

Nota van Beantwoording Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan ‘Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)’

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan (BKP) ‘Emmen, Centrum-Oost, Brandstoflocatie (92 appartementen en 4 stadswoningen)’ heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn hebben wij twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

AVG

Zienswijzen zijn openbaar. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten wel worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt.

Aspecten zienswijze

De inhoud van de zienswijzen wordt per onderwerp samengevat weergegeven onder “A”. Vervolgens vindt onder “B” de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder “C” is aangegeven of en hoe het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan zijn aangepast.

A 1

Er wordt gevraagd waarom het bouwblok aan de Molenstraat slechts 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd. Door het bouwvlak 8 meter van de perceelsgrens situeren, zoals aan de Julianastraat het geval is, zal volgens de indiener het zicht naar de molenstomp behouden blijven.

B1

De molenstomp is in historisch opzicht verankerd aan de Wilhelminastraat. Het zicht op de molen dient daarom ook gehandhaafd te worden vanuit de Wilhelminastraat, niet de Julianastraat. Dit wordt bewerkstelligd door een ruimte van circa 12 meter te handhaven tussen het nieuwe te realiseren bouwblok aan de Wilhelminastraat en het Binnenhof enerzijds en de bestaande bebouwing aan de Wilhelminastraat 26/27 anderzijds.

C 1

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A2

Er wordt betoogd dat in het BKP staat vermeld dat er respect dient te zijn voor de aanwezige woonvormen aan de Julianastraat en Molenstraat. Dit moet bereikt worden door het creëren van een kleine woonmaat met een groen karakter in de voortuinen. De indiener stelt dat een voortuin aan de Molenstraat ontbreekt en er dus niet aan de voorwaarden uit het BKP wordt voldaan.

B2

De tekst waar de indiener naar verwijst heeft specifiek betrekking op de Julianastraat, niet op de Molenstraat. De informatie staat in het BKP dan ook onder de paragraaf ‘Julianastraat’.

Aan de Julianastraat wordt het bouwblok dan ook 8 meter van de straat af gesitueerd. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor het aanbrengen van een diepe voortuin om het groene karakter te realiseren. Op deze manier wordt er voldaan aan de voorwaarden uit het BKP.

C 2

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A3

Er wordt gesteld dat er in het BKP staat dat er respect dient te zijn voor de particuliere woonvormen aan de Julianastraat, maar dat een appartementencomplex van 4 verdiepingen met kap hier niet aan voldoet.

B3

Het bouwblok aan de Julianastraat heeft aan de zuidkant een maximale bouwhoogte van 16 meter. Dit biedt ruimte voor een programma met 4 verdiepingen plus kap. De bestaande bebouwing aan de westzijde van de Julianastraat heeft een programma van 5 bouwlagen. Op deze manier wordt er wat betreft de maximale bouwhoogte aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de westzijde van de Julianastraat.

De maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing aan de Julianastraat neemt af richting het noorden, waar drie bestaande vrijstaande woningen staan, tot maximaal 13 meter. Tevens is het bouwvlak op 8 meter afstand van de perceelsgrens van de Julianastraat gesitueerd.

Op deze manier wordt er ruimte gecreëerd en respect geboden aan de aanwezige particuliere woonvormen aan de Julianastraat. Tevens wordt er aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Julianastraat

C3

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A4

Er wordt gesteld dat in het BKP staat, onder de paragraaf 'Binnenhof', dat het bouwvolume richting de Molenstomp in volume en hoogte af moet nemen maar dat dit niet gebeurt.

B4

Het bouwblok aan de Wilhelminastraat en het Binnenhof nemen allebei in hoogte en volume af richting de Molenstomp. Figuur 1 illustreert het afnemen van de bouwhoogte richting de Molenstomp voor beide bouwblokken. Figuur 2 illustreert het afnemen van het bouwvolume, van het bouwblok aan het Binnenhof, richting de Molenstomp.

Deze impressies kunnen ook worden teruggevonden onder paragraaf 3.1.1 toelichting van de toelichting op het bestemmingsplan.



Figuur 1. Afnemen van de bouwhoogte en bouwvolume richting de Molenstomp (binnen de rode kaders).



Figuur 2. Afnemen van het bouwvolume richting de Molenstomp (binnen de rode kaders).

C4

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A5

Er wordt gesteld dat er met de hogere grenswaarde industrielawaai i.h.k.v. Wet geluidhinder geen rekening is gehouden met de bestaande bebouwing.

B5

Met een hogere grenswaarde industrielawaai kan het bevoegd gezag (lees: gemeente Emmen) een hogere geluidsbelasting toestaan op de nieuwe gevels dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wetgeluidhinder. In dit geval wordt er een hogere waarde toegestaan tot 54dB op de nieuwe gevels. Een hogere waarde procedure betekent dus niet dat er extra geluid geproduceerd gaat worden. Voor de bestaande bebouwing verandert er feitelijk niets.

C5

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A6

Er wordt gesteld dat er onrechtmatige hinder plaatsvindt door het bouwblok vlak op de Molenstraat de plaatsen.

B6

Los van het feit dat de indiener niet nader heeft gemotiveerd waaruit deze hinder bestaat, wordt met een bestemmingsplan het belang van een goede ruimtelijke ordening, danwel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nagestreefd en niet het belang van het voorkomen van onrechtmatige hinder.

De ruimtelijke wet- en regelgeving verplicht namelijk niet tot een zodanige opzet van het bestemmingsplan dat in ieder individueel geval de ene burger de andere geen onrechtmatige hinder kan toebrengen door van de erdoor geboden bouwmogelijkheden gebruik te maken, nog daargelaten dat hinder ook het gevolg kan zijn van oorzaken die buiten het bereik van de planwetgever liggen. Ook de ontstaansgeschiedenis van de ruimtelijke wet- en regelgeving biedt voor het aannemen van een zodanige verplichting geen steun

C6

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A7

Voor de 92 appartementen worden er 93 parkeerplaatsen in een parkeergarage gerealiseerd. Er wordt betoogd dat er een parkeernorm geldt van 138 (92 x 1,5) parkeerplaatsen. Hieraan zou niet worden voldaan.

B7

De kencijfers van het CROW gelden niet als norm maar als richtlijn. Van deze richtlijn kan afgeweken worden, mits goed onderbouwd.

De indiener geeft aan dat er een parkeernorm geldt van 1,5. Echter, in een dergelijke stadse omgeving geldt een parkeernorm van 1,3. Ook aan deze norm wordt niet voldaan. Toch acht het gevoegd gezag een parkeernorm van 1,0 toereikend.

Het plangebied ligt namelijk in een stedelijk gebied met goede voorzieningen voor het openbaar vervoer. Zowel het treinstation als bushaltes liggen binnen loop- of fietsafstand. Daarnaast is ervoor gekozen om bezoekers niet toe te laten in de parkeergarage. Er wordt geacht dat bezoekers de parkeervoorzieningen in het openbaar gebied gebruiken, zoals parkeerterrein Karbeel of van het Hampshire hotel, welke beide binnen loopafstand van het plangebied zijn gelegen. Dit wordt gecommuniceerd naar de toekomstige bewoners.

C7

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A8

Er wordt gesteld dat de kozijnen binnen twee meter van de erfgrans zijn gelegen. De indiener vraagt zich af of deze 60 minuten brandwerend zijn en ondoorzichtig.

B8

Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voormalig Bouwbesluit). Op dit moment is niet gebleken dat een evident privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van dit bestemmingsplan in de weg staat. Als dit al het geval is, is het in de eerste plaats aan de burgerlijke rechter om hierover een oordeel te geven.

C8

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A9

Een indiener geeft aan dat tot anderhalf jaar geleden er een ander bouwplan voor de locatie lag. Dat plan betrof de aanleg van 7 stadsvilla's en een hofje van 8 woningen. De indiener vraagt zich af hoe het mogelijk is dat er nu 92 appartementen en 4 stadsvilla's worden gerealiseerd.

B9

Het plan waar de indiener naar verwijst betreft een oud bouwplan van een andere aannemer op het terrein van de voormalige ING locatie. In verband met tegenvallende verkoop heeft de toenmalige ontwikkelaar de stekker uit het plan getrokken. Sindsdien heeft de huidige ontwikkelaar de gronden voor het gehele terrein tussen de Julianastraat en Wilhelminastraat gekocht. Het huidige terrein biedt veel meer ruimte dan de 15 woningen waar de indiener naar verwijst.

C9

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A10

Er wordt gesteld dat het beoogde bouwplan het historische en culturele erfgoed van de Julianastraat zal schenden.

B10

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Gemeentelijk

De Wilhelminastraat maakt deel uit van de historische infrastructuur. Tot en met het begin van de 20^e eeuw groeide Emmen hoofdzakelijk volgens een lineaire noord-zuid structuur. Vanuit de Hoofdstraat groeide Emmen in noordelijke richting over de huidige Weerdingerstraat en in zuidelijke richting via de huidige Wilhelminastraat.

Op de gemeentelijke erfgoedkaart is de Wilhelminastraat daarom aangeduid als 'historische bouwkunde – infrastructuur'. De Julianastraat is aangeduid als 'historische geografie - weg'. Voor beide aanduidingen geldt een maatregel 'herkenbaar houden'. Omdat beide wegen buiten het plangebied liggen en door de beoogde ontwikkeling niet worden aangetast wordt de historische infrastructuur herkenbaar gehouden.

Ten slotte ligt ten zuiden van het plangebied de molenstomp, daterend uit 1856. Dit betreft een beeldbepalend bouwwerk waarbij de maatregel 'respecteren' geldt. Hier is gehoor aan gegeven door ruimte te bieden aan de Molenstomp. Er wordt een afstand van 12 meter gehandhaafd tussen het nieuw te realiseren bouwblok aan de Wilhelminastraat en het Binnenhof enerzijds en de bestaande bebouwing aan de Wilhelminastraat 26/27 anderzijds.

Provinciaal

Het plangebied maakt deel uit van de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur. Dit is vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening (POV). Hierbij geldt het provinciale beleid 'respecteren'. Door het behoud van de historische infrastructuur wordt voldaan aan het beleid 'respecteren' vanuit de POV.

Nationaal

Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Julianastraat 27, staat een synagoge daterend uit 1878. Deze synagoge is aangemerkt als Rijksmonument. Dit monument ligt buiten het plangebied en wordt zodoende niet aangetast.

Conclusie

Met het aspect cultuurhistorie is rekening gehouden bij de totstandkoming van dit plan.

C10

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A11

Er wordt gesteld dat het beoogde bouwplan de privacy van de woningen aan de Julianastraat zal aantasten.

B11

Het aspect privacy is meegenomen in de belangenafweging bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan. Het bouwblok aan de Julianastraat is 8 meter van de Julianastraat af geplaatst. Niet alleen wordt hierdoor het open karakter gehandhaafd maar wordt ook rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan de Julianastraat.

Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen van aantasting van privacy en waardedaling van woningen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

C11

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A12

Er wordt gesteld dat de hoeveelheid daglicht in de woningen aan de Julianastraat aanzienlijk zal afnemen bij de realisatie van het beoogde bouwplan.

B12

Wat betreft bezonning is er geen wet- en regelgeving. Wel kan er worden getoetst of er wordt voldaan aan de TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

De voorgevels van de woningen aan de Julianastraat zijn gelegen richting het westen. De bezonning van de woningen aan de oost- en zuidkant zal niet worden aangetast door het beoogde bouwplan. Hierdoor zullen de woningen aan de Julianastraat het grootste gedeelte van de dag hun bezonning behouden en zal worden voldaan aan de strengere TNO-norm.

Tevens wordt de bezonning vanuit het westen zo veel mogelijk gehandhaafd door het bouwblok aan de Julianastraat 8 meter van de straat af te plaatsen. Op deze manier wordt het verlies van zonlicht geminimaliseerd.

Ten slotte geldt ook hier dat indien de nadelige individuele gevolgen van aantasting van daglicht en waardedaling van woningen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

C12

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

A13

Er wordt gesteld dat buurtbewoners aan de Julianastraat ernstige zorgen hebben omtrent het realiseren van een parkeergarage in de Julianastraat. Dit zal de veiligheid en het autoluwe karakter van de straat in gevaar brengen.

B13

Het originele plan was om de parkeergarage in de Molenstraat te situeren. In deze situatie zouden auto's door de gehele Julianastraat moeten rijden om bij de parkeergarage te komen. Tijdens de inloopavond hebben belanghebbenden hun zorgen hierover geuit.

Als reactie is besloten om de parkeergarage te verplaatsen naar het noorden van de Julianastraat. In het verleden was er vanuit de Julianastraat namelijk ook toegang naar het grote parkeerterrein van de ING met ca. 60 parkeerplaatsen voor de dagelijkse bezoekers. Door de ingang van de parkeergarage te verplaatsen in het meest noordelijke gedeelte van het plangebied aan de Julianastraat zal er verderop in de Julianastraat geen extra verkeer zijn. Op die manier hoeven auto's namelijk niet meer de gehele Julianastraat door te rijden om bij de parkeergarage te komen. Hierdoor worden de effecten van het toenemende verkeer beperkt tot een minimum.

C13

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.