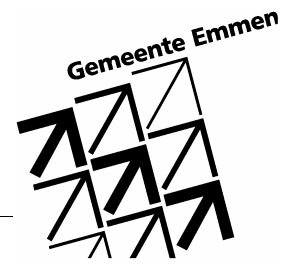


Raadsvoorstel (voorheen RA08.0128)



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA09.0009	B 1	08/996

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur"

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid
Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
M.A.G. Snijders, telefoon (0591) 68 53 79

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen nrs 7a, 8c, 14a, 15 en 18a te delen;
2. De overige zienswijzen niet te delen;
3. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
4. Het bestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur, zoals aangegeven op plankaart 04.102-AI t/m AV, 04.102-B en 04.102-C" en bijbehorende stukken naar aanleiding van de zienswijzen, ambtshalve wijzigingen en de commissievergadering Wonen en Ruimte (dd. 12 januari 2009) te wijzigen;
5. Het bestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur, zoals aangegeven op plankaart 04.102-AI t/m AV, 04.102-B en 04.102-C" en bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Parc Sandur heeft vanaf 30 januari 2008 t/m 11 maart 2008 (periode van zes weken) voor de zienswijzen inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn 21 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingekomen. Drie zienswijzen zijn ontvangen buiten de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en daarom niet ontvankelijk. Een aantal zienswijzen, ambtshalve aanpassingen en behandeling in de commissie Wonen en Ruimte leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De meest opvallende aanpassingen zijn:

- De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 2,5 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 2,5 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- het voorschrift Archeologisch Waardevol (AW) wordt toegevoegd;
- Op de plankaart krijgen de gronden achter het perceel Barnsteendreef 6 de bestemming "Groen" met uitzondering van de drie parkeerplaatsen deze behouden de bestemmingen V-V;
- De uit te werken bestemming Recreatie is verwijderd van de plankaart en de voorschriften;
- De maximale bouwhoogte van woningen wordt 9,5 meter;
- Rond om de archeologische monumenten aan de Ericasestraat is een contour met een doorsnede van 50 meter opgenomen waarbinnen geen vrijstelling van archeologisch onderzoek mogelijk is, de gronden binnen deze contour krijgen de bestemming Archeologisch waardevol gebied;
- In de voorschriften is in artikel 15 (Water) (de term) dam verwijderd, terwijl in de toelichting, in de juridische plantoelichting, is aangegeven dat alleen een tijdelijke dam toegestaan is;
- In de voorschriften is in artikel 8 de vrijstelling om een antennemast op te richten verwijderd.

Bijlagen: 1. Bestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur"
2. Nota van Beantwoording "Emmen, Parc Sandur"

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2009	RA09.0009	B	1	08/996

1. Aanleiding voor het voorstel

In de vergadering van het college van 18 december 2007 heeft het college besloten om het bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur voor zienswijzen ter inzage te leggen. Om die reden heeft het bestemmingsplan vanaf 30 januari 2008 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Met dit nieuwe bestemmingsplan komen 4 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen

Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn 21 zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan. Niet alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging ingekomen. Deze zienswijzen worden verwoord en behandeld in het voorliggende raadsvoorstel onder punt 5 zienswijzen. Tevens zijn na een laatste controle van het bestemmingsplan nog een aantal punten ontdekt die ambtshalve aangepast moeten worden. Ten slotte is het bestemmingsplan op 12 januari 2009 behandeld in de commissie Wonen en Ruimte. Tijdens deze vergadering zijn nog een aantal punten aangegeven die gewijzigd moeten worden. Als gevolg van de zienswijzen, ambtshalve wijzigingen en behandeling in de commissie Wonen en Ruimte wordt bestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur" gewijzigd voorgelegd ter vaststelling.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het bestemmingsplan is een actualisatie van 2 bestemmingsplannen, die nu nog vigerend zijn in het gebied. Tevens worden 2 bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien.

Het doel van het actualiseren van de bestemmingsplannen is het verkrijgen van 1 actueel bestemmingsplan, welke aansluit op de eisen van de tijd, nieuw beleid, nieuwe omstandigheden, nieuwe wetgeving en de feitelijke situatie in een gebied. Hierbij speelt het aspect deregulering mede een rol. Het bestemmingsplan wordt eenvoudiger te lezen, waarbij geprobeerd is om zoveel mogelijk bij recht toe te staan.

De wijk Spechtenveld is momenteel nog opgenomen in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan waterrecreatiegebied Emmen-Zuid" echter op grond van planologische redenen (ligging, toegang, stedenbouw) is dit deel uit het bestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur" gehaald en zal worden meegenomen worden bij de actualisatie van het bestemmingsplan Rietlanden.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het actualiseren van de bestemmingsplannen vloeit voort uit het actualiseringstraject bestemmingsplannen, waarvoor de raad in november 2002 budgetten beschikbaar heeft gesteld. Een voortzetting van deze prioriteit blijkt uit het vaststellen van het plan van aanpak actualiseren in de raadsvergadering van april 2007.

Op 18 december 2007 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest o.a.: het waterschap Velt en Vecht, EOP Parc Sandur, Beheer van het Landal Park, ontwikkelaar Loostad, de provincie Drenthe en interne afdelingen van de gemeente. Tevens is op woensdag 20 februari (tijdens de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan) een inloopavond geweest waarbij belangstellenden informatie konden inwinnen en een zienswijze konden indienen.

5. Zienswijzen

Het bestemmingsplan Parc Sandur heeft vanaf 30 januari 2008 t/m 11 maart 2008 (periode van zes weken) voor de zienswijzenprocedure als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn 21 zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan ingekomen. De zienswijzen met nummer 19 van Caming Playa Sandur B.V., nummer 20 van Loostad B.V. en zienswijze 21 van fam. Bouland zijn ontvangen buiten de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en zijn daarom niet ontvankelijk.

De ingekomen zienswijzen, met nummers 1 t/m 18, zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn, zijn afkomstig van:

	Naam:	Adres:
1.	Fam. Burema	Diamantdreef 7, 7828 AV, Emmen
2.	Dhr. E. Letteboer	Diamantdreef 14, 7828 AW, Emmen
3.	Dhr. H. Smit	Diamantdreef 13, 7828 AV, Emmen
4.	Dhr. H. Beukers	Diamantdreef 15, 7828 AV, Emmen
5.	Dhr. Kreukniet	Diamantdreef 12, 7828 AW, Emmen
6.	Dhr. E Oppers en mevr. M. L. Oppers - Nienhuis	Tijgeroogdreef 12, 7828 CD, Emmen
7.	Dhr. J. de Bruijne	Tijgeroogdreef 6, 7828 CD, Emmen
8.	Carel en Simone Roosen	Barnsteendreef 6, 7828 CE, Emmen
9.	Dhr. H. Hatterink	Toermalijndreef 49, 7828 AP, Emmen
10.	Bewoners Diamantdreef	Diamantdreef, Emmen
11.	Dhr. A.J. Baan	Toermalijndreef 14, 7828 AS, Emmen
12.	Dhr. E. Metselaar	Koraaldreef 38, 7828 AM, Emmen
13.	Wijkvereniging Parc Sandur	Smaragddreef 33, 7828 BC, Emmen
14.	Golfparc Sandur Emmen bv	Golfparkdreef 1, 7828 AL, Emmen
15.	Dhr. J. M. F. Hoek	Grote Stern 15, 7827 TA, Emmen
16.	Dhr. G. W. van Hoeijen	Saffierdreef 31, 7828 BA, Emmen
17.	Dhr. E. W. F. Walther	Aventurijndreef 18, 7828 BT, Emmen
18.	A.K. Visser	Malachietdreef 3, 7828 CM, Emmen
	Ingekomen zienswijzen, die zijn ontvangen buiten de wettelijke termijn:	
19.	Camping Playa Sandur b.v.	Splitting 12 – 14, 7826 CN, Emmen
20.	Loostad bv	Boogschuttersstraat 44, 7324 BA, Apeldoorn
21.	fam. Bouland	Diamantdreef 17, 7828 AV, Emmen

De inhoud van de zienswijze wordt per indiener samengevat weergegeven. De zienswijzen zullen zover mogelijk per onderwerp beantwoordt worden. Het onderwerp van de zienswijze staat cursief tussen haakjes achter de zienswijze.

1. Fam. Burema, Diamantdreef 7, 7828 AV, Emmen;

- a. Met betrekking tot de bestemming WA (k) “Kanobaan” schrijft de familie Burema dat de kanobaan niet voldoet aan de “wedstrijdeisen” en dat deze als zodanig onbruikbaar is. De recreatieve kanoër zal gebruik maken van de Rietplas. De kanobaan moet open worden richting de Rietplas. (**Kanobaan**)
- b. De familie Burema geeft in haar zienswijze aan, dat zij het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte van het rechter bouwvlak in de bestemming Centrum te ruim vindt. Gezien de laagbouw in de gehele wijk past dit niet in het parkbeeld. De maximale bouwhoogte belemmert het uitzicht. (**Bebouwingspercentage en bouwhoogte Centrum**)
- c. De familie Burema geeft aan het Zweeds kunstwerk als “weggegooid geld” te beschouwen. Zij willen graag het geheel omgezet zien in water. Het kunstwerk doet volgens de familie afbreuk aan de waterrecreatieve functie van de Rietplas. (**Zweeds kunstwerk**)

2. Fam. E. Letteboer, Diamantdreef 14, 7828 AW, Emmen;

- a. De familie Letteboer verzoekt om de kanobaan bij het watergebied van de grote Rietplas te voegen en deze op vaardiepte uit te graven. (**Kanobaan**)
- b. De familie Letteboer geeft in haar zienswijze aan, dat zij het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte van het rechter bouwvlak in de bestemming Centrum te ruim vindt. Dit komt niet overeen met het parkbeeld. (**Bebouwingspercentage en bouwhoogte Centrum**)

3. Dhr. H. Smit, Diamantdreef 13, 7828 AV, Emmen;

- a. De heer H. Smit geeft in zijn zienswijze aan dat hij het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte van het rechter bouwvlak in de bestemming Centrum te ruim vindt. De maximale bouwhoogte belemmert het uitzicht. (**Bebouwingspercentage en bouwhoogte Centrum**)
- b. De heer H. Smit geeft aan dat naar zijn mening het Zweeds kunstwerk geheel moet worden omgezet in water. Het kunstwerk doet afbreuk aan de waterrecreatieve functie van de Rietplas. (**Zweeds kunstwerk**)

4. Dhr. H. Beukers, Diamantdreef 15, 7828 AV, Emmen;

- a. De heer H. Beukers geeft in zijn zienswijze aan, dat hij het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte van het rechter bouwvlak in de bestemming Centrum te ruim vindt. Gezien de laagbouw in de gehele wijk past dit niet in het parkbeeld. De oorspronkelijke opzet wordt teniet gedaan. (**Bebouwingspercentage en bouwhoogte Centrum**)

5. Dhr. Kreukniet, Diamantdreef 12, 7828 AW, Emmen;

- a. De heer Kreukniet geeft in zijn zienswijze aan, dat hij het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Centrum te ruim vindt. Gezien de laagbouw in de gehele wijk past dit niet in het beeld. De heer Kreukniet vraagt zich ook af waar deze bebouwing eerst was gepland. (**Bebouwingspercentage en bouwhoogte Centrum**)

6. E. Oppers en M. L. Oppers - Nienhuis, Tijgeroogdreef 12, 7828 CD, Emmen

- a. De heer Oppers en mevrouw Oppers – Nienhuis hebben een zienswijze ingediend m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Parc Sandur. In deze zienswijze geven zij aan dat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een nieuwe aan- en bijgebouwenregeling die niet geheel overeenkomt met het huidige bestemmingsplan. In het oude bestemmingsplan kon een dwarskap op de garage gebouwd worden. In het nieuwe ontwerp is dit volledig van de baan. (**Bijgebouwen en opbouwen**)
- b. De heer Oppers en mevrouw Oppers – Nienhuis hebben reeds een tekening en een goedkeuring van Loostad met betrekking tot de bouw van een dergelijke kapvorm. (**Goedkeuring Loostad**)
- c. De heer Oppers en mevrouw Oppers – Nienhuis wijzen erop dat een soortgelijke kap reeds is gebouwd op het perceel Tijgeroogdreef 32. Ook deze kap is enkele jaren na de oorspronkelijke bouw op de aanbouw gezet. Verder staan er in dit gedeelte van de wijk 7 woningen (van een iets ander type) met een kap als door de indieners van deze zienswijze wordt beoogd, door af te wijken van de bestaande opzet wordt afbreuk gedaan aan het beeld dat met Parc Sandur werd beoogd en is verwoord in het oude beeldkwaliteitplan. (**Bijgebouwen en opbouwen**)

7. Dhr. J. de Bruijne, Tijgeroogdreef 6, 7828 CD, Emmen

- a. De heer J. de Bruijne geeft in zijn zienswijze aan dat hij bezwaar heeft tegen de bepaling dat binnen 3 meter van de erfgrans de maximale bouwhoogte niet hoger dan 3 meter mag zijn. Door deze bepalingen kan in de toekomst geen verdieping op de garage gebouwd worden, in tegenstelling tot andere kavels in de wijk. (**Afstand tot de perceelsgrens**)

8. Carel en Simone Roosen, Barnsteendreef 6, 7828 CE, Emmen

- a. De heer en mevrouw Roosen stellen in hun zienswijze, dat zij bezwaar hebben tegen het gestelde in art. 19 van het voorliggend bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat binnen 3 meter van de erfgrans de maximale bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 3,5 meter. Tevens moet een hoofdgebouw 3 meter uit de erfgrans worden gebouwd. Door deze bepalingen kan in de toekomst geen door hen geplande verdieping op de garage worden gebouwd. De heer en mevrouw Roosen schrijven, dat zij tijdens de bouw van hun woning voor de verdieping op de garage reeds voorbereidende werkzaamheden heeft getroffen. De heer en mevrouw Roosen wijzen erop, dat hun burelen wel een verdieping op de garage hebben gebouwd. In het huidige voorgestelde bestemmingsplan is dit echter niet meer mogelijk. **(Bijgebouwen en opbouwen)**
- b. Dhr. en mevr. Roosen stellen in hun zienswijze verder, dat zij in de toekomst de mogelijkheid om het terras achter de rechter gevel bij hun woonkamer te betrekken willen behouden. **(Bijgebouwen en opbouwen)**
- c. De heer en mevrouw Roosen stellen verder, dat zij graag een bevestiging van de gemeente Emmen willen, dat het perceel achter hun tuin die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming V-V heeft een groen plantsoen blijft. **(Controle plankaart)**

9. Dhr. H. Hattink, Toermalijndreef 49, 7828 AP, Emmen;

- a. De heer Hattink geeft in zijn zienswijze aan, dat hij bezwaar heeft tegen de eventuele plaatsing van een zendantenne t.b.v. openbare telecommunicatie binnen het plangebied "Parc Sandur". Over de eventuele stralingsgevolgen, de "veilige afstand" en de dosis elektromagnetische straling en het maximale vermogen is nog te weinig bekend om een dergelijke installatie binnen de bebouwde kom toe te staan. **(Zendmast)**

10. Bewoners Diamantdreef, 7828, Emmen;

- a. Een viertal bewoners, te weten de heer H. J. Burema, de heer E. H. Letteboer, de heer H. Smit en de heer H. Kreukniet hebben namens de bewoners van de Diamantdreef een zienswijze ingediend tegen de eventuele oprichting van een UMTS zendmast. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, dat de maximale hoogte 12 meter mag zijn. De voorgenomen mast is echter hoger dan 12 meter. Daarom had de vergunning niet mogen worden verleend. **(Zendmast)**

11. Dhr. A. J. Baan, Toermalijndreef 14, 7828 AS, Emmen

- a. De heer A. J. Baan geeft in zijn zienswijze aan dat hij tegen het plaatsen van een zendmast is. De zendmast moet op minimaal één kilometer vanaf de eerste woning van de wijk worden geplaatst in verband met de straling. De heer Baan wijst erop, dat bij ziekenhuizen het volstrekt verboden is om een mobiele telefoon aan te laten staan. Dit om storing van apparatuur te voorkomen. Ook is het volgens de heer Baan bewezen, dat de straling kankerverwekkend is. **(Zendmast)**
- b. De heer A. J. Baan stelt in de tweede plaats, dat er een parkeerplaats is gesitueerd voor de uitgang van zijn garage. Dat betekent voor de heer Baan, dat zij hun auto niet de garage kunnen uitrijden naar de Rhodoniendreef. Hij verzoekt om de plankaart op dit punt aan te passen, opdat de toegang naar zijn garage gewaarborgd blijft. **(Parkeren)**
- c. Dhr. A. J. Baan geeft in zijn zienswijze aan, dat de rooilijn op zijn perceel niet goed op de plankaart is aangegeven. **(Afstand tot de perceelsgrens)**

12. Dhr. G. Metselaar, Koraaldreef 38, 7828 AM, Emmen

- a. De heer G. Metselaar heeft een mondelinge en een schriftelijke zienswijze ingediend. In de zienswijze geeft de heer Metselaar aan, dat het parkeren langs de Koraaldreef, voor nr. 38, 40 en 42, voorkomen moet worden, omdat elke noodzaak daartoe ontbreekt. In de schriftelijke toelichting op deze eerder ingediende mondelinge zienswijze geeft de heer Metselaar aan, dat hij tegen het parkeren op de openbare weg is, en dat dit bijvoorbeeld door het plaatsen van fysieke maatregelen, zoals bloembakken, tegengegaan zou kunnen worden. In plaats van het parkeren langs de weg kan men de auto parkeren op de aangelegde parkeerplaatsen langs de Opaaldreef ter hoogte van de Koraaldreef.
(Parkeren)

13. Wijkvereniging Parc Sandur, Smaragddreef 33, 7828 BC, Emmen

- a. De Wijkvereniging Parc Sandur heeft een zienswijze ingediend tegen de zuidelijke oeververbinding in de vorm van een dam bij de Sandurdreef. Tegen een brug op deze locatie heeft de vereniging geen bezwaar. In tegenstelling tot een brug, maakt een dam de rondvaart niet meer mogelijk. Tevens wordt het zuidelijk deel van de Rietplas zo minder toegankelijk gemaakt. De huidige dam is van tijdelijke aard ten gunste van de bouw van recreatiewoningen. Het kunnen rondvaren wordt als zeer belangrijk ervaren en wordt als een kwaliteit van het gebied gezien. Het gebied kenmerkt zich door het water en de mogelijkheid van recreëren. **(Tijdelijke bouwdam)**
- b. De Wijkvereniging Parc Sandur schrijft ook, dat zij tegen het handhaven zijn van de huidige noordelijke oeververbinding aan de Pareldreef. Met de nieuwe beoogde aanleg van de zuidelijke oeververbinding, wordt de noodzaak van de noordelijke oeververbinding in twijfel getrokken. De brug, die als noordelijke oeververbinding fungeert, leidt in de zomer tot grote overlast voor omwonenden en waterrecreanten, die deze nauwe doorgang moeten passeren. Voorgesteld wordt om deze brug te verplaatsen naar en onderdeel te laten zijn van de nieuwe brug aan de Sandurdreef **(Tijdelijke bouwdam)** en **(Noordelijke oeververbinding)**

14. Golfparc Sandur Emmen bv, Golfparkdreef 1, 7828 AL, Emmen

- a. Golfparc Sandur Emmen bv geeft in haar zienswijze aan dat zij bezwaar maken tegen een tekstueel gedeelte in de juridische plantoelichting, namelijk in artikel 8 “Ontspanning en Vermaak – Golfbaan”. In dit artikel wordt gesproken over “kunnen worden verstrekt aan leden”. Aangezien Golfparc Sandur een commerciële golfbaan is, heeft het geen leden, maar gasten / bezoekers. Gevraagd wordt om dit te wijzigen. **(Golfbaan)**

15. De heer J. M. F. Hoek, Grote Stern 15, 7827 TA, Emmen

- a. De heer Hoek heeft twee brieven met zienswijzen ingediend, namelijk de brief d.d. 5 maart 2008 (ontvangen d.d. 10 maart 2008) en brief ongedateerd (ontvangen d.d. 11 maart 2008). De heer J. M. F. Hoek geeft in zijn zienswijzen aan dat hij de vorm en eventueel de omvang van het bouwvlak met de bestemming R – U graag veranderd ziet worden. Zijn voorstel is om dit gebied van vorm te doen veranderen en wel zo, dat het terrein, dat aan de noordkant van de trailerbaan (wateringang voor boten ligt, erin wordt opgenomen. De reden hiervoor is, dat de toegestane bedrijfsruimte en woning 400 meter² mag bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 8 meter hoog zijn. Het oprichten van een dergelijk gebouw in het nu op de plankaart aangegeven bouwvlak heeft een aanzienlijke impact op de karakteristieke open en landschappelijke kwaliteit van het terrein (dat in zijn geheel de bestemming dagrecreatie heeft). Tevens geeft de heer Hoek in zijn zienswijze aan dat hij de bestemming “Recreatie - Uit te werken bestemming (R-U) graag gewijzigd ziet in de bestemming “Recreatie – Camping” (R-C). De heer Hoek is op dit moment in overleg

met de verschillende gemeentelijke afdelingen en streeft er naar om voor de vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming te hebben over de landschappelijke invulling van het terrein en de wijze waarop de bebouwing hierbinnen wordt opgericht. Indien de bestemming gewijzigd wordt kan de juridische procedure aanzienlijk worden bekort. **(Uitwerkingsbevoegdheid)**

16. De heer G. W. Hoeijen, Saffierdreef 31, 7828 BA, Emmen

- a. De heer Hoeijen stelt in zijn zienswijze dat hij op de plankaarten de geluidhindercontour van de A 37 mist. **(A37)**

17. De heer Ed W. F. Walther, Aventurijdreef 18, 7828 BT, Emmen

- a. De heer Walther stelt in zijn zienswijze, dat hij het ongewenst acht, dat tot op de erfgrans bijgebouwen gebouwd mogen worden (art. 19.2). Dit zou mogelijk zijn (onder bepaalde voorwaarden) zowel op het zij- als op het achtererf. Met name het bouwen aan de zijkanten van bestaande woningen lijkt hem ongewenst. Dit zou bijvoorbeeld betekenen, dat men zijn woning tot aan de erfgrans van zijn buurman zou mogen uitbouwen, waardoor bijvoorbeeld zonlicht, uitzicht naar opzij, en dergelijke, minder zouden worden. Bovendien zou het ook vanaf de straat een rommelige indruk geven, indien zulke uitbouwen zouden worden toegestaan. De aanbeveling van de heer Walther is om alleen de mogelijkheid te bieden om naar achteren uit te bouwen. **(Bijgebouwen en opbouwen en (Afstand tot de perceelsgrens)**
- b. De heer Walther geeft in zijn zienswijze aan, dat op de Sandurdreef (oprijlaan naar het recreatiegebouw) een groot bord staat, dat naar zijn mening buiten de bepalingen het bestemmingsplan valt (art. 19.2 pt. q). Het bord zal verwijderd moeten worden door de eigenaar. **(Bord)**

18. De heer A. K. Visser, Malachieddreef 3, 7828 CM, Emmen

- a. Bij raadpleging van de plankaarten behorende bij het bestemmingsplan bleek het de heer Visser, dat op de percelen ten noorden en ten zuiden van zijn woning twee onder één kap woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn onlangs opgeleverd, waarbij er dus nu sprake is van een bestaande situatie. De heer Visser verzoekt dan ook om de plankaart te actualiseren c.q. te *updaten*. Eventuele soortgelijke situaties zouden eveneens gecontroleerd moeten worden. **(Controle plankaart)**

19. Dhr. B. Fuhler, Splitting 12 – 14, 7826 CN, Emmen

Deze zienswijze is op 14 maart ontvangen. Dit is drie dagen na de laatste dag waarop zienswijzen ingediend konden worden (11 maart). Derhalve dient deze zienswijze als niet-ontvankelijk te worden aangemerkt. **De zienswijze wordt niet behandeld.**

20. Loostad bv, Boogschuttersstraat 44, 7324 BA, Apeldoorn

Door Loostad B.V. Vastgoedontwikkeling te Apeldoorn is door Kondor Wessels Leek B.V. een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 12 maart 2008 ontvangen. Dit is één dag na de laatste dag waarop zienswijzen konden worden ingediend. (11 maart). Er is in dit geval geen sprake van toepassing van de verzendtheorie, omdat de zienswijze op 12 maart 2008 is verzonden per e-mail en per post. Derhalve is de zienswijze als niet ontvankelijk beoordeeld. **De zienswijze kan daarom niet worden behandeld.**

21. Fam. Bouland, Diamantdreef 17, 7828 AV Emmen

Deze zienswijze is op 22 april 2008 ontvangen. Dit is ruim een maand na de laatste dag waarop zienswijzen ingediend konden worden (11 maart). Derhalve dient deze zienswijze als niet-ontvankelijk te worden aangemerkt. **De zienswijze wordt niet behandeld.**

Beantwoording zienswijzen

Kanobaan (zienwijze 1a, 2a)

Antwoord gemeente Emmen

- i. De kanobaan zoals aangegeven op de plankaart is ontworpen als buffer (kwelzone), zodat de omringende landbouwgronden hydrologisch zo min mogelijk worden beïnvloed. De hoofdfunctie van het water is dus van waterhuishoudkundige aard en geen recreatie functie. Vanwege de bufferfunctie is het niet mogelijk om de kanobaan met de Rietplas te verbinden en verder uit te diepen. De roeibaan is dus niet ontworpen als officiële kano of roeibaan, maar is een vorm van medegebruik van het water in de bufferzone.
- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Bebouwingspercentage en bouwhoogte Centrum (zienswijze 1b, 2b, 3a, 4a en 5a)

- i. Binnen de bestemming Centrum is het alleen mogelijk om gebouwen op te richten binnen de aangegeven bouwvlakken. De bebouwing binnen deze bouwvlakken mag niet meer bedragen dan het percentage dat op de plankaart staat aangegeven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur is voor de diverse voorzieningen in het centrumgebied rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. De bebouwingspercentages die op de plankaart staan aangegeven zijn afgeleid van de bestaande bebouwingen en een inschatting van te verwachten bouwaanvragen/wensen. Om de bouw mogelijkheden zo min mogelijk te beperken maar ter voorkoming dat de bouwvlakken links en rechts van het bestaande centrumgedeelte geheel worden volgebouwd is een maximaal bebouwingspercentage van 75% opgenomen. De maximale bouwhoogte van het bestaande centrumgedeelte is 12 meter. De nieuwe bouwvlakken links en rechts van dit bestaande centrumgedeelte krijgen een maximale bouwhoogte van 9 meter. Hiermee is de op te richten bebouwing lager dan de reeds bestaande bebouwing. De woningen aan de Diamantdreef hebben een maximale bouwhoogte van 9,5 meter en staan op ruim 70 meter afstand van de bestemming Centrum. Gelet op de afstand van de woningen ten opzichte van de mogelijke bouwlocaties voor centrumdoeleinden, is hier geen sprake van onevenredige hinder en gelet op de reeds bestaande bebouwing zal de toekomstige bebouwing geen afbreuk doen aan het bestaande plan.

De bouwvlakken geven duidelijk op de kaart aan waar de bebouwing moet plaatsvinden binnen de bestemming Centrum. In het huidige globale bestemmingsplan “Bestemmingsplan partiële herziening waterrecreatiegebied Emmen-Zuid” zijn deze bouw mogelijkheden ook aanwezig maar staan ze niet zo duidelijk op de kaart. Alleen in de voorschriften staat beschreven dat: “binnen de bestemming recreatieve doeleinden, categorie R waterrecreatie, verblijfsrecreatie, Parc Sandur woningen, intensieve en ekstensieve dagrecreatie en hiermee naar aard gelijk te stellen andere recreatievormen, alsmede landschappelijk groen, met bij behorende voorzieningen mogelijk zijn”. Ten behoeve hiervan zijn op de plankaart binnen de recreatieve bestemming een drietal planzones aangegeven waar bepaalde activiteiten mogen plaatsvinden. Het centrumgebied met bouwvlak zoals is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan “Gemeente Emmen, Parc Sandur” ligt in planzone 1 van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan partiële herziening waterrecreatiegebied Emmen-Zuid”. Hiervan is gezegd dat binnen deze planzone tezamen met planzone 1a maximaal 153.000m² bebouwd mag worden.

Waar deze bebouwing binnen deze planzones gerealiseerd dienen te worden is niet aangegeven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het dus eveneens mogelijk om in het centrumgebied te bouwen mits niet meer dan de 153.000m² bebouwd wordt binnen planzone 1 en 1a. Daarnaast wordt in het huidige bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan waterrecreatiegebied Emmen-Zuid” aangegeven dat de centrale voorzieningen centraal in het plangebied gerealiseerd gaan worden, waardoor deze goed toegankelijk zijn voor alle Parc gasten en –bewoners. De bouwvlakken die zijn aangegeven op

de plankaart van het bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur, sluiten hierop aan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden dus niet groter geworden maar zijn wel voor iedereen zichtbaarder geworden.

ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.

Zweeds kunstwerk (zienswijze 1c en 3b)

Antwoord gemeente Emmen

- i. Het kunstwerk is opgenomen in de groenstrook, die als afscheiding dient tussen de roeibaan en de Rietplas. De gemeente Emmen beschouwt het kunstwerk als waardevol. Daarnaast biedt de “kamvorm” van het kunstwerk beschutting aan de flora en fauna in het gebied. Zo is het een paaiplaats van de vissen in de Rietplas.
- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.

Bijgebouwen en opbouwen (zienswijze 6a, 6c, 7a, 8a, 8b en 17a)

Antwoord gemeente Emmen

- i. Voor de gehele gemeente Emmen is bepaald dat bijgebouwen ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw. Deze bepaling is op basis van stedenbouwkundige inzichten genomen. Daarnaast heeft elke bewoner van Parc Sandur, bij de aankoop van hun grond cq woning, een privaatrechtelijke overeenkomst met Loostad B.V afgesloten. In de privaatrechtelijke overeenkomst, staan uitgangspunten opgenoemd die in acht moeten worden genomen bij het ontwikkelen van bouwplannen/woningen op de door de partijen verworven percelen. In hoofdstuk C, van de overeenkomst, staat onder lid 8 vermeld:

“zijgevels dienen minimaal twee meter vijftig centimeter uit de zijerfgrenzen te liggen, tenzij uiteraard sprake is van onderling verbonden woningen (twee onder één kapwoning); als zijgevel wordt aangemerkt de zijgevels van het hoofdhuis, derhalve niet deze van een aan- of bijgebouw, tenzij deze aan- of dit bijgebouw is aan te merken als verblijfsruimte overeenkomstig het Bouwbesluit en/of een totale bouwhoogte heeft, groter dan drie meter vijftig meter plus peil”;

In het nog vast te stellen bestemmingsplan “Emmen, Parc Sandur” wordt opgenomen dat het de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 2,5 meter dient te bedragen.

De bouwhoogte van de opbouw die fam. Oppers- Nienhuis wil plaatsen is 6,955 meter. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is 7,8 meter. Gelet op het onderlinge verschil in bouwhoogte tussen hoofdgebouw en bijgebouw van circa 1,2 meter is er geen sprake van een ondergeschikt bijgebouw. De opbouw moet dus gezien worden als een vergroting van het hoofdgebouw, waardoor na realisatie het hoofdgebouw op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd zou zijn. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en de privaatrechtelijke overeenkomst.

Immers in het huidig en het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen dat geen hoofdgebouw op minder dan 2,5 meter uit een afscheiding mag worden opgericht. Door geen medewerking te verlenen aan de gevraagde opbouw wordt vastgehouden aan de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals wordt verwoord in de privaatrechtelijke overeenkomst, het “beeldkwaliteitplan & stedenbouwkundige uitwerking Woonparc Sandur” en het ontwerpbestemmingsplan “Emmen, Parc Sandur”.

Bijgebouwen, zoals een aanbouw, mogen wel dichter op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, mits de aanbouw voldoet aan de volgende eisen:

- De aanbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De maximale bouwhoogte van een aanbouw is 6 meter, mits de aanbouw 2,5 meter uit de zijdelingse perceelgrens is gebouwd;
- De bouwhoogte van een aanbouw binnen 2,5 meter van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- Als de bouwaanvraag voldoet aan deze punten en het bestemmingsplan Parc Sandur is vastgesteld kan medewerking verleend worden aan de bouwaanvraag.

Bij de zienswijze zijn foto's toegevoegd van een gerealiseerde opbouwen aan de Tijgeroogdreef. Voor deze opbouwen gelden eveneens de bepalingen uit het huidige bestemmingsplan en de privaatrechtelijke overeenkomst. Op één locatie is een bouwvergunning verleend voor een soortelijke opbouw. De vergunning had wat betreft FRO, gelet op de stedenbouwkundige uitgangspunten en het bestemmingsplan, niet verleend mogen worden. Andere bouwaanvragen zijn wel getoetst aan het huidige bestemmingsplan en daardoor afgewezen. Als aan deze bouwaanvraag medewerking wordt verleend, wordt een president geschept. Gelet op de een goede ruimtelijke ordening moet een enkele fout in het verleden gezien worden als een uitzondering en niet als een nieuwe hoofdregel. De stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk Parc Sandur zal hierdoor op de helling komen te staan.

Het voorstel van de heer Walther om geen bijgebouwen op het zijerf toe te staan, beperkt te zeer de mogelijkheden van de bewoners. Bijgebouwen mogen op het zijerf worden opgericht onder stedenbouwkundige voorwaarden. Via deze bepalingen wordt de locatie en de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Tevens is de afstand tussen het hoofdgebouw en de erfgrens bepaald. In de huidige situatie is al veelvoudig op het zijerf gebouwd.

In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat het bouwvlak waarop de woning aan de Barnsteendreef 6 staat, maximaal voor 150 m² mag worden bebouwd. Op dit moment is het totale bebouwd oppervlak van het perceel rond de 130 meter². Indien de eigenaar besluit om het terras bij de woning te betrekken, zou dit in principe mogelijk zijn, indien de totale bebouwing dan niet meer bedraagt dan 150 meter². Ten opzichte van de overeenkomst met Loostad neemt het te bebouwen oppervlak volgens het onderhavige ontwerpbestemmingsplan toe. Aangezien de rechtergevel (de gevel grenzend aan Barnsteendreef 4) 3 meter uit de erfgrens staat, geldt de bepaling niet dat niet hoger dan 3,5 meter gebouwd mag worden. Bij een gelijkblijvende situatie kan in de toekomst de woning dus in principe uitgebreid worden.

- i. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.

(goedkeuring Loostad) (zienswijze 6b)

Antwoord gemeente Emmen

- i. De heer en mevrouw Oppers hebben van Loostad een bericht gekregen, dat Loostad geen bezwaar heeft tegen de uitbouw en positief adviseert. Dit advies heeft Loostad verstrekt op basis van de privaatrechtelijke overeenkomst die gesloten is tussen Loostad B.V. en de grond/ woning eigenaren. Loostad heeft echter aangegeven, dat de aanvrager ook een bouwvergunning moet aanvragen bij de gemeente Emmen. Een bouwaanvraag moet getoetst worden aan het bestemmingsplan ongeacht welke privaatrechtelijke overeenkomsten er gemaakt zijn, indien de aanvraag niet past met de voorschriften van het bestemmingsplan maakt de gemeente vervolgens de afweging of de vergunning wel of niet verleend wordt. Het kan dus gebeuren dat de gemeente negatief adviseert en geen afwijking van het bestemmingsplan toestaat terwijl er op grond van privaatrechtelijke overeenkomsten een positief advies ligt.
- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Afstand tot de perceelsgrens (zienswijze 7a, 11c en 17a)

- i. De gedachte van de heer De Bruijne dat binnen 3 meter van de erfgrens de goothoogte niet hoger dan 3 meter mag zijn is niet juist. In het ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Parc Sandur" staat aangegeven, dat binnen 3 meter van de erfgrens de maximale bouwhoogte 3,5 meter is. Gelet op de privaatrechtelijke overeenkomst tussen Loostad B.V. en de door de partijen verworven percelen waarin in hoofdstuk C, van de overeenkomst, onder lid 8 staat vermeld: "zijgevels dienen minimaal twee meter vijftig centimeter uit de zijerfgrenzen te liggen, tenzij uiteraard sprake is van onderling verbonden woningen (twee onder één kapwoning); als zijgevel wordt aangemerkt de zijgevels van het hoofdhuis, derhalve niet deze

van een aan- of bijgebouw, tenzij deze aan- of dit bijgebouw is aan te merken als verblijfsruimte overeenkomstig het Bouwbesluit en/of een totale bouwhoogte heeft, groter dan drie meter vijftig meter plus peil”;

dienen de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt nog worden aangepast van 3 meter naar 2,5 meter. Met deze aanpassing zal het bestemmingsplan worden vastgesteld. Na aanpassing van de voorschriften moet het hoofgebouw dus minimaal 2,5 meter uit 1 zijdelingse perceelsgrens staan en mag binnen 2,5 meter van de erfrens niet hoger worden gebouwd worden dan 3,5 meter. Eventuele bouwaanvragen zullen overeenkomstig deze aangepaste bepaling worden getoetst.

Gelet op de eis van een goede ruimtelijke ordening is ervoor gekozen om bouwvlakken, indien grenzend aan het openbaar gebied, minimaal 3 meter uit de grens met het openbaar gebied te tekenen. Dit is gedaan, om een open karakter te waarborgen langs, in dit geval, wegen. In de praktijk komt het voor, dat delen van woningen net iets dichter op het openbaar gebied worden gebouwd. Om die reden is in de voorschriften aangegeven dat de afstand van een hoofgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen 2,5 meter dient te bedragen danwel indien sprake is van een kleinere afstand de reeds bestaande afstand.

Het voorstel van de heer Walther om geen bijgebouwen op het zijerf toe te staan, beperkt te zeer de mogelijkheden van de bewoners. Bijgebouwen mogen op het zijerf worden opgericht onder stedenbouwkundige voorwaarden. Via deze bepalingen wordt de locatie en de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Tevens is de afstand tussen het hoofgebouw en de erfrens bepaald. In de huidige situatie is al veelvoudig op het zijerf gebouwd.

- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van zienswijze 7a aangepast. In het nog vast te stellen bestemmingsplan “Emmen, Parc Sandur” wordt in artikel 17 Wonen – aaneengesloten, artikel 18: Wonen- Dubbel en in artikel 19: Wonen- Vrijstaand opgenomen dat het de afstand van een hoofgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 2,5 meter dient te bedragen, tenzij anders in de voorschriften of op de kaart is weergegeven. en voor de bijgebouwen wordt opgenomen dat de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 2,5 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Zendmast (zienswijze 9a, 10a en 11a)

Antwoord gemeente Emmen

- i. In verband met de landelijke dekkingsgraad voor mobiele communicatiemiddelen wordt steeds weer opnieuw gezocht naar locaties voor het plaatsen van zendmasten. Diverse providers zoeken op dit moment in de gemeente Emmen naar een geschikte locatie voor zendmasten. De locatie ten westen van de Sandurdreef (op de golfbaan) is door de gemeente beoordeeld als een geschikte locatie voor eventuele plaatsing van een zendmast. Het soort apparatuur dat in de zendmast wordt gehangen is vergunningsvrij, hierdoor kunnen wij geen bepalingen opnemen voor het soort apparatuur dat in de zendmast moet worden gehangen. Wat betreft het stralingsgevaar moeten wij aansluiten op de brief van 6 juni 2006 van de voormalige staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Van Geel. Het ministerie van VROM neemt na het verschijnen van het zogenaamde ‘Zwitserse onderzoek’ (COFAM_II) en het advies van de Gezondheidsraad, de WHO het standpunt in dat er geen aanwijzingen zijn die een terughoudend beleid ten aanzien van de plaatsing van UMTS in de leefomgeving rechtvaardigen. De voormalige staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Van Geel heeft dit middels een brief op 6 juni 2006 aan de Tweede Kamer meegedeeld. Op grond van de informatie van het ministerie van VROM hebben gemeenten geen beleidsruimte om de plaatsing van UMTS tegen te houden op grond van gezondheidsoverwegingen. Dit geldt dus ook voor het toepassen van het zogenoemde ‘voorzorgbeginsel’ door gemeenten. In het Algemeen Overleg van 7 september 2006 onderstreepte staatssecretaris Van Geel dit nog eens door te stellen dat gemeenten die de plaatsing van UMTS tegenhouden vanwege de discussie over mogelijke gezondheidsrisico’s, feitelijk misbruik maken de bouwregelgeving. Ook jurisprudentie van de Raad van State ondersteunt de stelling dat gezondheidsoverwegingen geen reden voor gemeenten kunnen zijn om de plaatsing van UMTS- masten tegen te houden.

Wel houden wij rekening met het feit dat niet iedereen zich even prettig voelt met de aanwezigheid van een dergelijke mast om die reden is naast de stedenbouwkundige reden gekozen voor een vrijstelling voor plaatsing van de mast op de golfbaan en bijvoorbeeld niet in de wijk of het centrumgebied.

De bouwvergunning die voor het plaatsen van de zendmast is verleend is met toepassing van artikel 19 lid 3 WRO verleend. Dit betekent dat met een vrijstelling is afgeweken van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, waarbij gebruik is gemaakt van de lijst van ontheffingen zoals beschreven in artikel 20 BRO. Als gevolg van de vrijstellingsmogelijkheid in de BRO kon dus een bouwvergunning voor een hogere zendmast verleend worden dan in het bestemmingsplan is toegestaan.

- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast.

Parkeren (zienswijze 11b en 12a)

- i. Op de bestemmingsplankaart staat voor het adres Toermalijndreef 14 aangegeven, bij de uitgang van de garage inderdaad een parkeerplaats aangegeven. Dit komt overeen met de werkelijke situatie. De betreffende parkeerplaats komt eveneens overeen met de in de stedenbouwkundige weergave van de inrichting van het gebied. De langsparkeerstrook is aangegeven op deze kaart en vervolgens aangelegd en bestaat dus al jaren. Niet duidelijk is op welke wijze de uitrit is ontstaan, in ons archief zijn geen gegevens bekend over een uit/ inrit vergunning van de openbare weg naar de garage.

Dhr. Metselaar geeft in zijn zienswijze aan, dat de noodzaak om te parkeren op de openbare weg ontbreekt. Op 21 oktober 2006 heeft dhr. Metselaar een brief aan de gemeente Emmen gestuurd met gedeeltelijk dezelfde inhoud. Destijds is geantwoord, dat de Koraaldreef binnen een 30 km- gebied valt. De Koraaldreef heeft dus als functie een erftoegangsweg.

Uitgangspunt is, dat het in woonbuurten is toegestaan om op de openbare weg te parkeren, in verband met een verkeersremmende functie. Voorwaarde is wel, dat inritten toegankelijk blijven. In deze brief is gelet op het bovenstaande geconcludeerd, dat de gemeente Emmen niet voornemens is om fysieke maatregelen te nemen om het parkeren op de openbare weg tegen te gaan, omdat dit in strijd zou zijn met de geformuleerde uitgangspunten. Aangezien de uitgangspunten de afgelopen jaren niet zijn veranderd, blijft hetzelfde antwoord ook nu van toepassing. In het ontwerpbestemmingsplan "Gemeente Emmen, Parc Sandur" heeft de Koraaldreef de bestemming Verkeer – Verblijf (V – V) gekregen. Gronden met een dergelijke bestemming zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen. Andere bouwwerken ten gunste van de bestemming V-V zijn, in tegenstelling tot gebouwen, wel toegestaan. Andere bouwwerken zijn bijvoorbeeld verkeersremmende maatregelen. Het bestemmingsplan laat het plaatsen van verkeersbelemmerende maatregelen toe. Het gemeentelijk beleid laat het echter op dit moment niet toe, zoals blijkt uit de reactie van de gemeente van 22 december 2006. Deze zienswijze bevat in essentie geen bezwaren tegen de regelingen van het bestemmingsplan. Parkeerverboden en fysieke maatregelen op de openbare weg om parkeren tegen te gaan worden niet in bestemmingsplannen geregeld. Om die reden bevatten de ingediende zienswijzen van de heer Metselaar geen argumenten om het onderhavige bestemmingsplan aan te passen.

- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Tijdelijke bouwdam (zienswijze 13a)

Antwoord gemeente Emmen

- i. De dam tussen de Sandurdreef en het zuidelijke recreatiegedeelte is inmiddels verwijderd. Op dit moment zijn er geen plannen om een nieuwe dam of brug op deze locatie aan te leggen. Gelet op de flexibiliteit van het bestemmingsplan blijft de aanduiding brug op de bestemmingsplankaart wel gehandhaafd. Door de mogelijkheid voor het aanleggen van een brug open te houden kan in de toekomst een eventuele brug gemakkelijker gerealiseerd worden.
- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Noordelijke oeververbinding (zienswijze 13b)

Antwoord gemeente Emmen

- i. De brug vanaf de Pareldreef heeft een belangrijke functie. De brandweer schrijft voor, dat het recreatiegedeelte van het plangebied aan twee kanten ontsloten moet zijn, zodat in het geval van een calamiteit er dan altijd een manier is om het recreatieterrein te verlaten. Indien de brug vanaf de Pareldreef wordt verwijderd, is het recreatiegedeelte slechts op één manier te verlaten. De brug vanaf de Pareldreef blijft in het bestemmingsplan gehandhaafd.
- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Golfbaan (zienswijze 14a)

Antwoord gemeente Emmen

- i. De toelichting zal op dit punt tekstueel worden aangepast. De tekst zal als volgt gaan luiden: “Ten behoeve van de bestemming is horeca 1 en 2 ten dienste van de bestemming toegestaan, zodat in het clubhuis drankjes geserveerd kunnen worden en maaltijden kunnen worden verstrekt aan participerende leden en bezoekers van de golfbaan.
- ii. Op dit punt wordt het bestemmingsplan aangepast.

Uitwerkingsbevoegdheid (zienswijze 15a)

Antwoord gemeente Emmen

- i. In een overleg met de heer Hoek en de gemeente Emmen zijn de zienswijzen besproken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de gemeente Emmen ook van mening dat de locatie ten noorden van de trailerbaan ruimtelijk gezien de beste locatie is voor de realisatie van de bedrijfsbebouwing. Wel moet de bedrijfsbebouwing landschappelijke goed ingepast worden in de omgeving. Het bouwvlak op de plankaart wordt in verplaatst naar de meest geschikte locatie. Op dit punt zou het bestemmingsplan aangepast worden. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan “Gemeente Emmen, Parc Sandur” was er nog geen sprake van een concreet initiatief om een camping op deze locatie op te starten. Destijds is gekozen om het gebied waar het eventuele recreatiebedrijf te bestemming met een uit te werken recreatiebestemming. Inmiddels zijn de plannen wel concreter en hebben diverse gesprekken plaatsgevonden maar staat nog niets met 100% zekerheid vast. Om die reden was besloten om de bestemming “Recreatie – uit te werken bestemming” in stand te houden.
Echter de heer Hoek heeft ons onlangs bij brief laten weten dat de vestiging van het bedrijf niet doorgaat. Naar aanleiding van dit bericht is besloten om de uitwerkingsbevoegdheid in het geheel van de plankaart te halen en uit de voorschriften.
- ii. Het bestemmingsplan wordt aangepast door verwijderen van de uitwerkingsbevoegdheid uit de voorschriften en het verwijderen van de planzone van plankaart.

A37 (zienswijze 16a)

Antwoord gemeente Emmen

- iii. Rijkswaterstaat heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren door TENSIS Adviseurs en Ingenieurs (“Akoestisch onderzoek Rijksweg 37 Holstoot – Duitse grens (ca. km 25.650 – 42.200) 2004 – 2017” 25 oktober 2006). In dit akoestisch onderzoek is, conform de Wet geluidshinder (Wgh), gekeken naar de invloed van de reconstructie van de Rijksweg 37 op het omliggende gebied. Voor de reconstructie van de Rijksweg 37 wordt de zonebreedte vastgesteld ná reconstructie (art. 99 lid 4 Wgh) en bedraagt 400 meter (art. 74 lid 1 sub b onder 2 Wgh). Met andere woorden de maximale geluidscontour gemeten vanuit de as van de weg is 400 meter. Het plangebied van het bestemmingsplan “Emmen, Parc Sandur” ligt op meer dan 400 meter vanaf de A 37, vandaar dat op de plankaarten geen geluidscontour van de A 37 is getekend.
- iv. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Bord (zienswijze 17b)

Antwoord gemeente Emmen

- i. Afhankelijk van de bestemming, waarop een ander bouwwerk, zoals een reclamebord, wordt opgericht geeft het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte aan. Het bord was al aanwezig voordat dit ontwerpbestemmingsplan werd opgesteld. Het betreffende bord valt onder het overgangsrecht. Overigens is inmiddels het bord verwijderd.
- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Controle plankaart (zienswijze 8c, 18a)

Antwoord gemeente Emmen

- i. Bij inventarisatie van Parc Sandur was nog niet begonnen met de bouw van de woningen en stonden de woningen eveneens nog niet op de kadastrale ondergrond. Om die reden was op de plankaart de aanduiding te bouwen woningen opgenomen voor de betreffende locaties aan de Malachiedreef. Nu de woningen gebouwd zijn kunnen de aanduidingen verwijderd worden. Per abuis is achter het perceel aan de Barnsteendreef 6 op de plankaart van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voor het gehele terrein de bestemming V-V aangegeven in plaats van alleen de parkeerplaatsen. Alleen de drie parkeerplaatsen houden de bestemming V-V. Voor het overige gedeelte van het terrein wordt de bestemming in het bestemmingsplan alsnog gewijzigd in de bestemming “Groen”.
- ii. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen aangepast. De plankaart aanduidingen voor te realiseren woningen worden aan de Malachiedreef van de plankaart verwijderd. Op de plankaart krijgen de gronden achter het perceel Barnsteendreef 6 de bestemming “Groen” met uitzondering van de drie parkeerplaatsen deze behouden de bestemmingen V-V.

Ambtshalve wijzigingen

Bij een laatste check van de zijn vanuit de afdeling FRO nog een paar laatste punten uit het bestemmingsplan gehaald die aangepast moeten worden voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Het betreffen de volgende aanpassingen:

1. Tijdens het toetsen van de bouwaanvraag van bouwbedrijf Lubouw is geconstateerd dat de bouwhoogte van nieuwe woningen in Parc Sandur hoger is dan nu is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen. Nieuwe woningen hebben een bouwhoogte van 9,5 meter. De maximale bouwhoogte is daarom verhoogd naar 9,5 meter.
2. In verband met wijzigingen op het gebied van het provinciaal archeologisch beleid zijn rondom de archeologische monumenten aan de Ericasestraat contouren neergelegd. Mede doordat niet nauwkeurig is te bepalen waar de grenzen van deze gebieden liggen schrijft het provinciaal archeologiebeleid voor dat 50 meter rondom de archeologische monumenten geen vrijstelling van archeologisch onderzoek mogelijk is. De gronden krijgen de bestemming Archeologisch Waardevol (AW). Hierdoor is het tevens noodzakelijk om een voorschrift Archeologisch Waardevol op te nemen.
3. Aanpassing van artikel 6.2 lid b, in het ontwerpbestemmingsplan was de verwijzing naar de plankaart onjuist er stond dat het hele bouwvlak bebouwd mocht worden in plaats van een verwijzing naar de percentages.
4. tekstuele aanpassing van artikel 10, het bouwverbod in verband met geurcontour is verwijderd vanwege de dubbelbestemming geurcontour welke dit verbod al in zich heeft.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA09.0009	B 1	08/996

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november, nummer: 08/996;

overwegende dat;

- conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 30 januari 2008 gedurende zes weken, in casu tot 12 maart 2008, voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Emmen, Parc Sandur”;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan schriftelijke en mondelinge zienswijzen zijn ingebracht door:

1.	Fam. Burema	Diamantdreef 7, 7828 AV, Emmen
2.	Dhr. E. Letteboer	Diamantdreef 14, 7828 AW, Emmen
3.	Dhr. H. Smit	Diamantdreef 13, 7828 AV, Emmen
4.	Dhr. H. Beukers	Diamantdreef 15, 7828 AV, Emmen
5.	Dhr. Kreukniet	Diamantdreef 12, 7828 AW, Emmen
6.	Dhr. E Oppers en mevr. M. L. Oppers - Nienhuis	Tijgeroogdreef 12, 7828 CD, Emmen
7.	Dhr. J. de Bruijne	Tijgeroogdreef 6, 7828 CD, Emmen
8.	Carel en Simone Roosen	Barnsteendreef 6, 7828 CE, Emmen
9.	Dhr. H. Hatterink	Toermalijndreef 49, 7828 AP, Emmen
10.	Bewoners Diamantdreef	Diamantdreef, Emmen
11.	Dhr. A.J. Baan	Toermalijndreef 14, 7828 AS, Emmen
12.	Dhr. E. Metselaar	Koraaldreef 38, 7828 AM, Emmen
13.	Wijkvereniging Parc Sandur	Smaragddreef 33, 7828 BC, Emmen
14.	Golfparc Sandur Emmen bv	Golfparkdreef 1, 7828 AL, Emmen
15.	Dhr. J. M. F. Hoek	Grote Stern 15, 7827 TA, Emmen
16.	Dhr. G. W. van Hoeijen	Saffierdreef 31, 7828 BA, Emmen
17.	Dhr. E. W. F. Walther	Aventurijndreef 18, 7828 BT, Emmen
18.	A.K. Visser	Malachiedreef 3, 7828 CM, Emmen
	Ingekomen zienswijzen, die zijn ontvangen buiten de wettelijke termijn:	
19.	Camping Playa Sandur b.v.	Splitting 12 – 14, 7826 CN, Emmen
20.	Loostad bv	Boogschuttersstraat 44, 7324 BA, Apeldoorn
21.	Fam. Bouwland	Diamantdreef 17, 7828 AV Emmen

- de ingekomen zienswijzen, met nummers 1 t/m 18, die zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn; de zienswijzen met nummer 19 van Camping Playa Sandur B.V. , met nummer 20 van Loostad B.V. en zienswijze 21 van fam. Bouwland zijn ontvangen buiten de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en daarom niet ontvankelijk zijn;
- zienswijze nummer 7a, 15a en een ambtshalve wijziging een aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg heeft betreffende de **voorschriften**;
- Artikel 6.2 lid b gaat luiden: “het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven”;

- Artikel 10.2 wordt: tekstueel aangepast artikel 10.2 het bouwverbod in verband met geurcontour is verwijderd vanwege de dubbelbestemming geurcontour welke dit verbod al in zich heeft, rest van het artikel wordt vernummerd.
- Artikel 13 Recreatie- uit te werken bestemming wordt verwijderd en de na volgende voorschriften vernummerd;
- Artikel 16.2 lid p gaat luiden: "De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 2,5 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen";
- Artikel 17.2 lid f gaat luiden: "De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 2,5 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand";
- Artikel 17.2 lid o gaat luiden: "De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 2,5 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen";
- Artikel 18.2 lid f gaat luiden: "De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 2,5 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand";
- Artikel 18.2 lid o gaat luiden: "De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 2,5 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen";
- Aan de voorschriften wordt een artikel archeologisch waardevol gebied artikel 21 opgenomen.
- zienswijze nummer 8c, 15a 18a en een ambthalfve wijziging een aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg heeft betreffende de **plankaart**:
 - Op de plankaart krijgen de gronden achter het perceel Barnsteendreef 6 de bestemming "Groen" met uitzondering van de drie parkeerplaatsen deze behouden de bestemmingen V-V.
 - De zone Recreatie- uit te werken bestemming wordt verwijderd van de plankaart.
 - De plankaart aanduidingen voor 3 te realiseren woningen aan de Malachiedreef worden van de plankaart verwijderd.
 - De maximale bouwhoogte van woningen wordt 9,5 meter;
 - rond om de archeologische monumenten aan de Ericasestraat is een contour met een doorsnede van 50 meter opgenomen waarbinnen geen vrijstelling van archeologisch onderzoek mogelijk is, de gronden binnen deze contour krijgen de bestemming Archeologisch waardevol gebied.;
 - de zone Recreatie- uit te werken bestemming wordt van de plankaart verwijderd.
- zienswijze nummer 14a en een ambthalfve wijziging een aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg heeft betreffende de **toelichting**:
 - in plaats van leden zal gesproken worden over: participerende leden en bezoekers van de golfbaan;
 - de tekst omtrent het provinciaal archeologisch beleid is aangepast aan het provinciaal beleid.
- de overige ingebrachte zienswijzen, gelet op de uitvoerige motivering van het college in het raadsvoorstel, geen aanleiding geven tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;
- behandeling in de commissie Wonen en Ruimte een aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg heeft betreffende de **toelichting**;
 - in de juridische plantoelichting is aangegeven dat alleen een tijdelijke dam toegestaan is (blz 47);
- behandeling in de commissie Wonen en Ruimte een aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg heeft betreffende de **voorschriften**;
 - in artikel 8 is de vrijstelling om een antennemast op te richten verwijderd;
 - in artikel 16.1 lid i is (de term) dam verwijderd.

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen nrs 7a, 8c, 14a, 15a en 18a te delen;
2. De overige zienswijzen niet te delen;

3. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
4. Het ontwerpbestemmingsplan “Emmen, Parc Sandur, zoals aangegeven op plankaart 04.102-AI t/m AV, 04.102-B en 04.102-C” en bijbehorende stukken naar aanleiding van de zienswijzen, ambtshalve wijzigingen en de commissievergadering Wonen en Ruimte (dd. 12 januari 2009) te wijzigen;
5. Het bestemmingsplan “Emmen, Parc Sandur, zoals aangegeven op plankaart 04.102-AI t/m AV, 04.102-B en 04.102-C” en bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2009.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl