

**Nota van beantwoording behorende
bij het bestemmingsplan "Derde
woontoren winkelcentrum
Emmermeer te Emmen"**

dienst beleid
afdeling fysiek ruimtelijke ontwikkeling

mei 2010

Op 29 oktober 2009 is het concept-ontwerpbestemmingsplan “Derde Woontoren winkelcentrum Emmermeer te Emmen” in overleg gebracht. De stukken zijn verstuurd naar:

1. Commissie afstemming ruimtelijke plannen van provincie Drenthe
2. VROM-inspectie
3. Ministerie van Defensie
4. Waterschap Velt en Vecht
5. IVN vereniging voor Natuur- en Milieu-educatie
6. KPN NO
7. KPN Telecom
8. Essent
9. wijkvereniging Emmermeer

De Commissie afstemming ruimtelijke plannen van provincie Drenthe en de VROM-inspectie hebben laten weten dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen omdat er geen provinciale belangen zijn gemoeid, en dat zij ermee kunnen instemmen. Alleen de KPN heeft inhoudelijk gereageerd op het plan, waar in deze nota inhoudelijk is ingegaan.

Vanaf 23 december 2009 tot 3 februari 2010 hebben de ontwerpbestemmingsplannen “Emmen, Emmermeer tweede woontoren wijkcentrum” en “Emmen, Emmermeer, derde woontoren wijkcentrum” ter visie gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging is één zienswijze ingekomen tegen het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, derde woontoren wijkcentrum”, door dhr. Langius, wonende aan de Nijkampenweg 154 7815 GT te Emmen. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk, maar heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen laten zich als volgt samen vatten, gevolgd door commentaar.

Leeswijzer:

- A. Gemaakte opmerking
- B. Commentaar
- C. Besluitvorming

1. KPN

1. De KPN geeft aan graag de volgende aspecten samen te bespreken:
 - het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
 - het handhaven van de bestaande tracés;
 - het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
 - het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelposten van KPN;

Daarnaast geven zij aan dat er een kastverdeler staat in het plangebied die een belangrijk deel van het netwerk verzorgt. Dit project is in het verleden al vaker besproken en ook hiervoor kostenramingen zijn gegeven voor een mogelijke verplaatsing.

Ad 1. Op 15 september 2009 zijn bovenstaande aspecten besproken tussen de gemeente en de KPN (Dhr. Hoogendijk). Overeen is gekomen bij de uitwerking van de plannen rekening te houden met genoemde punten. Punten zijn besproken en afgestemd.

2. Dhr. Langius.

Dhr. Langius geeft aan bang te zijn voor waardedaling van zijn woning door de bouw van de 3e woontoren.

Ad 2. Het is niet aannemelijk dat de waarde van de omliggende woningen zal dalen, omdat de verwachting zal zijn dat door de opwaardering van het winkelcentrum en de openbare ruimte, de waarde van de omliggende woningen juiste ten goede zal komen. Niettemin kan, op basis van art 6.1 Wro, als de planologische procedure is afgerond, een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Dhr. Langius geeft aan te vrezen dat de 3e woontoren het zonlicht zowel binnen- als buitenshuis volledig weg zal nemen, mede vanwege het feit dat er 7 meter tussen de nieuwe woontoren en de erfscheiding zit.

Ad 3 Naar aanleiding van deze zienswijze is opdracht verstrekt aan Compositie 5 uit Breda om een bezonningsstudie uit te voeren (zie bijlage), waarin een indicatie wordt gegeven wat de gevolgen van schaduwwerking zouden zijn door de beoogde ontwikkeling ter plaatse. De bezonning van de omgeving is getoetst aan de TNO-richtlijn, waarbij de "lichte norm" (2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) als uitgangspunt is genomen. De dagen 19 februari, 21 juni en 21 oktober zijn beschouwd in de bezonningsstudie, en gevisualiseerd voor de tijdstippen, 7.00, 9.00, 11.00, 13.00, 15.00, 17.00, 19.00, 21.00 uur.

In de huidige situatie is op 19 februari sprake van een matig bezonningsklimaat voor de woning aan de Nijkampenweg 154. De achtertuin ligt vrijwel de gehele dag in de schaduw, welke veroorzaakt wordt door de woning zelf. In de zomer (21 juni) is het bezonningsklimaat goed.

De nieuwe situatie heeft tot gevolg dat de woning en kavel op 19 februari niet alleen in de schaduw van de eigen woning maar ook in die van de woontoren komt te staan. De woontoren heeft tot gevolg dat een deel van de voor- en zijtuin (tot circa 14.00 uur) in de schaduw ligt. Daarnaast ondervindt de zuidgevel van de woning tot circa 13.00 uur schaduwwerking. De situatie verslechtert dus enigszins. Door de woontoren ligt op 21 juni, slechts gedurende een beperkte tijd van de dag (van circa 10.00 uur tot 14.00 uur), een deel van de voor- en zijtuin in de schaduw (zowel de zuidgevel als de westgevel, maar de achtertuin dus niet).

Hier kan geconcludeerd worden dat nieuwbouw een kleine verslechtering betekent van de bezonning op de zijgevel en op de voor-, zij- en achtertuin van de woning op de Nijkampenweg 154 (afhankelijk van het tijdstip). Op 19 februari (en 21 oktober) wordt de strenge norm van de TNO-richtlijn in de huidige situatie ruim gehaald. In de nieuwe situatie wordt deze norm nog steeds gehaald. Op 21 juni is er sprake van een goede bezonning in zowel de huidige als de nieuwe situatie en wordt dan ook voldaan aan de TNO-richtlijn.

Hoewel de nieuwbouw een kleine verslechtering qua bezonning op de woning betekent, blijft dit ruimschoots binnen de TNO-richtlijnen. De ontwikkeling van de derde toren achten wij daarom verantwoord en daarom wordt deze zienswijze niet overgenomen.

4. Naast het feit dat het uitzicht van dhr. Langius wordt weggenomen door de 3e toren, geeft meneer Langius ook aan last te zullen ondervinden van het lawaai en verkeershinder en ook de geluidsoverlast ten tijde van de bouw van de toren.

Ad 4: De geluidsbelasting wegens verkeer is bepaald op basis van de autonome ontwikkeling van Emmen. In de autonome ontwikkeling is rekening gehouden met een bepaalde bevolkingsgroei, de sociale veranderingen (meer huishoudens, minder personen per huishouding, etc.) en het daarmee samenhangend woningaantal en autobezit. Dit resulteert in een bepaalde toename van verkeersbewegingen en een daarmee samenhangende geluidsbelasting die gelijk is voor elke woning die op gelijke afstand van de weg is gesitueerd. Het aandeel van de nieuwe ontwikkelingen in de toename van geluidsbelasting is net zo groot als het aandeel van de al bestaande woningen. Dit is het geval ook bij de nieuw te bouwen 3e toren. In de 3e toren zijn 24 appartementen. De toename van de geluidsbelasting toegeschreven alleen aan deze appartementen kan niet rekenkundig aangetoond worden.

Wat betreft de klacht over de verwachte geluidsoverlast veroorzaakt door de bouw van de toren, heeft dit geen planologische grondslag. Om het wijkcentrum te kunnen verbeteren om kwaliteit te kunnen leveren op lange termijn, is de geluidsoverlast vanwege bouwwerkzaamheden onvermijdelijk, maar is van korte duur.

De zienswijzen worden niet overgenomen.

