

Nummer: 201110874
Afdeling: Ruimte en Economie

Veendam,

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Veendam-Noord, Egypteneinde-oostzijde”

Voorstel

1. ambtshalve wijzigingen aan te brengen zoals aangegeven in bijlage I;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Veendam-Noord, Egypteneinde-oostzijde” zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.06PH00012010-0401;

Inleiding

In het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan Geluidszone in 2007, waarin een nieuwe geluidzone is vastgelegd, is door uw raad aan ons gevraagd om de mogelijkheid van het realiseren van een zichtwal aan het Egypteneinde te onderzoeken. Daarbij werd tevens gevraagd om het realiseren van de zichtwal indien mogelijk te combineren met een ruimtelijk economische ontwikkeling ter plaatse.

Als de wal wordt aangelegd blijven weinig rendabele landbouwpercelen over langs het Egypteneinde. Een ontwikkelaar ziet hier kansen. Hij wil samen met de eigenaren van deze landbouwpercelen zes grote kavels uitgeven aan liefhebbers van de paardensport, met o.a. een gezamenlijke weide, die ecologisch wordt beheerd. Met dit weidegebied wordt landschappelijk aangesloten bij het natuurgebied “De Wiede”.

Gelet op de bijzondere doelgroep hebben wij de benodigde woningbouwcontingenten beschikbaar gesteld. Bij de opzet van de nieuwe kavels is aangesloten bij de in het buitengebied gebruikelijke lintbebouwing. Via bouwregels en beeldkwaliteit wordt nagestreefd om de bebouwing haaks op de weg te situeren en bijgebouwen en andere bouwwerken zoveel mogelijk in een relatief smalle strook achter het hoofdgebouw op te laten richten. Hiermee wordt bereikt dat tussen de kavels ruimte blijft voor doorzicht op het achterliggende gebied. De tussenliggende ruimten worden zodanig bestemd dat bebouwing daar onmogelijk is. Het zicht op de loodsen en de terminal van Railport Groningen wordt door de wal grotendeels weggenomen. De zichtwal biedt ruimte voor een wandelpad. Tenslotte is één grote kavel voor bedrijfsdoeleinden (tuincentrum) voorzien naast het bosperceel op de grens met de gemeente Menterwolde.

Voor deze ontwikkeling is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, omdat de beoogde nieuwbouw niet te realiseren viel binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Bij besluit van 16 juni jl. hebben Gedeputeerde Staten van Groningen ten behoeve van dit plan besloten de begrenzing van het buitengebied aan te passen op de nieuwe bouw mogelijkheden in het plangebied en om de benodigde ontheffing van de provinciale omgevingsverordening te verlenen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt voor u bij de raadsstukken ter inzage. Voor uitgebreidere informatie verwijzen wij u naar dit plan.

Argumenten

1.1 Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingebracht

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 maart 2011 tot 4 mei 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling (op afspraak) zijn zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Veendam. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan behoeft ambtshalve aanpassingen

Er dienen enkele ambtshalve wijzigingen te worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen is opgenomen als bijlage.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de rooilijnen en de bestemming “water”. De overige voorgestelde aanpassingen zijn actualisering en aanvullingen naar aanleiding van meer technische opmerkingen van de provincie.

Rooilijnen

Op basis van recente verkeerstellingen op het Egypteneinde zijn nieuwe geluidsberekeningen uitgevoerd. Daarbij is de (wettelijk bepalende) 48 dB-contour bepaald. Door een geringe verschuiving van de rooilijnen van de nieuwe kavels wordt bereikt dat de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de geluidseisen (vanwege wegverkeerslawaai). De aan te houden rooilijnen zijn op de voor u ter inzage liggende tekening van het plangebied aangegeven.

Water

Met het waterschap is overeenstemming bereikt over het afvoersysteem en de bergingscapaciteit in het plangebied. De in het bestemmingsplan expliciet op te nemen waterlopen zijn op de voor u eveneens ter inzage liggende tekening gemarkeerd.

2.1 De procedure dient zo snel mogelijk voortgezet worden om het terrein te kunnen ontwikkelen.

Initiatiefnemers hebben er belang bij om tijdig het gebied te kunnen ontwikkelen en omwonenden hebben belang bij het op korte termijn aanleggen van de zichtwal. In het indicatieve procedureschema zijn de procedurestappen van het bestemmingsplan tot aan de inwerkingtreding aangegeven. Na inwerkingtreding kunnen de benodigde vergunningen verleend worden.

2.2 De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 jo. 3.8) dient uw raad het bestemmingsplan vast te stellen. Zie ook het procedureschema.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Geen beroep kan worden aangetekend door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht of geen bezwaar heeft gemaakt.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

Naast de bekendmaking op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van uw vaststellingsbesluit, worden indieners van de zienswijze schriftelijk ingelicht over de vaststelling en de daartegen openstaande rechtsgang.

Commissie

Op 16 mei jl. is het ontwerpbestemmingsplan met het eindverslag inspraak ter kennis gebracht aan de commissie VROM. Behandeling van het voorliggende voorstel vindt plaats in de vergadering van de commissie VROM van 19 september 2011.

burgemeester en wethouders van Veendam,

A.Meijerman , burgemeester.

A. Castelein, secretaris.

Nummer: 201110874 / RE

De raad der gemeente Veendam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2011;

gelet op de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening

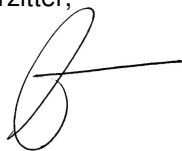
b e s l u i t

1. ambtshalve wijzigingen aan te brengen zoals aangegeven in bijlage I;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Veendam-Noord, Egypteneinde-oostzijde" zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.06PH00012010-0401;

Besloten in de openbare vergadering van 26 september 2011

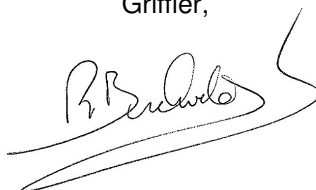
De raad voornoemd,

Voorzitter,



A.Meijerman

Griffier,



R. Brekveld

Bijlage 1

Ambtshalve aanpassingen ***bestemmingsplan Veendam-Noord, Egypteneinde-oostzijde***

Toelichting

1. in par. 3.2 wordt een nieuwe inrichtingstekening opgenomen;
2. in par. 3.2 wordt aangegeven dat het nieuwe tuincentrum grond nodig voor het kweken van de planten e.d. en dat daarmee een goede overgang naar het bosje op het grondgebied van Menterwolde wordt gecreëerd. Tevens wordt toegevoegd dat vestiging niet wenselijk is in stedelijk gebied (en gezien de beoogde opzet ook niet op een bedrijventerrein en dat clustering beter is dan versnipperde vestiging over de gemeente heen (het bestaande is het enige overgebleven tuincentrum in de gemeente);
3. in par. 5.1 (wegverkeerslawaaï) wordt aangegeven dat op het Egypteneinde recente verkeerstellingen zijn uitgevoerd en op basis daarvan geluidscontouren zijn berekend en dat de rooilijn van de nieuwe kavels is verschoven tot buiten de 48 dB-contour;
4. in par. 5.8 (water) wordt aangegeven dat in overleg met het waterschap Hunze en Aa's is bepaald welke waterlopen op de verbeelding moeten worden opgenomen en dat daarmee genoeg opvang waterberging in het gebied aanwezig is;
5. in par. 5.9 (bodem) wordt vermeld dat er een BUS melding bij de provincie wordt gedaan, waarin als saneringsmethode wordt aangegeven dat er een leeflaag als afdekking wordt aangebracht;
6. verwezen wordt naar het besluit van GS van 16 juni 2011, waarbij de begrenzing van het bebouwde gebied is aangepast en ontheffing is verleend van de prov. omgevingsverordening;
7. in par. 7 (economische uitvoerbaarheid) wordt aangegeven dat contracten met grondeigenaren en ontwikkelaar(s) in augustus worden/zijn afgesloten;
8. resultaten van berekeningen van de geluidsbelasting van het industrieterrein (met inbegrip van eventuele reserveringen van geluidruimte daarop) worden als bijlage toegevoegd.

Verbeelding

9. de rooilijn van de nieuwe kavels wordt (waar nodig) verschoven tot buiten de 48 dB-contour;
10. de sloot achter de woningen Egypteneinde 28 tot en met 32 alsmede de dwarssloten en scheiding gemeente – De Wiede worden als water aangeduid respectievelijk aangeven, met een waterbreedte van ca. 6 meter;
11. binnen de bestemming detailhandel worden de aanduidingen "1" (maximum aantal wooneenheden) verwijderd.

Regels

12. in art. 3.1 wordt de laatste zin, aangepast: "Onder tuincentrum, als bedoeld onder a, is tevens ...";
13. in art. 3.2, onder a, wordt sub 4 toegevoegd "per bedrijf";
14. in art. 3.4 wordt toegevoegd dat maximum van 2.500 m² verkoopoppervlak geldt per bedrijfsvestiging;
15. in art. 6.1 wordt toegevoegd: "b. water ter plaatse van de aanduiding water";
16. in art. 9.1, wordt toegevoegd "f. water ter plaatse van de aanduiding water";
17. in art. 9.2, onder a, sub 1 en art. 9.2, onder b, sub 1 wordt toegevoegd: "met dien verstande dat er niet gebouwd mag worden op de gronden ter plaatse van de aanduiding water".