

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2020	RA20.0046	A	4	20/360

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

M.C. Meijerink, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de "Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88";
2. Het bestemmingsplan "Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88" met identificatienummer NL.IMRO.0114.2019010-B701 vast te stellen;
3. Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren;
4. Bij het bestemmingsplan "Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88" met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2019010-B701 geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)

Bijlage 1 - Bestemmingsplan "Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88" – Toelichting

Bijlage 2 - Bestemmingsplan "Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88"- Regels

Bijlage 3 - Bestemmingsplan Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88 - Verbeelding

Bijlage 4 - Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88

Stuk(ken) ter inzage

- Collegevoorstel d.d. 19 mei en de daarbij behorende stukken
- Bestemmingsplan "Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88" (bijlagen bij Toelichting)
- Appendix raadsbesluit: Overzicht indieners van zienswijzen

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2020	RA20.0046	A	4	20/360

1. Inleiding

Al geruime tijd vinden er gesprekken plaats om de locatie Westerstraat te ontwikkelen tot een waardevolle aanvulling op het centrum. Het betreft een vervallen locatie op een prominente plek in het stadscentrum (het gebied tegenover Action en restaurant Puur). De ontwikkeling voorziet, naast herinrichting van het plangebied, in de realisatie van 29 sociale huurappartementen voor Lefier, met in de plint 250 m² bvo ruimte voor zakelijke dienstverlening (geen detailhandel). De huidige bestemming voor parkeerdoeleinden dient derhalve te worden gewijzigd in een woonbestemming.

2. Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de vervallen locatie Westerstraat tot een kwalitatief hoogwaardige aanvulling op het stadscentrum. Dit ligt in lijn met de ambities uit het Masterplan Emmen Centrum 2020, de Omgevingsvisie Emmen Centrum en de Woonvisie.

3. Argumenten

1.1 De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een gewijzigd plan
Er waren twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén zienswijze is formeel (schriftelijk) ingetrokken. De overgebleven zienswijze heeft uitsluitend geleid tot wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Aangezien de toelichting bij een bestemmingsplan juridisch geen bindende kracht heeft, is gewijzigde vaststelling niet aan de orde. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding.

De indiener van de zienswijze had voornamelijk bezwaren tegen de onderbouwing van “een goede ruimtelijke ordening”, de woningbehoefte, het verkeer- en parkeervraagstuk, archeologie, stikstofdepositie, trillinghinder en de uitvoerbaarheid van het plan. Naar aanleiding daarvan zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van de woningbehoefte, archeologie en stikstofdepositie. De resultaten daarvan bevestigen het standpunt dat er sprake is van een zorgvuldige belangenafweging.

2.1 De beoogde ontwikkeling zorgt voor aansluiting bij het verder opgeknapte centrumgebied van Emmen.

In de huidige situatie heeft het plangebied een verpauperde uitstraling. Met realisatie van dit bouwplan wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan een beeldbepalende plek in het centrum.

2.2 De beoogde ontwikkeling past bij de ambities uit de Structuurvisie gemeente Emmen 2020 “Veelzijdigheid troef”.

In dat document wordt ingezet op groei van het aantal inwoners en inzet op meer (en andere) werkgelegenheid gestimuleerd. Het voorgestelde plan biedt extra ruimte voor wonen en werken, en past derhalve in de richting die met de Structuurvisie is ingezet.

2.3 De beoogde ontwikkeling past binnen de ambities uit het Masterplan Emmen Centrum 2020, de Omgevingsvisie Emmen Centrum en de Woonvisie.

In die documenten wordt voor de aankomende jaren een lichte huishoudenstijging beschreven (door gezinsverdunding), en een daarmee samenhangende verschuiving qua behoefte in de huursector, van grondgebonden woningen naar appartementen die flexibel (voor meerdere doelgroepen) kunnen worden ingezet. Het streven is meer variatie in het woningaanbod, waarbij vooral wordt ingezet op het centrum. De woonvisie spreekt bovendien specifiek over nieuwbouw in het centrum. Deze ontwikkeling ligt hiermee in lijn.

2.4 Het plan draagt bij aan de inzet op een grotere verscheidenheid aan functies in het centrum.

In de Omgevingsvisie Emmen Centrum wordt daarover expliciet gesproken. Om dat te bereiken is vooral uitbreiding van de mogelijkheden voor wonen en werken als aanvulling op de reeds aanwezige winkels en horecagelegenheden noodzakelijk.

2.5 Deze ontwikkeling sluit goed aan bij het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

Hierin pleit de provincie voornamelijk voor zorgvuldig ruimtegebruik. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, wordt gestreefd naar bundeling van wonen en werken. Verdichting gaat daarbij voor uitbreiding.

3.1 Er kan gebruik gemaakt worden van procedurele versnellingen

De voorgestelde planherziening valt in categorie 3.1 van bijlage I Crisis- en herstellwet (Chw), waardoor er gebruik gemaakt kan worden van procedurele versnellingen uit de Chw. Onder andere doet de bestuursrechter binnen 6 maanden na afloop beroepstermijn uitspraak in geval van (hoger) beroep. Dit heeft voordelen voor de uitvoering(splanning).

4.1 Er is geen exploitatieplan noodzakelijk

Er is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van de door de gemeente te maken kosten (kostenverhaal). Afsproken is dat de ontwikkelaar het achtergelegen privéterrein voor eigen rekening en risico inricht. Ook eventuele aanpassingen aan en aansluitingen op de openbare ruimte worden voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd. Aldus bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6,12 lid 1 Wro). In de anterieure overeenkomst is ook planschade geregeld.

4. Kanttekeningen:

2.1 Niet alle benodigde parkeerplaatsen zijn op eigen terrein te realiseren

In de Integrale Parkeervisie is vastgelegd dat de CROW normen worden gebruikt voor het vaststellen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Uitgangspunt daarbij is parkeren op eigen terrein, of anders in de nabije omgeving van het plangebied.

Het huidige plan kan niet volledig voorzien in parkeren op eigen terrein. Wel is er voor een ontwikkeling in het centrum maximale inspanning geleverd om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Als in de praktijk blijkt dat er sprake is van onvoldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied, dan kan worden uitgeweken naar de geclusterde gemeentelijke parkeervoorzieningen in het centrum, zoals bijvoorbeeld Parkeergarage Westerstraat en de parkeerplaats van P-Noord. Daar is sprake van voldoende capaciteit.

5. Financiën:

N.v.t.

6. Uitvoering:

Het vastgestelde plan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indiener van de zienswijze wordt hiervan persoonlijk op de hoogte gesteld.

Als geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het plan in werking en is onherroepelijk vanaf de dag na verstrijken van de beroepstermijn. Als wel beroep wordt ingesteld, dan is er nog geen sprake van onherroepelijke vaststelling. Mocht er tevens een voorlopige voorziening worden aangevraagd, dan treedt het plan nog niet in werking. Het bestemmingsplan wordt dan geschorst totdat er op het verzoek is beslist. Mocht er geen voorlopige voorziening worden aangevraagd, dan treedt het plan wel in werking maar is het nog niet onherroepelijk.

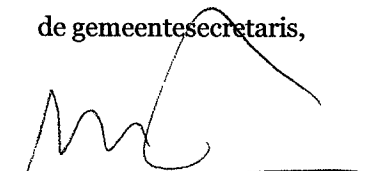
De ontwikkelaar zal starten met de werkzaamheden op het moment dat de planologische procedure is afgerond.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 19 mei 2020.

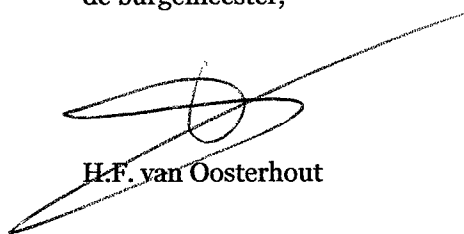
Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2020	RA20.0046	A	4	20/360

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

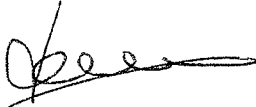
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2020, B&W nummer: 20/360;

besluit:

1. In te stemmen met de "Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88";
2. Het bestemmingsplan "Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88" met identificatienummer NL.IMRO.0114.2019010-B701 vast te stellen;
3. Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren;
4. Bij het bestemmingsplan "Emmen, Westerstraat naast nr. 82-88" met identificatienummer NL.IMRO.0114.2019010-B701 geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2020.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout

Nota van Beantwoording Zienswijze Bestemmingsplan “Emmen, Westerstraat naast nr. 82 tot 88”

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Emmen, Westerstraat naast nr. 82 tot 88”. Initieel waren er twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is door de indiener ingetrokken.

Aspecten zienswijze

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

Verkeer

A 1

Indiener is van mening dat de rijstrook met de aanduiding “hekwerk t.b.v. afscherming parkeren” te smal is. De bereikbaarheid van de daar gevestigde ondernemingen komt daarmee in het geding, en indiener vreest als gevolg daarvan voor klanten- en omzetverlies. Tevens kan een dergelijke smalle strook bij het in- en uitrijden van klanten zorgen voor verkeerstechnisch gevaarlijke situaties, aldus indiener. Een eerdere opgestelde plattegrond van het te realiseren bouwplan komt wel aan de bezwaren van indiener tegemoet.

B 1

Deze zienswijze is formeel schriftelijk door indiener ingetrokken. Er zijn onderlinge afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en indiener van de zienswijze over de bereikbaarheid.

C 1

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Goede ruimtelijke ordening

A 2

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt hoe het plangebied wordt ingepast in de omgeving. De samenhang met de omliggende gebieden is eveneens onvoldoende onderzocht en betrokken. Er wordt geen totaalbeeld voor het gebied neergelegd en niet toegelicht welke functie het plangebied binnen dat totaalbeeld vervult. Een goede belangenafweging is alleen mogelijk op basis van een structuurvisie of gebiedsbestemmingsplan. Nu dat ontbreekt, wordt de rechtsbescherming van omliggende bedrijven beperkt, aldus indiener.

B 2

In de Structuurvisie gemeente Emmen 2020 “Veelzijdigheid troef”, die op 24 september 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad, worden de hoofdlijnen weergegeven van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen. In dat document is onder andere inzet op bevolkingsgroei en meer (en andere) werkgelegenheid als ambitie gesteld. De realisatie van 29 appartementen en een kantoorruimte past derhalve in de Structuurvisie.

Tevens wordt in de Structuurvisie gepleit voor verdere versterking conform het “Masterplan Emmen Centrum 2020”, waarin verstedelijking en verdergaande concentratie van wonen en werken expliciet zijn benoemd. Voor wat betreft het onderdeel wonen wordt in dat Masterplan ingezet op “een gevarieerder woningaanbod, zodat het voor ouderen én jongeren aantrekkelijk wordt om in het centrum te wonen”. Qua locatie voor kantoorruimten schrijft de Structuurvisie voor dat wordt aangesloten bij de bestaande locaties. Emmen Centrum wordt genoemd als een van de bestaande locaties.

De Strategische Visie “Emmen 2030, dáár wil je zijn” is aanzienlijk later door de gemeenteraad vastgesteld en bevestigt bovendien deze richting. In dit document wordt Emmen-Centrum als

groeibriljant aangemerkt en wordt blijvende inzet op een verscheidenheid van functies in het centrum (wonen, werken, winkelen etc) voorgeschreven.

Specifiek voor het centrum van Emmen is in 2017 de Omgevingsvisie Emmen Centrum vastgesteld. Voorzien wordt dat er qua behoefte in de huursector een verschuiving gaat plaatsvinden, van grondgebonden woningen naar appartementen die flexibel (voor meerdere doelgroepen) kunnen worden ingezet.

Ook de Woonvisie 2018-2023 bevestigt die ontwikkeling. Er wordt een lichte huishoudensgroei voorspeld tot en met 2026. Deze zal voornamelijk plaatsvinden in de kern Emmen, waarbij de prioriteit van de gemeente onder andere ligt bij het centrum. Conform de Woonvisie zou nieuwbouw in het centrum moeten leiden tot meer variatie in het woningbouwaanbod. Het centrum biedt niet alleen kansen voor senioren, maar ook voor jonge(re) huishoudens.

Voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren in het centrum van Emmen wordt in de Omgevingsvisie Emmen Centrum verwezen naar het Gemeentelijke Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). De GVVP kent een multimodale benadering van verkeer, wat inhoudt dat niet alleen wordt gekeken naar de bereikbaarheid met de auto, maar nadrukkelijk ook naar andere vervoersmodaliteiten zoals het openbaar vervoer en de fiets. We willen als gemeente het fietsgebruik met name richting centrum laten toenemen. Tegelijkertijd willen we het autogebruik rondom het centrum ontmoedigen.

Op basis van bovenstaande kan naar de mening van het college worden gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling die past binnen de kaders van de gemeentelijke visiedocumenten. Een samenhangend totaalbeeld is derhalve aanwezig.

Hoewel de Woonvisie en de GVVP in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan voldoende uitgebreid is besproken, is het college het eens met de stelling van indiener dat de relatie tussen de Structuurvisie en de gewenste ontwikkeling in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aan bod is gekomen. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

C 2

Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

A 3

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein en locatie voor bevoorrading van de omliggende winkels. Indiener is van mening dat de huidige bestemming goed past bij de omgeving en een bijpassende functie vervult. De nieuwe bestemming daarentegen zal leiden tot een tussenliggend woon- en kantoorgebied dat de twee winkelgebieden (de Noorderstraat en de Westerstraat) van elkaar scheidt. Er is onvoldoende of geen afstemming met het huidige gebruik van het plangebied binnen het omliggende gebied, waardoor de belangen van de huidige functies onvoldoende beschermd worden. Er is onvoldoende aandacht voor het wegvallen van de huidige verbindende functie van het plangebied.

B 3

Het college meent dat de nieuwe bestemming voldoende zorgvuldig is afgestemd op het omliggende gebied. Conform de Omgevingsvisie Emmen Centrum wordt ingezet in op het creëren van een grotere verscheidenheid aan functies in het centrum. Om dat te bereiken is vooral uitbreiding van de mogelijkheden voor wonen en werken als aanvulling op de reeds aanwezige winkels en horecagelegenheden noodzakelijk. De toelichting heeft op dit punt naar het inzicht van het college derhalve geen aanvulling.

C 3

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 4

Het centrum van Emmen is niet de meest logische locatie voor woningen en kantoren. Volgens indiener wordt met deze ontwikkeling het (louter financiële) belang van de projectontwikkelaar gediend en niet de belangen van de omliggende bedrijven en het winkelend publiek. Er is juist een sterke behoefte aan een verbinding van de winkelgebieden.

B 4

Indiener heeft niet nader onderbouwd waarom er sprake zou zijn van het vooropstellen van het individuele (louter financiële) belang van de projectontwikkelaar. Het college herkent zich hier ook niet in. Het college betracht te allen tijde zorgvuldigheid in de belangenafweging. Bovendien is een financieel belang geen ruimtelijk relevant belang en derhalve niet in deze belangenafweging betrokken. In lijn met de reacties onder B 2 en B 3 meent het college dat er sprake is van een logische (inbreidings)locatie voor woningen en kantoren. Een centrum is volgens het college niet uitsluitend bedoeld voor functies als detailhandel en horeca.

C 4

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 5

Uitgangspunt is het positief bestemmen van bestaand gebruik, tenzij er sprake is van nieuwe inzichten én het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen van betrokkenen. Indiener constateert dat nergens is toegelicht op basis van welke nieuwe inzichten de huidige bestemming (parkeren) grotendeels zou moeten worden verlaten, en waarom de belangen bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder zouden wegen dan de gevestigde rechten en belangen in het plangebied. Als er al sprake zou zijn van nieuwe inzichten, dan zou dat redelijkerwijs niet kunnen leiden tot een belangenafweging in het voordeel van de nieuwe bestemming.

B 5

Indiener stelt dat het uitgangspunt bij het herzien van een bestemmingsplan het positief bestemmen van bestaand gebruik is. Het college is het niet eens met die stelling. Ontwikkelingen worden altijd mogelijk gemaakt middels een ruimtelijke procedure zoals onderhavige bestemmingsplanprocedure. De gemeente staat aan de lat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Daarbij speelt het beginsel “goede ruimtelijke ordening” een cruciale rol.

Het college is van mening dat de voorliggende ontwikkeling past bij de richting die is neergelegd in de verschillende visiedocumenten die de gemeente heeft opgesteld (zie daarvoor ook de reacties onder B2 en B3), en meent tevens dat er sprake is van een zorgvuldige belangenafweging.

C 5

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Behoefte onvoldoende aangetoond

A 6

Er is in Emmen sprake van een overcapaciteit aan woningen, aldus indiener. Het ligt derhalve meer in lijn met de Woonvisie om een bestaand woninggebied te verbeteren (investering in kwaliteit) dan om een nieuw woninggebied te creëren (investeren in kwantiteit). In de toelichting is hiervoor geen of onvoldoende aandacht.

B 6

Zoals ook onder B 2 toegelicht, wordt er in de aankomende jaren een lichte huishoudensgroei voorspeld, vooral in (het centrum van) de kern Emmen. Door huishoudensverdunding verandert de behoefte, en het huidige aanbod matcht onvoldoende met die veranderende behoefte. Er dient derhalve meer variatie in aanbod gecreëerd te worden, vooral om te voorzien in de behoefte van jongeren. Het college meent dat dit voldoende is toegelicht in de laatste paragraaf van onderdeel 2.1.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

C 6

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 7

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de woningbehoefte onderbouwd met een verwijzing naar het Woningmarktonderzoek Emmen (RIGO, 30 september 2016). Dit onderzoek is ouder dan de termijn van twee jaar als vermeld in artikel 3.1.1a Bro. In de toelichting is niet gemotiveerd waarom toch nog van dit verouderde onderzoek zou mogen worden uitgegaan.

B 7

Naar aanleiding van de zienswijze van indiener heeft de gemeente een aanvullend woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door RIGO, ter aanvullende motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit onderzoek zal als bijlage bij de toelichting worden toegevoegd.

Conclusie van dit aanvullende onderzoek is dat de recente prognoses geen aanleiding geven te veronderstellen dat de eerdere inzichten met betrekking tot de uitbreidingsbehoefte wezenlijk anders zijn. De prognoses lijken tevens aan te geven dat er voldoende behoefte is aan het type appartement dat met deze ontwikkeling gerealiseerd gaat worden. Ook in kwalitatieve zin sluit de ontwikkeling aan op de actuele en regionale woningbehoefte, en voorziet daarmee in een “actuele behoefte” als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Deze conclusie zal aan de toelichting worden toegevoegd.

Overigens heeft woningcorporatie Lefier, die de appartementen zal beheren en in de verhuur zal brengen, deze trend eveneens bevestigd. In een reactie geven ze over de behoefte het volgende aan:

“Net als de gemeente Emmen (verwoord in de centrumvisie van 2017) willen wij als Lefier meer variatie in ons aanbod in het centrum. We willen nieuwe doelgroepen aantrekken en streven naar een kwalitatief goed en gevarieerd aanbod.

Het product aan de Westerstraat is een goede aanvulling op onze portefeuille in het centrum van Emmen en draagt bij aan een gevarieerder woningaanbod. Voor senioren zijn op dit moment voldoende beschikbare woningen, zowel koop als huur. Maar voor de doelgroep jongeren/starters is er nauwelijks aanbod, terwijl een groot deel van deze doelgroep bij voorkeur in het levendige centrum dichtbij voorzieningen woont. De tweekamerwoningen blijven qua huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,-/mnd, prijspeil 2019) en zijn daarmee ook beschikbaar voor jongeren < 23 jaar. De driekamerwoningen blijven qua huurprijs ruim onder de 1e aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens (€ 607,-/mnd prijspeil 2019).”

C 7

Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot aanpassing van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

A 8

Indiener stelt dat het Woningmarktonderzoek Emmen op gespannen voet staat met de uitgangspunten uit de Woonvisie 2018-2023, waarin wordt uitgegaan van een woningoverschot. Het ontwerpbestemmingsplan werkt zodoende verdere toename van de leegstand in de hand, ook in andere delen van Emmen. Immers, zelfs als de beoogde woningen in het plangebied wel (deels) zouden worden bewoond, dan zou dit elders in Emmen leegstand tot gevolg hebben.

B 8

Zoals ook aangegeven onder B2 en B6, wordt er in de aankomende jaren een lichte huishoudensgroei voorspeld, vooral in (het centrum van) de kern Emmen. Door huishoudensverdunding verandert de behoefte, en het huidige aanbod matcht onvoldoende met die veranderende behoefte. Er dient derhalve meer variatie in aanbod gecreëerd te worden, vooral om te voorzien in de behoefte van jongeren. Door huishoudensverdunding laat niet iedereen die op zoek is naar een nieuwe woning ook daadwerkelijk een woning achter. Veelal komt de categorie jongeren uit een bestaande gezinssituatie. Tevens wordt er tegelijkertijd ingezet op sanering van overcapaciteit van (type) woningen die niet meer aansluiten bij de actuele behoefte.

Het college sluit zich derhalve in casu niet aan bij de redenering dat het realiseren van de beoogde appartementen leegstand elders in Emmen tot gevolg zou hebben.

C 8

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 9

Conform de Woonvisie dienen woningbouwinitiatieven niet individueel maar in samenhang te worden bekeken. Indiener constateert dat in de toelichting niet inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan in samenhang met andere woningbouwinitiatieven is gezien.

B 9

Uit de verschillende door RIGO uitgevoerde woningbehoefteonderzoeken is gebleken dat er in het centrum van Emmen in de nabije toekomst sprake is van een huishoudensstijging, en een daarmee samenhangende toenemende behoefte, met name aan (huur)appartementen voor jongeren. Aan de hand van de onderzoeksresultaten van RIGO is in de Woonvisie reeds een integrale afweging gemaakt. Tevens is in het verlengde daarvan de Structuurvisie herprogrammering woningbouw vastgesteld. Die integrale afweging heeft geleid tot inzet op woningbouwinitiatieven in met name het centrum van Emmen, uiteraard voor zover deze voorzien in de onderzochte behoefte. Ook de Omgevingsvisie Emmen-Centrum zet in op wonen, omdat wonen essentieel is voor een aantrekkelijk en vitaal centrum. De behoefte en de consistentie met de lijn die in de verschillende visiedocumenten is uitgezet is evident. Daarnaast blijkt de behoefte van de hier relevante doelgroep uit gegevens van woningbouwcorporatie Lefier, die de appartementen als corporatie zal beheren en in de verhuur zal brengen.

Daarnaast vereist de dynamiek in een stedelijke omgeving als die van Emmen dat een ontwikkeling niet sec in samenhang met vergelijkbare initiatieven moet worden bekeken, maar juist in (integrale) samenhang met alle andere ontwikkelingen. Er speelt hier niet uitsluitend een woningbouwcomponent. Naar het inzicht van het college is die integrale afweging voldoende gemaakt.

C 9

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 10

De Woonvisie stelt als doel dat in 2013 de overcapaciteit aan woningen moet zijn teruggedrongen. Indiener geeft aan dat in onderdeel 2.1.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat "door het terugdringen van overcapaciteit [...] ontstaat ook een kwantitatieve behoefte voor het onderhavig woningbouwplan". Deze overweging vindt indiener onbegrijpelijk. Er zijn teveel woningen (overcapaciteit). Door het terugdringen van overcapaciteit ontstaat niet een tekort (behoefte), legt indiener uit. Er is juist een gebrek aan behoefte die moet worden teruggedrongen. De aanname dat sprake zal zijn van een behoefte / ondercapaciteit wordt gezien als ongefundeerd.

B 10

Indiener geeft aan dat onze Woonvisie als doel stelt dat de overcapaciteit in 2013 moet zijn teruggedrongen. Vermoedelijk heeft indiener hier 2023 bedoeld als deadline voor het terugdringen van overcapaciteit. Dat is het jaartal dat in de Woonvisie wordt benoemd.

De redenering van indiener zou inderdaad kloppen, als er geen sprake zou zijn van een veranderende behoefte. Door huishoudensverdunding verandert de behoefte. Zodoende bestaat de noodzaak om bij te bouwen en tegelijkertijd elders overcapaciteit terug te dringen. Het college meent dat deze redenering in onderdeel 2.1.2 en onderdeel 2.3.2 van het ontwerpbestemmingsplan voldoende is gemotiveerd.

C 10

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 11

Uit de toelichting blijkt niet dat de behoefte naar kantoorruimte in dit gebied is onderzocht. Naar de verwachting van indiener ligt het, gelet op de winkelomgeving, ook niet voor de hand dat de kantoorfunctie in dit gebied snel zal worden vervuld. Het ontwerpbestemmingsplan schiet op dit punt tekort.

B 11

De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat de realisatie van 250 m² aan kantoorruimte fors lager is dan de grens van 500 m² die aan de hand van jurisprudentie kan worden gehanteerd voor de invulling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Voor dit onderdeel van de planontwikkeling is dan ook geen motivering op grond van de Ladder van Duurzame Verstedelijking is vereist.

Zoals ook al onder B2 en B3 aangegeven

- zet de gemeente Emmen in op "*meer en andere werkgelegenheid*" (Structuurvisie gemeente Emmen 2020 "Veelzijdigheid troef");
- wordt gepleit voor verdere versterking conform het "Masterplan Emmen Centrum 2020", waarin verstedelijking en verdergaande concentratie van wonen en werken expliciet zijn benoemd;
- wordt Emmen-Centrum als groeibriljant aangemerkt, waarbij blijvende inzet op een verscheidenheid van functies in het centrum wordt voorgeschreven (Strategische visie "Emmen 2030, daar wil je zijn")
- wordt ingezet op het creëren van een grotere verscheidenheid aan functies in het centrum (Omgevingsvisie Emmen Centrum), waarbij vooral uitbreiding van de mogelijkheden voor wonen en werken als aanvulling op de reeds aanwezige winkels en horecagelegenheden noodzakelijk is.

C 11

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren

A 12

De parkeersituatie leidt in de huidige situatie reeds tot een ondercapaciteit aan parkeerplaatsen, zowel feitelijk als op basis van de CROW kencijfers. Het wijzigen van de huidige parkeerbestemming naar een woonbestemming leidt tot verdere capaciteitsproblemen met betrekking tot parkeren. Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet duidelijk op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

B 12

Voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren in het centrum van Emmen wordt in de Omgevingsvisie Emmen Centrum verwezen naar het Gemeentelijke Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). De GVVP kent een multimodale benadering van verkeer, wat inhoudt dat niet alleen wordt gekeken naar de bereikbaarheid met de auto, maar nadrukkelijk ook naar andere vervoersmodaliteiten zoals het openbaar vervoer en de fiets. We willen als gemeente het fietsgebruik met name richting centrum laten toenemen. Tegelijkertijd willen we het autogebruik rondom het centrum ontmoedigen.

Het GVVP is op het onderdeel parkeren verder uitgewerkt in de Integrale Parkeervisie Emmen. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is hier uitgebreid op in gegaan. Uitgelegd is dat het uitgangspunt de CROW normen zijn.

Vanuit de CROW wordt voor 29 woningen, sociale huur in het centrum van Emmen een parkeernorm gehanteerd van minimaal 25. Ten behoeve van de kantoorfunctie (zonder baliefunctie) geldt vanuit de landelijke CROW voor een BVO van 249 m² een parkeernorm van minimaal 4.

Het huidige plan kan daar op eigen terrein niet volledig in voorzien; er is sprake van 22 parkeerplaatsen voor de achtergelegen Noorderflat (terugbrengen van bestaand parkeren) en sprake van 16 parkeerplaatsen voor het bouwplan. Wel is naar het inzicht van het college maximale inspanning geleverd om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Emmen heeft er als gemeente bewust voor gekozen om parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in het centrum te clusteren. Als in de praktijk blijkt dat er sprake is van onvoldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied, dan kan worden uitgeweken naar de geclusterde gemeentelijke parkeervoorzieningen in het centrum, zoals bijvoorbeeld Parkeergarage Westerstraat en de parkeerplaats van P-Noord. Er is sprake van voldoende capaciteit.

C 12

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 13

De nieuwe woon- en kantoorfunctie heeft een verkeersaantrekkende werking. Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt geen verkeerskundig onderzoek ten grondslag om te onderbouwen dat het gebied de verkeersaantrekkende werking aan kan. Ook voor wat betreft dit onderdeel is er derhalve onvoldoende onderzoek verricht om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen, aldus indiener.

B 13

Het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied is niet groter dan het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig was in de situatie voorafgaand aan deze planontwikkeling. Dat betekent impliciet dat het aantal parkeerders en daarmee het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te bouwen woningen niet significant toeneemt. Voor wat betreft de toe te voegen ruimte van 250 m² voor zakelijke dienstverlening geldt dat het plangebied grenst aan de gemeentelijke parkeergarage Westerstraat, die primair is bedoeld om de parkeerdruk voor bezoekers van het stadscentrum, en daarmee ook van deze relatief beperkte toevoeging van 250 m² voor zakelijke dienstverlening, op te vangen. De parkeergarage heeft daarvoor ruim voldoende capaciteit en zelfs als deze incidenteel vol mocht staan, wat slechts incidenteel op piekmomenten het geval is, biedt het nabij gelegen parkeerterrein P-Noord, dan wel een van de andere parkeerterreinen in Emmen centrum, voldoende parkeergelegenheid. Bovendien is sprake van ontsluitingswegen van voldoende breedte die de verkeersdruk in de oude en de nieuwe situatie ruimschoots aankunnen.

C 13

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 14

De beoogde invulling van het plangebied zal niet voldoen aan de CROW-parkeernormen. Indiener is van mening dat dit wordt "weggeschreven" met de stelling dat niet alle bewoners van deze qua oppervlakte kleine sociale huurappartementen in bezit zullen zijn van een auto. Deze aanname merkt indiener aan als ongefundeerd, en deze volstaat niet als motivatie voor een overschrijding van de CROW-parkeernormen.

B 14

Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij naar onze reactie op de punten B12 en B13.

C 14

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 15

Het is onvoldoende inzichtelijk op welke wijze rekening wordt gehouden met de huidige laad- en losfunctie van het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan staat een laad- en losfunctie in het plan gebied niet toe. De belangen van de bedrijven in de omliggende gebieden zijn aldus onvoldoende bij de belangenafweging betrokken.

B 15

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk voor bestemmingsverkeer om te kunnen laden en lossen in het plangebied, zoals dat in de oude situatie – vóór de planontwikkeling – ook het geval was.

C 15

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Omgevingsvisie Drenthe

A 16

Indiener constateert dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk maakt op welke wijze het bijdraagt aan de missie van de Omgevingsvisie Drenthe 2018, met name ten aanzien van de kernkwaliteiten “rust, ruimte, natuur en landschap”. Een volgebouwd woongebied in het midden van het stads(winkel)centrum gaat niet goed samen met deze kernkwaliteit.

B 16

Rust, ruimte, natuur en landschap is inderdaad een kernkwaliteit die wordt genoemd in de Omgevingsvisie Drenthe. Tegelijkertijd is de overkoepelende missie van de provincie ook het ontwikkelen van een bruisend Drenthe. In de Omgevingsvisie wordt toegelicht wat onder “bruisend Drenthe” wordt verstaan, namelijk een provincie waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Afhankelijk van de locatie is een bepaalde kernkwaliteit meer of minder van belang. In een stedelijke omgeving is de kernkwaliteit rust, ruimte, natuur en landschap overduidelijk minder van toepassing dan in een landelijke omgeving. Dat wordt overigens in de Omgevingsvisie ook bevestigd.

In zijn algemeenheid wil de provincie ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie met name in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat in Drenthe vóór uitbreiding.

Bij het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan is de provincie als vooroverlegpartner betrokken. In dat kader heeft de provincie bevestigd dat er geen provinciale belangen worden geschaad. Het college ziet aan de hand van bovenstaande geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

C 16

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Archeologisch onderzoek

A 17

Het ontwerpbestemmingsplan is prematuur bekendgemaakt, stelt indiener. Het plangebied bevindt zich op een plek met een (zeer) (hoge) archeologische waarde. Dit blijkt ook uit het verkennend archeologisch onderzoek dat is bijgevoegd. Bij het ontwerpbestemmingsplan zou om die reden eveneens een proefsleuvenonderzoek als bijlage worden toegevoegd. Deze ontbreekt echter. Het ontwerpbestemmingsplan houdt derhalve onvoldoende rekening met de mogelijke archeologische waarde, en derden kunnen bovendien het plan op deze manier niet in totaliteit beoordelen.

B 17

Indiener constateert terecht dat het proefsleuvenonderzoek niet in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan was verwerkt, en tevens niet als bijlage bij het plan was toegevoegd. Het rapport is inderdaad pas na de ter inzage legging opgeleverd. In dat rapport valt te lezen dat het onderzoek geen bewijs heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De bodem is tot een diepte van 20-120 cm onder het maaiveld verstoord. Er zijn geen intacte sporen of vondsten onder de verstoringen aangetroffen, en er zijn bovendien veel kabels en leidingen aanwezig. Het onderzoeksbureau heeft derhalve geadviseerd het plangebied vrij te geven. Dit advies is door het college overgenomen.

Hoewel de onderzoeksresultaten idealiter al bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan bekend waren geweest, ziet het college -gezien de conclusie van het onderzoek- geen aanleiding om te veronderstellen dat het ontbreken van de onderzoeksresultaten indieners de kans hebben ontnomen om het plan in zijn geheel te beoordelen.

Het onderzoek zal alsnog als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd, en de resultaten van dit onderzoek zullen in de toelichting worden verwerkt.

C 17

Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot aanpassing van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

A 18

Indiener constateert dat de toelichting voor wat betreft het onderdeel archeologie incompleet is. In onderdeel 4.1.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de archeologische dubbelbestemming in tact blijft, totdat het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. De daaropvolgende zin luidt: *“Mocht uit het proefsleuvenonderzoek nadelige gevolgen.”* Op dat punt stopt de (halve) zin. Het is daardoor voor indiener niet helder wat er gebeurt als er nadelige gevolgen uit het proefsleuvenonderzoek komen. De vervolgstappen zijn ook niet geborgd op een andere plek in de toelichting.

B 18

Het college deelt de mening dat het onderdeel archeologie in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is toegelicht / uitgewerkt. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zullen alsnog in het ontwerpplan worden verwerkt. Zie hiervoor ook B17.

C 18

Dit aspect van de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Stikstofdepositie**A 19**

Het ontwerpbestemmingsplan besteedt geen aandacht aan stikstofdepositie en de gevolgen daarvan op de omliggende Natura2000 gebieden. Het plan voldoet daarmee niet aan de eisen van artikel 2.8 Wnb, stelt indiener. Ook is geen vergunning verkregen van gedeputeerde Staten als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 Wnb. Het ontwerpbestemmingsplan kan niet worden vastgesteld voordat de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000 gebied niet zal aantasten (artikel 2.8 lid 3 Wnb). Dit geldt niet alleen voor de bouwfase, maar eveneens voor de gebruiksfase, nu er sprake is van verkeersaantrekkende werking, terwijl daar in de huidige situatie geen sprake van is.

B 19

Gezien de relatief kleine omvang van de ontwikkeling in combinatie met de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (meer dan 10 kilometer) was er bij dit ontwerpbestemmingsplan niet voor gekozen om onderzoek te doen naar de stikstofdepositie. Naar aanleiding van de zienswijze van indiener heeft het college volledigheidshalve alsnog een Aerius berekening laten uitvoeren. Er is zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase uitgegaan van een zogenaamd “worst case scenario”. Zowel in de aanleg- als de gebruiksfase komt de stikstofdepositieberekening op 0 uit. De Aerius berekeningen zullen als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.

C 19

Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot aanpassing van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Trilling**A 20**

Het trillingsonderzoek waarnaar in onderdeel 4.4.6 van de toelichting wordt verwezen, volstaat volgens indiener niet. Ten eerste ziet dit onderzoek niet op het plangebied, en ten tweede is het onderzoek niet als bijlage bij de toelichting opgenomen. In bijlage 8, waarnaar onderdeel 4.4.6 van de toelichting refereert, bevat geen trillingsonderzoek maar een kaart. Deze kaart heeft betrekking op een ander plangebied en is bovendien ouder dan de termijn van twee jaar als bedoeld in artikel 3.1.1a Bro, zonder dat in de toelichting hierop nadere toelichting wordt gegeven. Zodoende wordt onvoldoende aandacht besteed aan het voorkomen van hinder of schade door trillingen.

B 20

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade veroorzaakt door trillingen. Strikt genomen is het laten uitvoeren van een trillingenonderzoek dan ook geen vereiste. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient uiteraard gezorgd te worden voor een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is aandacht besteed aan het onderwerp trillingen.

Indiener merkt terecht op dat het onderzoek waarover in onderdeel 4.4.6 wordt gesproken inderdaad geen onderzoek betreft dat betrekking heeft op het plangebied. Het betreft een onderzoek op een locatie nabij het plangebied. Indiener geeft tevens terecht aan dat het onderzoek ouder is dan de termijn van twee jaar die in artikel 3.1.1a Bro is vastgelegd. Echter, hoewel het onderzoek inderdaad (iets) ouder is dan de termijn van twee jaar waar indiener op doelt, ziet het college geen aanleiding om aanvullend onderzoek te doen.

In het onderzoek waaraan gerefereerd wordt, wordt namelijk geconstateerd dat er geen sprake is van overschrijding van de normen voor trillingschade aan gebouwen en –hinder voor personen. De onderzochte locatie ligt op een kortere afstand van (het mogelijk trilling veroorzakende verkeer op) de Hondsrugweg dan het plangebied. Bovendien valt de beoogde bebouwing (nieuwbouw) in een andere categorie (categorie 1) dan de onderzochte woning (categorie 2), waardoor deze wordt geacht beter bestand te zijn tegen trillinghinder. Tot slot ziet het college geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit in de huidige situatie zodanig anders is dan ten tijde van het verrichtte onderzoek.

Dit onderzoek wordt door het college relevant geacht voor deze ontwikkeling, en dient daarom als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan te worden opgenomen. Dit is niet gebeurd bij het ontwerp dat er inzage heeft gelegen. Per abuis is een verkeerd document als bijlage toegevoegd. Deze fout zal worden hersteld.

C 20

Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot aanpassing van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid

A 21

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro te worden verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling echter niet beschreven.

B 21

In tegenstelling tot wat indiener aangeeft, wordt in de hoofdstukken 6 en 7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan de maatschappelijke - respectievelijk de economische uitvoerbaarheid besproken.

C 21

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen

A 22

Op allerlei plekken in de toelichting is er sprake van onafgemaakte zinnen. Dit wekt de indruk dat het ontwerpbestemmingsplan prematuur ter inzage is gelegd.

B 22

Naar het inzicht van het college is er sprake geweest van een zorgvuldige belangenafweging. Het college zal de toelichting laten controleren op onafgemaakte zinnen en dit, waar nodig, laten aanpassen.

C 22

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A 23

De verantwoording van de in het ontwerpbestemmingsplan gemaakte keuzes dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub a Bro te worden gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting vindt die verantwoording onvoldoende plaats.

B 23

Refererend aan de reacties onder B 1 tot en met B 22 is het college van mening dat er sprake is geweest van een zorgvuldige belangenafweging. Op een aantal plekken zal de toelichting op het bestemmingsplan worden aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

C 23

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.