

Memo

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Noordrand Nieuwe Landen

Behandelend ambtenaar: Wietze van der Ploeg

Er zijn meerdere vragen gesteld door verschillende fracties tijdens de raadscommissiebehandeling van dit onderwerp op 3 juni 2013. Wethouder Agricola heeft hier tijdens de commissie antwoord op gegeven. Daarnaast zijn een aantal technische vragen gesteld, waarop onderstaand de antwoorden worden gegeven. Dit ter voorbereiding op de bespreking in de raadsvergadering van 24 juni 2013.

Openstaande vraag 1:

Door de fractie van het CDA is geconstateerd dat het bosje is opgeruimd, maar op de bouwlocatie zelf nog veel puin zal worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden van de nieuwe woningen. Hierbij zou sprake kunnen zijn van asbest. Vraag is hoe hier mee omgegaan wordt als dit de kopers overkomt.

Antwoord 1:

Op de locatie hebben de afgelopen jaren diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden door onafhankelijke en gecertificeerde bureaus. Vooraf is grondig historisch onderzoek uitgevoerd. Op alle verdachte locaties (erf, bossage) is het onderzoek geïntensiveerd. Daarnaast is een standaard verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het onverdachte deel van het terrein. Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem op diverse plekken vervuild was:

1. Gehele erf: veel puin in de bovengrond. Actie: gehele bovengrond is omgegraven en gezeefd.
2. Olie-tank: de bodem rondom de tank was vervuild met olie. Deze vervuiling is geheel gesaneerd.
3. Noordwesthoek: het grondwater is vervuild met vinylchloride. Dit type verontreiniging is ongebruikelijk voor deze locaties. De vervuiling is nader onderzocht en hieruit blijkt dat het geen gevaar oplevert voor mens en natuur. In de toekomst zal deze vervuiling afbreken. Omdat hier geen woning wordt gebouwd, is besloten om de vervuiling niet te saneren. De provincie heeft ingestemd met deze aanpak.
4. Bossage: volgens tips zijn hier mogelijk stortplekken met puin en asbest aanwezig. Deze bossage is uitvoerig onderzocht tot een diepte van 2 meter min maaiveld. In de ondergrond zijn geen stortmaterialen of graafsporen aangetroffen. Wel is op het maaiveld een aantal gronddepots gestort met een onbekende herkomst. De gronddepots bevatten puin en asbest. Deze gronddepots zijn afgevoerd naar een erkende verwerker.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente alle moeite heeft genomen om goede, veilige en schone bouwpercelen beschikbaar te stellen. De kopers kunnen de gemeente in gebreke stellen als aangetoond kan worden dat de uitgevoerde onderzoeken en sanering desondanks toch niet goed zijn uitgevoerd.

Om alle onzekerheid omtrent eventuele vervuilingen weg te nemen, gaan de medewerkers van de gemeente daarnaast zelf nog een beperkt aanvullend onderzoek uitvoeren in de groenstrook ten zuiden de bossage (betreft geen bouwgrond). Tijdens de voorgaande onderzoeken zijn hier alleen ondiepe boringen verricht. Eventuele vervuilingen zullen worden opgeruimd.

(Vraag en antwoord 2: z.o.z.)

Openstaande vraag 2.

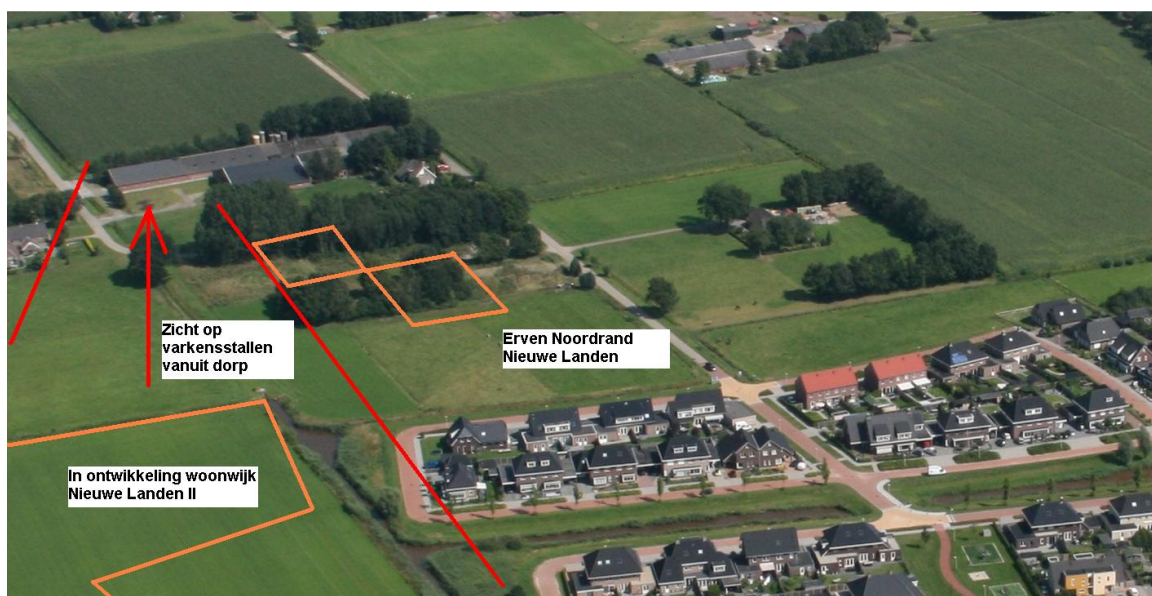
Door de fractie van de VVD is gevraagd wanneer bekend geworden is dat de indiener van de zienswijze bereid is om een deel van zijn erf te laten beplanten voor een robuustere groene scheiding tussen zijn bedrijf en de woonbebouwing (van de Rood voor Rood locatie en de woonwijk Nieuwe Landen). En of dit niet in het voorstel aan de raad meegenomen had kunnen worden.

Antwoord 2.

Het idee voor de aanleg van groen staat in principe los van de vragen die de indiener van de zienswijze heeft gesteld in zijn reactie op de inzage van de plannen. In de Nota van zienswijzen en kennisgeving is dan ook alleen een antwoord gegeven op de gestelde vragen en de stukken zijn aangeboden aan het college en na collegebehandeling aan u als raad.

Het is niet de gebruikelijke procedure om indieners van zienswijzen te bellen als de inhoud en strekking van de zienswijze geen nadere toelichting behoeft voor een volledige beantwoording hiervan. Toch is in dit geval na behandeling in het college (overigens niet naar aanleiding van) contact gezocht met de indiener om te inventariseren of er mogelijkheden zijn voor een win-win situatie met het plan dat nu voorligt (waarbij het bestaande bosje ook al wordt vergroot), aangevuld met groen op het erf van indiener. Deze heeft aangegeven hier positief tegenover te staan.

Naar aanleiding van de constructieve houding van indiener, heeft de ervenconsulent van Het Oversticht inmiddels opdracht gekregen om samen met indiener een groenplan te maken dat voldoet aan de wensen van indiener en past in het landschap. Enige voorwaarde die door de gemeente vooraf is meegegeven aan de uitwerking is dat de stallen in de toekomst niet meer zichtbaar zullen zijn vanuit de nieuwe Rood voor Rood locatie en die van woonwijk de Nieuwe Landen (I en II). Insteek is dus een robuuste scheiding. Indiener heeft nogmaals aangegeven bereid te zijn om groen aan te laten planten op zijn erf, op de plek van de huidige weide aan de zuidwestkant van zijn perceel (zie onderstaande afbeelding). Uitvoering vindt plaats op kosten van de gemeente, vanuit het beschikbare budget van de Nieuwe Landen. Met indiener worden daarnaast afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud.



Afbeelding: bestaande zichtrelatie tussen woonwijk en varkensstallen

(Luchtfoto in 2012 gemaakt door Annet Schoorlemmer uit Lemelerveld en gratis ter beschikking gesteld aan de gemeente)