

Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerp-Omgevingsvergunning Splitting 155-156b (locatie Boogiebar), Emmen (Barger-Oosterveld) (NL.IMRO.0114.Zaak279749-V701)

Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 appartementen aan de Splitting 155-156b te Emmen, kadastraal bekend sectie F, nummers 9691 en 9692, heeft van 19 april 2023 tot 31 mei 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er drie zienswijzen afkomstig van derde belanghebbenden ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. Er is ook een zienswijzengesprek geweest met verschillende indieners. Hiervan is verslag gemaakt en deze verslagen zijn bij het besluit gevoegd.

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.

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 de ontwerp-omgevingsvergunning is aangepast.

De zienswijzen zijn opgedeeld op inhoud.

Indiener 1: Trekweg 5, ten zuiden/ achter het plangebied

Indiener 2: Splitting 36, recht tegenover het plangebied

Indiener 3: Parkstraat 8

Woon- en leefklimaat

A.1 Privacy

Ligging galerij aan zuidzijde van het pand. Indiener 1 geeft aan dat bewoners in de zon gaan zitten op de galerij en zicht hebben op zijn tuin. Dit geldt ook voor de bewoners van de 2^e verdieping.

Indiener 2 geeft aan dat de appartementen direct zicht hebben op hun ramen aan de overkant van het toekomstige appartementscomplex.

Indiener 3 geeft aan dat de privacy aan de Parkstraat ook wegvalt door de inkijk en bouwhoogte van het appartementscomplex.

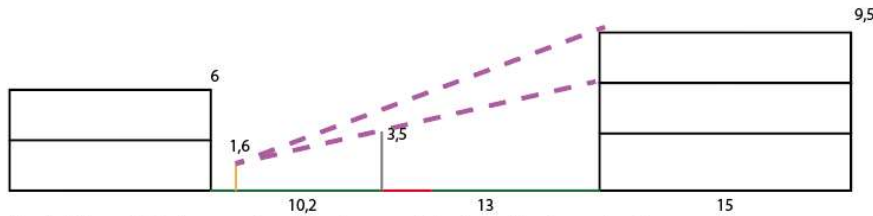
- Indiener 1 verzoekt om de buitenruimte van de bovenste appartementen te verwijderen. En om instandhoudingsverplichting voor de muur t.b.v. o.a. behoud van privacy. En verwijdering van buitenruimten aan de zuidzijde van het gebouw.
- Indiener 2 verzoekt om voorschriften ter borging van de privacy.
- Indiener 3 verzoekt om een 2 meter hoge afscheiding op de bovenste bouwlaag ter borging van de privacy.

Afstand ten opzichte van erfgrans

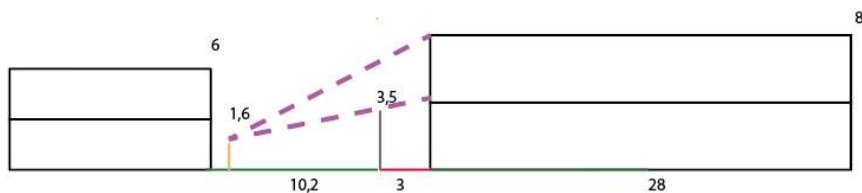
Indiener 1 geeft aan dat de afstand tot de erfgrans ongeveer 10 meter is en dat dit ook inbreuk maakt op zijn woongenot.

B.1 Beantwoording

'Recht op privacy' is in aanleg een privaatrechtelijke aangelegenheid. Tenzij er een evidente privaatrechtelijke belemmering aanwezig is in een bouwplan geeft dit geen weigeringsgrond. De achterliggende woning ligt op zo'n 20 meter van het appartementscomplex en de overburen liggen op 30 meter. In dit licht zijn deze afstanden redelijk groot. De afstanden en bouw mogelijkheden binnen de huidige bestemming geven naar onze mening niet noodzakelijkerwijs reden tot planwijziging op het onderdeel privacy.



Situatie Trekweg 5 i.r.t. nieuw appartementengebouw van 9,4 meter op 13 meter van de erfgrens



Situatie Trekweg 5 i.r.t. bestaande bouw mogelijkheden Splitting 155 op 3 meter van de erfgrens, maximale bouwhoogte 8 meter.

C.1 planwijziging

Na het gesprek met indieners is er toch gekozen voor planwijziging. Zo wordt er gekozen voor een hogere boomsoort aan de voorkant om zichtlijnen richting overburen te breken. Op deze wijze wordt er minder inbreuk op de privacy beleefd. Aan de achterzijde richting de Trekweg wordt de hoge tuinmuur gehandhaafd en vervalt er een deel balkon op de 2^e verdieping bij het . Ook wordt er voorkomen dat er plaats wordt genomen op de galerij middels afspraken binnen de VVE. Deze keuzes worden door initiatiefnemer gemaakt en zijn door ons akkoord bevonden. Indieners zijn positief over deze planwijziging. Hierdoor wordt er tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen op het onderdeel privacy.

A.2 parkeerdruk

Alle indieners geven aan dat 13 parkeerplaatsen niet genoeg zijn.

Indiener 1: Verwijst naar het geldende ‘parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen’. 13 parkeerplaatsen is vanuit dit kader te weinig. Er is geen parkeerdrukonderzoek uitgevoerd of parkeren kan worden opgelost in de openbare ruimte. En er is dus een motiveringsgebrek op het onderdeel parkeren. Er wordt niet voldaan aan CROW-normen.

Indiener 2: geeft aan dat er op pieken geparkeerd wordt voor de winkel (slagerij). De vrees is dat dit met bouw van het appartementencomplex verergert.

Indiener 3: geeft aan dat er op het moment al een parkeerprobleem bestaat aan de Splitting/ Parkstraat. Met name wanneer SVBO speelt op zaterdag/ zondag.

- Indiener 1 komt niet met een voorstel behoudens extra parkeerdrukonderzoek.
- Indiener 2 stelt voor extra parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw te realiseren in plaats van wadi's.
- Indiener 3 stelt ook voor extra parkeerplaatsen te realiseren in plaats van wadi's.

B.2 beantwoording

Omdat het kleinere appartementen betreft kan er naar ons oordeel worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,3. Dit komt neer op 17 parkeerplaatsen in totaal.

Bij de beoordeling van de parkeernormen zijn ook het maatgevende moment voor de bestaande planologische mogelijkheden meegenomen. Op het piekmoment waren er 70 parkeerplaatsen benodigd om te voorzien in de parkeerbehoefte. Aan de hand van deze uitgangspunten is er geoordeeld dat er 6 parkeerplaatsen in het openbare gebied opgelost kunnen worden.

C.2 planwijziging

De bestaande verkeerproblematiek heeft mede gezorgd voor een gewijzigde inrichting. Door vier extra parkeerplaatsen toe te voegen aan de voorkant met behoud van ‘groene inrichting’ wordt er voldaan aan de gestelde norm van 17 parkeerplaatsen. Op deze wijze wordt de openbare ruimte niet

langer benodigd om in de parkeerbehoefte van de bewoners van het appartementencomplex te voorzien. Hierdoor vergroot de parkeerdruk in de omgeving niet ten opzichte van de bestaande situatie.

A.3 Verkeersveiligheid

Alle indieners stellen dat de verkeersveiligheid te lijden krijgt onder de nieuwe situatie.

B.3 beantwoording

In de huidige situatie is er vanuit ons oogpunt geen sprake een verkeersonveilige situatie, en in de nieuwe situatie verandert er niets dusdanig aan de verkeerskundige opzet van de Splitting en de Parkstraat wat de verwachting zou kunnen scheppen dat er wel een verkeersonveilige situatie zou kunnen ontstaan. Er is voldoende ruimte en zicht om veilig in- en uit te kunnen rijden.

C.3 planwijziging

De zienswijzen leiden niet tot wijziging in de bouwplannen. De zienswijzen worden op dit onderdeel ter kennisgeving aangenomen.

A.4 straat- en bebouwingsbeeld

De bouwhoogte van 9,41m past volgens indieners 1,2 en 3 niet in de dorpskern van Barger-Oosterveld. Een gebouw met twee bouwlagen zou passender zijn. De Flinthoek (ook Barger-Oosterveld/Emmen) wordt als voorbeeld genoemd.

B.4 beantwoording

De Flinthoek ligt net buiten dit centrum en kent een totaal ander ontwerp, omdat deze aansluit op het oude bebouwingslint bestaande uit traditionele woonbebouwing 1 bouwlaag met kap, daarnaast sluit het ontwerp aan op het voormalige karakteristieke pand, een oude boerderij. De locaties zijn daarmee niet goed met elkaar te vergelijken.

Voormalige boogiebar maakt onderdeel uit van het centrum van Barger-Oosterveld. De locatie markeert, te samen met de supermarkt het begin van het compacte centrum. Het betreft reeds een fors gebouw met een moderne uitstraling uitgevoerd in 2 bouwlagen met een hoogte van ca 7,3 meter waar max 8 meter is toegestaan. Het gebouw vult momenteel de gehele kavel, gedeeltelijk in één bouwlaag en gedeeltelijk in een tweede bouwlaag. Het geheel oogt verhard.

In de directe omgeving van de Boogiebar zijn aan de Willem Grolstraat twee onder een kap woningen toegestaan met een maximale nokhoogte van 9 meter. Hetzelfde geldt voor de vrijstaande woningen ten oosten van de Boogiebar, ook hier is de maximale toegestane nokhoogte 9 meter, en ook de overzijde van de Splitting geldt een maximale nokhoogte van 9 meter evenals voor de woningen aan de Parkstraat. Wel geldt voor al deze woningen een maximale goothoogte van 6 meter, waardoor er lucht en ruimte tussen de woningen aanwezig is.

Het ontwerp van het appartementengebouw houdt, waar deze grenst aan de bestaande woonomgeving, rekening met de omliggende bebouwing. De derde bouwlaag ligt namelijk terug ten opzichte van de zijgevels, voorgevel en achtergevel. Hierdoor past de derde bouwlaag zich op de omgeving aan en wordt voorkomen dat het volume te fors is voor de locatie. De bouwhoogte van het appartementsgebouw van 9,4 meter is passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur doordat de derde bouwlaag terug ligt ten opzichte van de tweede bouwlaag. Maar ook het bebouwde oppervlak op de kavel neemt aanzienlijk af en er wordt met groene inpassing gebouwd. Er komt een compacter volume terug op de plek. Een net iets hoger bouwhoogte dan 9 meter maakt dat het centrum van Barger-Oosterveld een accent krijgt op de hoeklocatie. Wij achten dit accent passend bij een centrumgebied.

C.4 planwijziging

De zienswijzen leiden niet tot wijziging in de bouwplannen. De zienswijzen worden op dit onderdeel ter kennisgeving aangenomen.

A.5 Installaties en (nuts)voorzieningen

Indiener 1: Wil graag extra borging van de erfinrichting middels voorwaardelijke verplichting/instandhouding in de voorwaarden.

Indiener 2: Wil graag meer informatie over de veiligheid van Wadi's en afspraken omtrent beheer en onderhoud. Ook vragen zij zich af of wadi's veilig zijn (evt. verdrinken) en of deze 'ongedierte' aantrekken. Ook vragen zij zich af of er ook elektrische oplaadpunten voor auto's komen op het eigen terrein. Dit om de openbare ruimte te ontzien.

Indiener 3: Heeft dezelfde vragen met betrekking tot de wadi's met name de veiligheid voor kinderen. Ook vraagt deze indiener zich af waar de motoren (buitenunits) van eventuele warmtepompen worden gepositioneerd in relatie tot enige geluidsoverlast. Ook vragen zij zich af of het flora- en faunaonderzoek voldoende is uitgevoerd.

B.5 beantwoording

In het definitieve besluit wordt het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Initiatiefnemer is hierdoor verplicht uitvoering te geven aan de inrichting zoals getekend in het besluitstuk. Er zijn in het nieuwe voorstel een aantal boomsoorten aangedragen.

Een wadi is geen vijver maar een Water Afvoer Drainage en Infiltratie. Deze hebben als doelstelling om regenwater gefilterd in de grond te doen afvoeren en rioleringsstelsels te ontzien. Een wadi staat over het algemeen het grootste gedeelte droog. Een wadi wordt namelijk zo ontworpen dat binnen enkele uren na een bui het water is afgevoerd in de bodem. De gemiddelde diepte is slechts 30 cm. De wadi's liggen achter hagen, op privé terrein, en zijn niet gesitueerd in de openbare ruimte. Het voorerf is niet bedoeld als verblijfsgebied voor kinderen en straalt dit ook niet uit. Ook zien wij de extra veronderstelde aanzuigende werking van 'ongedierte' niet als belemmering van de realisatie.

Warmtepompen en airco's bij woningen en woongebouwen mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens (3,8 lid 2 Bouwbesluit). Deze normen worden landelijk gehanteerd en zijn zodoende handhaafbaar

Artikel 5.15 lid 1 Bouwbesluit schrijft voor dat bij een woongebouw ieder parkeervak van leidingdoorvoeren ten behoeve van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen dient te worden voorzien. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in het definitieve besluit. Het Bouwbesluit zijn voorts rechtstreeks geldende voorschriften waar een aanvrager zich aan dient te houden.

Het Flora-en Fauna onderzoek is uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Wij zien geen aanleiding om aan de gestelde conclusies te twijfelen. Dit betekent niet dat aanvrager is ontslagen van een zorgplicht. Indien er aanleiding bestaat (beschermde soorten worden aangetroffen) dient er contact te worden gezocht met de provincie Drenthe en een ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

C.5 planwijziging

De zienswijzen zijn beantwoord. Deze leiden niet tot wijziging in de bouwplannen. De zienswijzen zijn ter kennisgeving aangenomen.