn voor de opvang van water zijn dan ook specifiek voor dit doel bestemd en worden hiervoor ook speciaal ingericht. Door de ruime dimensionering van de watergangen ontstaan er mogelijkheden voor natuur en ecologie. De inrichting van natuurvriendelijke oevers wordt in ieder geval aan een zijde (bijvoorkeur geen zuidzijde) voorgestaan. Ook de gronden met de bestemming groen langs de A37 worden dusdanig ingericht dat er water kan worden opgevangen. In het plangebied wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Door het ontwikkelen van het plangebied wordt het maaiveld tot ca. 50 cm verhoogd. De stelling dat het plangebied vanwege zijn ligging en bodemgesteldheid dus niet geschikt zou zijn voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein wordt door dan ook ons niet gedeeld.

Ad 6 Overlast tijdens bouw (nr. 6, 10)

Niet uit te sluiten valt dat er tijdens de bouw sprake is van enige overlast. Omdat het bestemmingsplan voorziet in particuliere bouw is niet aan te geven hoeveel tijd het bebouwen van het bedrijventerrein vergt. Dit is verder een aspect van uitvoer en beheer van het bestemmingsplan en is in het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan ruimtelijk niet relevant.

Ad 7 Woongenot, privacy, horizonvervuiling (nr. 6, 8, 9, 10)

Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied sterk zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht.

Het belang van de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein De Tweeling weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden.

In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade.

Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

Ad 8 Afsluiting Trekkenweg vrachtverkeer (nr. 9)

Het bestemmingsplan voorziet er niet in dat de Trekkenweg een functie krijgt als ontsluitingweg. Gezien de aard (klinkers) en breedte van de Trekkenweg ligt het niet voor de hand dat de verkeersdruk op de Trekkenweg toeneemt. Het ligt meer voor de hand dat het verkeer via de van Goghstraat aan de zuidzijde van het kanaal gaat. Deze weg is breder en voorzien van asfalt. Voor het eventueel afsluiten van de Trekkenweg is een afzonderlijke verkeersbesluit nodig. Hiervoor kan een afzonderlijk verzoek bij de gemeente worden ingediend. Dit verzoek zal dan op z'n eigen merites worden beoordeeld. Dit valt verder buiten de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ontstuiting van het bedrijventerrein via de Trekkenweg of in een wijziging van de bestaande perceelontsluitingen van reeds aanwezige bedrijven.

Ad 9 Vergoeding deskundige kosten (nr. 8)

De Algemene wet bestuursrecht voorziet in artikel 7:15 in een regeling tot van vergoeding van kosten die een belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken. Er moet dus sprake zijn een door een bestuursorgaan genomen besluit.

Ten aanzien van het bestemmingsplan De Tweeling is geen sprake van een formeelbesluit maar van een ontwerpbesluit. Tegen het ontwerpbesluit kan een zienswijze worden ingediend. De Algemene wet bestuursrecht voorziet niet in regeling voor vergoeding van kosten gemaakt tegen een ontwerpbesluit. Er is dan in deze fase van de besluitvorming ook geen wettelijke grondslag voor toekenning van een onkostenvergoeding voor het inschakelen van deskundige bijstand. De kosten gemaakt in het kader van de voorbereiding van een besluit komen dan ook niet voor vergoeding in aanmerking.

Ad 10 Geen zichtlocatie (nr. 2, 12)

De omschrijving van een zichtlocatie is opgenomen in het exploitatieplan. Met een zichtlocatie wordt bedoeld dat de bouwkavels en de bebouwing vanaf de autosnelweg A-37 direct zichtbaar zijn. Tussen de gronden van Jacobs en de autosnelweg A-37 bevindt zich alleen een groenstrook. Deze groenstrook is open van karakter en mag niet worden bebouwd. De inrichting van de groenstrook is daarop afgestemd. Voor de inrichting van de groenstrook verwijzen kortheidshalve naar het beeldkwaliteitplan. Dit is verder een aspect van uitvoer en beheer. De gronden in bezit van Wijnands Back BV worden in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet aangemerkt als zijnde een zichtlocatie. Immers, de gronden grenzen niet direct aan de A-37. Het gebouw is hierop niet georiënteerd.

Ad 11 Planzone II, bestaande situatie (nr. 8, 12)

Vanwege de ligging van het bedrijventerrein aan de A37 streeft de gemeente naar in ruimtelijke kwaliteit onderscheidend bedrijventerrein binnen de gemeente Emmen. Voor het bedrijventerrein De Tweeling is daarom een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het doel hiervan is te komen tot een onderlinge afstemming in architectuur en inrichting van het plangebied. Het beeldkwaliteitplan bevat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambities. De bebouwingseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan zijn (deels) verankerd in de bouwregels van het bestemmingsplan. Op deze wijze kan de gemeente ten aanzien van het gewenste beeldkwaliteit direct sturing geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

De verankering bestaat daaruit dat via een nadere aanduiding op de plankaart in samenhang met de bouwregels van het bestemmingsplan de bouwhoogte in de planzone nader is vastgelegd. Voor planzone II geldt dan een bouwhoogte van 3 bouwlagen. In de planregels is aangegeven dat hiervan kan worden afgeweken. Daartoe is in de planregels een ontheffingsregeling opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan is daarnaast aangegeven dat bij bouwplantoetsing de bestaande situatie het uitgangspunt is.

Ad 12 Situering ontsluitingsweg oostelijk gedeelte (nr. 12)

Het bedrijfspand is destijds gebouwd via een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Ten tijde van de bouwaanvraag was er nog slechts sprake van een globale indeling van het plangebied. Het bestemmingsplan was nog in voorbereiding en had geen formele status. In een later stadium is dat bestemmingsplan ingetrokken en hebben wij zoals aangegeven een algehele herstart gemaakt. De huidige ontsluiting van het pand ligt op gemeentegrond en is opgenomen in de bestemming Verkeersdoeleinden (Ve). Het pand is en blijft prima ontsloten. Op basis van nieuwe en gewijzigde inzichten is gekozen voor een andere ligging van de ontsluitingsweg (recht i.p.v. van schuin) van de percelen in het oostelijke gedeelte van het plangebied. Met de nu gekozen indeling kan het oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein optimaal in rechthoekige bedrijfspercelen worden verkaveld. Naar ons oordeel is vanwege de haakse weghoeken de verkeersveiligheid verbeterd. Handhaving van de destijds voorziene weg leidt tot onvoordelige en slecht verkoopbare kavels met een schuine zijnde. Op het eigen bedrijfspand blijft voldoende parkeerruimte over.

Ad 13 Onduidelijkheid omtrent verwerving gronden en/of aankooprijks gronden (nr. 6, 7, 12)
De gemeente heeft niet de beschikking over alle gronden in het plangebied. Daarom kunnen niet alle voorziene openbare werken zoals wegen en waterberging door de gemeente worden aangelegd. De gemeente heeft als beleid om de gronden die nodig zijn voor de realisatie van openbare werken via minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet lukken dan kan de gemeente zonodig gebruik maken van de Onteigeningswet. Het gaat dus uitsluitend om die gronden welke voor de aanleg van openbare werken nodig zijn. In het exploitatieplan zijn deze gronden duidelijk aangegeven. Kortheidshalve verwijzen wij naar hoofdstuk 3.2 van het exploitatieplan.

Over de prijsstelling van de gronden kan geen onduidelijkheid zijn. De grondopbrengsten zijn door de gemeente vastgesteld op basis van de comparatieve methode. Ter onderbouwing van deze grondopbrengsten zijn door een extern bureau eveneens taxaties van de grondopbrengsten verricht.

Op basis van taxatiewaarden zijn de grondprijzen vastgesteld en in het exploitatieplan opgenomen. De taxatie zijn uitgevoerd door een onafhankelijk ter zake deskundige bureau. Niet aannemelijk gemaakt dat deze taxaties niet juist zijn. Kortheidshalve verwijzen wij naar het exploitatieplan en het raadsvoorstel tot vaststelling van het exploitatieplan.

Ad 14 Doorsnijding gronden (nr. 8)

De versnippering ontstaat door de situering van de voorzieningen van openbaar nut. De ligging van deze voorzieningen bepaalt de door de gemeente te verwerven percelen (zie paragraaf 3.2 Exploitatieplan "Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling"). Een van de uitgangspunten van de ontwikkeling van het exploitatiegebied is een integrale ontwikkeling. Onder integrale ontwikkeling wordt verstaan, het gelijktijdig en in samenhang ontwikkelen van de openbare ruimte en de opstallen. Een van de consequenties van integrale ontwikkeling kan zijn dat het voor de eigenaren binnen het exploitatiegebied wenselijk is om te gaan samenwerken teneinde te bewerkstelligen dat een voor partijen zo optimaal mogelijk resultaat wordt bereikt.

Ad 15 Onduidelijkheid bestaande woningen (nr. 7, 11)

Het bedrijventerrein de Tweeling is een gezoneerd bedrijventerrein. Op een gezoneerd bedrijven mogen geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd. Burgerwoningen zijn geluidgevoelige objecten en mogen dan ook niet meer worden toegevoegd. Bestaande woningen mogen eveneens niet worden vergroot. Op een gezoneerd bedrijven zijn bedrijfswoningen wettelijk gezien niet uitgesloten. De gemeente Emmen voert echter een beleid om op gezoneerde bedrijfsterreinen geen bedrijfswoningen toe te staan. De bestaande woningen zijn daarom niet aangewezen als bedrijfswoning. Daarnaast geldt dat de meeste bestaande woningen reeds onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Het is dan ook niet logisch om deze woningen nu een bestemming te geven als bedrijfswoning. In het exploitatieplan is rekening gehouden met de omstandigheid dat de woningen op het overgangsrecht zijn geplaatst.

Alle (bedrijfs)woningen die gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein zijn in geluidstechnisch opzicht "vogelvrij". Dit is dan ook de reden dat wij naar deze woningen geen akoestisch onderzoek hebben uitgevoerd. Vogelvrij wil zeggen dat er geen wettelijke geluidsbescherming meer voor deze woningen geldt. De woningen vormen daarmee ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. De gronden rondom de woningen aan de Boerdijk hebben wel een lichte bedrijfsbestemming gekregen. De bewoners worden dus toch beschermd tegen onevenredige geluidsoverlast.

Ad 16 Plan niet rendabel (nr. 7, 8, 11)

Zoals onder Ad 7 is aangegeven zijn er vanwege de ligging en de bodemgesteldheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Voor het plangebied is een exploitatieplan opgesteld. Het wettelijk systeem (*spelregels*) voor het opstellen van een exploitatieplan is dat uitgegaan moet worden van binnenplanse verevening.

Een ander uitgangspunt is de integrale ontwikkeling van het exploitatiegebied. Onder integrale ontwikkeling wordt verstaan, het gelijktijdig en in samenhang ontwikkelen van de openbare ruimte en de opstallen. Een van de consequenties van integrale ontwikkeling kan zijn dat eigenaren binnen het exploitatiegebied moeten gaan samenwerken teneinde te bewerkstelligen dat een voor partijen zo optimaal mogelijk resultaat wordt bereikt. Uit het exploitatieplan blijkt dat er sprake is van een positief saldo. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

Ad 17 Aanpassing best. categorie (nr. 8, 9)

De gronden in het plangebied worden voor het grootste gedeelte bestemd tot bedrijfsdoeleinden. Er is sprake van onderverdeling in bedrijfsdoeleinden, elk voor een verschillende milieucategorie (1, 2, 3 en 4). De gronden zijn dusdanig bestemd dat de hinder van bedrijven voor de aanwezige milieugevoelige functies zoals woondoeleinden zo laag mogelijk blijft. Op de gronden gelegen achter de woningen aan de Trekkenweg zijn dan ook alleen bedrijven toegestaan uit de lichte categorie. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de gekozen indeling van de bedrijfscategorieën voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder. Tevens is gekozen voor het opstellen van een specifieke bedrijvenlijst van welk soort bedrijven waar op het bedrijventerrein is toegestaan. Er is dan vanuit milieuhygiënische oogpunt geen reden om de bedrijfsindeling te wijzigen.

De gekozen indeling van het gehele plangebied met de bedrijfscategorieën hangt verder nauw samen met de economische uitvoerbaarheid van het plan. De inbrengwaarde van de gronden wordt mede bepaald door het soort bedrijven dat zich er mag vestigen. Een toename van de gronden met een lage bedrijfscategorie betekent minder opbrengsten. Op gronden met de bestemming B3 mogen ook bedrijven uit categorie B2 worden gevestigd.

Ad 18 Verkleining van planzone I en II (nr. 8)

Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Dat plan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en geeft aan welke beeldkwaliteit en ambitieniveau wordt nagestreefd. Het doel is dat bij de inrichting van de bedrijfspercelen een onderlinge afstemming in architectuur en inrichting ontstaat. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de gemeente bij de inrichting van het plangebied. En de Welstandscommissie toetst de bouwplannen hieraan.

De verankering van het gewenste beeldkwaliteit en dan met name het gewenste straatbeeld bestaat daaruit dat via een nadere aanduiding op de plankaart in samenhang met de bouwregels van het bestemmingsplan de bouwhoogte in planzone I en II zijn vastgelegd. In de planregels is ook aangegeven dat hiervan kan worden afgeweken. In de planregels is een ontheffingsregeling opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet dus inregeling om de planzone te kunnen verkleinen. In het beeldkwaliteitsplan is daarnaast aangegeven dat bij bouwplantoestemming de bestaande situatie het uitgangspunt is. Wij zien dan ook geen reden om de planzones op de kaart te verkleinen.

Ad 19 Deel bestemming "Groenvoorziening" bestemmen in "Wonen" (nr. 4)

De begrenzing van de twee bestemmingen ter plaatse is gebaseerd op de kadastrale begrenzing van het perceel Trekkenweg 13. Die gronden hebben de bestemming wonen gekregen. De

gronden met bestemming "Groenvoorziening" zijn gemeentelijke eigendom. Ter plaatse is voorzien in de aanleg van een aardenwal (zie Ad 23) als afscherming tussen de woningen aan de Trekkenweg en het bedrijventerrein. De bestemming "Groenvoorziening" is hiervoor noodzakelijk. De precieze situering van de aardenwal ter plaatse zal nog nader uitgewerkt moeten worden. Hierover zal ook nader gesproken moeten worden met de bewoners aan de Trekkenweg. Het bestemmingsplan verzet zich er niet tegen dat de gronden met een groenvoorziening eventueel als tuin in gebruik kunnen worden genomen. Dit is verder een aspect van uitvoer en beheer van het bestemmingsplan.

Ad 20 Aanleg geluidscherm (nr. 9, 10)

De Tweeling is een gezoneerd bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de geluidssituatie voor de bewoners aan de Trekkenweg nadrukkelijk is onderzocht. In opdracht van de gemeente is door het Noordelijk Akoestisch Adviesbureau de mogelijkheden verkend om de hoeveelheid geluid op de woningen te verminderen. Ook de mogelijke aanleg van een geluidscherm is bekeken. Gezien de afstand van het bedrijventerrein en de woningen aan de Trekkenweg is een geluidscherm pas effectief bij een hoogte van minstens 11 meter. Een minder hoog geluidscherm levert geen enkele bijdrage aan de vermindering van de hoeveelheid geluid op de woningen. Een dergelijk hoog scherm achten wij vanuit ruimtelijke oogpunt niet wenselijk. De schaal en bouwmassa van een dergelijk hoog scherm achten niet verenigbaar bij de landelijke vrijstaande woningen aan de Trekkenweg. Ook wegen de hoge kosten van de aanleg van een dergelijke hoog scherm niet op tegen het beoogd resultaat. Er is dan ook afgezien van de aanleg van een geluidscherm. Bij de nu voorliggende keuze van de inrichting van het bedrijventerrein is de aanleg van een geluidscherm dan ook niet noodzakelijk. De hoeveelheid geluid op de woningen blijft binnen de wettelijke maximale normen.

Ad 21 Inpassing Joodse begraafplaats (nr. 1, 13)

De gehele Joodse begraafplaats, dus inclusief de aanwezige groen waaronder de bomen, zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd voor "Maatschappelijke doeleinden begraafplaats (Mb)". In doeleinden omschrijving van (artikel 15 van de planregels) is nadrukkelijk aangegeven dat de bijhorende groenvoorziening deel uitmaakt van deze bestemming. De inpassing heeft dus op een zorgvuldige wijze plaatsgevonden. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij met het NIK nadere afspraken gemaakt over de toegang van de begraafplaats en de inrichting ervan.

Ad 22 Planzone IV (nr. 3)

De Boerdijk vormt de hoofdonthutingsweg o.q. toegangsweg van het bedrijventerrein. Daarom is voor de Boerdijk gekozen voor een breed wegprofiel. De wegprofielen zijn aangegeven op kaartbijlage Wegprofielen. Het wegprofiel van de Boerdijk gaat uit van een gewenste afstand weg/bebouwning van 14 meter. De gronden in het plangebied worden voor het grootste gedeelte bestemd tot bedrijfsdoeleinden. Er is sprake van onderverdeling in bedrijfsdoeleinden, elk voor een verschillende milieucategorie (1, 2, 3 en 4). De gronden zijn dusdanig bestemd dat de hinder van bedrijven voor de aanwezige milieugevoelige functies zoals woondoeleinden zo laag mogelijk blijft. Binnen de bestemming B4 is één bedrijf (Alvon) uit categorie 5 toegestaan. Alleen vanwege de aanwezigheid van dit bedrijf is het bedrijventerrein een gezoneerd bedrijventerrein. De omvang van de gronden waar het bedrijf is toegestaan zijn dan ook direct bepalend voor de omvang van de geluidzone. De gronden waar dit bedrijf zich mag vestigen moeten daarom nadrukkelijk op de plankaart worden begrensd (planzone IV). In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de huidige omvang van de planzone IV. Bij de gekozen grootte van de planzone voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Bij het opstellen van het bestemmingsplan en de omvang van de planzone is rekening gehouden met

