

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning ‘Klazienaveen, hoek Brugstraat en Van Echtenskanaal’

Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning ‘Klazienaveen, hoek Brugstraat en Van Echtenskanaal’ met planidentificatienummer ‘NL.IMRO.0114.Zaak152462023-V501’ heeft vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 5 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en zijn dus ontvankelijk.

AVG

Zienswijzen zijn openbaar. Maar 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 worden geanonimiseerd.

Ten behoeve van de privacy worden degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze Nota van beantwoording aangehaald als ‘indieners’. Wanneer er in de Nota van beantwoording gesproken wordt over ‘hij’ en ‘zijn’, dan wordt daarmee eveneens zij, haar, hen, hun, etc. bedoeld.

Tabel indieners zienswijzen (geanonimiseerd)

	Zaaknummer	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	15246-2023	Geanonimiseerd			
2	15246-2023	Geanonimiseerd			
3	15246-2023	Geanonimiseerd			
4	15246-2023	Geanonimiseerd			
5	15246-2023	Geanonimiseerd			

Aspecten zienswijzen

De verschillende zienswijzen behelzen in meer of mindere mate dezelfde gronden. Om deze reden is ervoor gekozen om die zienswijzengronden te verdelen in aangedragen aspecten. In deze Nota van beantwoording wordt dan ook per onderwerp de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven (A). Daarna is op de zienswijze ingegaan (B). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het besluit (C).

Zienswijzen

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

A1 Alle indieners geven aan dat het bouwplan op verschillende punten strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.

B1 Het klopt dat het initiatief in strijd is met het vigerende bestemmingsplan ‘Klazienaveen’. Voorliggende omgevingsvergunning dient om op de volgende punten af te wijken van het bestemmingsplan, zoals ook in de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht.

- Het bouwen en gebruiken van een woongebouw met 10 appartementen binnen de bestemmingen Detailhandel, Wonen – vrijstaand lintbebouwing en Tuin;
- Het bouwen buiten het bouwvlak;
- Het bouwen en gebruiken van een kantoorfunctie binnen de bestemming Detailhandel;
- Het gebruiken van gronden ten behoeve van het parkeren binnen de bestemming Detailhandel;
- Het bouwen en gebruiken van een bergingcomplex ten behoeve van het woongebouw binnen de bestemmingen Detailhandel en Wonen – vrijstaand lintbebouwing;
- Het overschrijden van de in het bestemmingsplan gestelde maximale bouwhoogte.

Op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Emmen, middels een omgevingsvergunning afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Voorwaarden daarvoor zijn dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat voldaan wordt aan de verplichtingen van de (milieu)wetgeving.

- Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt ons inziens dat zowel aan een goede ruimtelijke ordening als aan de (milieu)wetgeving wordt voldaan.
- C1 (Dit aspect van) de zienswijzen leidt niet tot wijziging van het besluit.
- A2 Indiener 3 geeft aan dat hij begrijpt dat er meer woningen gebouwd moeten worden, maar dat het niet nodig is om daarvoor van het bestemmingsplan af te wijken of de andere plannen voor Klazienaveen te negeren.
- B2 Dit initiatief draagt bij aan de ambities als gesteld in de woonvisie. Op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, kan de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend worden. In de ruimtelijke onderbouwing is ons inziens voldoende onderbouwd dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en dat de aanvraag past binnen het bestaand beleid.
- C2 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Masterplan Klazienaveen

- A3 Indiener 1 geeft aan dat het plan aan de overkant van de Ovonde ligt en daarmee buiten het centrum. Indiener is daarom van mening dat de gestelde bouwlagen uit het Masterplan voor Klazienaveen niet geldend is voor dit gedeelte van Klazienaveen.
- B3 Ons inziens vormt het plangebied de overgang tussen het centrum van Klazienaveen, met een beperkt stedelijk karakter, en de minder stedelijke schil daaromheen. In het Masterplan Klazienaveen is voor de locatie van het plangebied bovendien opgenomen dat dit één van de entrees van het centrum betreft. Ons inziens zijn de gestelde bouwlagen uit Masterplan Klazienaveen derhalve wel geldend voor het plangebied.
- C3 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A4 Alle indieners stellen dat in het masterplan een maximum van drie bouwlagen wordt gesteld, waarbij er in dit plan tot vier lagen met puntdak gebouwd gaat worden.
- B4 In het Masterplan is op de kaart weergegeven dat op de planlocatie drie bouwlagen beoogd wordt, maar in de tekst staat dat ter plaatse van de entrees van het centrum vanaf de Dordsedijk, Brugstraat en Mr. Ovingstraat het profiel vijf bouwlagen kan verdragen. Dat is inderdaad ook op alle andere hoeken rond de Ovonde aangegeven op de kaart. In voorliggend plan wordt op de hoek een gebouwdeel met vier bouwlagen met kap gebouwd, welke aflopen naar drie bouwlagen richting de naastgelegen woningen aan het Van Echtenskanaal en de Brugstraat. In de ruimtelijke onderbouwing is gesteld dat het voorliggend bouwplan met vier bouwlagen aansluit op het omliggende hoogte accent (aan de overzijde van de Brugstraat), maar ook een trapsgewijze overgang vormt naar drie bouwlagen richting de naastgelegen woningen.
- C4 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A5 Indiener 4 stelt dat het Masterplan Klazienaveen dateert van 2006 en het vigerend bestemmingsplan van 2013. Indiener geeft aan dat toen het huidige bestemmingsplan in 2013 werd vastgesteld, de mogelijkheid van hogere bouw niet is overgenomen. Daarmee is naar mening van indiener dit onderdeel van het masterplan achterhaald. Indiener geeft aan dat om de voorgenomen bouw mogelijk te maken, nu toch het masterplan erbij gehaald wordt. Indiener stelt dat bewoners er toch vanuit mogen gaan dat een bestemmingsplan bij volle verstand is ontwikkeld en, eenmaal vastgesteld, dat daaraan ook een bepaalde zekerheid kan worden ontleend, dat tegenover zijn appartement geen hoogbouw komt.
- B5 Het bestemmingsplan 'Klazienaveen' betreft een actualisatieplan en is destijds opgesteld met als doel de bestaande planologische situatie opnieuw juist vast te leggen. Daarbij moest het bestemmingsplan de bestaande situatie voorzien van een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader. Hierbij is gelet op de wensen en bebouwingseisen van die tijd. In het bestemmingsplan is derhalve destijds de feitelijke bestaande situatie vastgelegd, met de daarbij behorende bestaande bouwhoogtes. Omdat dit een actualisatie van het bestemmingsplan betreft, is de feitelijke situatie planologisch vastgelegd en zijn er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan 'Klazienaveen' is de actualiteit van het Masterplan Klazienaveen onderschreven.

Het Masterplan Klazienaveen is in tegenstelling tot het bestemmingsplan een visie op de beoogde ontwikkeling van het centrum van Klazienaveen en is opgesteld om inwoners van Klazienaveen, ondernemers in het centrum, investeerders en bouwers uit te dagen om daadwerkelijk aan de slag te gaan met het verder versterken van het centrum.

Het bovenstaande maakt dat het bestemmingsplan 'Klazienaveen' en het Masterplan Klazienaveen twee separate documenten, met ieder een eigen karakter en doel zijn. Het feit dat de ambities uit het Masterplan Klazienaveen destijds niet zijn overgenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan 'Klazienaveen', doet geen afbreuk aan deze ambities. Dit maakt dat zowel het bestemmingsplan 'Klazienaveen' als het Masterplan Klazienaveen ons inziens actueel zijn.

- C5 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A6 Indiener 5 geeft aan dat in de beschrijvingen nog wordt teruggegrepen naar het masterplan uit 2006 om te stellen dat er drie woonlagen gewenst zijn. Indiener stelt dat veel van de inzichten uit het masterplan achterhaald en veelal overruled door plannen en inzichten van recenter datum zijn.
- B6 Het Masterplan Klazienaveen betreft de visie op de beoogde ontwikkeling van het centrum van Klazienaveen en is opgesteld om inwoners van Klazienaveen, ondernemers in het centrum, investeerders en bouwers uit te dagen om daadwerkelijk aan de slag te gaan met het verder versterken van het centrum. De visie zoals die in het Masterplan Klazienaveen is geschetst, sluit nog steeds aan op de beoogde ontwikkeling van het centrum van Klazienaveen. Dit maakt dat het Masterplan Klazienaveen nog steeds actueel en relevant is.
- C6 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Beleid

- A7 Indiener 5 stelt dat de gemeente in tal van rapporten en regels al aangeeft dat het verlenen van de vergunning feitelijk niet haalbaar is. Indiener stelt dat voor al deze regels in de aanvraag en de toelichting manieren worden gezocht om bestaande regelgeving aan te passen om het uiteindelijk toch door te laten gaan. Indiener stelt dat men zou kunnen veronderstellen dat een regel niet in beton gegoten is en flexibel ingezet moet kunnen worden. Indiener stelt dat het plan echter op vrijwel alle punten waar ooit eens beleid voor is gemaakt afwijkt van de norm. Indiener noemt daarbij de volgende beleidsstukken:
- Het akoestisch onderzoek,
 - Het bestemmingsplan op meerdere punten,
 - Het parkeerbeleid,
 - De erfgoednota,
 - De welstandsnota,
 - Masterplan Klazienaveen 2006,
 - Beleid leefomgeving 'Bouwen in de linten 2018'.
- B7 Onderstaand wordt per genoemd beleidsstuk beknopt toegelicht hoe het voorliggend bouwplan zich verhoudt tot het betreffende beleid:
- Akoestisch onderzoek: In artikel 82 van de Wet geluidshinder is vastgelegd dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid op de gevel van een woning 48 dB bedraagt. In artikel 83 lid 2 van de Wet geluidshinder is vastgelegd dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor een woning in stedelijk gebied 63 dB bedraagt. Uit het akoestisch onderzoek dat in het kader van voorliggend plan is uitgevoerd volgt dat voor de appartementen weliswaar niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting voor een woning in stedelijk gebied. Met een hogere waardebesluit wijkt het bevoegd gezag af van de voorkeursgrenswaarde tot de hoogst toelaatbare waarde. Dit maakt dat het initiatief voldoet aan de Wet geluidshinder.
 - Bestemmingsplan: Hiervoor wordt verwezen naar antwoord B1.

- Parkeerbeleid: Hiervoor wordt verwezen naar antwoorden B11 tot en met B18.
- De erfgoednota: Op het plangebied is zowel de beleidskeuze 'herkenbaar houden' als de beleidskeuze 'respecteren en rekening mee houden' van toepassing. Dit maakt dat het streven hier moet zijn om de historische en ruimtelijke structuur en samenhang herkenbaar te houden en om bij ontwikkelingen de cultuurhistorische waarde van het element (in dit geval de voormalige bebouwing) waar mogelijk te behouden en versterken. Het ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen en er is getracht zoveel mogelijk aansluiting te zoeken op de bestaande omliggende lintbebouwing. Hiertoe zijn bijvoorbeeld delen van het gebouw richting de omliggende lintbebouwing lager. De hoeklocatie van het initiatief vraagt echter om een accent en met trapsgewijze opbouw tot vier bouwlagen doet deze hoek mee in het accentueren van het centrumgebied aan de Ovonde en langs de doorgaande verkeersroutes.
- De welstandsnota: Het bouwplan is getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Op basis daarvan heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit het volgende geconcludeerd: de ligging, massa en vorm, gevels, detaillering en materiaal en kleurgebruik zijn niet strijdig. Het welstandsadvies is dan ook: niet strijdig. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het initiatief voldoet aan de welstandsnota.
- Masterplan Klazienaveen: Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar punt B4.
- Beleid leefomgeving 'Bouwen in de linten 2018': Het initiatief is gelegen binnen de categorie 'Lint binnen kern' als gedefinieerd in de beleidsnotitie 'Bouwen in de linten 2018'. Voor linten binnen de kern geldt dat opvulling van de nog aanwezige open plekken geen negatieve ruimtelijke gevolgen voor de omgeving heeft. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor bebouwing. Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Ons inziens vormt het initiatief een overgang tussen het beperkt stedelijke karakter van het centrum van Klazienaveen en het minder stedelijke karakter van de woningen in de rond het centrum gelegen schil. Hiermee sluit het initiatief ons inziens aan op de stedenbouwkundige structuren van de omgeving.

C7 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Verkeersveiligheid

A8 Indieners 1 en 2 voorzien problemen voor de verkeersveiligheid, door de positionering van het gebouw op de hoek van het perceel. Indieners voorzien dat de verkeersveiligheid op de volgende punten in het geding zal zijn:

- Doordat de bebouwing ver naar voren komt op de kavel, is slecht in te schatten of er tegenliggend verkeer aankomt op het fietspad;
- Het uitzicht van fietsers op het fietspad wordt belemmerd;

B8 Naar ons oordeel is de verkeersveiligheid op het fietspad niet in het geding. De bebouwing komt niet dusdanig ver naar voren op de kavel, dat deze het zicht op het tegenliggend verkeer wegneemt. Ook de inrichting van de buitenruimte, met onder andere hagen wordt op zodanige wijze aangelegd, dat deze het zicht op het tegenliggend verkeer op het fietspad niet belemmert.

C8 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.

A9 Indieners 1 en 2 geven aan dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor een gevaarlijke situatie door afslaand verkeer vanaf de Brugstraat.

B9 In de huidige situatie is reeds sprake van afslaand verkeer vanaf de Brugstraat naar de aan deze weg gelegen woningen. Daarnaast was ook in de voormalige situatie, waarin het pand aan de Brugstraat 1 en het pand op de hoek van de Brugstraat en het Van Echtenskanaal nog in gebruik waren ten behoeve van bedrijfsdoeleinden en bewoning reeds sprake van afslaand verkeer richting deze panden. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onevenredige toename van het risico op verkeersongevallen als gevolg van afslaand verkeer vanaf de Brugstraat.

C9 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.

- A10 Indiener 1 geeft aan dat de Brugstraat druk gebruikt wordt door voetgangers, fietsers, bromfietsen, enz., door het ontbreken van een apart fiets- dan wel voetpad. Indiener stelt dat dit met tien extra appartementen zorgt voor een verhoogd risico op verkeersongevallen.
- B10 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B9.
- C10 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.

Parkeren

- A11 Indiener 1 en 3 geven aan dat er in het plan geen parkeerplaatsen gerealiseerd zijn voor de detailhandel/kantoorfunctie. Indiener voorziet parkeeroverlast door bezoekers van de bewoners en klanten van de bank.
- B11 Er is parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin ook het voorliggend initiatief is beschouwd. Uit dit parkeeronderzoek volgt dat op de parkeerplaats op de hoek van de Evenaar en Brugstraat voldoende ruimte is voor de parkeerclaim die het voorliggend initiatief veroorzaakt. Daarom kan geconcludeerd worden dat het voorliggend initiatief niet tot parkeerproblemen zal leiden.
- C11 De resultaten en conclusie van het parkeeronderzoek worden verwerkt in de onderbouwing ten aanzien van parkeren in de ruimtelijke onderbouwing. (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A12 Indiener 1, 2 en 3 geven aan dat er onvoldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd.
- B12 Op eigen terrein wordt gedeeltelijk voorzien in de parkeerbehoefte van voorliggend initiatief. De overige parkeerbehoefte wordt in het openbaar gebied opgelost. Er is parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin ook het voorliggend initiatief is beschouwd. Uit dit parkeeronderzoek volgt dat op de parkeerplaats op de hoek van de Evenaar en Brugstraat voldoende ruimte is voor de parkeerclaim die het voorliggend initiatief veroorzaakt. Daarom kan geconcludeerd worden dat het voorliggend initiatief niet tot parkeerproblemen zal leiden.
- C12 De resultaten en conclusie van het parkeeronderzoek worden verwerkt in de onderbouwing ten aanzien van parkeren in de ruimtelijke onderbouwing. (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A13 Indiener 1 en 2 voorzien overlast en gevaarlijke situaties door geparkeerde auto's van werklieden tijdens de bouw.
- B13 Een ieder dient zich te houden aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van verkeer. Dit is echter geen aspect dat in een ruimtelijk plan geregeld kan worden en betreft een handhavingsskwestie. Daarom wordt dit punt uit de zienswijze ter kennisgeving aangenomen.
- C13 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.
- A14 Indiener 2 en 5 vragen waarom voor voorliggend plan een parkeernorm van 1,4 is gehanteerd. Indiener 2 geeft aan dat de CROW-parkeernorm 1,7 parkeerplaats per appartement en 1 parkeerplaats per 100 m² voor kantoorruimte is. Indiener 5 geeft aan dat hij niet kan ontdekken waarom de bandbreedte voor twee naast elkaar gelegen plannen verschillend zou moeten zijn.
- B14 De parkeerbehoefte van het voorliggend initiatief is berekend op basis van kengetallen van het CROW. Het CROW heeft tabellen met de parkeerbehoefte per functie en geeft hiervoor een bandbreedte. Voor de berekening van de parkeerbehoefte voor voorliggend initiatief is het midden van de bandbreedte gehanteerd. Voor de appartementen is onderscheid gemaakt (conform de methodiek) in het aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoek. De parkeerbehoefte van voorliggend plan is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Parkeerbehoefte	Eenheden	Parkeerbehoefte
Regiobank	2,95 p.p / 100 m ² BVO	4	12 parkeerplaatsen

Appartementen bewoners	1,1 p.p. / appartement	10	11 parkeerplaatsen
Appartementen bezoekers	0,3 p.p. / appartement	10	3 parkeerplaatsen
Totaal			26 parkeerplaatsen

Het bepalen van de te hanteren CROW-kengetallen is maatwerk en wordt per bouwplan beoordeeld. In de bepaling van de te hanteren CROW-kengetallen is onder andere een inschatting van de te verwachten prijsklasse van de woningen bepalend. Hierdoor kan het zijn dat voor twee in elkaars nabijheid gelegen plannen verschillende CROW-kengetallen gehanteerd worden.

- C14 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.
- A15 Indiener 5 geeft aan dat in de parkeerberekening geen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen voor minder validen, die gezien een deel van de doelgroep (doorstromende senioren), zeker gevraagd zullen worden.
- B15 Het uitgangspunt is dat de elf parkeerplaatsen achter het pand bestemd zijn voor de parkeerbehoefte van bewoners. Bezoekers van de appartementen en bezoekers en medewerkers van de Regiobank parkeren in de openbare ruimte. Gezien het feit dat ieder appartement achter het pand 1,1 parkeerplaats voor bewoners heeft, kan gesteld worden dat wanneer een bewoner een gehandicaptenparkeerplaats op het parkeerterrein achter het pand aanvraagt, dit in de plaats komt van de parkeerplaats die hij reeds in gebruik had op datzelfde parkeerterrein. Voor parkeren in het openbaar gebied hanteert de gemeente de algemene lijn dat circa 2% van de openbare parkeerplaatsen aangeboden wordt als gehandicapten parkeerplaats. Hiervan wordt voor voorliggend initiatief niet afgeweken. Naar verwachting zal de eventuele aanvraag van een gehandicapten parkeerplaats voor een van de bewoners daardoor geen significante invloed hebben op de parkeerdruk in openbaar gebied.
- C15 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.
- A16 Indiener 2 en 5 stellen dat een deel van de genoemde parkeerplaatsen niet binnen 100 meter van het plangebied gelegen is.
- B16 Een deel van de genoemde parkeerplaatsen is inderdaad niet binnen 100 meter van het plangebied gelegen. De parkeerplaats op de hoek van de Evenaar en Brugstraat is echter wel binnen een loopafstand van 100 meter vanaf voorliggend initiatief gelegen. Er is parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin ook het voorliggend initiatief is beschouwd. Uit dit parkeeronderzoek volgt dat op de parkeerplaats op de hoek van de Evenaar en Brugstraat voldoende ruimte is voor de parkeerclaim die het voorliggend initiatief veroorzaakt.
- C16 De resultaten en conclusie van het parkeeronderzoek worden verwerkt in de onderbouwing ten aanzien van parkeren in de ruimtelijke onderbouwing. Daarbij zal ook een correctie op de genoemde parkeerplaatsen worden doorgevoerd. (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A17 Indiener 2 en 5 stellen dat de parkeerdruk al wordt verhoogd door andere ontwikkelingen nabij het plangebied en dat daarmee een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat.
- B17 Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin de diverse ontwikkelingen rond de Ovonde zijn beschouwd. Uit dit onderzoek dat voorliggende ontwikkeling niet leidt tot parkeerproblemen. De verhoogde parkeerdruk die ontstaat als gevolg van andere ontwikkelingen rond de Ovonde vindt naar verwachting plaats op andere parkeerplaatsen dan de parkeerplaats die voor de parkeerclaim van voorliggende ontwikkeling wordt benut. Dit maakt dat er geen sprake is van een stapeling in parkeerdruk van voorliggende ontwikkeling en andere ontwikkelingen rond de Ovonde. In het parkeeronderzoek is aangetoond dat op de parkeerplaats op de hoek van de Evenaar en Brugstraat voldoende ruimte is voor de parkeerclaim die het voorliggend initiatief veroorzaakt. Daarom kan geconcludeerd worden dat het voorliggend initiatief niet tot

- parkeerproblemen zal leiden. Er is derhalve geen reden om voorliggende omgevingsvergunning te weigeren op grond van de parkeerbehoefte.
- C17 De resultaten en conclusie van het parkeeronderzoek worden verwerkt in de onderbouwing ten aanzien van parkeren in de ruimtelijke onderbouwing. Daarbij zal ook een correctie op de genoemde parkeerplaatsen worden doorgevoerd. (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A18 Indieners 2 en 5 stellen dat er op de omliggende parkeerplaatsen onvoldoende parkeerruimte over is.
- B18 Er is parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin ook het voorliggend initiatief is beschouwd. Uit dit parkeeronderzoek volgt dat op de parkeerplaats op de hoek van de Evenaar en Brugstraat voldoende ruimte is voor de parkeerclaim die het voorliggend initiatief veroorzaakt.
- C18 De resultaten en conclusie van het parkeeronderzoek worden verwerkt in de onderbouwing ten aanzien van parkeren in de ruimtelijke onderbouwing. (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Stedenbouwkundig beeld

- A19 Initiatiefnemers 2 en 3 hebben bezwaar tegen de puntdaken op het gebouw, omdat alle overige gebouwen rond de Ovonde een plat dak hebben of krijgen.
- B19 In het ontwerp van het initiatief is gebruik gemaakt van een mix van punt- en platte daken. Hiermee wordt aangesloten op zowel de platte daken van andere gebouwen rond de Ovonde, als de puntdaken van de woningen aan het Van Echtenskanaal en Brugstraat.
- C19 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A20 Indiener 5 stelt dat de opmerking “In het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de beeldkwaliteit van het gebouw, waarbij expliciet gekozen is voor een ‘groene’ aanblik (paragraaf 3.4 Groenstructuur), waardoor parkeren voor het gebouw (op eigen perceel) uitgesloten is” een gotspe heet. Indiener stelt dat wanneer de nieuwbouw op de contouren van het vorige gebouw gebouwd wordt er plek is om voor het pand te parkeren.
- B20 In het voortraject is een variant met parkeren aan de voorzijde van het gebouw onderzocht. Hieruit volgt dat ook bij het realiseren van parkeerruimte aan de voorzijde van het gebouw, er onvoldoende ruimte is om in de totale parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast is parkeren aan de voorzijde van het gebouw niet wenselijk, met het oog op de verkeersveiligheid. Wanneer parkeerplaatsen aan de voorzijde worden gerealiseerd, moet bij het in- en uitparkeren het fietspad worden overgestoken. Dit zou voor een significante verslechtering van de verkeersveiligheid op het fietspad zorgen. Om deze redenen gaat de voorkeur uit naar het parkeren aan de achterzijde van het gebouw.
- C20 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Bouwhoogte

- A21 Indieners 1 en 2 geven aan dat de bestaande bouwhoogte minder was dan de genoemde 8,5 meter, aangezien beide gesloopte gebouwen slechts twee bouwlagen hadden. Indieners stellen dat de bestaande bouwhoogte ca. 6 meter was. Indiener 1 stelt dat de nieuwe bouwhoogte daarmee compleet buiten proportie van de bestaande bouwhoogte is.
- B21 Het initiatief sluit met vier bouwlagen met een kap aan op de hoogteaccenten van de overige, zowel nieuw te realiseren als bestaande, gebouwen rond de Ovonde. Een voorbeeld van een nabijgelegen hoogteaccent is de Dordsebrugflat, welke een hoogte van vijf bouwlagen heeft en tegenover het plangebied is gesitueerd. Ons inziens sluit het voorliggend initiatief hierop aan. De trapsgewijze verlaging van de bouwhoogte vormt bovendien een overgang tussen dit hoogteaccent en de naastgelegen woningen. Daarmee is het gebouw ons inziens in proportie met de omliggende bebouwing.
- C21 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

- A22 Indieneners 1 en 5 stellen dat het bouwplan niet passend is in de omgeving. Indiener 1 stelt dat kijkende naar de omringende bebouwing aan zowel de Brugstraat als aan het van Echtenskanaal, de beoogde bouwhoogte niet in proportie is met de reeds bestaande bebouwing. Indiener 5 stelt dat het pakhuis van vier verdiepingen op die plek dissonant is. Ook met delen van het gebouw die naar de omgeving toe lager worden is het nog steeds een pakhuis dat daar niet hoort.
- B22 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B21.
C22 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A23 Indiener 1 is van mening dat op basis van de bestaande bouwhoogte slechts twee bouwlagen zijn toegestaan. Op basis van het Masterplan Klazienaveen zou dit drie bouwlagen kunnen zijn als maximum.
- B23 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punten B1 en B4.
C23 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A24 Indiener 2 verbaast zich erover dat nergens in het plan de nokhoogte (zeker meer dan 14 meter en niet ongeveer 13,5 meter zoals in de vergunning staat) wordt aangegeven. Het lijkt er volgens indiener op dat dit bij de beoordeling van het plan geen rol heeft gespeeld.
- B24 Per abuis is op de tekeningen de hoogste bouwhoogte niet weergegeven. Dit betreft inderdaad een nokhoogte van 14,1 meter. In de ruimtelijke onderbouw is abusievelijk een hoogste bouwhoogte van 13,5 meter genoemd. De ruimtelijke onderbouw wordt op dit punt aangepast, waarbij de genoemde 13,5 meter wordt vervangen door de daadwerkelijke bouwhoogte van 14,1 meter.
- In de beoordeling van het initiatief is steeds de daadwerkelijke bouwhoogte van 14,1 meter ofwel vier verdiepingen met kap beoordeeld. Hoewel de bouwhoogte niet op de tekeningen was aangegeven, is deze in de verschillende onderzoeken en adviezen wel juist meegenomen.
- C24 In de ruimtelijke onderbouw wordt de foutief genoemde maximale bouwhoogte van 13,5 meter vervangen door de juiste daadwerkelijke maximale bouwhoogte van 14,1 meter. Daarnaast wordt een tekening waarop de hoogte van het hoogste punt is weergegeven, toegevoegd aan het dossier. (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A25 Indiener 5 stelt dat het misleidend is om op te merken dat het pand tussen 6,3 en 13,5 meter hoog wordt. Indiener stelt dat er een bouwwerk komt van 13,5 meter.
- B25 Abusievelijk is in de ruimtelijke onderbouw een maximale bouwhoogte van 13,5 meter genoemd. De ruimtelijke onderbouw wordt op dit punt aangepast, waarbij de genoemde 13,5 meter wordt vervangen door de daadwerkelijke bouwhoogte van 14,1 meter.
- Het betreft hier een beschrijving van de variatie in bouwhoogte van de beoogde bebouwing. Het laagste punt van het gebouw is 6,3 meter hoog, het hoogste punt is 14,1 meter hoog. Het is ons inziens niet misleidend om dit op deze wijze te beschrijven.
- C25 In de ruimtelijke onderbouw wordt de foutief genoemde maximale bouwhoogte van 13,5 meter vervangen door de juiste daadwerkelijke maximale bouwhoogte van 14,1 meter. (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Cultuurhistorie

- A26 Indiener 1 stelt dat het nieuw te bouwen complex in niets lijkt op de oude panden, terwijl er meermaals wordt gerefereerd in de omgevingsvergunning naar 'het herkenbaar houden van...'. Indiener stelt dat dit een mooi statement is, waarmee in werkelijkheid niks mee wordt gedaan. Indiener had graag gezien dat er een nieuw gebouw wordt geplaatst in dezelfde stijl als wat is afgebroken. Niet alleen in bouwstijl, maar ook in positionering op de kavel en grootte.
- B26 Het 'herkenbaar houden van...' in het erfgoedbeleid heeft met name betrekking op de stedenbouwkundige structuur en niet zozeer op de bouwstijl en dimensionering van de

gebouwen. De voormalige bebouwing op de hoek van het Van Echtenskanaal en de Brugstraat vormde reeds een onderbreking van en een accent binnen de structuur van de lintbebouwing langs het Van Echtenskanaal en de Brugstraat. Het initiatief vormt eveneens een accent binnen de structuur van de lintbebouwing.

C26 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A27 Indiener 2 vindt het betreurenswaardig dat het pand aan de Brugstraat 1, een pand met historische waarde gebouwd in 1930, gesloopt moest worden voor voorliggend bouwplan. Indiener stelt dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat dit gebouw een plat dak heeft en dat dit gerespecteerd moet worden vanuit historisch oogpunt. In afwijking hiervan wordt in de nieuwbouwplannen op deze plek een pand met puntdak gebouwd. Mede daardoor wordt de historische stedenbouwkundige lintstructuur niet herkenbaar gehouden zoals dat is opgenomen in de Erfgoedbeleidskaart Emmen.

B27 Het pand aan de Brugstraat 1 betreft geen pand met een monumentale status en geen bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Dit maakt dat voor de sloop van dit pand geen sloopvergunning vereist is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub f Wabo (rijksmonument), artikel 2.1, eerste lid, sub g Wabo (planologische sloop), artikel 2.1, eerste lid, sub h Wabo (beschermd stads- of dorpsgezicht), artikel 2.2, eerste lid, sub b Wabo (gemeentelijk / provinciaal monument) en artikel 2.2, eerste lid, sub c Wabo (Beschermd stads- of dorpsgezicht). Het staat de eigenaar van het pand dan ook vrij om deze, na indiening van een sloopmelding, te slopen.

De voormalige bebouwing op de hoek van het Van Echtenskanaal en de Brugstraat vormde reeds een onderbreking van en accent binnen de structuur van lintbebouwing langs het Van Echtenskanaal en de Brugstraat. Net als de voormalige bebouwing vormt dit initiatief een accent in de lintbebouwing langs het Van Echtenskanaal en de Brugstraat. Gestreefd is om met dit initiatief ook aan te sluiten op de bestaande omliggende lintbebouwing langs het Van Echtenskanaal en de Brugstraat. Hiertoe zijn bijvoorbeeld delen van het gebouw richting de omliggende lintbebouwing lager en is aansluiting gezocht bij de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing.

C27 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A28 Indiener 5 stelt dat het plangebied is aangeduid als 'lintstructuur, periode 1850-1940' en dat de maatregel die daarbij hoort 'herkenbaar houden' is. Het voormalig gebouw op de locatie Van Echtenskanaal NZ 130 is aangeduid als 'bijzonder gebouw en object' (een beeldbepalend bouwwerk), echter is het gebouw als gevolg van een calamiteit (brand) teniet gegaan en inmiddels gesloopt. Indiener stelt dat dit maar ten dele waar is en dat het gebouw met enige goede wil best wel te redden was geweest. Indiener stelt dat maar al te gretig toestemming gevraagd en verleend is en het gebouw gesloopt is. Gekker nog, het naastliggende gebouw, welke toentertijd nog bewoond was, moest ook tegen de vlakte om het voorliggende project door te kunnen laten gaan. Indiener wijst erop dat dit twee beeldbepalende bouwwerken uit de jaren 30 die veelzeggend waren over de geschiedenis en de ontwikkeling van Klazienaveen waren. Indiener stelt dat nu het helaas zover is, men zou verwachten dat enig cultuurhistorisch besef de commercie enigszins in toom houdt en dat het gemeentebestuur haar eigen plannen en visies bepalend laat zijn.

B28 Het pand op de hoek van de Brugstraat en het Van Echtenskanaal is getroffen door een brand. Na de brand is de staat van het pand onderzocht en beoordeeld door deskundigen. De conclusie van dat onderzoek was dat totaalsloop onvermijdelijk was en het volledige pand tot op de fundering diende te worden gesloopt, als gevolg van de schade die is ontstaan door de brand.

Voor zowel het door brand getroffen pand op de hoek van de Brugstraat en het Van Echtenskanaal als het pand aan de Brugstraat 1 geldt dat dit geen panden met een monumentale status en geen bouwwerken in een beschermd stads- of dorpsgezicht betreffen. Dit maakt dat voor de sloop van deze panden geen sloopvergunning vereist is (zie antwoord B27). Het staat de eigenaar van de panden dan ook vrij om deze, na indiening van een sloopmelding, te slopen.

Voor dit initiatief is ernaar gestreefd om de historische en ruimtelijke structuur en samenhang herkenbaar te houden. Het ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen en er is getracht zoveel mogelijk aansluiting te zoeken op de bestaande omliggende lintbebouwing. Hiertoe zijn bijvoorbeeld delen van het gebouw richting de omliggende lintbebouwing lager en is aansluiting gezocht bij de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. De hoeklocatie van het initiatief vraagt echter om een accent en met een trapsgewijze opbouw tot vier bouwlagen doet deze hoek mee in het accentueren van het centrumgebied aan de Ovonde en langs de doorgaande verkeersroutes.

C28 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A29 Indiener 5 stelt dat in redelijkheid niet vol te houden valt dat het pakhuis, zoals het pand wordt genoemd, zoveel mogelijk aansluit op de bestaande omliggende lintbebouwing. Indiener stelt dat ook vanuit de welstand er geen redelijke reden te verzinnen is om een voorheen beeldbepalend bouwwerk te vervangen door iets wat meer thuis hoort in een grachtenstructuur.

B29 Het bouwplan is getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Op basis daarvan heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit het volgende geconcludeerd: de ligging, massa en vorm, gevels, detaillering en materiaal en kleurgebruik zijn niet strijdig. Het welstandsadvies is dan ook: niet strijdig. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het initiatief voldoet aan de welstandsnota.

C29 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Geluid

A30 Indieneners 1 en 4 geven aan dat er in het akoestisch onderzoek geen aandacht is besteed aan de weerkaatsing van verkeerslawaai richting de Dordsebrugflat aan de overkant van de Brugstraat. Indiener 1 wil dat hier gedegen onderzoek naar gedaan wordt, opdat zij hier geen hinder van gaan ondervinden.

B30 In het verleden stonden in het plangebied ook al panden. Dit maakt dat er reeds sprake was van reflectie. In de toekomstige situatie kan de reflectie eventueel enkele tienden dB's hoger of lager zijn naar aanleiding van de positionering en dimensie van de nieuwe bebouwing in vergelijking met de situatie ten tijde van de voormalige bebouwing. Deze verandering is echter akoestisch niet waarneembaar. Nader akoestisch onderzoek naar de weerkaatsing van wegverkeerslawaai richting de Dordsebrugflat is derhalve niet noodzakelijk.

C30 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A31 Indiener 1 stelt dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met optrekkend en afremmend verkeer van en naar de ovonde. Indiener 1 stelt dat dit een (veel) hogere geluidswaarde geeft dan passerend verkeer.

B31 Er is in het akoestisch onderzoek gerekend conform de wettelijke rekenmethode 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012'. Hierin zijn alle van invloed zijnde factoren opgenomen.

C31 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A32 Indiener 5 stelt dat de voorspelling van de autonome verkeersgroei zijns inziens geen stand houdt omdat de beginwaarden in het komende jaar aanzienlijk zullen veranderen als gevolg van de ontwikkelingen die in Klazienaveen plaatsvinden. Indiener stelt dat de verkeersdruk in de komende twee jaar onevenredig zal toenemen en dat dit met de nodige overlast gepaard zal gaan. Indiener kan in het akoestisch onderzoek niet terugvinden dat rekening wordt gehouden met de nieuwe situatie. Indiener stelt dat de aanvangswaarden dan ook drastisch moeten worden bijgesteld, wat een heel ander beeld voor 2030 en de daarop volgende jaren zal opleveren. Indiener stelt dat er niet meer kan worden volstaan met het eventjes verhogen van de norm omdat dat nu even beter uit komt.

B32 Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van het verkeersmodel van de gemeente Emmen. Het verkeersmodel laat zien hoe het verkeer nu en in de toekomst gebruik zal maken van de beschikbare wegen. Het verkeersmodel bevat informatie over bijvoorbeeld drukte, verkeersstromen en het wegennet. Dit verkeersmodel biedt de juridische basis ten aanzien van het verkeer in plannen. In het verkeersmodel is ook een aanname gedaan over de ontwikkeling van het aantal verkeersbewegingen tot aan 2030. Dit is gedaan op basis van

te voorziene ontwikkelingen. Omdat het verkeersmodel slechts een reikwijdte heeft tot het jaar 2030 en voor het akoestisch onderzoek voor voorliggend besluit de periode tot 2035 beschouwd moet worden, is voor de periode 2030 tot 2035 een autonome ontwikkeling van verkeersintensiteit van 2% per jaar gehanteerd. Deze 2% betreft het uiterste scenario, daarmee is voor de periode 2030 tot 2035 een robuuste beoordeling van de verkeerintensiteiten gemaakt.

Gezien het feit dat het meest actuele verkeersmodel gehanteerd dient te worden voor het akoestisch onderzoek, is de akoestische situatie ons inziens juridisch planologisch juist beoordeeld.

Voorts betreffen de ontwikkelingen rond de Ovonde slechts in beperkte mate een toevoeging op de verkeersstromen. De ontwikkeling van de Albert Heijn aan de Langestraat betreft geen toevoeging, omdat deze locatie reeds bestemd was voor detailhandel. De verkeersstromen ten gevolge van de Albert Heijn maakten derhalve al onderdeel uit van de bestaande verkeersstromen. Voor de ontwikkeling van de nieuwe locatie van de Aldi aan de Dordsedijk geldt dat dit een verplaatsing is van de Aldi aan de Langestraat. Naar verwachting zal deze ontwikkeling niet voor een significante toename van de verkeersintensiteit op de Brugstraat en/of het Van Echtenskanaal leiden, anders dan reeds onderdeel is van de te verwachten ontwikkeling van de verkeersintensiteiten zoals reeds meegenomen in het verkeersmodel van de gemeente Emmen. De voorliggende ontwikkeling van een kantoorruimte en tien appartementen brengt slechts een zeer beperkte verkeersgeneratie teweeg. De voorliggende ontwikkelingen vormen daarmee ons inziens niet een dusdanig disproportionele afwijking van de prognoses dat hierdoor afgeweken dient te worden van het juridisch kader van het verkeersmodel.

Dit in beschouwing nemende, is het ons inziens passend om voor de periode tot 2030 het juridisch kader van het verkeersmodel van de gemeente Emmen aan te houden, waarbij voor de periode tussen 2030 en 2035 een aanname van 2% groei per jaar is gedaan voor de autonome groei. Daarmee zijn ons inziens ook de juiste brongegevens gehanteerd in het akoestisch onderzoek en is de akoestische situatie ons inziens juist beoordeeld ten behoeve van het planologisch besluit.

C32 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A33 Indiener 1 verwacht extra geluid door de levendigheid van zijn nieuwe burens, als ook het aan- en wegrijden van minimaal tien auto's.

B33 Levendigheid (van nieuwe burens) is geen aspect dat wordt beschouwd voor een planologische procedure.

Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer (Brugstraat) op het plan (oostgevel) ten hoogste 60 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting zal op de omliggende woningen (o.a. oostgevel woning Brugstraat 2) ongeveer gelijk zijn. Op de zijgevel van de woning aan de Brugstraat 2 zal de geluidbelasting in de bestaande situatie reeds ca. 57 dB bedragen. Deze geluidsbelasting wordt veroorzaakt door ruim 10.000 voertuigen in een etmaal. De verkeersbewegingen t.b.v. het appartementengebouw vormen daarop slechts een minimale toevoeging en hebben daarom naar verwachting geen significant effect op de geluidbelasting.

C33 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A34 Indiener 1 stelt dat de appartementen verwarmd zullen worden door middel van lucht-warmtepompen, de verwarming/koeling van het bankgedeelte is onbekend. Initiatiefnemer vraagt hoe de units geplaatst worden (richting) en op welke verdieping. Indiener vraagt daarnaast of er een berekening is gedaan op basis van de geluidswaarde op de erfgrans op basis van het vernieuwde bouwbesluit. Indiener stelt dat één buitenunit de grenswaarde waarschijnlijk niet zal overschrijden, maar wat als alle tien tegelijk op vol vermogen aan gaan in de wintermaanden? Indiener stelt dat er regelingen beschikbaar zijn die warmtepompen onderling laten communiceren wanneer welke unit 'aan' mag gaan en vraagt of dit in dit plan ook zo geregeld is.

B34 (Dit aspect van) de zienswijze is niet relevant voor het voorliggende besluit. De verwarmingsinstallatie maakt planologisch geen onderdeel uit van het besluit. Dit omdat het type installatie en de plaatsing ervan nader te bepalen is en geen onderdeel uitmaakt van de voorliggende vergunningaanvraag. Wanneer duidelijk is welk type verwarmingsinstallatie zal worden toegepast en wat daar de positionering, dimensionering en technische specificaties van zijn, zal worden beoordeeld in hoeverre de verwarmingsinstallatie vergunningplichtig is. Indien blijkt dat de verwarmingsinstallatie vergunningplichtig is, zal hiervoor een separate vergunningaanvraag ingediend moeten worden.
De plaatsing van eventuele warmtepompen moet voldoen aan de geluidsnormen onder de Omgevingswet.

Op basis van het feit dat de eventueel te installeren warmtepompen moeten voldoen aan de geluidsnormen als bepaald in de Omgevingswet, is er ons inziens geen reden om aan te nemen dat als gevolg van de eventuele plaatsing van warmtepompen zodanige hinder te verwachten is, dat daaraan zoveel zwaarte toegekend had moeten worden dat van de ontwikkeling had moeten worden afgezien. Er is derhalve geen sprake van een weigeringsgrond.

C34 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Bezonnig

A35 Indiener 1 stelt dat de nieuwe hoogte van het gebouw leidt tot schaduwwerking op zijn zonnepanelen.

B35 Het veroorzaken van schaduw, ofwel het onthouden van licht, valt onder burennrecht en is daarmee een privaatrechtelijke aangelegenheid. Op grond van artikel 5:37 BW mag een eigenaar van een erf *“niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.”* Een burgerlijke rechter bepaalt in hoeverre de hinder daadwerkelijk onrechtmatig is. Tenzij er een evidente privaatrechtelijke belemmering aanwezig is in een bouwplan, geeft dit geen weigeringsgrond.

Ons inziens is er geen sprake van zodanige hinder dat daaraan zoveel zwaarte toegekend had moeten worden dat van de ontwikkeling had moeten worden afgezien en is er derhalve geen sprake van een weigeringsgrond.

Indien indieners van mening zijn dat door deze ontwikkeling zodanig schade wordt geleden dat dit het normaal maatschappelijk risico overschrijdt, dan kan indiener een verzoek om planschade indienen.

C35 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A36 Indiener 1 stelt dat hij naast zonlicht ook stralingswarmte van de zon gedurende de periode oktober t/m april mist. De nieuwbouw komt verder naar voren op de kavel, waardoor ook geen zonlicht/warmte binnen komt via het voorste raam aan de zuidkant. Indiener stelt dat hij meer energie moet toevoeren om zijn woning warm te houden, doordat hij stralingswarmte mist. Indiener is van mening dat er vanwege dit bezwaarpunt gekeken moet worden naar de plaatsing van de nieuwbouw op de kavel. Indien er geen wijziging wordt gedaan, is indiener van mening dat dit financieel gecompenseerd moet worden door initiatiefnemer.

B36 In het kader van het initiatief is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit volgt dat als gevolg van het plan in de wintermaanden (december) rond het middaguur (hoogste zon) en in het vroege voorjaar (maart in de ochtend) een wijziging optreedt in de schaduwwerking op de zuidelijke gevel van de woning aan de Brugstraat 2. In de bezonningsstudie is echter niet opgenomen dat zich in de voormalige situatie een aanzienlijk hoge blinde gevel (ca. 6 meter hoog) van het pand Brugstraat 1 direct op de perceelsgrens gesitueerd was, welke eveneens reeds voor schaduwvorming zorgde.

Waar in de voormalige situatie deze schaduwwerking zich richtte op met name de zijgevel van de bebouwing aan de Brugstraat 2, verplaatst de schaduw zich in de toekomstige situatie – in de wintermaanden - op de zuidelijke zijgevel, in oostelijke richting, richting het voorste raamkozijn in de zijgevel van die woning, zij het in beperkte mate.

Uit de bezonningsstudie volgt dat er sprake is van een geringe toename van schaduwhinder en een marginale afname van bezonning op de zuidelijke zijgevel van de woning aan de Brugstraat 2. Er is eveneens geen sprake van een onevenredige afname van zonlicht. Er wordt bovendien voldaan aan de lichte TNO-norm.

Dit maakt dat er ons inziens geen gegronde reden is om een aanpassing van het initiatief op dit punt te eisen.

Indien indieners van mening zijn dat door deze ontwikkeling zodanig schade wordt geleden dat dit het normaal maatschappelijk risico overschrijdt, dan kan indiener een verzoek om planschade indienen.

C36 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A37 Indiener 1 stelt dat in de bezonningstudie alleen rekening is gehouden met het daglicht dat in zijn woning komt en de bijbehorende schaduw. Indiener stelt dat de zonnepanelen hierin niet zijn meegenomen. Indiener stelt dat wanneer de zon het laagst staat, in de wintermaanden, de opbrengst behoorlijk omlaag zal gaan. Indiener geeft aan dat zijn installateur beweert dat dit een vermindering van 20-25% oplevert. Indiener geeft daarbij aan dat een deeloplossing zou zijn om de installatie te wijzigen. Het lijkt indiener fair dat initiatiefnemer dit voor zijn rekening neemt. Evenals een compensatie van de mogelijk gemiste opbrengsten door de nieuwbouw.

B37 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punten B35 en B36.

C37 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

A38 Indiener 1 en 4 stellen dat het nieuw te bouwen pand nadelige gevolgen heeft voor de hoeveelheid licht die hun huis binnenvalt.

Indiener 4 stelt dat er een hoog gebouw gebouwd wordt en dat dit waarschijnlijk ook invloed heeft op de lichtinval en dat er ook minder zonlicht op het balkon zal vallen.

B38 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B36.

C38 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Privacy

A39 Indiener 1, 2, 3, 4 stellen dat het bouwplan zal leiden tot een verlies van privacy.

B39 Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden.

Het belang van de ontwikkeling weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. In dit geval gaat het om een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het vrije uitzicht moeilijk te vermijden is, wanneer een bouwplan wordt gerealiseerd.

Indien indieners van mening zijn dat door deze ontwikkeling zodanig schade wordt geleden dat dit het normaal maatschappelijk risico overschrijdt, dan kan indiener een verzoek om planschade indienen.

C39 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

- A40 Indiener 1 stelt dat de directe burens in appartement 5 vanuit de woon- en slaapkamer directe inblik heeft in zijn badkamer, welke in de dakkapel is gevestigd. Dat vindt indiener geen prettig idee. Zienswijze van indiener 1 is dat de ramen van appartement 5 verplaatst moeten worden, zodat deze niet tegenover zijn badkamer geplaatst zijn.
- B40 'Recht op privacy' is in aanleg een privaatrechtelijke aangelegenheid. Tenzij er een evidente privaatrechtelijke belemmering aanwezig is in een bouwplan, geeft dit geen weigeringsgrond.

Op grond van artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) mogen er binnen 2 meter van de erfgrans geen ramen worden geplaatst, als die ramen directe inblik geven.

In voorliggende situatie bedraagt de afstand tussen de ramen en de erfgrans ca. 5 meter. Dit maakt dat het bouwplan niet in strijd is met artikel 5:50 lid 1 BW.

Er is derhalve geen evidente privaatrechtelijke belemmering aanwezig en daarmee ook geen weigeringsgrond voor de aangevraagde omgevingsvergunning.

- C40 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Woongenot

- A41 Indiener 1 stelt dat de woonvrijheid door de nieuwbouw behoorlijk wordt aangetast.
- B41 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B39 en B40.
- C41 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Afvalcontainers

- A42 Indiener 1 geeft aan dat hij de geplande locatie voor afvalcontainers niet geschikt vindt, met het oog op de volgende punten:
- Stankoverlast;
 - overlast door ongedierte;
 - Geluidoverlast door het dichtdoen van de containers. Indiener ondervindt dit ook van de containers van Domino's aan de overkant van de straat. Indiener geeft aan dat de afvalcontainers direct naast de woning staan en dichtbij het slaapkamerraam, waardoor de overlast nog groter zal zijn dan de overlast die indiener van Domino's ervaart;
 - Bemoeilijkte indraai naar de oprit van indiener;
 - Graafwerkzaamheden voor de containers zullen nadelige gevolgen hebben voor de oprit en fundering van indiener.

Indiener 1 wil dat de afvalcontainers verplaatst worden naar elders op de kavel (nabij de hoofdingang), of misschien zelfs aan de overkant van de straat, om meer vrije ruimte te hebben.

- B42 (Dit aspect van) de zienswijze is niet relevant voor het voorliggende besluit. De plaatsing, situering en ontwerp van eventuele afvalcontainers is nader te bepalen, in overleg met Area. De afvalcontainers zijn dan ook slechts indicatief op de tekeningen aangegeven. De plaatsing van afvalcontainers maakt derhalve ook geen onderdeel uit van voorliggende vergunningaanvraag.
- C42 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Uitzicht

- A43 Indiener 1, 2, 3 en 4 geven aan dat het nieuw te bouwen pand ten koste gaat van hun uitzicht.
- B43 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B39.
- C43 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Inbraakrisico

- A44 Indiener 1 voorziet een verhoogd risico op inbraak, waarmee in de omgevingsvergunning geen rekening is gehouden. Indiener verneemt graag welke maatregelen hiervoor van toepassing zijn.
- B44 (Dit aspect van) de zienswijze is niet relevant voor het voorliggende besluit. Het inbraakrisico maakt planologisch geen onderdeel uit van het besluit. Desondanks lichten wij, wellicht ten overvloede, graag het volgende aan u toe. De beveiliging van het pand voldoet aan de richtlijnen en eisen van RegioBank. Dit wil zeggen dat het pand is voorzien van een alarminstallatie met sensoren en camera's. Bij een alarm vindt doorschakeling plaats naar een meldkamer en in sommige situaties wordt rechtstreeks een melding naar de politie gedaan. Ook kunnen medewerkers van het kantoor het alarm inschakelen, waarbij binnen enkele minuten politie aanwezig is. Dit overweging nemende, is er ons inziens geen reden om aan te nemen dat een dusdanig veiligheidsrisico te verwachten is, dat daaraan zoveel zwaarte toegekend had moeten worden dat van de ontwikkeling had moeten worden afgezien. Er is derhalve geen sprake van een weigeringsgrond.
- C44 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Planschade

- A45 Indiener 1, 2, 3 en 4 geven aan dat het voorliggend bouwplan zal leiden tot waardevermindering van hun woning.
- B45 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B39.
- C45 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Participatie

- A46 Indiener 2 en 3 geven aan dat er geen voorlichting heeft plaatsgevonden.
- B46 Voor een omgevingsvergunning onder de Wabo is participatie niet verplicht. Dit maakt dat het aan initiatiefnemer is om te bepalen of en zo ja, hoe hij omwonenden betreft in de planvorming. Omdat participatie niet verplicht is, betreft dit tevens geen weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning onder de Wabo.
- C46 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.

Algemeen

- A47 Indiener 1 stelt dat de oude sportschool dan wel getroffen was door een brand, en daardoor door de verzekeringsmaatschappij economisch total loss verklaard is, maar dat deze in ogen van indiener zeker nog wel te redden was.
- B47 Het pand op de hoek van de Brugstraat en het Van Echtenskanaal is getroffen door een brand. Na de brand is de staat van het pand onderzocht en beoordeeld door deskundigen. De conclusie van dat onderzoek was dat totaalsloop onvermijdelijk was en het volledige pand tot op de fundering diende te worden gesloopt, als gevolg van de schade die is ontstaan door de brand.

Voor zowel het door brand getroffen pand op de hoek van de Brugstraat en het Van Echtenskanaal als het pand aan de Brugstraat 1 geldt dat dit geen panden met een monumentale status en geen bouwwerken in een beschermd stads- of dorpsgezicht betreffen. Dit maakt dat voor de sloop van deze panden geen sloopvergunning vereist is (zie antwoord B27). Het staat de eigenaar van de panden dan ook vrij om deze, na indiening van een sloopmelding, te slopen.

- C47 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A48 Indiener 1 geeft aan dat het pand aan Brugstraat 1 in 2012 volledig gerenoveerd is en dat dit pand dan ook nog in zeer goede staat was. Indiener stelt dat dit mooie pand tegen de vlakte is gegaan ten kosten van de nieuwbouw, die op deze manier veel groter kon worden.
- B48 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B47.

- C48 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A49 Indiener 1 geeft aan dat initiatiefnemer boven de oude sportschool nog drie appartementen in de verhuur had, de nieuwbouw wordt tien appartementen. In ogen van indiener vooral een geldkwestie voor de initiatiefnemer en belangen van de gemeente voor de woningnood die dit veroorzaken. Indiener stelt dat de nieuwbouw hierdoor volledig buiten proportie en groot wordt, waardoor het woongenot van indiener en verkeersveiligheid ten koste gaan.
- B49 De gemeente Emmen ziet dit initiatief als een kans om invulling te geven aan de ambities als gesteld in de woonvisie. Richting 2030 wil de gemeente ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Deze ambitie bestaat uit het faciliteren van de beoogde huishoudensontwikkeling tot 2030 en de ambitie om de woningvoorraad met 5% uit te breiden. Voor het gebied De Blokken, waar Klazienaveen onderdeel van uitmaakt, is de beoogde groei van het aantal huishoudens geraamd op 290. Samen met de ambitie van 480 woningen komt de totale opgave op 770 woningen. Hiervan zijn 400-550 woningen gereserveerd voor Klazienaveen.
- Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van onze bevolking. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep. Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses. De seniorenwoningen die worden gebouwd, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen.
- Het initiatief voor de tien appartementen sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan op de woonbehoefte- en ambities in Klazienaveen.
- Voor de reactie op het punt van proportionaliteit wordt verwezen naar punt B21.
- Voor de reactie op het punt van verkeersveiligheid wordt verwezen naar punt B8.
- C49 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A50 Indiener 2 stelt dat het gestelde in het bodemonderzoek feitelijk onjuist is, omdat hij heeft gezien dat het sloopbedrijf een ondergrondse tank heeft opgegraven en afgevoerd.
- B50 Zowel de sloopwerkzaamheden als het bodemonderzoek zijn uitgevoerd door een deskundige bedrijven. De gemeente vertrouwt erop dat deze bedrijven zowel het bodemonderzoek als de sloopwerkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving hebben uitgevoerd.
- C50 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A51 Indiener 5 stelt dat in de bijlage 'Gewaarmerkte stukken' van de ontwerpvergunning tal van documenten zijn opgesomd die deel uitmaken van de vergunning. Indiener stelt dat dit een uitputtende opsomming lijkt te zijn. Indiener stelt dat een deel van deze opsomming bouwtechnisch is en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning niet relevant. Indiener stelt dat de opgevoerde bijlagen hierdoor meer op een overrompeling dan ter zaken doende lijken.
- B51 Het klopt dat een deel van de bijgevoegde stukken bouwtechnisch van aard zijn. Dit komt doordat met de voorliggende omgevingsvergunning zowel vergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, als voor de bouw van het pand. Om de constructie en bouwtechnische aspecten te kunnen beoordelen in het kader van de vergunning voor de bouw van het pand, zijn de bouwtechnische stukken bijgevoegd.
- De bouwtekeningen in de ruimtelijke onderbouwing zijn slechts illustratief bedoeld en ter ondersteuning van hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven.
- C51 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A52 Indiener 5 stelt dat wanneer de opgevoerde bijlagen wel als relevant worden gezien, men zich af kan vragen waarom er bijvoorbeeld geen tekeningen van de overige etages zijn bijgevoegd. In dit geval lijkt het indiener redelijk om te stellen dat de opsomming niet

limitatief is en daardoor onvoldoende informatie is geleverd om als college een besluit te kunnen nemen.

- B52 Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar punt B51.
C52 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A53 Indiener 5 geeft aan dat het aangehaalde artikel 2.10 van de Wabo stelt dat er niet geweigerd mag worden indien voldaan wordt aan gestelde voorwaarden. Indiener stelt dat het tegenovergestelde dan natuurlijk ook van kracht is, als er niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden kan er alleen maar geweigerd worden.
- B53 Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan alleen worden geweigerd op grond van de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo genoemde weigeringsgronden. Een dergelijke weigeringsgrond doet zich in dit geval voor, omdat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De vergunning wordt dan slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.10 lid 2 Wabo in samenhang gelezen met 2.12 Wabo niet mogelijk is. Laatstgenoemd artikel regelt de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat het college ruimte heeft om een belangenafweging te maken en te beslissen om af te wijken van het bestemmingsplan wegens een goede ruimtelijke ordening.
C53 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.
- A54 Indiener 5 stelt dat de punten ten aanzien van privacy, geluidsoverlast, uitlaatgassen, uitzicht, woongenot, waardedaling en mogelijke lichtreclames op het pand afzonderlijk voor de gemeente geen reden zijn om rekening mee te houden, maar dat cumulatief naar zijn mening wel degelijk iets is waarmee rekening gehouden moet worden.
- B54 In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle relevante aspecten in samenhang overwogen. De ruimtelijke onderbouwing bij het besluit omgevingsvergunning dient als onderbouwing daarvan. Ons inziens is er in dit geval sprake van een goede ruimtelijke ordening.
C54 (Dit aspect van) de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het besluit.