

## Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0088	A 13	11/689

### Onderwerp:

Bestemmingsplan "Emmen, Oude Meerdijk"

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid

Fysiek ruimtelijke ontwikkeling

Mw. I.J. Weis, telefoon (0591) 68 93 73

### Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Emmen, Oude Meerdijk" met verbeelding NL.IMRO.0114.2009012-0701 en bijbehorende stukken vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze van NV Nederlandse Gasunie te Groningen over te nemen;
3. De ingekomen zienswijzen van indieners 2, 3 en 4 niet over te nemen;
4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Oude Meerdijk' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2009012-0701' met bijbehorende ondergrond 'Ondergrond\_Emmen\_2010\_09.dxf' geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Samenvatting

Het bestemmingsplan "Emmen, Oude Meerdijk" heeft overeenkomstig de Wro, de vereiste procedure doorlopen. Daarbij heeft het als ontwerp vanaf 6 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. Eén zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan past in de stedenbouwkundige visie en maakt realisatie van 41 vrijstaande woningen mogelijk.

#### Bijlagen:

1. Bestemmingsplan "Emmen, Oude Meerdijk" (NL.IMRO.0114.2009012-0701)
2. Zienswijzen
3. Onderzoeken

#### Stukken ter inzage:

Na vaststelling wordt het gewijzigde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd, in verband met de mogelijkheid tot indiening van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0088	A 13	11/689

#### 1. Aanleiding voor het voorstel

Voor het plangebied aan de Oude Meerdijk is een stedenbouwkundige visie vervaardigd die een ontwikkeling van het betreffende gebied mogelijk maakt voor de bouw van 41 vrijstaande woningen.

De realisering van de stedenbouwkundige visie is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Daarom is voor het onderhavige plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

#### 2. Argumentatie/beoogd effect

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan vervallen de huidige bestemmingsplannen gedeeltelijk en wordt een nieuw planologisch kader voor het plangebied gecreeerd. Projectontwikkelaar Brandsbouw en de gemeente Emmen zijn gezamenlijk initiatiefnemer en door beide partijen zullen kavels worden uitgegeven. Het bestemmingsplan vormt het wettelijk kader voor de toetsing van de te verwachten bouwplannen en de verdere inrichting van het gebied.

#### 3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Op 13 december 2010 is het voorgeschreven vooroverleg over het conceptontwerpbestemmingsplan "Emmen, Oude Meerdijk." gestart. Vervolgens is, overeenkomstig de voorgeschreven procedure, het ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Oude Meerdijk" (NL.IMRO.0114.2009012-0510) vanaf 6 april 2011 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Naar aanleiding van één der zienwijzen is het bestemmingsplan aangepast.

De exploitatiedekking is in een overeenkomst al op 4 mei 2005 vastgelegd. Zie hiervoor ook punt 5 Financiële consequenties/voorgestelde dekking.

Er is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. De procedure met betrekking tot het beeldkwaliteitplan heeft eveneens voor 6 weken ter inzage gelegen en wordt gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vormt de derde wijziging van de Welstandsnota gemeente Emmen, zoals bedoeld in de Woningwet, ex. art. 12 en 12a. Dit beeldkwaliteitplan bevat de criteria voor de realisering van de 41 vrijstaande woningen.

Bovendien is er een hogere waardeprocedure gevoerd ten gevolge van industrielawaai als bedoeld in artikel 59 e.v. van de Wet geluidhinder en een hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai als bedoeld in artikel 82 e.v. van de Wet Geluidhinder. Het besluit dateert van 29 juni 2011 en is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Diverse instanties en partijen en diverse afdelingen van de gemeente zijn bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan betrokken geweest. De stukken zijn verstuurd naar:

- Commissie afstemming ruimtelijke plannen van provincie Drenthe
- VROM-inspectie, Regio Noord
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Ministerie van Defensie
- Waterschap Velt en Vecht
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Nederlandse Aardolie Maatschappij BV
- Enexis
- NV Waterleidingmaatschappij Drenthe
- KPN
- Tennet TSO BV

- Platform Natuurbehoud Emmen
- (Regionale) brandweer
- Erkend Overlegpartners: Wijkvereniging Angelslo, Plaatselijk belang Barger-Oosterveld en Emmen Revisited.

De Provincie Drenthe heeft aangegeven dat het in de toelichting genoemde provinciaal belang voldoende doorwerking heeft gekregen. Waterschap Velt en Vecht geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het voorliggende plan. De NAM ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Tennet heeft geen belang door het ontbreken van ondergrondse hoogspanningskabels en bovengrondse hoogspanningsverbindingen.

#### 4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Oude Meerdijk" met verbeelding met nr NL.IMRO.0114.2009012-0510 heeft vanaf woensdag 6 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingekomen met betrekking tot het bestemmingsplan. Deze zijn afkomstig van:

Zienswijzenummer	Naam indiener	Adres
1.	NV Nederlandse Gasunie	Postbus 19 te Groningen
2.	Indiener 2	
3.	Indiener 3	
4.	Indiener 4	

De inhoud van de aspecten van de zienswijzen wordt per indiener en per onderdeel samengevat weergegeven onder "1A1, 1A2, 1A3" enz. Vervolgens vindt onder "1B1, 1B2, 1B3" enz. de beantwoording plaats. Onder "1C1, 1C2, 1C3" enz. is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

#### **Zienswijze 1: NV Nederlandse Gasunie**

*1A1 In de planregels wordt in de bestemmingsomschrijving een belemmeringenstrook genoemd van 5 meter. Verzocht wordt deze breedte in de regels terug te brengen tot 4 meter zoals is aangegeven op de verbeelding.*

1B1 De breedte in de regels en op de verbeelding zijn inderdaad verschillend, de tekst in de regels zal hierop worden aangepast

1C1 Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

*1A2 In artikel 9 "Leiding-Gas" zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. In de zienswijze wordt een aanpassing van de tekst gedaan.*

1B2 Verdere planologische bescherming, zoals door de Gasunie voorgestaan, stuit niet op bezwaar.

1C2 Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

*1A3 In de paragraaf 3.4.2.5 Fysieke veiligheid buisleidingen dient aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van de aardgastransportleiding en het hiervoor geldende externe veiligheidsbeleid. Er wordt bovendien gesproken over de circulaire uit 1984. Deze circulaire is per 1 januari 2011 ingetrokken.*

1B3 Paragraaf 3.4.2.5 vertoont inderdaad de genoemde tekortkomingen.

1C3 Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

## Zienswijze Indiener 2

*2A1 Bouw van 41 woningen past niet in landelijke, parkachtige landschap. Hierdoor toename geluidsoverlast (in velerlei opzichten), verlies van landelijk uitzicht, verlies van privacy, verlies van omringend flora en fauna, waardevermindering van het huis en verlies groot deel woongenot.*

2B1 Geluidsoverlast: het bestemmingsplan maakt de bouw van vrijstaande woningen mogelijk. De geluidstoename als gevolg van het gebruik van de nieuwe woningen is beperkt en geluidsoverlast is niet te verwachten. De Oude Meerdijk zal worden afgesloten voor het doorgaand verkeer waardoor de verkeersintensiteiten zullen afnemen. De verkeersintensiteiten zullen maximaal 300 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) bedragen vanwege de bewoners van de nieuwe woningen. Bij dergelijke intensiteiten worden redelijkerwijs geen overschrijdingen van de wettelijke normen verwacht.

De verkeersintensiteiten van de Rondweg kunnen toenemen (zie akoestisch rapport (Vrancken 6 november 2010)). Echter, deze intensiteiten hebben geen causaal verband met onderhavige planontwikkeling.

Verlies landelijk uitzicht: het uitzicht zal wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. Hierbij hebben wij mede in aanmerking genomen dat de dichtstbijzijnde woning op 37 meter afstand zal komen te liggen van de woning van de indieners. Wij vinden het belang van indieners niet zo zwaarwegend dat daarom, bij afweging met het belang bij deze woningbouw, afgezien zou moeten van de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Daarbij hebben wij tevens in aanmerking genomen dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn algemeenheid geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Deze lijn is bevestigd in de uitspraak van 13 augustus 2008, LJN BD9952, 200705157/1, in de uitspraak van 15 oktober 2008, LJN BF8962, 200707593/1 en de uitspraak van 8 juli 2009, LJN BJ1883, 200806942/1/R2.

Verlies privacy/woongenot: met betrekking tot eventueel verlies van privacy/woongenot geldt, evenals met betrekking tot verlies van uitzicht, dat eventuele aantasting niet zo ernstig is dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. Er bestaat, in het algemeen, ook geen aanspraak op blijvend behoud van een bestaande situatie.

Met betrekking tot de hiervoor genoemde onderdelen bestaat er, wanneer deze tot waardevermindering van de woning zouden leiden, de mogelijkheid van het indienen van een planschadeverzoek.

Verlies omringende flora en fauna: ten behoeve van de planontwikkeling heeft een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden door Taken Landschapplanning BV (nr. 1690-A).

Geconcludeerd is dat er slechts in zeer beperkte mate beschermde natuurwaarden binnen het plangebied zijn aangetroffen zodat er geen significante effecten op beschermde natuurwaarden te verwachten zijn.

Waardevermindering van het huis: bij de vrees van waardevermindering van de woning kan, zoals hiervoor aangegeven, een planschadeverzoek worden ingediend.

2C1 De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

## Zienswijze Indiener 3

*3A1 Geïsoleerde ligging pand Oude Meerdijk 66.*

*Het pand Oude Meerdijk 66 maakt geen geïntegreerd deel uit van het totale plan. De woning is slechts te bereiken via een smalle straat die normaliter alleen bestemd is voor fietsers. De leefomgeving verandert van levendig naar saai en eentonig.*

3B1 De locatie is niet opgenomen in het deel van het plangebied voor nieuwbouw van woningen. Reden is dat het perceel Oude Meerdijk 66 binnen de invloedssfeer, d.w.z. de wettelijke geluidszone, van het wegverkeerslawaai van de Rondweg ligt. Nieuwbouw van woningen binnen deze zone op de lijn van het perceel Oude Meerdijk 66 is niet mogelijk. De

geluidsbelasting zou de normen van de Wet geluidhinder (Wgh) voor nieuwe woningen overschrijden.

Bovendien ligt in de directe nabijheid van het perceel Oude Meerdijk 66 een hogedrukgastransportleiding. Ook hierbij geldt dat, in verband met de fysieke veiligheid, binnen een bepaalde zone bij de hogedrukgastransportleiding, nieuwbouw van woningen niet mogelijk is. De invloed van de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan op de directe leefomgeving van de woning op het perceel Oude Meerdijk 66 is beperkt. De bereikbaarheid van de woning verandert niet.

3C1 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*3A2 Wijziging van de structuur van de ligging van landelijk gebied naar die van dichte bebouwing. In de nieuwe situatie is er geen sprake meer van dunne bebouwing. De nieuwe situatie heeft tot gevolg dat de waarde van de woning bij een eventuele verkoop als gevolg van de hiervoor genoemde bezwaren aanzienlijk zal dalen.*

3B2 De nieuwe buurt zal bestaan uit 41 vrijstaande woningen. De nieuwe buurt vormt de afronding van de zuid-oost rand van de wijk Angelslo. De stedenbouwkundige opzet in combinatie met de samenhangende ingepaste landschappelijke kenmerken is ruim te noemen. Het aantal woningen neemt toe maar van een dichte bebouwingsstructuur is geen sprake.

Met betrekking tot eventuele waardedaling van de woning wordt verwezen naar het slot van 2B1.

3C2 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*3A3 Uitvoering geluidsscherm. Er is volgens de detailtekening wel zicht op de lengte van het geluidsscherm maar niet hoe het scherm er exact uit komt te zien (hoogte, samenstelling, kleur etc.). Volgens indiener is het erg belangrijk dat indiener vooraf inspraak krijgt in verband met het uitzicht.*

3B3 De wijze van uitvoering van het geluidsscherm maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3C3 Dit aspect van de zienwijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*3A4 Bestrating. De bestrating voor de woning zal worden van asfalt naar betonklinkers. Ook dat impliceert de gedachte dat het pand is afgeloten van de rest van het plan.*

3B4 Over de detaillering van de bestrating zal overleg met de bewoners plaatsvinden waarbij het vastgestelde toetsingskader van het beeldkwaliteitplan maatgevend is. De wijze van bestrating maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De opmerking wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

3C4 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*3A5 Wij geven een tweetal oplossingen waarbij de geïsoleerde ligging wordt opgeheven waardoor het pand Oude Meerdijk 66 onderdeel uitmaakt van het totale plan. Beide schetsen zijn als bijlage toegevoegd.*

3B5 De hoofdstructuur in de nieuw te realiseren buurt wordt bepaald door een combinatie van een centraal gelegen grote groene brink, een bebouwingsboog met een kleine brink en woningen die passen binnen de lintbebouwing. Het tweetal geboden oplossingen doet afbreuk aan deze gewenste hoofdstructuur.

3C5 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Zienswijze Indiener 4

*4A1 Feitelijke situatie. Door het realiseren van 41 vrijstaande woningen wordt indiener volledig ingebouwd. De komst van de woningen beperkt het woongenot op onaanvaardbare en onevenredige wijze.*

4B1 Niet ontkend kan worden dat het bestemmingsplan mogelijk inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat van indiener. Op een locatie als deze in de directe nabijheid van de wijk Angelslo, dient er echter rekening mee te worden gehouden dat er woningen worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar hetgeen onder 2B1 met betrekking tot eventueel verlies van uitzicht, privacy en woongenot is opgenomen, namelijk dat in het algemeen geen aanspraak op blijvend behoud van een bestaande situatie kan worden gemaakt. In aanmerking kan ook worden genomen dat indiener gronden in de directe nabijheid van haar woning heeft verkocht aan projectontwikkelaar Brands in de wetenschap dat deze woningbouw hierop zou realiseren. Er is geen sprake van onaanvaardbare en/of onevenredige wijze van beperking van het woongenot.

4C1 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A2 Vanaf 1950 werd bepaald dat de Oude Meerdijk een landelijk gebied zou zijn en blijven. Het beleid was hierop toegespitst. Eventuele bebouwing zou uitsluitend bestaan uit woningen met een aangepaste stijl en lage daklijn zoals woning van indiener.*

4B2 De bovengenoemde bewering wordt niet gemotiveerd. De bewering wordt daarom ter kennisname aangenomen.

4C2 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A3 Op basis van eerdere plannen van projectontwikkelaar Brands en Van Os heeft indiener destijds besloten gronden te verkopen ten noorden en ten westen van perceel indiener. Het onderhavige plan is veel minder ruim van opzet en de woningen worden aanzienlijk hoger.*

4B3 Eerdere plannen moesten worden bijgesteld aangezien de provincie Drenthe hieraan geen goedkeuring wilde geven. De reden hiervoor was dat er te ver in zuidelijke richting werd gebouwd waarbij strijdigheid ontstond met het provinciaal ruimtelijk beleid. Aan eventuele (stedenbouwkundige) plannen kunnen pas rechten aan worden ontleend wanneer deze zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een onherroepelijke status.

4C3 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A4 Gemeente heeft onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Emmen voldoende belangstelling is voor vrijstaande woningen van deze prijscategorie. Indiener vreest dat hierdoor leegstand ontstaat of geruime tijd in bouwput zal verkeren in verband met onbebouwde kavels. Daarom verzoek om alsnog onderzoek te doen door gemeente.*

4B4 Het woningbouwplan 'Oude Meerdijk' is ontwikkeld in samenwerking met Brands Bouwontwikkeling BV. Zowel Brands Bouwontwikkeling als de gemeente Emmen hebben grondposities in het plangebied. Met Brands Bouwontwikkeling BV is een grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin onder andere is vastgelegd dat Brands Bouwontwikkeling en de gemeente Emmen over en weer (al dan niet bouwrijpe) grond aan elkaar verkopen. De door de gemeente nog te maken en deels reeds gemaakte kosten van onder andere verwerving, planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken worden gedekt uit de grondopbrengsten. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. Geconcludeerd kan worden dat

het plan economisch uitvoerbaar is. Er is voldoende belangstelling voor een kavel in onderhavig plangebied, zo blijkt uit de wachtlijst. Er bestaat bij de gemeente Emmen dan ook geen vrees voor leegstand of onbebouwde kavels.

Op basis van het bestemmingsplan is het echter niet mogelijk om tot woningbouw te verplichten en een garantie tot realisatie van het plan te geven. Enige overlast tijdens de bouwfase is onvermijdelijk.

4C4 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A5 Bouwplan leidt tot aantasting woongenot indiener: constante en langdurige overlast doordat kavels niet tegelijkertijd worden verkocht en bebouwd. Verwachting van hinder als gevolg van aan- en afvoer van goederen en de uitvoering van bouwwerkzaamheden.*

4B5 Zoals onder 4B4 al aangegeven is niet te vermijden dat het woongenot van indiener tijdens de bouwwerkzaamheden wordt aangetast. Deze hinder is onlosmakelijk verbonden met het ontwikkelen van woningbouw. Getracht zal worden deze hinder tot een minimum te beperken. Overlast tijdens de bouw kan overigens ook niet met een bestemmingsplan worden geregeld.

4C5 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A6 In de nieuwe situatie kan er vanuit groot aantal woningen op het perceel van indiener worden gekeken, zowel in de tuin als in de woning. Dit betekent enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy indiener.*

4B6 Niet ontkend kan worden dat het bestemmingsplan inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat van indiener. Er is echter geen sprake van onaanvaardbare inbreuk op haar privacy. De belangen van enerzijds de huidige bewoners en van anderzijds de ontwikkeling van het plangebied en daarmee samenhangend de revitalisering en herstructurering van de wijk Angelslo zijn op zorgvuldige wijze afgewogen. Zie hierbij ook 2B1. Voor zover er schade zou ontstaan door waardevermindering van de woning, kan indiener een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

4C6 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A7 Door realisering van de 41 woningen wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor indiener een onaanvaardbare beperking.*

4B7 Het bestaande uitzicht zal veranderen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ingrijpend dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt en daarom afgezien zou moeten van de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

In aanmerking moet worden genomen dat het plangebied ruim en met veel groen is opgezet en dat tegenover de woning van indiener, in het nieuwe plan, een plantsoen (een soort brink), is gesitueerd. De belangen van enerzijds de huidige bewoners en van anderzijds de ontwikkeling van het plangebied en daarmee samenhangend de revitalisering en herstructurering van de wijk Angelslo zijn op een zorgvuldige wijze afgewogen. Zie hiervoor ook 2B1. Daarbij hebben wij tevens in aanmerking genomen dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn algemeenheid geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Deze lijn is bevestigd in de uitspraak van 13 augustus 2008, LJN BD9952, 200705157/1, in de uitspraak van 15 oktober 2008, LJN BF8962, 200707593/1 en de uitspraak van 8 juli 2009, LJN BJ1883, 200806942/1/R2.

4C7 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A8 Komst bouwplan leidt tot geluidsoverlast gezien de geringe afstand van woningen tot woning indiener en toename aantal bewoners. Ook het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor toenemen.*

4B8 Geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de nieuwe woningen is beperkt. Door de toename van het aantal bewoners in het plangebied zal het bestemmingsverkeer toenemen. Maar omdat de Oude Meerdijk zijn functie als doorgaande weg richting de Rondweg verliest, zal het doorgaand verkeer over de Oude Meerdijk afnemen. Bovendien zullen de wegen in het plangebied worden ingericht als een 30 km-zone waardoor de geluidsbelasting op de woningen nog verder wordt beperkt. Het bovenstaande wordt in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt. Zie hiervoor ook 2B1.

4C8 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A9 Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van indiener. Indiener verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere de ontregeling van de natuur, energieverstopping en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder leiden tot aantasting van de gezondheid.*

4B9 Lichthinder speelt vooral een rol bij bedrijven/bedrijventerreinen, lichtmasten bij sportvelden. Bedrijven worden in het plangebied niet mogelijk gemaakt. Lichthinder bij een woninggebied is verwaarloosbaar.

4C9 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A10 De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontsluitingsweg loopt over de tuin van indiener en een ter plaatse aanwezige lindeboom van 60 jaar oud. Sinds 1950 hebben indiener en rechtsvoorgangers de betreffende strook in bezit. Indiener is door verjaring eigenaar geworden. Bijgevoegde foto's illustreren dat betreffende strook grond reeds meer dan 20 jaar in bezit is van indiener. Bijgevoegde luchtfoto uit 2004 geeft goed beeld huidige situatie. Nu indiener door verjaring eigenaar is geworden van de grond kan de ontsluitingsweg niet op de in het ontwerpbestemmingsplan weergegeven wijze gerealiseerd worden.*

4B10 Indien er gegronde reden is om de eigendomssituatie van de betreffende strook grond te betwisten zou bezien moeten worden of dat een knelpunt kan betekenen voor de ontwikkeling van dat deel van het bestemmingsplan.

Er is echter geen aanleiding voor de veronderstelling dat hier sprake is van verkrijgende verjaring. Van verkrijgende verjaring kan slechts sprake zijn als de feiten en omstandigheden ondubbelzinning wijzen op de pretentie van eigendom. Dit is het geval als de bij de tuin getrokken stuk grond met de kennelijke intentie van eigendom van dat stuk grond duidelijk en onafgebroken gedurende ten minste 20 jaar afgesloten is geweest door middel van bijvoorbeeld een hekwerk. Bezitter dient het onafgebroken bezit te bewijzen. De als bijlage bijgesloten foto's leveren hiervoor geen bewijs.

Er moet van worden uitgegaan dat deze stellingname van indiener geen beletsel is voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4C10 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A11 Het nieuwe plan leidt tot een toename aantal bewoners en aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens indiener niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.*

4B11 De verkeersdruk zal afnemen aangezien de Oude Meerdijk zijn functie verliest als doorgaande weg richting de Rondweg. Zie hiervoor ook 4B8. De wegen in het plangebied zijn



uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Alleen (brom)fietsers hebben de mogelijkheid om via een fietstunnel onder de Rondweg door het plangebied te verlaten.

4C11 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A12 Indiener heeft vrees voor waardedaling woning na realisering bouwplan en zal planschadeclaim indienen. Indiener stelt dat de bouw een zodanig waardeverminderend effect heeft op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten is.*

4B12 Zoals hiervoor al meermalen is aangegeven kan een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

De stellingname dat eventuele planschadevergoedingen de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan ondermijnen is uit de lucht gegrepen.

4C12 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

*4A13 Indiener heeft gemeente aangeboden om woning indiener te kopen opdat indiener elders woning aankoopt. Vanuit de gemeente is hier niet positief op gereageerd.*

4B13 Het aspect van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

4C13 Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

In beginsel dienen voor bouwplannen als het onderhavige, gelet op art 6.12 lid 1 Wro, de door de gemeente gemaakte kosten te worden verhaald door middel van een exploitatieplan.

De kosten die de gemeente voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan maakt kunnen in dit geval met de leges, verbonden aan de bouwvergunning, worden verhaald. Met mede-initiatiefnemer, Brands Bouwontwikkeling BV, is een grondexploitatieovereenkomst afgesloten. In de overeengekomen grondprijs zijn alle verdere kosten die de gemeente voor de ontwikkeling van de locatie maakt opgenomen.

Omdat er verder geen gemeentelijke kosten zijn, is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente stelt voorts geen eisen of regels, of een uitwerking van de regels, als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b, c of d Wro.

Een en ander betekent dat, gelet op art 6.12 lid 2 Wro, in dit geval besloten kan worden om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat gedurende 6 weken de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 12 juli 2011

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

A. D. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0088	A 13	11/689

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2011, nummer: 11/689;

overwegende dat;

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht door:

1.	NV Nederlandse Gasunie	Postbus 19 te Groningen
2.	Indiener 2	
3.	Indiener 3	
4.	Indiener 4	

- de ingekomen zienswijzen ontvangen zijn binnen de wettelijke termijn en zijn hiermee ontvankelijk;
- in de zienswijze 1 termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;
- in de aangevoerde zienswijzen 2, 3 en 4 geen termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;

### besluit:

1. De zienswijze 1 te delen;
2. De zienswijzen 2, 3 en 4 niet te delen;
3. Het bestemmingsplan 'Emmen, Oude Meerdijk' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2009012-0701' en bijbehorende ondergrond 'Ondergrond\_Emmen\_2010\_09.dxf' ongewijzigd vast te stellen;
4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Oude Meerdijk' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2009012-0701' met bijbehorende ondergrond 'Ondergrond\_Emmen\_2010\_09.dxf' geen exploitatieplan vast te stellen.

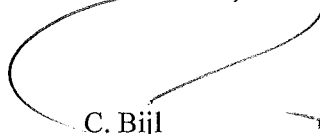
Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2011.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



C. Bijl