

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan ‘Emmen, Angelslo, Leemkoelen 1 (woongebouw)’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Emmen, Angelslo, Leemkoelen 1 (woongebouw)’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2022025-B501 heeft vanaf 6 juni 2023 tot en met 17 juli 2023 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend door de Veiligheidsregio Drenthe (VRD) en door enkele direct omwonenden. De direct omwonenden hebben de zienswijze mondeling kenbaar gemaakt op 7 juli 2023. Het verslag van dit gesprek is als bijlage toegevoegd.

In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat weergegeven (A). Daarna is op de zienswijze ingegaan (B). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan (C).

A1

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 4.4 punt bij het WAS dat: ‘Conform de handleiding voor het Waarschuwing- en alarmeringssysteem (HAVOS) ligt het plangebied buiten de dekking van het WAS systeem. Het is een onjuiste weergave naar aanleiding van het advies ten opzichte van de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

De VRD geeft aan dat het plangebied buiten de dekking valt van het WAS systeem. De duiding hierbij is dat er 3 omliggende WAS-palen zijn, waarvan de dekking niet over het plangebied valt. Conform het HAVOS dient deze locatie wel binnen de dekking van het WAS te liggen. Door de 3 omliggende WAS-palen is de verwachting dat het signaal wel voldoende hoorbaar is, ondanks dat de locatie buiten de dekking valt.

B1

De toelichting van het bestemmingsplan wordt overeenkomstig aangevuld.

C1

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

A2

Geadviseerd wordt om paragraaf 4.4 punt 4 met betrekking tot brandveiligheidsmaatregelen aan te passen conform de tekst in de toegevoegde bijlage. De tekst in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is niet volledig.

B2

De toelichting van het bestemmingsplan wordt overeenkomstig de tekst in de bijlage aangevuld.

C2

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

A3

Ten aanzien van de energietransitie en zonnepanelen wenst de VRD dat er een regel opgenomen wordt dat het plaatsen van zonnepanelen op het bouwwerken, waarin meerdere brandcompartimenten zitten, dit als vergunningsplichtig beschouwd dient te worden.

B3

Op basis van Besluit omgevingsrecht is het plaatsen van zonnepanelen op de gevel vergunningsplichtig. Zie hieronder de specifieke wetsartikelen.

BOR, Bijlage II, Artikel 2, lid 6:

6 een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. indien op een schuin dak:

- 1°.binnen het dakvlak,
- 2°.in of direct op het dakvlak, en
- 3°.hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,
- b. indien op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, en
- c. indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk is geplaatst;

In BOR, Bijlage II, artikel 3 wordt niet meer gesproken over zonnepanelen. Omdat het niet voldoet aan artikel 2 lid 6, omdat er niet op het dak wordt geplaatst en niet in artikel 3 wordt genoemd is het automatisch vergunningsplichtig.

C3

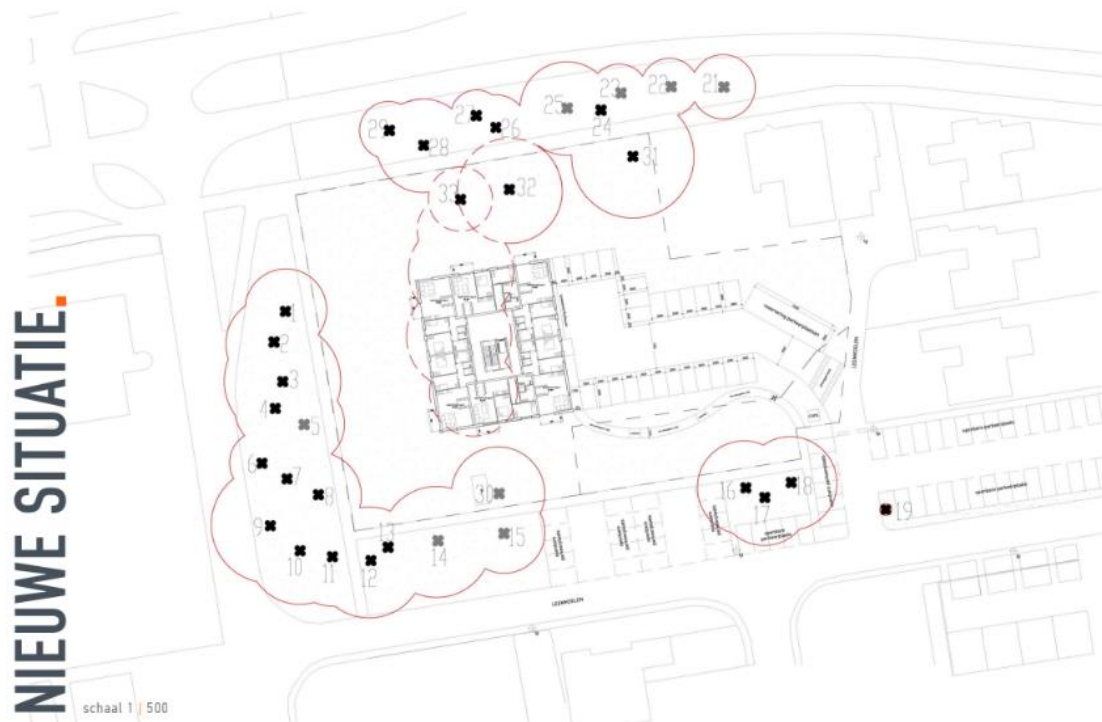
Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A4

Reclamanten verzoeken de gemeente, middels een mondelinge zienswijze op 7 juli 2023, om het gebouw 8 meter op te schuiven richting het westen (de Veldlaan) om te komen tot een aanvaardbaar plan. Aanvaardbaar is in dit geval voldoende afstand tussen het nieuwe gebouw en de direct naastgelegen woningen vanwege de hoogte van het gebouw. Hierdoor hebben direct omwonenden minder zicht op het gebouw en meer privacy.

B4

Onderstaande afbeelding is de situatie zoals deze is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.



Afbeelding 1

Reclamanten stellen dat in het verleden gemaakte afspraken onjuist zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en verzoeken de ontwikkelaar en de gemeente het gebouw met 8 meter naar het westen op te schuiven, richting de Veldlaan. Door het gebouw verder op te schuiven is er volgens de reclamanten voldoende afstand van het nieuwe appartementengebouw tot aan de bestaande woningen. De ontwikkelaar kan zich vinden in de wensen van de reclamanten.

Gevolgen opschuiven bouwvlak

Het verschuiven van het bouwvlak heeft een tweetal gevolgen.

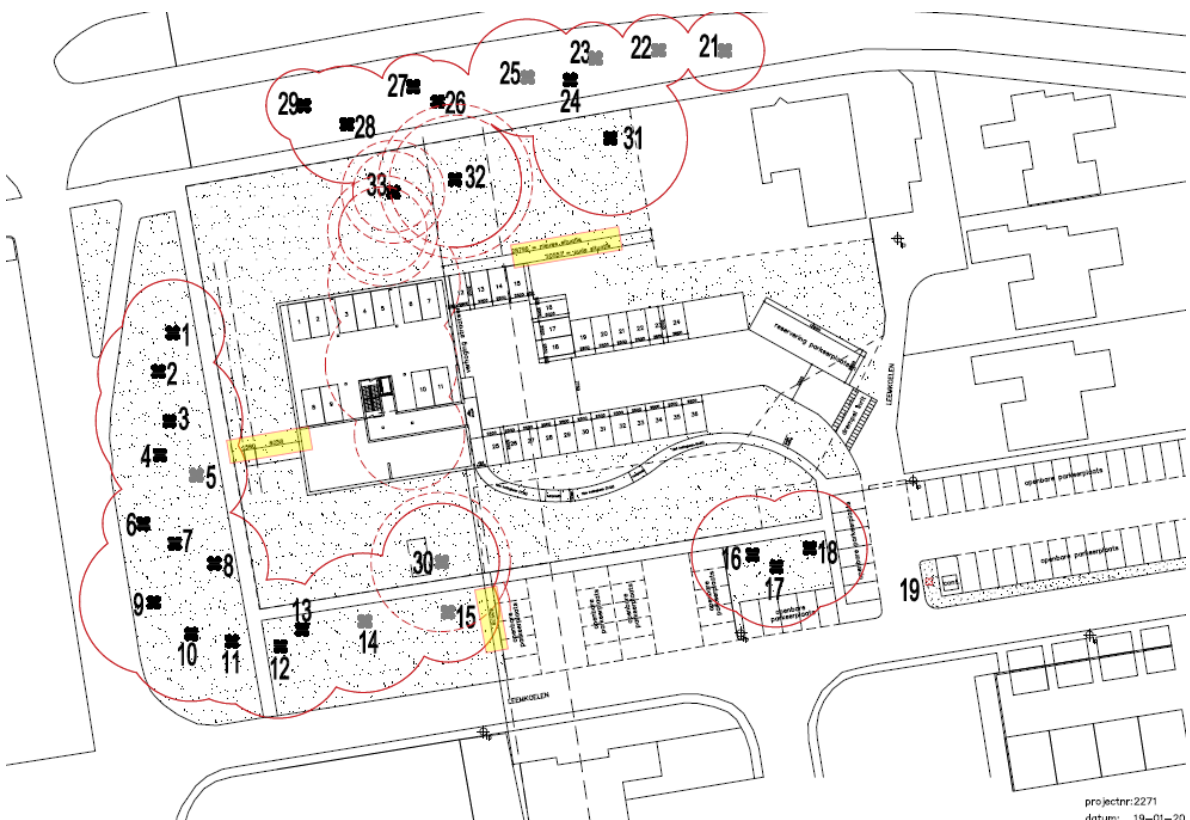
1: De afstand tussen de woning aan de Leemkoelen 3 en het nieuw te realiseren gebouw wordt vergroot van 20 meter naar 28 meter waardoor meer privacy ontstaat.

2: Ten opzichte van de woning aan de Dreyboom 2 ontstaat er een situatie waarbij vanuit het nieuw te realiseren gebouw geen zicht meer is op de tuin behorende bij het perceel Dreyboom 2. Ook voor dit perceel wordt de privacy vergroot. De privacy voor de bewoners van Dreyboom 2 wordt verder aangevuld/vergroot door middel van het planten van aanvullende bomen en/of andere opgaande beplanting. Dit wordt opgenomen in en groeninpassingsplan.

Voor de reclamanten zijn bovenstaande gevolgen een verbetering ten opzichte van de situatie uit het ontwerpbestemmingsplan.

Door het bouwvlak 8 meter naar het westen te verschuiven ten opzichte van de locatie zoals het in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, richting de Veldlaan, komt het gebouw binnen het plangebied dichter op de reeds aanwezige bomenrij te liggen. In afbeelding 2 is het nieuwe ontwerp weergegeven. Hieruit blijkt dat er voldoende afstand tussen de bomenkronen en de westelijke gevel is (ruim 4 meter). De kortste afstand van de bomenkronen tot balkons is ruim 3 meter. De aanwezige bomenrijen worden hierdoor niet beschadigd.

In het plangebied is voldoende ruimte om het gebouw te verschuiven zonder dat er extra bomen gekapt dienen te worden en is er voldoende ruimte tussen de aanwezige bomen en het nieuwe gebouw. Hierdoor worden de bomen niet aangetast. De honorering van de zienswijze heeft geen onacceptabele gevolgen voor de ruimtelijke structuur. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat het ontwerpbestemmingsplan kan worden aangepast.



Afbeelding 2

C4

Het bouwvlak is 8 meter verschoven naar het westen en aangepast op de plankaart. In de toelichting zijn ook enkele tekstuele aanpassingen, naar aanleiding van het verschuiven van het bouwvlak, doorgevoerd.