



Raadsvoorstel

Jaar	Stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2008	RA07.0160	A 11	07/1102

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan “ 't Zand”

Portefeuillehouder: xx

Dienst: BELE	Afdeling: FRO	Steller: xxx
--------------	---------------	--------------

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- Op de n.a.v. het ontwerp bestemmingsplan 't Zand ingekomen zienswijzen van
 - Dhr. xxx, namens xxx
 - xxxx,
 - xxxx, dd 16 juli 2007 reageren zoals hierna in het raadsvoorstel (onder procedure/ reacties pag. 4) aangegeven.
- Vast te stellen het bestemmingsplan “ 't Zand” en dit ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Drenthe voor te leggen

Samenvatting

Het plangebied maakt, aansluitend aan de wijk Emmerhout, op twee terreinen van in totaal ca 5 ha de bouw van 43 vrijstaande woningen mogelijk, en voorziet in de instandhouding van een natuurgebied van 18 ha. Dit mede als uitloopgebied voor bewoners in de omgeving. Het gebied bestaat uit een waterplas, ontstaan door zandwinning, en natuurterrein, en was voorheen gedeeltelijk ook bedrijfsterrein. Het zal een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu vormen. In dit kader is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het plan past in het recent vastgestelde masterplan voor de wijk Emmerhout. Het project wordt gerealiseerd door Roelofs en Haase Projectontwikkeling BV uit Rijssen. Met hen is in jan. 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Van de 43 woningen konden er 27 al worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan of op basis van een vrijstelling ex art 19 lid 2 van de WRO. De vereiste onderzoeken (m.n. op het gebied van bodemverontreiniging, geluidhinder, flora & fauna, water, waterbodembodem, archeologie, exploitatieopzet) zijn uitgevoerd en de vereiste maatregelen zijn of worden getroffen. Aan de wettelijke normen kan worden voldaan. Op de ingediende zienswijzen is in de nota van beantwoording ingegaan. De zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijzigingen.

Stukken ter inzage:

In bijlagen bundel (Taken Landschapsplanning, nov. 2006, gewijzigd 2007) bij ontwerp:

- Samenvatting Milieu-effectnotitie nr. 1442-A d.d. 23 maart 1998
- Sfeerverslag openbare informatiebijeenkomst d.d. 7 december 2000
- Samenvatting (1442-AE) Inrichtings- en beheersplan nr. 1442-H d.d. 25 februari 2003
- Sfeerverslag openbare informatiebijeenkomst d.d. 19 maart 2003

5. Kopie onderzoek besluit Luchtkwaliteit 2004 d.d. 3 oktober 2005
6. Verkennend Bodemonderzoek onderzoek Laan van het Kwekebos nr. 10289-103944 revisie 00 d.d. 27 maart 2001
7. Verkennend Archeologisch onderzoek Laan van het Kwekebos nr. 2002/152 d.d. 28 januari 2003
8. Akoestisch Onderzoek en Ontheffingsvoorstel Laan van het Kwekebos d.d. 10 december 2002
9. Actualiserend bodemonderzoek Plangebied De Landtong te Emmen project nr. 145611 revisie 00 mei 2007 en Verkennend waterbodemonderzoek 't Zand aan de Schansstraat te Emmen project nr. 18764-143502 revisie 00 15 april 2004
10. Verkennend Archeologisch Onderzoek Voormalig Bedrijfsterrein rapport nr. 2005-07/10 ISSN 1871/269SX d.d. juli 2005
11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rondweg N391 't Zand te Emmen project nr. 04.5702.01 21 mei 2007
12. Verslag Watertoets d.d. 25-04-2006
13. Actualisatie natuur bouwlocaties (1442-AG) d.d. 1 mei 2006
14. Exploitatieopzet d.d. 17-11-2006

Afzonderlijk

15. Rapport Luchtkwaliteit 't Zand te Emmen, Aveco de Bondt, 13 juli 2007
16. Ontwerp bestemmingsplan 't Zand, inclusief ruimtelijke onderbouwing (Taken Landschapsplanning, nov. 2006, gewijzigd mei 2007)
17. Nota van toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan 't Zand (n.a.v. voorontwerp) nov. 2006
18. Conclusie aanvullend onderzoek grondwater nov. 2007 (bureau Oranjewoud)
19. Ontheffing hogere waarde geluid ex art 83 Wet Geluidhinder
20. Ontheffing Flora en Fauna van Min. van L, N en V dd. 31 aug. 2006

Collegebesluit d.d. 10 december 2007 en de daarop betrekking hebbende stukken.

Jaar	stuken. Raad	categorie/argentaan.	stuken. B. en W.
2008	RA07.0160	A 11	07/1102

1. Aanleiding voor het voorstel

Inleiding

Het gebied, van ca 23 ha, van het ontwerp-bestemmingsplan is gelegen op de rand van de Hondsrug, op de grens van zand en veengebied, aan de noordoostzijde van de wijk Emmerhout en ten oosten van de Rondweg. Zandwinning, tussen 1957 en 1975, heeft geleid tot ontstaan van de waterplas. Op de zg "Landtong" zijn een kunststeenfabriek en een wegmarkeringsbedrijf gevestigd geweest. Het terrein heeft zich verder als een natuurgebied ontwikkeld. Het is grotendeels afgesloten voor het publiek.

Vanaf ongeveer 1990 wordt de mogelijkheid van woningbouw voor het plangebied overwogen.

Voor een klein deel van het plangebied, in het zuidelijk gedeelte, was woningbouw al mogelijk in het bestaande bestemmingsplan ("Partiele herziening plan in hoofdzaak Emmen-Emmerhout", vastgesteld 25 maart 1963). Recent zijn of worden, als onderdeel van het project, gedeeltelijk op basis van een vrijstelling ex art 19 lid 2 WRO, ter plaatse al 27 woningen gerealiseerd.

Het behoud van de ecologische en landschappelijke betekenis van het gebied, m.n. voor de bewoners in de omgeving, staat vanaf het begin centraal. Het bestemmingsplan legt de al bestaande mogelijkheden voor woningbouw bij de Laan van het Kwekebos vast en biedt de mogelijkheid voor bouw van 14 woningen op een deel van de zg Landtong, het beschermt de natuur en landschappelijke waarden en het regelt het gebruik van het gebied als uitloopgebied. Voor nader inzicht in achtergronden en doelstellingen wordt verwezen naar de toelichting en ruimtelijke onderbouwing (bijlage 16, ter inzage).

Bij raadsbesluit d.d. 31 oktober 1996 heeft uw raad in beginsel ingestemd met woningbouw. In 1998 is een milieueffectennotitie opgesteld (samenvatting ter inzage). De aanbevelingen daaruit (hoofdstuk 7, blz 40) zijn grotendeels opgenomen in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

Op de voorgeschiedenis wordt hier niet verder ingegaan. Verwezen kan worden naar het "sfeerverslag van de openbare informatiebijeenkomst dd 7 december 2000" (ter inzage) en het "sfeerverslag openbare informatiebijeenkomst dd 19 maart 2003" (ter inzage).

Voor het grootste deel van het plangebied geldt nog het "Plan in hoofdzaak voor het dorp Emmen" vastgesteld op 31 maart 1958 met de bestemming agrarische bedrijven en zandwinnerven met geringe mogelijkheden voor agrarische bebouwing. Voor een klein deel geldt, zoals hiervoor al aangegeven, de "Partiele herziening plan in hoofdzaak Emmen-Emmerhout", vastgesteld op 25 maart 1963. Voor een klein gedeelte langs de Laan van het Kwekebos geldt het bestemmingsplan "Emmerhout vak H", vastgesteld op 30 november 1970, met de bestemming openbaar groen".

Het terrein is eigendom van xxx uit Rijssen. Met hen is in januari 2006 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. In deze samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat xxx, na vaststelling en goedkeuring van dit bestemmingsplan, het natuurterrein aan de gemeente verkoopt. Voor de inrichting van het natuurgebied, met het oog op de ecologische betekenis, is een Inrichtings- en beheersplan opgesteld (samenvatting ter inzage).

Initiatiefnemer en gemeente dienen zich hieraan te houden.

Verder wordt hier niet op deze samenwerkingsovereenkomst ingegaan.

Het plan past in het dd 26 april 2007 door uw raad vastgestelde masterplan voor de wijk Emmerhout en in de aanpak in het kader van Emmen Revisited. Een van de doelstellingen is de bouw op inbreidingslokaties, zoals deze. De bouw van deze woningen, in het duurdere segment, past tevens in het streven naar het bieden van een gevarieerd aanbod in de wijken. De plannen zijn in nauw overleg met het projectbureau Emmen Revisited ontwikkeld. Om de kwaliteit van het woongebied te waarborgen, in aansluiting op de landschappelijke waarde van het terrein, is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Deze is onderdeel van de welstandsnota en vormt daarmee een wettelijk toetsingskader.

Procedure/reacties

Overeenkomstig de wettelijke procedure (art 10 Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan, op 27 juli 2006, in het zg vooroverleg gebracht.

Reacties zijn toen ingediend door: xxxx. De reacties, met het de antwoorden van ons college, zijn opgenomen in de Nota van Toelichting van nov 2006 (ter inzage).

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens, met de daarbij behorende onderzoeksrapporten, vanaf 20 december 2006 zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is gebleken is dat niet alle vereiste onderzoeksrapporten waren bijgevoegd. Met name m.b.t. de mogelijkheden voor bodemsanering ontbrak informatie. Vervolgens is aanvullend onderzoek uitgevoerd en is het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw, met de toegevoegde informatie, vanaf 4 juli 2007 zes weken ter inzage gelegd.

Een en ander heeft geleid tot de volgende reacties:

- xxxx, xxxx, -
, dd. 1 augustus 2007
- xxxxxx, dd. 29 juli 2007
(zienswijze ontwerpbestemmingsplan “ ‘t Zand”), 31 juli 2007 (zienswijze voorgenomen vaststelling hogere grenswaarde geluid bij ontwerp bestemmingsplan “ ‘t Zand”) en 9 augustus 2007 (zienswijze ontwerpbestemmingsplan “ ‘t Zand”),
- xxxxxx, dd 16 juli 2007 Hieronder wordt op deze reacties ingegaan:

- A. Gemaakte opmerking
- B. Commentaar

xxxxx

- 1A In het kader van het vooroverleg heeft xxx, dd. 19 oktober 2006, al gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan, en daarbij verzocht om een tweetal aanbevelingen uit de natuurtoets in de toelichting onder paragraaf 4.4.2 van het bestemmingsplan zelf op te nemen. Het gaat hier om de aanbeveling om de werkzaamheden op het terrein niet te starten tijdens het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) en om de aanbeveling om het terrein voorafgaand aan werkzaamheden op het terrein te controleren op aanwezigheid van (andere) beschermde dier- en plantensoorten en de habitat geleidelijk ongeschikt te maken als leefomgeving. Men geeft aan dat de reden hiervoor is dat de praktijk leert dat uitvoerders niet kijken naar de bijlagen, maar uitsluitend naar het bestemmingsplan zelf.

De vereniging stelt dat uit de Nota van Beantwoording behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat er geen gehoor is gegeven aan het verzoek om de toelichting hierop aan te vullen. In deze zienswijzen verzoekt het xxx nogmaals om dit wel te doen.

- 1B Opnemen van de toetsen, met de aanbevelingen, in het bestemmingsplan zelf, of in de toelichting, heeft geen extra betekenis of meerwaarde. Dergelijke voorschriften, kunnen niet, juridisch bindend, in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan verwijst uitdrukkelijk naar de bijlagen waarin de toetsen, met aanbevelingen, zijn opgenomen. Daarnaast zullen betrokkenen, zowel van de betreffende gemeentelijke dienst Gebied als derden, over een en ander worden geïnstrueerd en zal hierop toezicht worden uitgeoefend.
- 2A Tevens wordt door xxx verzocht om aan de voorschriften toe te voegen dat bij mogelijke bouwactiviteiten de werkzaamheden zo georganiseerd worden dat het gebied van de Landtong goed afgesloten wordt, om te voorkomen dat het naastgelegen natuurgebied in beslag genomen wordt voor bouwwerkzaamheden.
- 2B Dit verzoek heeft betrekking op de uitvoering van de werkzaamheden, dit kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Een bestemmingsplan is enkel bedoeld om de gronden planologisch, juridisch bindend, te regelen.
Dat opslag van bouwmaterialen en bouwwerkzaamheden uitsluitend binnen de geplaatste bouwherken op het daarvoor bedoelde terrein plaatsvindt zal op een andere wijze, zoals met afspraken en met privaatrechtelijke regelingen met aannemers en met toezicht, moeten worden geregeld.

xxxxx, brief van 29 juli 2007

xxxx geeft hierbij aan "mede namens de overige bezwaarde bewoners van de xxxxxx" te reageren, maar nu namen, handtekeningen of machtigingen van deze bewoners bij de brief ontbreken, stellen wij voor deze buiten beschouwing te laten.

- 4A xxxx geeft aan ontevreden te zijn omdat de stukken die ter visie zijn gelegd en het onderzoek onvolledig zouden zijn, en vanwege onvolledige openbaarheid.
Meetgegevens over fijnstofbelasting waren volgens hem, m.b.t. hetgeen is onderzocht, de inputgegevens, het gebruikte model en de resultaten, voor de lezer niet toegelicht en niet duidelijk.
- 4B De bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegde stukken voldeden aan de wettelijke vereisten. In art. 6 van het Besluit luchtkwaliteit wordt aangegeven dat de concentratiewaarden in het rekenprogramma CAR II berekend moeten worden om een nauwkeurig inzicht te kunnen geven in de toe- of afname van de concentraties.
Naar aanleiding van het verzoek van de heer xxxx, om nadere informatie m.b.t. hetgeen ter visie lag, is opdracht gegeven om een verhelderend document op te stellen en is deze informatie en uitleg nagezonden.
Niet is gebleken dat de heer xxxx met deze gang van zaken is benadeeld en voorgesteld wordt de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
- 5A Dhr. xxx heeft diverse aanmerkingen t.a.v. de handelwijze m.b.t. de geluidsbelasting. Er zou sprake zijn van ernstige tekortkomingen dan wel manipulatie. Deze veronderstelling is gebaseerd een "vreemd" gebruik van het computermodel Geonoise. Er zou nl van een fictieve, maar te lange (langere dan zoals op de plankaart aangegeven) geluidwal zijn uitgegaan, en dit als basis voor alle verdere berekeningen. Met de input en output van het model en met de voorgestelde concrete uitvoering zou daarom een en ander behoorlijk mis zijn. Een Geonoise modelkaart ontbreekt.
- 5B Dhr. xxxxx refereert in zijn zienswijze en op het ontwerp bestemmingsplan en op de voorgenomen vaststelling van de hogere grenswaarden aan andere uitgangspunten dan

in bovengenoemd onderzoek zijn gehanteerd (onder andere m.b.t. jaartal verkeersprognose, type wegdekverharding, versienummer van het rekenprogramma en ontbrekende plots). Daaruit kan geconcludeerd worden dat de heer xxxx niet de meest recente stukken behorende bij het bestemmingsplan en de vaststelling hogere grenswaarden heeft bestudeerd. De betreffende akoestische rapportage (kenmerk R-AVR/841 (project 04.5702.01) d.d. 21 mei 2007) is voldoende duidelijk en verschaft alle informatie waarover de heer xxxx in dit kader opmerkingen maakt. In het rekenprogramma Geonoise versie 5.4 (dus niet Geonoise 5.2) is de situatie gemodelleerd conform de voorschriften uit bijlage 3 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. In het rekenmodel is een geluidswal met daarop een geluidsscherm gemodelleerd langs de westzijde van de Rondweg ter hoogte van de nieuwbouwlocatie. Uitgegaan is van een combinatie wal met scherm met een totale hoogte van 5 meter en een totale lengte van circa 150 meter. Deze geluidwal (in het akoestisch onderzoek) heeft de zelfde lengte als op de plankaart. In de genoemde rapportage is in bijlage 1 en de figuren in bijlage 2 (met weergave van het rekenmodel) de ligging van deze wal met scherm weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat niet op alle nieuw te bouwen woningen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouw van 48 dB (Lden). In de rapportage is tevens toegelicht dat verhoging of verlenging van het scherm of toepassing van ander asfalt slechts beperkt effect heeft op de reductie van de geluidsbelasting. Aangezien de aanvullende maatregelen de geluidsbelasting slechts voor enkele woningen enkele dB's zal reduceren wegen de kosten van de benodigde investering niet op tegen de effecten. Daarom is voor 4 van de 16 woningen een hogere grenswaarde aangevraagd. Voorgesteld wordt de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

- 6A Dhr. xxxx stelt dat de lengte van de voorgestelde geluidswal absoluut afwijkt van wat elders aan de Rondweg noodzakelijk werd geacht en berekend (Delftlanden), en nooit kan bewerkstelligen wat wettelijk vereist is. Zie ook 5B.
- 6B En vergelijking met een situatie elders kan niet zonder meer worden gemaakt. Beide geluidweringen zijn het resultaat van berekeningen die overeenkomstig de wettelijk vereiste rekenmethoden zijn gemaakt. Op basis van het gestelde kan niet worden aangenomen dat de berekeningen niet juist zijn.

- 7A Dhr. xxxx geeft aan dat het plaatsen van een geluidswal zo nabij de huizen aan de Rondweg een aanzienlijke waardedaling van de woningen veroorzaakt.
- 7B Met betrekking tot eventuele waardevermindering kan, indien het bestemmingsplan onherroepelijk is, op basis van art. 49 van de WRO een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend.

- 8A Dhr. xxxx kondigt aan dat, wanneer de geluidswal annex scherm uitblijft, men gepaste actie zal ondernemen.
- 8B Voorgesteld wordt deze opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

- 9A Dhr. xxxx ziet niet graag dat grazers (schapen of anderszins) nabij zijn huis voor groenonderhoud worden ingezet, omdat deze dieren "blinde" stekers (dazen) met zich meebrengen en daardoor overlast veroorzaken.
- 9B Het gaat hier om een vorm van beheer welke niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Indien (onaanvaardbare) overlast zou blijken zal moeten worden gezien of een andere methode voor het groenbeheer moet worden gekozen. Dit zijn echter geen planologische afwegingen. Overigens betreft het gebied waar mogelijk grazers toegelaten zullen worden enkel het natuurgebied grenzend aan de noordkant van de Landtong en niet in het gebied ten zuiden daarvan, grenzend aan het gebied waar dhr. xxxxx woonachtig is.

Dhr. xxxxx, brief van 31 juli 2007 (zienswijze voorgenomen vaststelling hogere grenswaarde geluid bij ontwerp bestemmingsplan “t Zand”)

Dhr. xxxx geeft hierbij aan “mede namens de overige bezwaarde bewoners van de xxxxx” te reageren, maar nu namen, handtekeningen of machtigingen van deze bewoners bij de brief ontbreken, moeten deze buiten beschouwing worden gelaten.

- 10A Dhr. xxxx klaagt over geluidsoverlast als gevolg van verkeer op de Rondweg en het uitblijven van maatregelen.
- 10B Noch de bestemmingsplanprocedure noch de procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde is gericht op het beoordelen en behandelen van klachten over geluidsoverlast in de bestaande situatie

Op deze brief wordt voor het overige afzonderlijk, in het kader de procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde, ingegaan. Maar vanwege de relatie van deze laatste procedure met de procedure voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is deze brief hier ook opgenomen.

Dhr. xxxxx, brief van 9 augustus 2007

Dhr. xxxxx geeft hierbij aan “mede namens de overige bezwaarde bewoners van de xxxxx” te reageren, maar nu namen, handtekeningen of machtigingen van deze bewoners bij de brief ontbreken, moeten deze buiten beschouwing worden gelaten

- 12A Dhr. xxxx eist dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure wordt gebracht, omdat het fijnstof onderzoek pas na twee weken is toegevoegd aan de stukken die al ter visie lagen. Dhr. xxxx stelt dat dit in strijd is met de basisvereisten voor een dergelijke procedure.
- 12B Beoordelen van de consequenties van het plan m.b.t. de luchtkwaliteit is vereist als onderdeel van de beoordeling van de haalbaarheid van het plan (Besluit op de Ruimtelijke Ordening, art 9). Op basis van eerder onderzoek (dd 3-10-2005) kon al worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteitsnormen niet zouden worden overschreden en dat dit de haalbaarheid van het plan niet zou belemmeren. Het fijnstof onderzoek is uitgevoerd als aanvulling en bevestiging van dit eerdere onderzoek. Niet is gebleken dat, doordat dit rapport niet van meet af aan ter inzage heeft gelegen, belangen van betrokkenen kunnen zijn geschonden. De heer xxxxx geeft ook niet aan welk belang, procedureel of materieel, door deze gang van zaken in het geding zou zijn gekomen. Alleen als in het geheel geen onderzoek (dus ook niet in 2005) zou zijn uitgevoerd, of als de conclusie van het onderzoek zou zijn dat mogelijk niet aan de luchtkwaliteitseisen zou kunnen worden voldaan, is dat denkbaar. Met opnieuw ter inzage leggen van de stukken wordt dan ook geen redelijk belang gediend. Voorgesteld wordt om het verzoek niet in te willigen.

Dhr. en mevr. xxxxx, brief van 16 juli 2007

- 13A Dhr. en mevr. xxxxx willen het op de inrichtingskaart (kaart 2) aangegeven menuitlaatveld en hondentoilet graag verplaatst zien naar een andere plek i.v.m. hinder en uitzicht bij hun (toekomstige) woning.
- 13B Het betreft hier een inrichtingsaspect dat in het bestemmingsplan niet bindend wordt vastgelegd. Van de betreffende kaart kan dus worden afgeweken, en bij de inrichting van het gebied kan de locatie nader worden bepaald en kan met wensen uit de omgeving rekening worden gehouden. Een en ander wordt doorgegeven aan dienst

Gebied van de gemeente. In het kader van de inrichting van het gebied wordt het verzoek meegenomen.

- 14A Dhr. en mevr. xxxxx verzoeken om verplaatsen van een informatiebord.
14B Dit betreft eveneens een inrichtingsaspect dat in het bestemmingsplan niet bindend wordt vastgelegd. In het kader van de inrichting van het gebied wordt het verzoek meegenomen.
- 15A Dhr. en mevr. xxxxx verzoeken om “Drentse keien” of iets dergelijks te plaatsen in de bocht van de Schanswal ter plaatse van hun (toekomstige) woning i.v.m. voorkomen van wildparkeren en aantasting van de natuurstrook.
15B Dit betreft eveneens een inrichtingsaspect dat in het bestemmingsplan niet bindend wordt vastgelegd. In het kader van de inrichting van het gebied wordt het verzoek meegenomen.

Onderzoeken

V.w.b. de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar de diverse onderzoeksrapporten (ter inzage).

M.b.t. bodem is, naar aanleiding het “Actualiserend bodemonderzoek Plangebied De Landtong te Emmen” (revisie dd mei 2007), aan Roelofs en Haase Projectontwikkeling BV gevraagd om nadere informatie. Zowel ons college als het college van GS constateerden nog enkele omissies in het onderzoeksrapport (gemeente is m.b.t. bodemverontreiniging bevoegd gezag, provincie Drenthe heeft in dit verband een adviserende rol). M.b.t. het grondwater zijn vervolgens, in nov. 2007, nog twee extra peilbuizen geïnstalleerd. De conclusie van deze bemonstering is, in lijn met eerdere onderzoeken, dat het grondwater niet is verontreinigd (conclusie tere inzage).

Voor wat betreft het overige is geconstateerd dat de vereiste saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd en dat voldaan wordt aan de normen.

Conclusie is dat de toestand van de bodem geen belemmering oplevert voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Om geluidhinder op de woningen, ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Rondweg, te beperken is akoestisch onderzoek uitgevoerd (ter inzage). Op basis van de conclusies daarvan zal een geluidwal worden aangelegd. Met deze geluidwal zal echter niet voor alle woningen aan de voorkeurswaarde kunnen worden voldaan. Een geluidwal waarmee wel aan de voorkeurswaarde zou worden voldaan brengt teveel (financieel) nadelen mee. Ons college heeft dd. 11 december 2007 besloten om voor enkele woningen in het plan een ontheffing ex art. 83 wet Geluidhinder te verlenen voor geluidwaarden tot max 52 dB op enkele gevels (ter inzage).

M.b.t. natuurwaarden is het vereiste onderzoek uitgevoerd (ter inzage). Dd. 31 aug. 2006 is door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (L, N en V) m.b.t. de grote keverorchis, een ontheffing ex art 75 lid van de Flora- en Faunawet verleend (ter inzage).

Voor het overige (archeologie, watertoets, exploitatieopzet) wordt verwezen naar de ter inzage gelegde onderzoeksrapporten.

Ons college concludeert dat aan alle wettelijke vereisten en normen voor vaststellen van het bestemmingsplan is voldaan. Na vaststelling door uw raad moet het, ter goedkeuring, aan Gedeputeerde Staten van Drenthe worden voorgelegd. Degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen daarbij, bij Gedeputeerde Staten, bedenkingen indienen. Tegen een goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten kan vervolgens beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Degenen die een reactie hebben ingediend worden over deze mogelijkheden geïnformeerd.

2. Argumentatie/beoogd effect

Doelstelling is het mogelijk maken van de bouw van een aantal woningen op de zg Landtong en vastleggen van de al bestaande (en benutte) mogelijkheden voor woningbouw aan de Laan van het Kwekebos . Daarnaast biedt het bestemmingsplan het ruimtelijk juridisch kader voor de bescherming van de natuur en landschappelijke waarden en het regelt het gebruik van het gebied als uitloopgebied. Op basis van het bestemmingsplan kunnen de bouwvergunningen voor de woningen op de zg Landtong worden verleend. Het bestemmingsplan regelt de functie en het gebruik van de terreinen en de woningen. Zowel voor het woon- als voor het natuurgebied wordt de rechtszekerheid gediend.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Zie onder 1

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

,

.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Een en ander is geregeld in de samenwerkingsovereenkomst. Zie ook onder 1.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen 10 december 2007,

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

xxx

xxxxl

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2008	RA07.0160	A 11	07/1102

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2007, nummer 07/1102;

b e s l u i t :

1. Op de n.a.v. het ontwerp bestemmingsplan 't Zand ingekomen zienswijzen van
 - Dhr. xxxx, namens IVN Vereniging voor natuur en milieu educatie, , dd 1 augustus 2007
 - xxxxx, dd 29 juli 2007 en 9 augustus 2007
 - Dhr. en mevr. xxxx, xxxxxxxx, dd 16 juli 2007 reageren zoals hierna in het raadsvoorstel (onder procedure/reacties pag.4 e.v.) aangegeven.
2. Vast te stellen het bestemmingsplan “ 't Zand” en dit ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Drenthe voor te leggen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 februari 2008.

de griffier,

de voorzitter,

xxx

xxx