



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0070	A 9	11/555

Onderwerp:

Bestemmingsplan "Emmen, Noorderplein e.o."

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid
Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
B.Derksen, telefoon 14 0591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Emmen, Noorderplein e.o." met verbeelding *NL.IMRO.0114.2010021-0701* en bijbehorende stukken vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen van:
 - o [indiener 1a en 1b te Emmen]
 - o [indiener 2a en 2b te Emmen]op het bestemmingsplan "Emmen, Vreding e.o." niet over te nemen;
3. De ingekomen zienswijzen van:
 - o [indiener 3 te Emmen]
 - o [indiener 4 te Emmen]op het bestemmingsplan "Emmen, Vreding e.o." gedeeltelijk over te nemen;
4. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Noorderplein e.o.' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2010021-0701' met bijbehorende ondergrond 'Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf' geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Emmen, Noorderplein e.o." voorziet in de ontwikkeling van detailhandel, kantoorruimten, horeca en een onderliggende parkeerkelder op de huidige plaats van de Nijenbrinkflat en de omgeving Noorderplein.

Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig de Wro, de vereiste procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 9 februari 2011 als versie -0501 gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Verder bevat het plan een ambtelijke wijziging. Om een geïntegreerde, inpandige fietsenstalling mogelijk te maken, is de bestemming Centrum aan de noordwestelijke zijde over twee meter in noordelijke richting uitgebreid.

Voor het te ontwikkelen gebied is geen exploitatieplan opgesteld. In de raadsvergadering van juni 2010 is de grondexploitatie vastgesteld voor het bestemmingsplan met een aanvulling vanwege een planaanpassing in de raad van januari 2011.

Op basis van deze exploitatie zijn aan- en verkoopovereenkomsten met betrokken exploitanten afgesloten. Daarmee is een sluitende grondexploitatie en de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Bijlagen:

Stukken ter inzage:

Collegevoorstel d.d. 24 mei 2011 en de daarbij horende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0070	A 9	11/555

1. Aanleiding voor het voorstel

Het plan maakt de ontwikkeling van detailhandel, kantoorruimten, horeca en een onderliggende parkeerkelder op de huidige plaats van de Nijenbrinkflat en de omgeving Noorderplein mogelijk. De ontwikkeling sluit aan op een overeenkomst die met Dolphin III Projects en Lefier is aangegaan om tot planontwikkeling te komen van Emmen-centrum-noord, op basis van onderliggend stedenbouwkundig plan en een exploitatieopzet. De raad is hier in mei 2010 nader in gekend (raadstukken RA10.0044 en RA10.0045).

2. Argumentatie/beoogd effect

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan vervalt het huidige bestemmingsplan en wordt een nieuw planologisch kader voor deze locatie gecreeerd.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Aanvankelijk was ook de uitbreiding van de bibliotheek opgenomen in het voorontwerp “Emmen, Noorderplein e.o.”. Nadat vooroverleg had plaatsgevonden, is besloten om de voorgestane uitbreiding van de bibliotheek in een afzonderlijk bestemmingsplan “Emmen, uitbreiding bibliotheek” te regelen, met als doel de juridische procedure voor de uitbreiding van de bibliotheek te kunnen bespoedigen.

In juli 2010 is het voorgeschreven Vooroverleg met adviesinstanties en andere overheden over het concept-ontwerpbestemmingsplan gestart. (zie ook onder 5) Vervolgens is, overeenkomstig de voorgeschreven procedure, het “Ontwerp bestemmingsplan “Emmen, Noorderplein e.o.” (NL.IMRO.0114.2010021-0501) ter inzage gelegd.

In de raadsvergadering van juni 2010 is de grondexploitatie vastgesteld voor het bestemmingsplan, een planaanpassing in de raad van januari 2011 leidde tot een aanvulling. Op basis van deze exploitatie zijn aan- en verkoopovereenkomsten met de exploitanten afgesloten. Daarmee is een sluitende grondexploitatie en de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Emmen, Noorderplein e.o.” met verbeelding met nr NL.IMRO.0114.2010021-0501 heeft vanaf woensdag 9 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingekomen met betrekking tot het bestemmingsplan. Deze zijn afkomstig van¹:

Zienswijzennummer	Naam indiener	Adres
1. a. en b.	[geanonimiseerd]	Emmen
2. a. en b.	[geanonimiseerd]	Emmen
3.	[geanonimiseerd]	Emmen
4.	[geanonimiseerd]	Emmen

De inhoud van de zienswijze wordt per indiener samengevat weergegeven onder “a.” Vervolgens vindt onder “b.” de beantwoording plaats. Onder “c.” is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

¹ Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) zijn de namen en adressen in digitale versies van dit document geanonimiseerd.

1 Zienswijze indieners 1a en 1b

1.1 Algemeen

Indieners zijn eigenaar en bewoner van een appartement in het appartementencomplex Noorderveste. Zij verzoeken de raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen naar aanleiding van hun zienswijze.

1.2 Levendigheid en fysieke veiligheid

A Indieners verzoeken om de verbindingsfunctie voor fietsers en voetgangers te handhaven door middel van een vergelijkbare passage. Zij vrezen voor een ernstige aantasting van het levendige karakter van zowel de Westerstraat als het Noorderplein. Zij vinden de benadering van het plan nu te eenzijdig en uitsluitend gebaseerd op de leefbaarheid gedurende de openingstijden van de winkels. Dit staat haaks op de doelstelling van het college van B & W om *"het noordelijke gedeelte van de binnenstad de benodigde impuls te geven"*.

Indieners verzoeken tevens de passage te handhaven, zodat hun appartementencomplex van twee zijden bereikbaar blijft voor hulpverleningsdiensten. Anders voldoet het plan niet aan de in het plan genoemde eis dat *"alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar zijn voor de hulpverleningsdiensten."* In de huidige situatie is hun appartementencomplex zowel via de Westerstraat als het Noorderplein door hulpverleningsvoertuigen te bereiken. Met het afsluiten van de passage vervalt deze mogelijkheid. Indieners menen op basis van de bijgevoegde stukken dat hier geen (dan wel summier) onderzoek naar verricht is.

B Doel van de planontwikkeling is juist om een impuls te geven aan het Noorderplein en de Westerstraat en het karakter ervan te versterken. Het beperkte fietsverkeer dat nu nog gebruik maakt van de passage, zal via een andere route het Noorderplein passeren. De nieuwe ontwikkelingen zorgen in elk geval overdag naar verwachting voor meer levendigheid op het Noorderplein en in een groot deel van de Westerstraat. De levendigheid buiten openingstijden is onzes inziens geen punt van zorg, mede door de aanwezigheid van woonappartementen en fietsverkeer dat gebruik blijft maken van de Noorderstraat en het Noorderplein.

De bewoners van de Noorderveste krijgen een persoonlijke toegangspas, waarmee zij ook buiten winkeltijden via het Noorderplein toegang houden tot hun appartementencomplex. De bereikbaarheid van het appartementencomplex bij calamiteiten is onder andere getoetst door de brandweer. Zij constateert dat het gebied aan de vereisten voldoet. Ook bij de verdere planontwikkeling zal de bereikbaarheid een punt van aandacht zijn, als aangegeven in paragraaf 3.3.2.5 in de toelichting van het bestemmingsplan.

C Het plan is niet aangepast.

1.3 Milieu

A Indieners verzoeken de in het plan voorziene plaatsing van een ventilatiekanaal aan de kopgevel van het appartementencomplex Noorderveste te schrappen uit de plannen, met het oog op geluidsoverlast en luchtkwaliteit. Zij menen dat er geen onderzoek is gedaan naar eventuele negatieve gevolgen van de mechanische installatie en verzoeken dit alsnog te doen.

De bijlage van het akoestisch onderzoek vermeldt dat de relevante geluidbronnen van de mechanische ventilatie zo worden gesitueerd en uitgevoerd (Best Beschikbare Technieken) dat ze niet relevant zijn voor de bepaling van de geluidsuitstraling op de omgeving. Indieners menen dat dit niet het geval kan zijn. Mechanische ventilatie brengt altijd geluid met zich mee. Daarnaast hebben zij sterk de indruk dat het ook trillingen zal veroorzaken, die merkbaar zullen zijn in hun appartement.

- B Indieners onderbouwen niet op welke feiten hun zorgen zijn gebaseerd. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de bevindingen van het akoestisch onderzoek.
- C Het plan is niet aangepast.

1.4 Verkeer en parkeren

- A In het ontwerp bestemmingsplan wordt als doelstelling genoemd: *”Het autoverkeer zo snel mogelijk naar de parkeergarage leiden om de leefbaarheid van de Westerstraat te bevorderen en het conflict met de bevoorradingroute te minimaliseren. Een goede doorstroming op de Hondsrugweg en de Weerdingerstraat is hierbij uitgangspunt.”*

Dit baart indieners ernstige zorgen, omdat de bereikbaarheid van zowel hun appartementencomplex (bijv. bij calamiteiten) als hun toekomstige parkeervoorziening in de parkeergarage ernstig in gevaar dreigt te komen, zeker op drukke dagen. De verkeersonderzoeken nemen hun zorgen niet weg, omdat deze slechts gebaseerd zijn op theoretische modellen en berekeningen. Aanpassing van de VRI biedt huns inziens onvoldoende oplossing.

Verder verzoeken indieners om de milieu- verkeersberekeningen te baseren op zes koopavonden, in plaats van één. Bekend is immers dat de Media Markt meerdere koopavonden houdt. Dit zal een grotere milieubelasting met zich meebrengen dan waar thans in het ontwerp bestemmingsplan van wordt uitgegaan.

- B Indieners maken niet duidelijk waarom de “theoretische berekeningen en modellen” ontoereikend zouden zijn. Als aangegeven onder punt 1.2 is de bereikbaarheid van het appartementencomplex bij calamiteiten onder andere getoetst door de brandweer. Zij constateert dat het gebied aan deze vereisten voldoet.
Het autoverkeer op avonden is, behalve voor de donderdagavond (de vaste koopavond), in de berekeningen meegenomen onder de periode “avond”. De vaste koopavond trekt, ook voor de Media Markt, extra publiek, omdat dan alle zaken open zijn. In de berekeningen is hiermee rekening gehouden.
- C Het plan is niet aangepast.

1.5 Compensatie voor overlast en waardedaling

- A Indieners vragen rechtszekerheid ten aanzien van compensatie door de gemeente Emmen voor overlast en waardedaling gedurende de bouwperiode. Indieners vrezen voor overlast gedurende meerdere jaren en (dus) aanzienlijk langer dan de bouwtijd voor de parkeergarage.
- B Bouwwerkzaamheden gaan vrijwel altijd gepaard met enige hinder en overlast voor omwonenden en bezoekers en dit is in ons maatschappelijke verkeer ook algemeen aanvaard. We proberen in overleg met omwonenden en ontwikkelaar de overlast zo veel mogelijk te beperken. Wij zien geen reden voor financiële compensatie voor overlast. We verwachten verder dat de ontwikkeling eerder tot een waardestijging dan een daling van omringend vastgoed leidt. Niettemin kan, nadat het plan onherroepelijk is geworden, op

basis van art 6.1 Wro een verzoek om vergoeding van planschade worden gedaan.

C Het plan is niet aangepast

1.6 **Commercieel belang groter dan kwaliteit van wonen en welzijn?**

A Indiëners hebben het gevoel dat het bestemmingsplan vooral bedoeld is om de projectontwikkelaar veel bouwmogelijkheden te bezorgen. Ook hebben zij de indruk de commerciële belangen hoger liggen dan de kwaliteit van wonen en het welzijn van de bewoners in dit deel van het centrum.

B In het plan zijn alle belangen, de belangen bij een vitaal en duurzaam economisch rendabel winkelgebied en de belangen van bewoners bij de kwaliteit van het leefmilieu in hun directe omgeving, betrokken. Naar ons oordeel is, gelet op onder andere de verbeterde verkeers- en parkeersituatie (zie ook 3.3 B) sprake van een kwaliteitsverbetering van het gebied, ook voor wonen en welzijn. Indiëners geven verder niet aan waarop hun “gevoel” is gebaseerd. Wij nemen de opmerking verder voor kennisgeving aan.

C Het plan is niet aangepast.

2 **Zienswijze indiëners 2a en 2b**

2.1 **Algemeen**

Indiëners zijn eigenaar en bewoner van het appartementencomplex Croesstede en bezitten een parkeerplaats in de parkeergarage onder het appartementencomplex. Zij verzoeken de raad om het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van hun zienswijze niet vast te stellen. Zij hebben sterk het gevoel dat de commerciële belangen in dit gebied hoger liggen dan de kwaliteit van wonen en het welzijn van de bewoners.

Indiëners verzoeken om vóór instemming met het ontwerp bestemmingsplan nader onderzoek te laten verrichten naar de eventuele gevolgen.

2.2 **Levendigheid**

A Indiëners menen dat de realisatie van commerciële ruimten en een parkeergarage het karakter van de Westerstraat in ernstige mate aantast. Het [huidige] ontwerp en de situering van de Croesstede is dusdanig dat zij vanuit hun appartement uitzicht hebben op de Westenesscherstraat, Hondsrugweg en Westerstraat. Zij vinden de benadering van het plan dan ook sterk eenzijdig en uitsluitend gebaseerd op de leefbaarheid gedurende de openingstijden van de detailhandel.

B Zie ook onder 1.2.B en 1.6.B. Doel van de planontwikkeling is juist om een impuls te geven aan het Noorderplein en de Westerstraat en het karakter ervan te versterken. De nieuwe ontwikkelingen zorgen in elk geval overdag naar verwachting voor meer levendigheid op het Noorderplein en in een groot deel van de Westerstraat. De levendigheid buiten openingstijden is onzes inziens geen punt van zorg, mede door de aanwezigheid van woonappartementen en fietsverkeer dat gebruik blijft maken van de Noorderstraat en het Noorderplein.

C Het plan is niet aangepast.

2.3 **Algemene planbeschrijving**

A De onderdelen 'Ruimtelijk' en 'Bebouwing' (hoofdstuk 5) geven geen toelichting over de bebouwing aan de zuidzijde, zijnde de toegangsweg (Westerstraat) naar de parkeergarage en overige (openbare en particuliere) parkeerplaatsen. De maquette laat zien dat op de rooilijn bebouwing komt tot een hoogte van 11 meter. Hoe deze bebouwing er uit komt te zien is

indieners (nog) niet bekend, maar voor hen is duidelijk dat dit hun uitzicht zal belemmeren.

- B Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om tot 11 meter hoogte te bouwen. De afstand tot de Croesstede tot de voorgestane ontwikkeling bedraagt circa 28 meter. Daarnaast voorziet de planontwikkeling in de sloop van de nabijgelegen 9 verdiepingen tellende Westertoren. Met betrekking tot het uitzicht verwachten wij in vergelijking tot de bestaande situatie per saldo geen onacceptabele verslechtering van het uitzicht.
- C Het plan is niet aangepast.

2.4 Parkeren

- A Indieners hebben twijfels over de doorstroming van het autoverkeer naar de ingang van de Parkeergarage en menen dat dit de leefbaarheid van de Westerstraat niet bevordert ('Verkeer, parkeren en bevoorrading' (hoofdstuk 5). Niet duidelijk is hoe één extra uitrit op de Hondsrugweg wordt gerealiseerd ten behoeve van de bevoorrading van de huidige detailhandel en eventuele nieuw toe te voegen functies.
- B De uitrit bevindt zich ten noorden van de Lindenhofflat en wordt alleen gebruikt voor uitrijdend bevoorradersverkeer (dus niet voor inrijdend verkeer). De uitrit is op de verbeelding deels terug te vinden als functieaanduiding in de bestemming Groen. Zie ter illustratie bijgevoegde weergave van de verbeelding. Overigens onderbouwen indieners hun stellingname met betrekking tot de doorstroming niet.



- C Het plan is niet aangepast.

2.5 Stedenbouwkundig plan

- A Indieners menen dat de maximale bouwhoogte van 11 meter aan de zuidzijde hun uitzicht belemmert. Zij menen dat een maximale hoogte van 5.5 meter een betere positionering van de opbouw en zichtlijn geven.
- B Als eerder gesteld onder 2.3B, verwachten wij met betrekking tot het uitzicht in vergelijking tot de bestaande situatie per saldo geen onacceptabele verslechtering. Verder verbetert de opwaardering van een aanzienlijk deel van de Westerstraat tot stadsvloer met het bijbehorende straat- en gevelbeeld onzes inziens de beleving van dit deel van het centrum. Ook speelt ook de economische haalbaarheid van de planontwikkeling in de overwegingen mee; de tweede bouwlaag komt de realiseerbaarheid van het gehele plan ten goede. Tot slot moet men zich realiseren dat het nu nog geldende bestemmingsplan al mogelijkheden biedt om bouwwerken tot 15 meter hoog te bouwen
- C Het plan is niet aangepast.

2.6 Bomen

- A Indieners hebben geconstateerd dat al begonnen is met de verwijdering van groenvoorziening en bomen. Tot hun verbazing zijn ook vier kleine bomen

aan de noordzijde bij de ingang van het appartementencomplex Croesstede verwijderd. Volgens de maquette zouden deze bomen gehandhaafd worden, ook omdat deze bomen niet in het plangebied staan. Zij hebben voor deze kap in de gemeentelijke publicatie geen aanvraag/verleende omgevingsvergunning aangetroffen.

Het bestemmingsplan vermeldt in paragraaf 5.2: “De bestaande bomen binnen het plangebied blijven grotendeels gehandhaafd. Echter de bomen ter hoogte van de bestaande gebouwde parkeervoorziening en een boom ten noorden van de Lindenhof (daar waar de commerciële ruimtes ontwikkeld worden) dienen verwijderd te worden.”

- B Wij begrijpen de verontwaardiging. Echter, de bomen zijn juist uit voorzorg verwijderd en zullen na de planrealisatie worden teruggeplaatst. De bomen zijn dus niet gekapt, maar zijn tijdelijk ondergebracht in een depot. Deze actie is bewust in het vroege voorjaar uitgevoerd, omdat later in het jaar de condities voor verplaatsing te ongunstig worden, vanwege warmte en verdroging.
- C Het plan is niet aangepast.

2.7 Parkeernota

- A De toelichting vermeldt in hoofdstuk 5.3 onder meer dat in 2010 de Parkeernota wordt vastgesteld. Voor indieners is het ook na raadpleging van de gemeentelijke website onduidelijk of de Parkeernota 2010 nu daadwerkelijk is vastgesteld.
- B In de raad van 16 december 2010 is de nota “*Parkeren Emmen. Beleidsuitgangspunten Parkeren Emmen 2010-2020*” vastgesteld (meer informatie hierover is beschikbaar via www.gemeenteraademmen.nl).
- C Het plan is niet aangepast.

2.8 Toegang parkeergarage

- A Indieners vragen om meer duidelijkheid over de toegang tot de parkeergarage en de ontsluiting voor vrachtverkeer aan de Hondsrugweg. Zij verwachten vooralsnog problemen met het in- en uitrijden van de Westerstraat als er geen aparte verkeerslijn komt. Een bijkomend aspect is dat niet bekend is of 'passanten' en bewoners naast de reguliere uitrit via de Westerstraat ook gebruik kunnen maken van de ontsluiting voor het vrachtverkeer aan de Hondsrugweg.
De gemeente geeft in het plan een toelichting op de opmerking van de provincie Drenthe over de bereikbaarheid van de parkeergarage. Een van de maatregelen van de gemeente is te zorgen voor voldoende opstelruimte in de Westerstraat. Indieners vragen zich af hoe dit kan worden gerealiseerd. Dit zou alleen mogelijk zijn wanneer er een extra rijstrook in de Westerstraat naar de parkeergarage wordt aangelegd. Maar dan nog komt het (privé) verkeer naar de parkeergarages onder de appartementcomplexen en de openbare parkeerplaatsen op de markt voor de ING in het gedrang.
- B Al het bevoorradingsverkeer rijdt de Westerstraat aan de zuidzijde in en verlaat de Westerstraat aan de noordzijde via een aparte verkeerssluis ten noorden van de Lindenhofflat die aansluit op de Hondsrugweg. Deze sluis krijgt zogeheten speedgatedeuren, dit zijn snel openende en sluitende sluisdeuren die misbruik van de speciale uitrit effectief voorkomen. De sluis is niet bedoeld voor omwonenden; zij rijden in zuidelijke richting terug via de Westerstraat.
De opstelruimte voor automobilisten die de parkeergarage in willen is vergroot door de slagbomen te verplaatsen naar het eerste ondergrondse parkeerdek. Bij drukte komen twee opstelstroken beschikbaar, waardoor

dubbele opstelruimte ontstaat. Eerdere plannen gingen nog uit van slagbomen op begane grondniveau, voor de toerit.

Bij zeer grote drukte kan, net zoals nu, enig oponthoud in de Westerstraat ontstaan. Maar doordat al op de Hondsrugweg duidelijk wordt gemaakt of de parkeergarage “vrij” is of “vol”, kan deze toestroom worden gereguleerd. Verder zorgt de nieuwe aanpak ervoor dat automobilisten niet langer blijven rondrijden op de Westerstraat om, al dan niet succesvol, een vrije parkeerplaats te vinden. Deze maatregelen verminderen eventuele verkeershinder verder ten opzichte van de huidige situatie.

C Het plan is niet aangepast.

2.9 Onderzoek geluid en milieu

A Indieners zijn zeer geïnteresseerd in de reactie van de VROM inspectie op het definitieve akoestisch onderzoek van 1 februari 2011. Verder menen zij dat de geluidstoename aan de Westerstraat ernstig gaat toenemen, vooral voor de appartementen aan de toegangsweg naar de parkeergarage (noordzijde). Uit het onderzoek blijkt niet dat hier rekening mee is gehouden. De gemeente heeft nagelaten om dit in het onderzoek te betrekken. Zij menen ook dat de geluidsresonantie niet beperkt blijft tot maximaal 0,3 dB, als genoemd in het geluidsonderzoek. De tot 11 meter hoge nieuwe bebouwing leidt namelijk tot een forse toename van deze resonantie.

Vooraf de verplaatsing van de in- en uitrit van de parkeergarage naar het begin van de Westerstraat veroorzaakt een toename van de geluidbelasting. Het onderzoek laat niet zien dat hier rekening mee is gehouden. De conclusie dat de Hondsrugweg bepalend is voor de geluidbelasting op de woningen is daarom slechts gedeeltelijk juist. Indieners menen dat ten onrechte geen nader onderzoek is gedaan, omdat naast het geluid ook de uitlaatgassen sterk zullen toenemen. Zij bestrijden de conclusie dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig zou zijn.

Indieners trekken de genoemde toename aan parkeerbewegingen (+500) en vrachtwagenverkeer (+20) in twijfel. Enerzijds verwachten zij dat het aantal passanten en kortparkeerders zal toenemen. Anderzijds zal het vrachtverkeer toenemen door de komst van extra commerciële ruimten.

B Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de voorliggende planontwikkeling, inclusief bouwen in twee lagen. Indieners onderbouwen niet waarop hun vermoeden of beweringen zijn gebaseerd.

C Het plan is niet aangepast.

2.10 Mechanische ventilatie

A Volgens indieners is ook ten onrechte geen nader onderzoek gedaan naar eventuele negatieve gevolgen van de werking van de mechanische installatie op de omgeving, waaronder de invloed van (val)wind op de afvoer van uitlaatgassen. De gevolgen voor volksgezondheid en luchtkwaliteit zijn onduidelijk.

B In het akoestisch onderzoek is aandacht besteed aan de mechanische ventilatie. Het onderzoek concludeert dat deze geluidbronnen niet relevant zijn voor de bepaling van de geluidsuitstraling op de omgeving. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de bevindingen van het akoestisch onderzoek.

C Het plan is niet aangepast.

3 Zienswijze indiener 3

3.1 Algemeen

Indiener is sinds 1991 eigenaar van het appartement nummer 150 gelegen in De Lindehof. Een B.V. en een C.V. zijn hierin gevestigd. Dit appartement is het enige van het gebouw in de noordoostelijke hoek dat ter hoogte ligt van de trapingang, circa 1,50 meter boven de begane grond. Ter illustratie heeft indiener foto's van het appartement en uitzicht bijgevoegd.

3.2 Muren op 9 meter afstand

- A Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de komst van muren op slechts 9 meter afstand, tegenover de ramen aan de noordzijde van het appartement.
- B De visuele hinder die aan de noordzijde zal ontstaan voor indiener achten wij acceptabel. Het kantoor van indiener bevindt zich in een (binnen)stedelijk gebied met hogere bebouwingsdichtheden. Behoud van een vrij uitzicht op beperkte hoogte kan daardoor bij nieuwe ontwikkelingen lastig worden. De hoogte van het nieuwe gebouw en de afstand tot het pand van indiener vinden wij toereikend voor voldoende lichttoetreding. Verder worden de speedgatedeuren lichtdoorlatend uitgevoerd. Naar onze mening wordt de kantoorfunctie van het pand per saldo door de nieuwe ontwikkeling niet onevenredig belemmerd.
- C Het plan is niet aangepast.

3.3 Speedgate (voor bevoorrading door vrachtauto's)

- A Indiener maakt tevens bezwaar tegen de speedgate die halverwege het appartement, óók voor de ramen, wordt opgetrokken. De speedgate voor een overdekte bevoorradingsweg zorgt voor voortdurende geluidshinder en uitlaatgassen van komend - en gaand vrachtverkeer, en een open- en dichtgaand hek, pal voor de appartementsramen. Indiener verzoekt om een zodanige planaanpassing, dat bovengenoemde hinder wordt voorkomen.
- B Het eerste (oostelijke) deel van de bevoorradingsweg zal open worden uitgevoerd. Verder vindt er alleen eenrichtingverkeer plaats; bevoorradingsverkeer kan de Westerstraat alleen verlaten via de verkeerssluis. De speedgate-deuren voorkomen effectief eventueel misbruik van de verkeerssluis. Deze deuren zorgen tevens voor een aantrekkelijker straatbeeld van de Westerstraat. Uit verkeersonderzoek is niet gebleken dat er luchtkwaliteitsproblemen gaan optreden. Zie ook paragraaf 3.4.4 *Lucht* in de toelichting van het bestemmingsplan.
De verkeerssluis vormt een belangrijk onderdeel in de planontwikkeling. Door bevoorradingsverkeer los te koppelen van het overige verkeer, kan de Westerstraat worden opgewaarderd tot (auto)verkeersluw winkelgebied. Verder voorkomt de sluis dat bevoorradingsverkeer weer via de hele Westerstraat terug moet rijden, zoals dat op dit moment het geval is. Met de komst van de nieuwe parkeergarage verdwijnt het autoverkeer dat, via de Westerstraat, een betaalde parkeerplaats zoekt of verlaat. Ook de oprit naar het parkeerdek aan de noordkant van de Lindenhofflat verdwijnt. Hoewel een deel van de hinder van bevoorradingsverkeer zich nu naar de noordkant van de Lindenhofflat verplaatst, is onzes inziens per saldo sprake van een afname van de verkeershinder rondom de Lindenhofflat.
- C Het plan is aangepast. De verkeerssluis is aangeduid op de verbeelding.

3.4 Parkeervoorziening

- A Aan indiener is voorgesteld om tijdens de bouw gedurende zo'n 1,5 jaar op een paar honderd meter van zijn appartement gratis te parkeren (bij het voormalige politiekantoor). Indiener verzoekt om een parkeermogelijkheid nabij de Lindehof tijdens de bouw. Verder vraagt indiener om toestemming voor twee parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage op kelderniveau 1 (niet kelder 2), zo dicht mogelijk nabij de ingang van de Lindehof.
- B Indiener is geen eigenaar van de parkeervoorzieningen, maar huurt deze van een derde partij. Zijn wensen dient hij met of via deze verhuurder te bespreken.
- C Het plan is niet aangepast.

4 Zienswijze indiener 4

4.1 Algemeen

- A Indiener woont in De Lindehof op de tweede etage in de zuidoostelijke hoek. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een gebouw dat op 8,5 meter afstand van de woning tot een hoogte van 11 meter reikt. Het vloerniveau van zijn woning bevindt zich op 8,15 meter. Indiener verzoekt de maximale bouwhoogte [ter plaatse] terug te brengen naar circa 7 meter. Indiener is verder bereid om andere oplossingen te bekijken. De hoogte van 11 meter sluit volgens indiener niet aan op verwachtingen die zijn gewekt in eerdere presentaties, onder andere bij de presentatie met maquette aan bewoners van de Linden Hof. Er zou sprake zijn van twee bouwlagen. Nu blijkt er inderdaad sprake van twee bouwlagen, maar wel met een erg grote hoogte, van 5,25 meter per bouwlaag. Bij deze hoogtes kijken zij niet meer over het dak heen, wat acceptabel zou zijn, maar tegen een grote muur (zie beelden in zienswijze). Verder verzoekt indiener bij de verdere detaillering van het gebouw rekening te houden met zijn gezichtspunt (materiaalgebruik, inkijk).
- B De zienswijze gaf aanleiding tot nadere afstemming met de indiener, waarbij ook de projectontwikkelaar is betrokken. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen op stedenbouwkundige gronden vasthouden aan het beginsel van twee bouwlagen (en deels drie), en een vrije hoogte per bouwlaag van circa 4,5 meter mogelijk maken. Deze uitgangspunten dragen bij aan de kwalitatieve opwaardering van een groot deel van de Westerstraat tot aantrekkelijke stadsvloer. Bij onze afweging van het belang van de nieuwe ontwikkeling versus het belang van indiener weegt mee dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse nu bouwwerken als een parkeergarage toestaat tot 15 meter hoogte. Per saldo neemt vanuit juridisch opzicht de toegestane bouwhoogte af, terwijl ten opzichte van de huidige feitelijke situatie er sprake is van een toename. Aan de bezwaren van indiener willen we enigszins tegemoet komen worden door de maximale bouwhoogte op de hoek van de nieuwe ontwikkeling, direct tegenover het appartement van indiener, te verlagen tot 6 meter. De tweede bouwlaag dient gerekend vanaf de hoek een beukmaat (5,4 meter) te worden teruggelegd, zowel in zuidelijke als in westelijke richting. Hierdoor verbeteren de zichtlijnen vanuit indieners appartement richting de Markt en Westerstraat. Wij verwachten verder van de projectontwikkelaar dat hij bij de nadere detaillering van de bouwplannen rekening houdt met de specifieke situatie van indiener, zoals dat goede burens betaamt. Op basis van artikel 3.3 van

- het bestemmingsplan kunnen eventueel, indien dat nodig zou zijn, nadere eisen gesteld worden ten tijde van de vergunningverlening. Dit instrument achten wij voldoende voor de verdere borging van de belangen van indiener.
- C Het verbeelding is aangepast. De maatvoering op de hoek ten zuiden van het appartement van indiener is teruggebracht van 11 naar 6 meter over een afstand van 5,4 meter, gerekend vanaf de hoek.

Ambtshalve wijzigingen

Op verzoek van de ontwikkelende partij is een beperkte ambtelijke aanpassing van het plan doorgevoerd. Het betreft een uitbreiding met twee meter van de bestemming Centrum in noordelijke richting, ter hoogte van de noordelijke kop van de Mediamarkt. Deze aanpassing maakt het mogelijk om de liftput uit de parkeerkelder te schuiven, waardoor de vluchtroute vanuit de parkeergarage verbetert. Verder kan de fietsenstalling van de bibliotheek inpandig worden geïntegreerd met de kop van de beoogde Mediamarkt en hoeft er geen aparte fietsenstalling in het groen voor de bibliotheek te worden aangelegd.

5. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse instanties en partijen en diverse afdelingen van de gemeente zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De stukken zijn onder meer verstuurd naar de Commissie afstemming ruimtelijke plannen van provincie Drenthe, de VROM-inspectie, Waterschap Velt en Vecht en EOP Het Centrum. Met omwonenden heeft regelmatig overleg plaatsgevonden, onder andere met het bestuur van verschillende betrokken Verenigingen van Eigenaren van omliggende appartementencomplexen. Verder is op 17 februari 2011 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd, in de openbare bibliotheek aan het Noorderplein.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

In beginsel dienen voor bouwplannen als het onderhavige, gelet op art 6.12 lid 1 Wro, de door de gemeente gemaakte kosten te worden verhaald door middel van een exploitatieplan. Voor het te ontwikkelen gebied is echter geen exploitatieplan opgesteld. De kosten die de gemeente voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan maakt kunnen in dit geval op andere wijze worden verhaald.

In de raadsvergadering van juni 2010 is de grondexploitatie vastgesteld voor het bestemmingsplan met een aanvulling vanwege een planaanpassing in de raad van januari 2011. Op basis van deze exploitatie zijn aan- en verkoopovereenkomsten met betrokken exploitanten afgesloten. Daarmee is een sluitende grondexploitatie en de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

De gemeente stelt voorts geen eisen of regels, of een uitwerking van de regels, als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b, c of d Wro. Een en ander betekent dat, gelet op art 6.12 lid 2 Wro, in dit geval besloten kan worden om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 24 mei 2011.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0070	A 9	11/555

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2011, nummer: 11/555;

overwegende dat;

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;
- de zienswijzen 1 en 2 geen aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan;
- zienswijze 3 en 4 gedeeltelijk aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Emmen, Noorderplein e.o.' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2010021-0701' en bijbehorende ondergrond 'Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf' gewijzigd vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan 'Emmen, Noorderplein e.o.' en verbeelding met nummer 'NL.IMRO.0114.2010021-0701' met bijbehorende ondergrond 'Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 juni 2011
de griffier, de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl