

**Nota van Beantwoording**  
behorende bij  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**PARC SANDUR**

Kaartnummer: kaart 04.102.AI  
kaart 04.102.AII  
kaart 04.102.AIII  
kaart 04.102 AIV  
kaart 04.102 AV

Vastgesteld d.d.: .....  
Goedgekeurd d.d.: .....

### 1. Vooroverleg ex. artikel 10 Bro.

In het kader van het artikel 10 Bro overleg is het bestemmingsplan Parc Sandur naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden.

In het kader van het vooroverleg hebben wij 10 reacties terug ontvangen van de volgende overlegpartners:

1.	Provincie Drenthe, Productgroep Ruimte en water Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen	Postbus 122, 9400 AC, Assen.	T.a.v. hr. W.F.R. Feenstra.	Reacties: Brief d.d. 06-10-06
2.	VROM-inspectie, Regio Noord	Postbus 30020, 9700 RM, Groningen.	T.a.v. hr. mr. ir. N.K. Tilstra.	Brief d.d. 26-07-06
3.	Brandweer Emmen	Postbus 1076, 7801 BB, Emmen.	T.a.v. dhr. G.J.A. van de Hengel.	Brief d.d. 08-06-06
4.	RIVM Centrum Externe Veiligheid	Postbus 1, 3720 BA, Bilthoven.	T.a.v. dhr. G. Laheij.	e-mail- bericht d.d. 18- 07-06
5.	Recreatieschap Drenthe	Brink 46, 7981 BZ, Diever.	T.a.v. dhr. H. Hartog.	Brief d.d. 24-05-06
6.	Waterschap Velt en Vecht	Postbus 330, 7740 AH, Coevorden.	T.a.v. dhr. H. Legtenberg.	Brief d.d. 11-08-06
7.	Golfparc Sandur Emmen	Golfparkdreef 1 7828 AL Emmen	T.a.v. mw. S. Roosen.	Brief d.d. 22-08-06
8.	Loostad B.V.	Postbus 485, 7300 AL Apeldoorn	T.a.v. hr. S.J.H. Overmars.	Brief d.d. 21-08-06
9.	Wijkvereniging Parc Sandur	Smaragddreef 33 7828 BC Emmen	T.a.v. mw. R. de Vries.	Brief d.d. -25-08-06 -30-08-06 -28-09-06
10.	Rijkswaterstaat	Postbus 2301 8901 JH Leeuwarden	T.a.v. drs. W. Berga.	Brief d.d. 16-08-06

Hieronder worden de vooroverlegreacties besproken. Onder a. wordt de vooroverlegreactie samengevat. Onder b. volgt de reactie van de gemeente Emmen op de vooroverlegreactie. Onder c. wordt verwoord hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie. Indien het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft, wordt dat ook vermeld.

## 1. Provincie Drenthe, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen

De brief van 6 oktober 2006 van de Provincie Drenthe, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (vooroverlegreactie) geeft eerst een inleiding, waarin wordt ingegaan op de hoofdzaken van de inhoud van het bestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur" en op het Provinciaal Omgevingsplan (POP 2004). In deze inleiding wordt met name de opdracht voor de kern Emmen, om zich in kwalitatieve en kwantitatieve zin verder te ontwikkelen, verwoord. Daarna volgt de planbeoordeling door de genoemde Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (hierna te noemen de commissie).

*Planbeoordeling:*

### *Golfterrein / afscherming Parc Sandur*

- a. In het kader van het vooroverleg schrijft de commissie, dat in de voorschriften binnen de bestemming "Recreatie Golfbaan (Rg)" een 9-holes golfbaan mogelijk wordt gemaakt. Ten behoeve van dit terrein en de daarbij behorende voorzieningen zullen bomen worden gekapt. In de Toelichting wordt aangegeven, dat er een herplantplicht voor nieuwe bomen is, maar op welke wijze deze compensatie gaat plaatsvinden, wordt niet aangegeven. De commissie constateert, dat binnen de gegeven bestemming voor het golfterrein niet de benodigde ruimte wordt geboden en dat mogelijk de zuidelijk gelegen bestemming "Bos" daarvoor deels moet worden ingevuld. De huidige bestaande situatie van het golfterrein dient op de plankaart te worden aangegeven. Binnen de bestemming "Bos" wordt volgens de voorschriften de aanleg van het golfterrein uitgesloten. Ook hier zal het aspect "compensatie" moeten worden meegenomen. Er moet bovendien nog een afweging plaatsvinden omtrent het maatschappelijk zwaarwegend belang (inclusief de afweging van alternatieve locaties) op grond waarvan de aanleg van een golfbaan op deze locatie kan worden gerechtvaardigd. Dit onderdeel (met name het niet regelen van de compensatie) stemt niet overeen met het provinciaal beleid. De commissie is van mening dat door de aanleg van het golfterrein er onvoldoende afscherming als overgang van bebouwing naar het landelijk gebied overblijft. In dit verband is het volgens de commissie logisch om het plangebied in zuidelijke richting uit te breiden over de Verlengde Herendijk heen met een grootte waarmee in ieder geval in de compensatie wordt voorzien.
- b. Het bestemmingsvlak voor de bestemming "Ontspanning en vermaak – golfbaan" [oude benaming: "Recreatie golfbaan (Rg)"] dient inderdaad te worden vergroot, zodat de werkelijke situatie van de 9-holes golfbaan wordt aangegeven op de bestemmingsplankaart. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Volgens de Boswet, dient er een melding te worden gedaan, indien er een gedeelte van het bos wordt gekapt. Bovendien geldt er, indien een gedeelte van het bos wordt gekapt, een herbeplantingsplicht. Deze herbeplantingsplicht behoeft echter niet plaats te vinden binnen hetzelfde bestemmingsplangebied. Het is daarom bestemmingsplantechnisch niet noodzakelijk om het bestemmingsplangebied te vergroten in zuidelijke richting over de Verlengde Herendijk heen. De herbeplantingsplicht zal in een ander gebied binnen de gemeente plaatsvinden. De gemeente heeft in een brief aan de directie van Staatsbosbeheer, regio Noord d.d. 10 april 2007 de intentie uitgesproken om, mede n.a.v. de ontwikkelingen van de genoemde golfbaan een integraal compensatie- en ontwikkelingsplan op te stellen. In dit plan zal ook de compensatie i.v.m. het gekapte bos bij de golfbaan worden geregeld.

- c. Van belang is om allereerst te vermelden, dat de oorspronkelijk aanwezige golfbaan reeds overeenkomstig het toen vigerende bestemmingsplan is aangelegd. Daarna is deze golfbaan uitgebreid tot een 9-holes golfbaan, waarbij het bos grotendeels is verwijderd. De gemeente heeft besloten om de genoemde golfbaan te bestemmen overeenkomstig de huidige situatie. Dit gebeurt met dit bestemmingsplan. De 9-holes golfbaan is op de bestemmingsplankaart aangegeven. In concreto betekent dit, dat het bestemmingsvlak met de bestemming "Ontspanning en Vermaak" (OV-G) is vergroot, en dat de bestemming "Bos" (BO) niet meer bestemd behoeft te worden, omdat deze niet meer aanwezig is. Rond de golfbaan, langs de Verlengde Herendijk, is een groenstrook als zodanig bestemd.
- De herbplantingsplicht zal, volgens afspraak binnen de gemeente, worden geëffectueerd in een ander gebied in de gemeente Emmen, overeenkomstig een in overleg met Staatsbosbeheer op te stellen compensatie- en ontwikkelingsplan, in verband met de ontwikkelingen rondom de golfbaan en ook voor andere ontwikkelingen. Hierover vindt overleg plaats met Dutch Golf Center te Hattum.

#### *Flora en fauna*

- a. De commissie schrijft, dat volgens het flora- en faunaonderzoek twee veldbezoeken op 25 en 28 juli 2005 hebben plaatsgevonden. Aangezien deze bezoeken buiten de periode van het broedseizoen zijn verricht, wordt er door de commissie aan het juiste beeld van het voorkomen van broedvogels in dit gebied getwijfeld. De commissie schrijft, dat ten aanzien van dit punt het ecologische onderzoek meer vragen oproept dan dat het antwoorden geeft. De commissie acht een aanvulling hierop noodzakelijk. Verder is de commissie van mening, dat de twee aangetroffen plantjes Tongvaren en Wilde Marjolein beschermde soorten zijn [volgens artikel 3, lid 1 van de Flora- en faunawet jo artikel 2 van het "besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet" (Bijlage 1 van dat besluit)] en dat er daarom wel ontheffing voor moet worden aangevraagd. De in de Toelichting gegeven argumentatie om het verzoek tot ontheffing achterwege te laten ondanks de aanwezigheid van de beschermde soorten wordt door de commissie niet gedeeld. De commissie adviseert, hiervoor alsnog ontheffing aan te vragen.
- b. Naar aanleiding van de opmerking van de commissie is besloten om opdracht te geven voor een aanvullend inventariserend onderzoek. Opdracht voor dit aanvullende onderzoek is aan het bureau Buiting te Dieren verstrekt met brief d.d. 8 mei 2007. Het bureau Buiting heeft daarop schriftelijk met de brief d.d. 15 mei 2007 geantwoord, dat een aanvullend inventarisatie-onderzoek wel mogelijk is, maar, dat gezien het feit dat de aanleg van de golfbaan al is voltooid in 2007, een nieuw onderzoek naar de vogelpopulatie weliswaar mogelijk is, maar dat dit onderzoek geen antwoord kan geven op de vraag welke vogels er voor de aanleg aanwezig waren. Een Quick Scan, uitgevoerd door bureau Buiting op verzoek van de exploitant begin april 2007, heeft aangetoond, dat een deel van de soorten, die aan ruigten zijn gebonden, niet meer in het gebied voorkomen.
- Voor wat betreft de plantensoorten Tongvaren en Wilde Marjolein merkt het bureau Buiting in de brief van 15 mei 2007 op, dat zij na de ontdekking van deze planten in 2005 het ecologische adviesbureau Natuurbalans hebben uitgenodigd de situatie ter plaatse te beoordelen. Beide bureaus zijn tot de conclusie gekomen, dat beide soorten vrijwel zeker zijn aangevoerd met zand en/of tuinafval. Om deze reden is er in 2005/2006 geen ontheffing aangevraagd voor deze plantensoorten. Na het genoemde onderzoek in 2005, waarbij de beschermde planten, de Tongvaren en de Wilde Marjolein zijn aangetroffen, is door de initiatiefnemer de aanleg van de uitbreiding van de golfbaan tot 9-holes golfbaan ter hand genomen. De genoemde planten zijn daarbij vernietigd. Het aanvragen van een ontheffing bij het Ministerie van LNV is daarom tot onze spijt niet meer relevant door deze situatie.

- c. De plantoelichting is aangepast naar aanleiding van de bij a. genoemde opmerkingen en het commentaar daarop door de gemeente, zoals bij punt b. is omschreven. Hierbij wordt ook verwezen naar de aanvullende brief van het bureau Buiting te Dieren d.d. 15 mei 2007. In de Toelichting is verwoord waarom er geen ontheffing van de Flora- en faunawet is aangevraagd.

#### *Milieu*

- a. De commissie schrijft, dat voor wat betreft de RWZI installatie, die in de nabijheid van het plangebied is gelegen, een geurhindercontour geldt. Verder schrijft de commissie, dat in de Wm-vergunning van 2005 de geureisen voor de RWZI zijn getoetst voor een bestaande inrichting, te weten voor de 7 en 3 geureenheden (bij 98-percentielen). Voor nieuwbouw dient echter volgens de commissie te worden getoetst aan de strengere normen, namelijk de 1 en 3 geureenheden (bij 98-percentielen). De contour voor de 1 geureenheid wordt niet op de plankaart aangegeven, waardoor niet valt te traceren hoe dit zich verhoudt met de nieuw te bouwen (recreatie-)woningen. Bij het vaststellen van de geurcontour dient rekening te worden gehouden met eventuele nieuwe ontwikkelingen, te weten de mogelijke realisatie van een schoonwaterfabriek op het RWZI-terrein ten gevolge van de herontwikkeling van het olieveld Schoonebeek.
- b. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningbouwlocaties mogelijk gemaakt. De woningbouwlocaties waren immers reeds toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. De commissie schrijft, dat ten onrechte de contouren van de 1 en 3 ge/m<sup>3</sup> (geureenheden/m<sup>3</sup>), die wel bekend zijn, niet op de bestemmingsplankaart zijn opgenomen. De 1, 2, 3 en 7 ge/m<sup>3</sup> contouren zijn opnieuw gemeten en zullen op de bestemmingsplankaart worden aangebracht. Voor wat betreft de door de commissie genoemde schoonwaterfabriek ten behoeve van de herontwikkeling van het olieveld Schoonebeek, merken wij op, dat de door de commissie genoemde schoonwaterfabriek zal worden gebouwd op het RWZI-terrein, maar dat de bouw van deze schoonwaterfabriek past binnen de milieuvergunning voor de RWZI-installatie.
- c. Dit deel van de vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (bestemmingsplankaart, voorschriften, en toelichting). Op de bestemmingsplankaart zijn de 1, 2, 3 en 7 ge/m<sup>3</sup> geureenheden-contouren aangegeven. De toelichting en de voorschriften worden naar aanleiding hiervan ook aangepast. Zo is in de voorschriften (artikel 21: Geurcontour – Rioolwaterzuiveringsinstallatie) een verbod opgenomen voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de 7, 3, 2 en 1 ge / m<sup>3</sup> geurhindercontouren. In artikel 21.3 is een vrijstelling opgenomen voor het toestaan onder voorwaarden van incidentele geurgevoelige objecten tussen de 2 ge/m<sup>3</sup> en 1 ge/m<sup>3</sup> geurhindercontouren.

#### *Wateradvies*

- a. De commissie schrijft, dat het Waterschap Velt en Vecht de gemeente per brief van 11 augustus 2006 een uitgebreid advies heeft gegeven over het bestemmingsplan "Parc Sandur". De commissie constateert, dat op dit moment nog niet te traceren valt of de gemeente aan de opmerkingen van het Waterschap tegemoet gaat komen. Om die reden maakt de commissie dan ook een voorbehoud ten aanzien van het aspect water.
- b. Voor de beantwoording van de vooroverlegreactie van het waterschap wordt verwezen naar de hieronder opgenomen beantwoording van de vooroverlegreactie van het Waterschap Velt en Vecht van 11 augustus 2006.
- c. De aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap Velt en Vecht van 11 augustus 2006 staan vermeld onder letter c van de gemeentelijke reactie op de vooroverlegreactie van het waterschap Velt en Vecht (zie hieronder).

### *Archeologie*

- a. De commissie verzoekt om in hoofdstuk 3.1.6 van de Toelichting (van het voorontwerp-bestemmingsplan) het provinciale archeologische beleid te verwoorden conform het POP 2004. Verder verzoekt de commissie de gevolgen voor de provincie en de gemeenten af te stemmen op de strekking van de tekst over het Verdrag van Valletta (Malta). De commissie wijst erop, dat de RACM (vroeger de ROB) bevoegd gezag is, als het gaat om de rijksarcheologische monumenten, en dat in alle andere gevallen de provincie dat is.  
Verder merkt de commissie over hoofdstuk 5.2. van de Toelichting (van het voorontwerp-bestemmingsplan) op, dat bij de inrichting van het plangebied tot dusverre geen rekening is gehouden met de archeologische waarden en verwachtingen van het gebied. Hoewel het duidelijk is, dat binnen het plangebied veel en ingrijpend grondverzet heeft plaatsgevonden, verzoekt de commissie in beeld te brengen in welke delen van het plangebied (waar nog ontwikkelingen zijn voorzien) verkennend archeologisch vooronderzoek nog zinvol kan zijn, omdat hier tot dusverre geen ingrijpende bodemverstoring heeft plaatsgevonden.  
De commissie acht overleg hierover met de provinciale archeoloog zinvol.
- b. De verwoording van het archeologiebeleid, zoals opgenomen in hoofdstuk 3.1.6 (van het vooroverleg-bestemmingsplan) dient inderdaad te worden verwoord zoals genoemd in het POP van 2004. De strekking van het Verdrag van Valetta (Malta) zal uitvoeriger worden verwoord in de Toelichting van het bestemmingsplan. Het archeologiebeleid zal worden toegespitst op het plangebied. In de gebieden waar nog woningbouw mogelijk is, is de bodem dermate verstoord dat een onderzoek niet meer noodzakelijk is. In dat deel van het plangebied waar de bodem nog niet verstoord is – met name langs de Ericastraat – zullen de gronden met een archeologische verwachtingswaarde op de bestemmingsplankaart worden aangegeven.
- c. De Toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de onder a genoemde opmerkingen van de commissie, overeenkomstig het genoemde onder b.

### *Voorschriften*

- a. Met betrekking tot artikel 5 “Bos” (BO) merkt de commissie op, dat in de vrijstelling genoemd onder punt 5.3 de parkeervoorzieningen (waarschijnlijk) worden gerelateerd aan de functie wonen (geen afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, aan de woonsituatie, aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden). Deze relatie is op die plek niet gewenst en is niet functioneel. De commissie verzoekt de gemeente om de genoemde vrijstelling te laten vervallen, mede, omdat de compensatie niet in de voorschriften is geregeld. De commissie heeft er nota van genomen dat binnen deze bestemming het golfterrein niet kan worden gerealiseerd.
- b. Omdat het gebied met de bestemming “Bos” (BO) sterk wordt verkleind, waarbij het gebied van de bestemming “Ontspanning en Vermaak - Golfbaan” (OV-G) [deze bestemming werd eerder genoemd: “Recreatie, golf” (Rg)], tegelijk wordt vergroot, is de genoemde vrijstellingsbepaling, om vrijstelling te kunnen verlenen voor het aanleggen van parkeervoorzieningen, niet meer relevant. Om deze reden kan de vrijstellingsbepaling vervallen.
- c. De voorschriften worden zodanig aangepast, dat de vrijstellingsbepaling, zoals was verwoord in artikel 5 is vervallen.

### Plankaart

- a. 1. De commissie is van mening dat de gegeven bestemmingen ten aanzien van groen niet consequent zijn toegepast.
  - i. De bestemming "Bos" tussen Spechtenveld en de drie lobben in het noordwesten van het plangebied heeft de functie van groenvoorziening (wijk- en buurtgroen);
  - ii. De drie lobben aan de oostzijde van het Spechtenveld (in het noorden van het plangebied) worden vrij willekeurig ingevuld met de bestemming "Recreatie" (2x) en de overblijvende lob met de bestemming "Bos";
  - iii. Het groen in het permanent wonen-gedeelte van het plangebied krijgt op sommige plekken de bestemming "Wonen". Bijvoorbeeld ten noorden van de rotonde, in het zuidoostelijke deel van die wijk en in het noordelijke deel van het genoemde gebied;
  - iv. Volgens de commissie dient de zuidwestelijke afscheiding van het nudistenterrein te worden afgescheiden door een strook met de bestemming "Bos" als afscherming.
2. De commissie is daarnaast van mening dat het aspect compensatie ook hierbij aan de orde moet komen. De commissie verwijst hiervoor naar het hoofdstuk "Golfterrein / afscherming Parc Sandur" van het advies van de commissie.
3. Verder merkt de commissie op, dat de bij de stukken gevoegde deelkaarten (schaal 1:1000) het totale plangebied niet dekken. Daarnaast zijn in de voorschriften de plankaarten niet als onderdeel van het bestemmingsplan opgenomen.
- b. 1.i. De bestemming "Bos" tussen het woongebied Spechtenveld en de drie woonlobben in het noordwesten van het plangebied zal worden gewijzigd in de bestemming "Recreatie", hetgeen overeenkomt met de werkelijke situatie.
- 1.ii. De drie lobben aan de oostzijde van het Spechtenveld zijn bestemd volgens de werkelijke functie van deze percelen. Zij hebben alledrie de bestemming "Bos" (BO) gekregen.
- 1.iii. De commissie moet worden toegegeven, dat in het permanent-wonen gedeelte enkele gedeeltes niet juist zijn bestemd. Dit dient als volgt te worden gecorrigeerd:
  - op het genoemde gebied ten noorden van de rotonde van het permanent wonen-gedeelte dient een bouwblok te worden opgenomen;
  - in het permanent wonen-gedeelte komen op het zuidoostelijke deel geen bouwlocaties, en daardoor zullen deze gronden aldaar dan ook als "Groen" (G) worden bestemd;
  - op het genoemde noordelijke gedeelte worden alsnog bouwblokken opgenomen met de bestemming "Wonen Vrijstaand" (W-V).
- 1.iv. De door de commissie voorgestelde bosstrook als zuidwestelijke afscheiding van het nudistenterrein is een verbetering van de plankaart en deze komt overeen met de werkelijke situatie. Aan deze strook zal de bestemming "Bos" (BO) worden gegeven.
2. In tegenstelling tot wat de commissie schrijft, is compensatie bij de alhier genoemde correcties niet aan de orde – zoals dat wel het geval is bij het gebied met de bestemming "Ontspanning en Vermaak - Golfbaan" (OV-G) [vroegere bestemming: "Recreatie Golfterrein" (Rg)] – dit, omdat er geen bos gekapt zal worden als gevolg van de genoemde correcties, zodat er ook niet gecompenseerd behoeft te worden.

3. De commissie heeft terecht opgemerkt, dat de plankaarten, voor wat betreft de deelgebieden, niet het totale plangebied dekken. Dit wordt gecorrigeerd.  
In tegenstelling tot wat de commissie schrijft, zijn in de voorschriften de plankaarten wel als onderdeel van het bestemmingsplan opgenomen. Dit geschiedt doordat “de kaart” wordt gedefinieerd en nader aangeduid in de begripsbepalingen (artikel 1 van de voorschriften). Juridisch zullen de voorschriften en de bestemmingsplankaart(en) onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan, doordat de gemeenteraad dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet zal besluiten.
- c. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie, zoals hierboven genoemd, worden de bestemmingsplankaarten aangepast, zoals bij punt b is aangegeven.

*Advies:*

- a. De commissie vindt het noodzakelijk, dat, voordat het plan in procedure wordt gebracht, het plan, op de onderdelen golfterrein, flora en fauna, milieu, en water wordt aangepast.
- b. Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie zal het bestemmingsplan worden aangepast overeenkomstig het gemeentelijke commentaar zoals bij de bovengenoemde punten genoemd.
- c. Het bestemmingsplan wordt aangepast zoals bij punt b genoemd.



## **2. VROM-Inspectie, Regio Noord**

- a. De VROM-Inspectie, Regio Noord, schrijft, dat het bestemmingsplan "Parc Sandur" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
- b. De gemeente Emmen neemt er kennis van dat de VROM-Inspectie geen opmerkingen heeft gemaakt bij het bestemmingsplan "Parc Sandur".
- c. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de VROM-Inspectie behoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

## **3. Brandweer Emmen**

### *Voorschriften*

- a. In de voorschriften staat op pagina 58 als naam van de raadsgriffier vermeld dhr. J. Hekman. De Brandweer Emmen vraagt of dit niet plaatsvervangend griffier dhr. G. Marissen dient te zijn.
- b. In het ontwerp-bestemmingsplan zal bij de terinzagelegging en bij de vaststelling de op dat moment juiste naam van de griffier van de Raad worden vermeld.
- c. De voorschriften zullen zodanig worden aangepast, dat de juiste naam van de griffier wordt vermeld, namelijk dhr. H.D. Werkman.

### *Toelichting*

- a. In de Toelichting staat op pagina 29 in de 2<sup>e</sup> alinea de volgende tekst: "Samenvattend kan worden gezegd dat het huidige bestemmingsplan geen bedrijven toestaat, die mogelijk als Bevi-inrichting kunnen worden aangemerkt. Er zullen zich in het plangebied geen bedrijven vestigen die een veiligheidscontour hebben. Gezien het feit dat er geen bedrijven met gevaarlijke stoffen in het plangebied liggen of er zich kunnen vestigen, ligt het groepsrisico van een calamiteit als gevolg van opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen ruim onder de oriëntatiewaarde die hiervoor geldt." De Brandweer vraagt om deze tekst als volgt aan te passen:  
"Samenvattend kan worden gezegd dat het huidige bestemmingsplan geen bedrijven toestaat, die mogelijk als Bevi-inrichting kunnen worden aangemerkt danwel bedrijven niet-zijnde Bevi-inrichtingen maar die wel een veiligheidscontour met zich meebrengen."
- b. De tekstaanpassing, die de Brandweer voorstelt, is niet mogelijk, omdat er wel enkele inrichtingen in het plangebied voorkomen waarbij volgens de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" een contour in verband met gevaarsaspecten in acht moet worden gehouden, zoals het in het plangebied aanwezige zwembad.
- c. Het bestemmingsplan zal voor wat betreft de Toelichting (pagina 29) overeenkomstig punt b. worden aangepast.

## **4. RIVM - Centrum Externe Veiligheid**

- a. De RIVM – Centrum Externe Veiligheid antwoordde naar aanleiding van het toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan "Parc Sandur" dat het geen taken heeft in dit vooroverleg, en dat daarom geen inhoudelijke reactie kan worden gegeven.
- b. De bij a genoemde reactie van de RIVM wordt voor kennisgeving aangenomen door de gemeente.
- c. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing n.a.v. de bij a genoemde reactie van de RIVM.

## **5. Recreatieschap Drenthe**

- a. Het Recreatieschap Drenthe deelt in zijn vooroverlegreactie mee, dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- b. De gemeente Emmen neemt kennis van de vooroverlegreactie van het Recreatieschap Drenthe.
- c. De vooroverlegreactie van het Recreatieschap Drenthe geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 6. Waterschap Velt en Vecht

### *Algemeen*

- a. Ten aanzien van het bestemmingsplan merkt het Waterschap Velt en Vecht op, dat de beschrijving van de wateraspecten is verdeeld over de hoofdstukken "beleid", "analyse van het plangebied" en "toetsen". Niet duidelijk is aangegeven, in hoeverre het plangebied en het huidige beleid met elkaar overeenstemmen of strijdig zijn. Het Waterschap doet voor deze "waterparagrafen" de hieronder genoemde voorstellen ter verduidelijking.
- b. In de Toelichting zullen de drie paragrafen, die met wateraspecten te maken hebben, worden samengevoegd, zodat er één geïntegreerde waterparagraaf (watertoets) ontstaat. Deze watertoets wordt opgenomen in Hoofdstuk 4.
- c. De Toelichting wordt op dit punt aangepast, zoals hierboven onder b. wordt beschreven.

### *Waterbeleid (paragraaf 3.1.4)*

- a. Het Waterschap schrijft, dat het waterbeleid correct is verwoord waaronder de wettelijke verankering van de watertoets in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Met ingang van 1 november 2003 is het verplicht om de waterbeheerder vroegtijdig bij het proces van ruimtelijke planvorming te betrekken.  
De planologische rechtsbasis voor het woon- en recreatiegebied Parc Sandur is gecreëerd in 1993 in het bestemmingsplan "Waterrecreatiegebied Emmen-Zuid ". Dit is tien jaar voordat het proces van de watertoets verplicht onderdeel werd van de bestemmingsplanprocedure. Het waterschap adviseert daarom om in paragraaf 3.1.4 aan te geven, dat de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet geheel in overeenstemming is met het waterbeleid, zoals beschreven is in deze paragraaf.
- b. In Hoofdstuk 3 van de Toelichting (van het voorontwerp-bestemmingsplan) werd het beleid van het Rijk, de provincie en van de gemeente beschreven. In paragraaf 3.1. werd het Rijksbeleid beschreven. In subparagraaf 3.1.4 van de Toelichting (van het voorontwerp-bestemmingsplan) werd het beleid van het Rijk met betrekking tot het water beschreven. De feitelijke situatie ten opzichte van het beleid werd in een volgend hoofdstuk van de Toelichting beschreven, en wel in Hoofdstuk 4 "Analyse van het Plangebied" (van het voorontwerp-bestemmingsplan). In paragraaf 4.1.2 van dit Hoofdstuk werd ingegaan op de feitelijke situatie met betrekking tot het water en groen. De hiervoor genoemde paragraaf 3.1.4. en paragraaf 4.1.2. (van het vooroverleg-bestemmingsplan) dienen te worden samengevoegd in één waterparagraaf, die in het nieuwe Hoofdstuk 4 wordt opgenomen.
- c. Er wordt in de Toelichting een vernieuwde paragraaf opgenomen m.b.t. de watertoets. In deze paragraaf zullen de paragrafen met de oude nummering 3.1.4 en 4.1.2 en 5.1 uit het vooroverlegplan worden samengevoegd tot een nieuwe paragraaf die in Hoofdstuk 4 is opgenomen (paragraaf 4.5). De nieuwe paragraaf is opgesteld, en verbeterd, zoals bij punt b is omschreven.

*Water en groen (paragraaf 4.1.2. [van de Toelichting voorontwerp-bestemmingsplan])*

- a. De analyse en de beschrijving van de huidige waterhuishoudkundige situatie is te globaal en schept niet de duidelijkheid zoals verlangd wordt in het kader van de verplichte watertoets. Het plangebied beslaat circa 420 hectare waarvan een wezenlijk deel is aangeduid met de functie zwemwater. Om de functie zwemwater te kunnen waarborgen, dient duidelijk te worden gemaakt welke criteria gelden bij functiewijzigingen en het verstrekken van nieuwe bouwvergunningen.
- Het waterschap stelt voor om de wateraspecten per thema te beschrijven overeenkomstig de "Handreiking Watertoets 2" en de "Beleidsnota Water en RO" van het waterschap Velt en Vecht. Zaken die daarin volgens het waterschap moeten worden belicht zijn:
- i. Onderbouwing van de locatiekeuze en omzetting van de functie zandwinplas in zwemwater en het oorspronkelijke plan (1993). En de nu bekende knelpunten ten aanzien van waterkwaliteit en de waterkwantiteit.
  - ii. Beschrijving van de gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstand (GHG en GLG), het beoogde waterpeil in de plas en het minimale vloerpeil ten opzichte van het wegpeil.
  - iii. (Bouw-)activiteiten vermijden waardoor aanwezige meststoffen in omliggende gronden versneld kunnen uitspoelen richting zwemplas en algengroei kunnen bevorderen.
  - iv. Vermijden van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, die de waterkwaliteit kunnen schaden.
  - v. Wijze waarop bij de aanleg van riolering rekening wordt gehouden met de waarborg van de waterkwaliteit. Onder andere dat is in Parc Sandur in afwijking van de gebruikelijke wijze van rioleren alleen het hemelwater van "schoon" verhard oppervlak wordt afgevoerd naar de Grote Rietplas. Op het woonpark wordt het afvalwater samen met het hemelwater van wegen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Op het recreatiepark is alleen een rioolstelsel voor huishoudelijk afvalwater aangelegd. Het hemelwater van de wegen stroomt daar af naar de bermen en de Rietplas. Om bacteriële vervuiling van de zwemplas door hondenpoep tegen te gaan, zijn op het recreatiepark hondentoiletten aangelegd. Op het woonpark is niet geregeld waar honden wel en niet hun behoefte mogen doen.
- b. In paragraaf 4.1.2 van de Toelichting (van het voorontwerp-bestemmingsplan) is de feitelijke situatie beschreven van het plangebied voor wat betreft de wateraspecten. In de voorgestelde verbeteringen van het Waterschap met betrekking tot deze paragraaf wordt vooral beleid verwoord met betrekking tot de toekomst. Dit zijn inderdaad aspecten die behoren bij de "watertoets", zoals die moest zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 van de Toelichting. De watertoets volgens paragraaf 5.1 (van het voorontwerp-bestemmingsplan) bevat niet alle elementen, zoals die door het Waterschap zijn benoemd. Deze paragraaf wordt derhalve aangevuld. De Toelichting wordt voor wat betreft de watertoets uitgebreid. In het nieuwe Hoofdstuk 4 (van het ontwerp-bestemmingsplan) wordt deze gecorrigeerde watertoets opgenomen.
- c. De door het Waterschap voorgestelde verbeteringen, zoals genoemd onder de punten ii t/m v zijn in Hoofdstuk 4, waarin de verbeterde watertoets is opgenomen, worden verwoord volgens punt b in Hoofdstuk 4 van de Toelichting. Het punt i. is beantwoord in Hoofdstuk 2 (Paragraaf 2) van de Toelichting.

*Waterschap Velt en Vecht is verantwoordelijk voor het waterbeheer en de waterkwaliteit*

- a. In paragraaf 4.1.2 van de Toelichting (van het voorontwerp-bestemmingsplan) is beschreven, dat het Waterschap Velt en Vecht verantwoordelijk is voor de waterkwaliteit en –kwantiteit. Het Waterschap schrijft, dat het inderdaad de verantwoordelijke waterbeheerder is voor het plangebied. Maar het zijn van beheerder maakt het waterschap nog niet direct verantwoordelijk voor alles wat er plaatsvindt op het gebied van waterkwaliteit en –kwantiteit. Het Waterschap verzoekt om misverstanden te voorkomen, en dat ook te vermelden. Wel wil het Waterschap graag als adviseur betrokken blijven bij het proces om te komen tot haalbare / aanvaardbare oplossingen.
- b. De gemeente Emmen is van mening dat de verduidelijking, die het Waterschap voorstelt omtrent zijn taak en verantwoordelijkheden, een verbetering is van de Toelichting.
- c. De Toelichting zal worden aangevuld, zodat duidelijk is omschreven wat de juiste taak en verantwoordelijkheid is van het Waterschap.

*Watertoets (paragraaf 5.1)*

- a. In paragraaf 5.1 van de Toelichting (van het voorontwerp-bestemmingsplan) staat, dat er geen ontwikkelingen zijn voorzien die een uitgebreide watertoets vereisen. Als aanleiding voor het vernieuwen van het bestemmingsplan stelt de gemeente echter, dat het toetsingskader van het huidige bestemmingsplan onduidelijk en slecht lees- en toetsbaar is. Het Waterschap is ook van mening dat het nieuwe plan een duidelijk toetsingskader moet bieden voor bouwaanvragen en functiewijzigingen. Dat geldt ook voor de wateraspecten. Het Waterschap stelt voor, dat de ruimtelijk relevante wateraspecten in dit nieuwe plan duidelijk en per thema worden beschreven, waardoor dit plan ook ten aanzien van de wateraspecten als het beoogde toetsingskader kan dienen.
- b. De gemeente Emmen is met het Waterschap van mening dat de waterparagraaf verbeteringen behoeft (zie ook de beantwoording van de overige punten).
- c. In het ontwerp-bestemmingsplan, zoals eerder is verwoord, is een verbeterde waterparagraaf opgenomen.

## **7. Golfparc Sandur Emmen**

*Toelichting 1*

- a. Golfparc Sandur Emmen schrijft, dat op blz. 32 onder hoofdstuk golfbaan staat: “er wordt een aparte ontsluitingsweg aangelegd”, dit moet zijn” er is een aparte ontsluitingsweg aangelegd”.
- b. De opmerking van Golfparc Sandur klopt, de bedoelde ontsluitingsweg is reeds aangelegd.
- c. De Toelichting wordt aangepast, zoals onder b is aangegeven.

*Toelichting 2*

- a. Bij blz. 38 onder artikel 8, regel 1 (moet zijn artikel 9), van het voorontwerp-bestemmingsplan, regel 1, wil Golfparc Sandur Emmen een “dienstwoning” toegevoegd zien. Golfparc Sandur Emmen wil namelijk, zo schrijft zij, indien dit uit het oogpunt van veiligheid noodzakelijk is, de mogelijkheid hebben om een dienstwoning bij het clubhuis te bouwen.  
De term verenigingsgebouw, zoals genoemd op blz. 38, is overigens onjuist volgens Golfparc Sandur. Er is immers geen vereniging. Dit moet zijn clubgebouw plus driving-range gebouw.
- b. De gemeente kan er niet mee instemmen, dat er een mogelijkheid wordt geschapen voor een dienstwoning op de golfbaan. Een dergelijke woning is niet noodzakelijk voor toezicht en dergelijke.  
De term verenigingsgebouw zal in de Toelichting worden vervangen.
- c. Om de reden, zoals onder b genoemd, zal de Toelichting (en ook de voorschriften) niet worden aangepast op het punt dat er een dienstwoning zal worden toegevoegd. Wel zal de term “verenigingsgebouw” in de Toelichting worden gewijzigd in “clubgebouw” en “driving-range” gebouw.

*Voorschriften 1*

- a. Golfparc Sandur Emmen schrijft, dat op bladzijde 26 het artikel 9.1.b van de voorschriften (van het voorontwerp-bestemmingsplan) aangevuld moet worden met "clubgebouw met kleedruimte, driving-range, machineopslaggebouw."
- b. Golfparc Sandur wijst inderdaad op een omissie in de voorschriften op dit punt.
- c. De voorschriften zijn op dit punt aangepast, zodat in het artikel met betrekking tot de bestemming van de golfbaan ook als bestemming is opgenomen: "een clubgebouw met kleedruimte, driving-range, machine-opslaggebouw".

#### *Voorschriften 2*

- a. Golfparc Sandur Emmen schrijft, dat op bladzijde 26 onder 9.2, letter e van de voorschriften van het voorontwerp-bestemmingsplan staat "maximum vloeroppervlakte van 15 m<sup>2</sup>" voor het bouwen van "andere bouwwerken". Dit subartikel kan volgens het Golfparc Sandur vervallen.
- b. Het genoemde maximum aan m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor "andere bouwwerken" kan vervallen, omdat er daarbij geen sprake is van gebouwen. De gemeente had deze maat opgenomen om te voorkomen dat er niet te grote "andere bouwwerken" zullen ontstaan op de golfbaan. Dit kan echter ook worden bereikt met het opnemen van maximale hoogtematen voor "andere bouwwerken" in de planvoorschriften.
- c. De voorschriften worden op dit punt aangepast.

#### *Algemeen*

- a. In het huidige bestemmingsplan staat het gebied voor het bos aangemerkt als bouwgrond. Tevens is in het verleden gesproken over de mogelijkheid om 10.000 m<sup>2</sup> te bebouwen. Golfparc Sandur Emmen wil, dat deze mogelijkheid om 10.000 m<sup>2</sup> behouden blijft, of dat de gemeente deze bouwgrond elders met eenzelfde aantal m<sup>2</sup> compenseert op basis van gelijkwaardigheid.
- b. Er is geen afspraak bekend tussen de gemeente met Golfparc Sandur Emmen over 10.000 m<sup>2</sup> nog te bebouwen oppervlakte. Het gedeelte van het gebied van het vorige bestemmingsplan, dat was bestemd als "bos" en als "recreatieve doeleinden", wordt nu als "golfbaan" positief bestemd en kan derhalve niet meer als bouwgrond worden bestemd.
- c. Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.

### **8. Loostad B.V.**

#### *Voorschriften 1*

- a. Artikel 6.2: Loostad B.V. schrijft, dat wat is vermeld ten aanzien van de erfafscheidingen afwijkt van hetgeen in de privaatrechtelijke aktes is omschreven. Het lijkt Loostad B.V. verder zeer wenselijk, dat er bij deze bestemming Gemengde doeleinden (Gd) grotere hoogtes mogelijk zijn. Ook bij de huidige bebouwing is reeds voorzien in hogere erfafscheidingen.  
Dit kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn voor geluidsnormeringen, uit het zicht realiseren van parkeervoorzieningen, et cetera.
- b. Voor het bouwblok, dat binnen de bestemming Centrum (Gemengde doeleinden in het voorontwerp-bestemmingsplan) is opgenomen, zijn de volgende hoogtes van "andere bouwwerken" opgenomen. Deze hoogtes worden aangepast t.o.v. de hoogtes van het voorontwerp-bestemmingsplan.
  - de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, die niet langs de openbare weg zijn gelegen, maximaal 2 meter mogen bedragen;
  - hekwerken/afrastering ten dienste van de sportvoorzieningen mogen maximaal 3 meter bedragen.
- c. De voorschriften worden op dit punt aangepast, zoals bij punt b. aangegeven.

#### *Voorschriften 2*

- a. Artikel 14.2 en Loostad B.V. schrijft, dat wat omschreven is ten aanzien van het

- Artikel 15.2: bebouwd grondoppervlak, afwijkt van hetgeen in de privaatrechtelijke aktes omschreven staat. In deze aktes is bepaald, dat voor kavels met een oppervlakte groter dan 725 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden. Deze situatie zal zich in de praktijk bij deze functie (aaneengesloten woningen) niet tot nauwelijks voordoen.  
Desondanks lijkt het Loostad B.V. wenselijk om de privaatrechtelijke regelgeving ook voor deze functie over te nemen in dit bestemmingsplan.
- b. Er zal voor de bestemmingen "Wonen - Aaneengesloten" (W-A) en "Wonen - Dubbel" (W-D) een differentiatie worden opgenomen, zodanig dat bij kavels kleiner of gelijk aan 725 m<sup>2</sup> aan gebouwen maximaal 110 m<sup>2</sup> zullen worden toegestaan. Bij kavels groter dan 725 m<sup>2</sup> zal aan gebouwen maximaal 125 m<sup>2</sup> worden toegestaan. Dit wordt op de bestemmingsplankaart aangegeven.  
Bij de bestemming "Wonen-Vrijstaand" (W-V) wordt ook een differentiatie opgenomen, zodanig dat bij kavels kleiner of gelijk aan 725 m<sup>2</sup> aan gebouwen maximaal 150 m<sup>2</sup> zullen worden toegestaan. Bij kavels groter dan 725 m<sup>2</sup> zal aan gebouwen maximaal 175 m<sup>2</sup> worden toegestaan. Dit wordt op de bestemmingsplankaart aangegeven.
- c. De voorschriften en de bestemmingsplankaart zijn op dit punt, zoals onder b beschreven, aangepast.

#### *Voorschriften 3*

- a. Artikel 17.2.a. Loostad B.V. schrijft, dat zij niet kunnen instemmen met de bouwblokken zoals deze thans zijn weergegeven. Het is zeer goed mogelijk dat toekomstige bebouwing van nog braakliggende kavels (deels) boven of aan het water gaat plaatsvinden. Deze mogelijkheid wil Loostad B.V. graag open houden en Loostad B.V. ziet dit artikel hierop graag aangepast.
- b. Indien er bouwblokken worden toegevoegd, moet dat op de bestemmingsplankaart worden aangepast. Dit kan niet alleen via de voorschriften worden geregeld. Het ligt niet in de bedoeling dat kavels boven of geheel aan het water worden gebouwd. In het bestemmingsplan worden deze mogelijkheden ook niet opgenomen.
- c. Op dit punt wordt de bestemmingsplankaart niet aangepast. Ook zullen de voorschriften op dit punt niet worden aangepast.

#### *Voorschriften 4*

- a. Artikel 17.2.c. Aan dit artikel zouden volgens Loostad B.V. de woorden "bebouwd grondoppervlak" moeten worden toegevoegd.
- b. De bestemmingsplansystematiek is aangepast. Het aantal m<sup>2</sup> aan te bebouwen oppervlakte wordt nu op de bestemmingsplankaart aangegeven. De voorschriften zijn aan deze nieuwe systematiek aangepast.
- c. De bestemmingsplankaart en de voorschriften zijn aangepast, zoals bij punt b. beschreven.

### *Voorschriften 5*

- a. Artikel 17.4.a. Volgens Loostad B.V. dient een groepsaccommodatie zeker onderdak te bieden aan 20 personen.  
Het bebouwd grondoppervlak van een groepsaccommodatie zal meer gaan bedragen dan 175 m<sup>2</sup>.  
Deze groepsaccommodatie kan echter wel op meerdere kavels worden gerealiseerd en als één gebouw (dus niet geschakeld) worden gezien. Het is Loostad B.V. onduidelijk of dit binnen dit bestemmingsplan mogelijk is.
- b. De voorschriften van artikel 17 (nieuwe nummering artikel 12) dienen te worden aangepast, zodat het mogelijk wordt om voor een groepsaccommodatie een oppervlakte aan bebouwing van maximaal 300 m<sup>2</sup> bij vrijstelling toe te staan.
- c. De voorschriften zijn op dit punt aangepast, overeenkomstig het gestelde bij letter b. Er is nu een vrijstellingsbepaling opgenomen. De volgende voorwaarden zijn bij de vrijstellingsbepaling van de voorschriften opgenomen (in artikel 12, lid 4):  
"sub 1:           i. maximaal 10 gebouwen ten behoeve van groepsaccommodatie mogen worden opgericht;  
                  ii. realisatie van 1 groepsaccommodatie ten koste gaat van 3 vakantiewoningen;  
                  iii. de bebouwing ten behoeve van de groepsaccommodatie niet meer dan 300m<sup>2</sup> per groepsaccommodatie bedraagt;  
                  iv. de bouwhoogte van de groepsaccommodatie maximaal 7 meter bedraagt;  
                  v. de groepsaccommodatie ten minste met 1 punt met de voorgevel in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;  
                  vi. bestaande vakantiewoningen niet voor groepsaccommodatie worden gebruikt;  
                  vii het niet de beheerderswoning betreft";

Verder is in sub 2 bepaald dat:

"Burgemeester en Wethouders de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid zullen beperken tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging voor vrijstelling worden in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken beoordeeld, tevens worden de aspecten externe veiligheid, milieu, archeologie, ecologie, water, verkeer, agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing in acht genomen. Indien de waarden / belangen als genoemd onevenredig worden geschaad wordt de vrijstelling niet verleend."

### *Toelichting 1*

- a. Loostad B.V. maakt een opmerking bij paragraaf 4.1.4 Infrastructuur (Veiligheid) en paragraaf 4.4.1 Milieu (Zonerings) [paragrafen volgens het voorontwerp-bestemmingsplan]. Hierin wordt vermeld dat er op de Sandurdreef 50 km / uur mag worden gereden. Volgens de informatie van Loostad B.V. is dit echter ook een "zone-30" gebied.
- b. De informatie van Loostad B.V. is juist op dit punt. Op de Sandurdreef geldt ook een 30 km regime.
- c. De Toelichting wordt op dit punt aangepast.

### *Toelichting 2*

- a. Loostad B.V. schrijft, dat veel nutsvoorzieningen in private grond liggen. Dit staat niet omschreven in het bestemmingsplan.
- b. De nutsvoorzieningen, die niet tot het hoofdleidingennet behoren, worden niet op de bestemmingsplantekeningen opgenomen. Wel zijn deze nutsleidingen in de voorschriften geregeld, zodat ze in elk geval kunnen worden aangelegd (nutsvoorzieningen).
- c. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassingen op dit punt.

### *Toelichting 3*

- a. Loostad B.V. schrijft, dat in Hoofdstuk 7.4 “Beheer” melding wordt gemaakt dat het overgrote deel (circa 250 ha) eigendom wordt van de gemeente Emmen. Dit is echter reeds het geval.
- b. Loostad B.V. heeft op dit punt het gelijk aan haar zijde.
- c. De Toelichting is op dit punt aangepast.

### *Bestemmingsplankaart 1*

- a. Kaartnummer 04-102, Kaart A (nummering volgens het voorontwerp-bestemmingsplan):
  - Ter plaatse van het nog aanwezige zanddepot wordt nog een kanobaan aangelegd. Dit gebied heeft nu de bestemmingen “Bos” en “Recreatie”.
  - Tussen het bouwblok rond het centrumgebied met de bestemming “Gemengde Doeleinden” (Gd) [volgens het voorontwerp-bestemmingsplan] en de Opaaldreef ligt een zeer brede berm. Loostad B.V. zou dit graag zien aangepast, waardoor deze berm gelijk wordt aan de berm aan de overzijde van de weg. Hierdoor zal de groenstrook, die zich langs de gehele hoofdroute van Parc Sandur bevindt, één geheel vormen.
- b. - Op de bestemmingsplankaart wordt de bestaande kanobaan doorgetrokken door het gebied met de bestemming “Recreatie”.
  - Voor wat betreft het punt van de brede berm tussen het bouwblok rond het centrumgebied met de bestemming “Gemengde Doeleinden (Gd)” merken wij op, dat deze “brede berm”, die in werkelijkheid een “bebouwingsvrije strook” is, vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is, gezien de aard van de bestemming van het gebied met de bestemming “Centrum” (Gemengde Doeleinden volgens het voorontwerp-bestemmingsplan).
- c. De bestemmingsplankaart wordt aangepast zodat de verlenging van de kanobaan op de bestemmingsplankaart is aangegeven.

De op de kaart aangegeven “bebouwingsvrije zone”, door de indiener van de zienswijzen “berm” genoemd, zal op de bestemmingsplankaart niet worden verkleind. Integendeel, op de gecorrigeerde bestemmingsplankaart voor het ontwerp-bestemmingsplan is de bebouwingsvrije zone zelfs vergroot. Het bouwblok, dat op de bestemmingsplankaart is aangegeven, komt overeen met de bestaande bebouwing en ook met de reeds geplande bebouwing.

### *Bestemmingsplankaart 2*

- a. Kaartnummer 04-102, Kaart C (nummering volgens het voorontwerp-bestemmingsplan):
  - Op de landtongen 3 en 4 (bedoeld zal zijn de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> landtong vanuit het noorden gezien) zijn een aantal nog onbebouwde bouwkvavels niet voorzien van een bouwblok. Deze kvavels kunnen echter nog bebouwd worden en zullen derhalve van een bouwblok moeten worden voorzien;
  - Diverse kavelgrenzen zijn niet zichtbaar op de tekening;
  - Diverse wegen hebben, daar waar zij door het groen zijn getekend, niet de juiste breedte;
  - De (tijdelijke) dam ten behoeve van het bouwverkeer die ter plaatse van landtong 12 staat weergegeven. Hoewel deze dam nog aanwezig is, zal deze na realisatie van de landtongen worden verwijderd;



- b. -De bedoelde bouwblokken op de landtongen 4 en 5 worden alsnog op de bestemmingsplankaart aangebracht.
- Voor wat betreft de kavelgrenzen wordt opgemerkt, dat deze volgens de algemeen toegepaste bestemmingsplansystematiek niet op de bestemmingsplankaart als juridische bindende aanduiding worden aangebracht. De bestaande kavelgrenzen, die op de kaart zijn aangebracht, hebben, volgens de algemeen gevolgde bestemmingsplansystematiek in Nederland op de bestemmingsplantekening slechts een indicatieve functie.
  - De bedoelde wegen zijn op de bestemmingsplankaart bewust breder gemaakt, dan zoals ze in werkelijkheid op dit moment zijn aangelegd. Dit is bewust gebeurd, opdat de wegen later eventueel zonder planologische procedure kunnen worden aangepast (enigszins verbreed).
  - Voor wat betreft de tijdelijke dam, wordt opgemerkt, dat deze zodanig op de bestemmingsplankaart wordt aangeduid en in de voorschriften wordt geregeld, dat op de aangeduide plaats (werk-)dammen en bruggen zijn toegestaan. Deze bruggen en werkdammen kunnen ook weer worden verwijderd.
- c. Voor wat betreft de onder het eerste gedachtenstreepje genoemde bouwblokken op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> landtong, wordt opgemerkt, dat deze alsnog op de bestemmingsplankaart zijn aangebracht. Voor wat betreft het vierde gedachtenstreepje merken wij op, dat de bedoelde dam zodanig in de voorschriften wordt geregeld, dat op de aangeduide plaats (werk-)dammen en bruggen zijn toegestaan. Voor wat betreft de overige punten wordt de bestemmingsplankaart niet aangepast.

#### *Bestemmingsplankaart 3*

- a. Kaartnummer 04-102, Kaart B (nummering volgens het voorontwerp-bestemmingsplan):
- Op diverse locaties, waar nog woningen moeten worden gebouwd, staan geen bouwblokken aangegeven;
  - Op verschillende locaties zijn de breedtes van de wegen niet goed weergegeven (met name in de groenstroken);
- b. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen kan het volgende commentaar worden geleverd op deze opmerkingen:
- De bouwblokken zullen alsnog op de bestemmingsplankaart worden aangegeven;
  - De bedoelde wegen zijn op de bestemmingsplankaart bewust breder gemaakt, dan dat ze in werkelijkheid zijn. Dit is bewust gebeurd, opdat de wegen later eventueel zonder planologische procedure aangepast kunnen worden (enigszins verbreed);
- c. Voor wat betreft de onder het eerste gedachtenstreepje genoemde bouwblokken wordt opgemerkt, dat deze alsnog op de bestemmingsplankaart zijn aangebracht. Voor de overige punten wordt de bestemmingsplankaart niet aangepast.

## **9. Wijkvereniging Parc Sandur**

Door de Wijkvereniging Parc Sandur zijn als vooroverlegreactie drie brieven geschreven, namelijk a. de brief d.d. 25 augustus 2006; b. de brief d.d. 30 augustus 2006, en c. de brief bij de gemeente ontvangen d.d. 28 september 2006. Op de diverse door de wijkvereniging aangedragen punten wordt hieronder ingegaan.

### *Verbinding tussen de onderste landtong en de Sandurdreef*

- a. De Wijkvereniging Parc Sandur schrijft in de brief d.d. 25 augustus 2006, dat op kaart C de huidige tijdelijke situatie is opgenomen met de verbinding tussen de onderste landtong en de Sandurdreef. De wijkvereniging verzoekt deze verbinding te schrappen en de bestemming "water" daarvoor terug te brengen en dus ook om de structuur en de kwaliteit van het plan te handhaven en een onbelemmerde rondvaart mogelijk te maken.
- b. De verbinding tussen de onderste landtong en de Sandurdreef bestaat uit een werkdam en is in principe tijdelijk, wel is er op deze plaats een brug / dam toegestaan overeenkomstig de gecorrigeerde bestemmingsplankaart.
- c. De bestemmingsplankaart wordt op dit punt aangepast, er wordt op de bestemmingsplankaart een aanduiding brug / dam opgenomen.

### *De Sandurdreef ligt binnen de 30 km zone*

- a. De wijkvereniging schrijft, dat de Sandurdreef binnen de woonwijk ligt en dus binnen de 30 km zone ligt. Volgens de wijkvereniging is daar geen 50 km toegestaan.
- b. Dat de Sandurdreef binnen de 30 km zone ligt is juist. Op dit punt is dit in de Toelichting verkeerd verwoord.
- c. De Toelichting wordt op dit punt aangepast.

### *Fietspad via de Aventurijndreef richting Zuidbarge*

- a. De wijkvereniging schrijft, dat het fietspad, dat via de Aventurijndreef naar buiten de wijk loopt, richting Zuidbarge, niet op de bestemmingsplankaart staat vermeld, terwijl andere fietspaden wel op de plankaart staan aangegeven.
- b. Fietspaden kunnen binnen de bestemming "Recreatie" worden aangelegd en behoeven niet specifiek op de bestemmingsplankaart worden aangegeven.
- c. Op dit punt is het bestemmingsplan niet aangepast.

### *Waterpeil*

- a. De wijkvereniging schrijft, dat in de Toelichting op blz. 21 (paragraaf 4.1.2) onder het kopje "Water en Groen" wordt gesproken over het waterpeil. Iedereen en dus ook de wijkvereniging en de bewoners gaan ervan uit, dat het water op peil blijft. Het onderzoek naar het hoe en wat van het waterpeil is een verantwoordelijkheid van de gemeente c.q. het Waterschap sec en is geen aangelegenheid in de relatie bevolking-gemeente / Waterschap en dus is het geen onderwerp dat een plaats dient te hebben in een bestemmingsplan.
- b. Binnen de wetgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening is een zogenoemde "watertoets" een wettelijke eis. In het kader van deze wetgeving moet in het bestemmingsplan ook aandacht worden geschonken aan de gevolgen van een bestemmingsplan voor de waterhuishouding.
- c. De Toelichting kan op dit punt niet worden aangepast.

In de brief (ontvangen d.d. 28 september 2006) brengt de Wijkvereniging Parc Sandur het volgende naar voren:

- a.
- De Wijkvereniging Parc Sandur constateert, dat op veel plekken de Rietplas – los van het waterpeil – aan het verzanden is c.q. dat op vele plekken de bodem van de Rietplas omhoog komt, waardoor er hinderlijke ondieptes ontstaan en bij een verdere voortgang het uitgebreid varen en rondvaren niet meer mogelijk zal zijn.
  - De wijkvereniging schrijft, dat wellicht mede hierdoor de strandjes aan de Pareldreef en de westzijde van het recreatiepark wel erg breed zijn geworden en dat bij de laatste het water op zeer ruime afstand erg ondiep en dus onbevaarbaar geworden is. Een handhaving van de oorspronkelijke situatie is hier op zijn plaats.
  - De functie van de brug op de Pareldreef wordt sterk betwijfeld. Met een verwijdering van de brug zal de woonfunctie van deze dreef worden verbeterd. In de zomermaanden verwordt de brug namelijk tot een hangplek met veel overlast voor varenden en omwonenden.
  - De functie van de roeibaan aan de westzijde wordt sterk in twijfel getrokken. Een heroriëntatie op dit gebied lijkt de wijkvereniging dringend noodzakelijk. En daarbij staat denkt de vereniging wel aan nieuwe functies, zoals bijvoorbeeld de vestiging van een zeilschool en of andere recreatieve waterelementen.
- b.
- De gemeente is voor wat betreft het verzanden van de Rietplas in overleg met o.a. het Waterschap. Dit is een kwestie die buiten een juridische regeling als het bestemmingsplan staat.
  - idem.
  - De brug vanaf de Pareldreef heeft zeker een functie. Door deze brug is er een verbinding tussen de wooneilanden en de Pareldreef. Deze verbinding dient in stand te blijven. Om deze redenen zal deze brug ook in het bestemmingsplan opgenomen blijven worden.
  - De functie van de roeibaan blijft bestaan in de huidige plannen. Het is zelfs de bedoeling om deze roeibaan binnenkort te verlengen.
- c.
- De in de brief van de Wijkvereniging Parc Sandur (ontvangen d.d. 28 september 2006) naar voren gebrachte punten geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **10. Rijkswaterstaat**

### *Geluid*

- a. In het onderdeel geluid (4.4.10) staat, dat het plangebied aan de zuidkant grenst aan de bestaande geluidcontour van de A37. Aangegeven is, dat in verband met de verdubbeling tot A37 een nieuw akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd. Inmiddels is dit onderzoek afgerond en kan het plan op dit punt worden aangepast.
- b. Het plan wordt aangepast in verband met de aanvullende gegevens met betrekking tot het nieuwe akoestisch onderzoek voor de A37.
- c. De Toelichting en de Plankaart worden aangepast aan dit nieuwe onderzoek.

### *Verkeer*

- a. Rijkswaterstaat verzoekt aan te geven wat de gevolgen zijn van de toename van het verkeer ten gevolge van dit plan op de aansluiting bij Nieuw-Amsterdam op de A37.
- b. De gemeente Emmen heeft naar aanleiding van de onderhavige vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat de gevolgen van de toename van het verkeer ten gevolge van dit plan op de aansluiting bij Nieuw-Amsterdam op de A37 onderzocht.
- c. De gevolgen van de toename van het verkeer ten gevolge van dit plan op de aansluiting bij Nieuw-Amsterdam op de A37 zijn aangegeven in het als bijlage toegevoegde gecorrigeerde rapport.

## ***2. Inloopmiddag***

Er is voor dit plan geen inloopmiddag georganiseerd.