

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN Emmer-Compascuum, supermarkt Hoofdkanaal WZ 13-15

Het ontwerpbesluit Emmer-Compascuum, supermarkt Hoofdkanaal WZ 13-15 heeft vanaf 17 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor gelegenheid voor indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 7 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig artikel 3:16 van de Awb, en zijn dus ontvankelijk.

Zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het besluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het besluit bij het definitieve besluit maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. De appendix wordt geanonimiseerd voor documentversies die openbaar via internet toegankelijk zijn.

Zienswijze	Indiener	Datum zienswijze	Adres	Postcode	Plaats
1	Provincie Drenthe	24 maart 2017	Westerbrink 1	9400 AC	Assen
2	ARAG namens geanonimiseerd	26 maart 2017	Kastanjelaan 2	3833 AN	Leusden
3	Geanonimiseerd	25 april 2017			
4	Geanonimiseerd	17 april 2017			
5	Geanonimiseerd	20 april 2017			
6	Geanonimiseerd	25 april 2017			
7	Dommerholt Advocaten namens geanonimiseerd	25 april 2017	Abe Lenstra Boulevard 44	8840 AE	Heerenveen

De zienswijzen worden, per zienswijze samengevat, weergegeven (a). Daarna wordt op de zienswijze ingegaan (b). Tot slot wordt aangeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerp besluit (c). Hierbij worden de zienswijzen zoveel mogelijk, per onderwerp gecombineerd, behandeld. Dat betekent dus dat regelmatig wordt verwezen.

1. Zienswijze provincie.

- a. Het ontwerpbesluit geeft geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.
- b. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen
- c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.

2. Zienswijze 2

- 1a. In de zienswijze wordt aangegeven dat cliënt vreest voor een onveilige verkeerssituatie. De uitrit van de bevoorradingsweg betekent dat cliënt zowel links als rechts als achterom moet kijken als hij bij zijn woning wil wegrijden. Er wordt onevenredig veel oplettendheid gevraagd.
- 1b. Er is voorzien in de aanleg van ruime parkeergelegenheid. Het parkeerterrein is voorzien van twee in- en uitritten. Een tweede ontsluiting is vanuit een oegpunt van veiligheid zeer gewenst. Eén in/uitrit is te kwetsbaar. In geval van een calamiteit bij één van de in/uitritten is de andere bereikbaar voor de hulpdiensten. Een tweede ontsluiting zorgt dat het verkeer zich beter verspreidt en zich niet 'ophoopt' bij een in/uitritten. De verkeersintensiteit op het Hoofdkanaal WZ ligt (fors) hoger dan op de Wikkel (400 respectievelijk 1000 voertuigbewegingen)
Een tweede ontsluiting op het Hoofdkanaal WZ in vanwege deze verkeersintensiteit niet wenselijk. Een eventuele tweede ontsluiting komt daarnaast te dicht op kruising Hoofdkanaal WZ/Wikkel. Hier bevindt zich ook de brug over het Hoofdkanaal. Deze brug vormt een belangrijke ontsluiting voor het oostelijke gedeelte van het dorp Emmer-Compascuum.

De hoofdontsluiting van het parkeerterrein is gelegen aan het Hoofdkanaal WZ waar zich ook de hoofdingang van de supermarkt zich bevindt. De meeste bezoekers zullen komen en gaan via het Hoofdkanaal WZ en zullen dan ook deze in/uitrit gaan gebruiken. De ontsluiting op de Wikkel zal ook worden gebruikt voor het laden en lossen. Het gaat om circa 3 á 4 vrachtwagens per dag. Conform de akoestische berekening voldoen maximaal 6 vrachtwagens per dag, echter dit zal in de praktijk sporadisch voorkomen (bij extreem drukke dagen). Deze in/uitrit is voldoende breed zodat een vrachtwagen veilig achteruit kan indraaien. De bestaande lichtmasten aan de Wikkel vormen hierbij geen belemmering. Het akoestisch onderzoek gaat uit van een totaal aan 1355 voertuigbewegingen per dag. Waarvan 60% gebruik maakt van de in- en uitrit op het Hoofdkanaal WZ en 40% van in- uitrit op de Wikkel. Dit betekent afgerond 540 voertuigenbeweging per dag op de Wikkel: gemiddeld 20 auto's per uur op de Wikkel. Er is geen sprake van een substantiële toename van het verkeer op de Wikkel.

De vrees voor een verkeersonveilige situatie wordt niet gedeeld.

- 1c. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het besluit.

- 2a. Client is bang dat de uitrit ook zal worden gebruikt voor bezoekers van de supermarkt die in de bouw achter cliënt komen wonen. Dit versterkt de verkeersdrukke voor het huis van cliënt.
- 2b. De uitrit aan de Wikkel is zowel bedoeld voor de bevoorrading als voor bezoekers van de supermarkt.
- 2c. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het besluit.

- 3a. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan.
- 3b. In het geldende bestemmingsplan is de huidige supermarkt geregeld. Het initiatief houdt in dat de supermarkt wordt verplaatst, deels binnen het eigen perceel. Deze ontwikkeling vormt een impuls voor de centrumontwikkeling van Emmer-Compasuum en levert een belangrijke aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een vergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen en het initiatief middels vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken.
- 3c. Voor kennisgeving aangenomen.

- 4a. De sanering van de vervuilde grond kan gevolgen hebben voor onze woning. Voor de daadwerkelijke uitvoering van de sanering dient een nulmeting van de staat van de woning te worden uitgevoerd.
- 4b. Voor het saneren van de locatie is een saneringsvergunning noodzakelijk. Het aspect mogelijke schade door de sanering maakt geen deel uit van de voorliggende ruimtelijke procedure. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is dit geen toetsingscriterium en wordt derhalve ook niet meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.
- 4c. Voor kennisgeving aangenomen.

- 5a. Door deze ontwikkeling zal waardevermindering van de woning optreden.
- 5b. Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht. Het belang van de ontwikkeling van het weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade. Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

- 5c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.

3. Zienswijze 3

- 1a. De realisering van het nieuwe plan leidt tot een toename van auto's en van vrachtwagens. Aangezien de Wikkell nu een toegangsweg wordt voor vrachtwagens achteruit het terrein op moeten. Dit zal verkeershinder geven in de straat waar straks ook nog de brede school wordt gerealiseerd.
- 1b. De winkel heeft een brutovloeroppervlak (bvo) van circa 1.548 m². Op basis van deze gegevens is de verkeersaantrekkende werking bepaald. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de meest recente CROW-publicatie. Voor de ligging van de supermarkt is uitgegaan van 'niet stedelijk' gebied en een centrumligging. Voor een discountsupermarkt bedraagt de verkeersgeneratie met deze uitgangspunten maximaal 87,5 motorvoertuigbewegingen (mnb) per etmaal per 100 m² bvo. De winkel heeft hiermee een verkeer aantrekkende werking van 1.355 mnb/etmaal.
De verkeersbewegingen van en naar de supermarkt vinden plaats over het Hoofdkanaal WZ en de Wikkell. De verhouding van de ontsluiting van personenauto's op het Hoofdkanaal WZ en de Wikkell bedraagt respectievelijk 60% en 40%. Het verkeer verdeelt zich vervolgens gelijkmatig in beide rijrichtingen. Vrachtverkeer van en naar de naar de supermarkt vindt plaats via de Wikkell. Voor beantwoording zie ook onder zienswijze 2 onder 1b.
- 1c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 2a. Het bouwplan van de supermarkt Aldi leidt tot aantasting van ons woongenot. Ik vrees dat mijn woning in waarde daalt na realisering van eigenlijk alle bouwplannen.
- 2b. Zie beantwoording zienswijze 2 onder 5b.
- 2c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 3a. Gezien de geringe afstand van het bouwplan en de uitwegen daarvan tot de woning wordt gevreesd dat door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast zal worden ondervonden. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van het verkeer met alle geluidsoverlast van dien. Ook het achteruitrijden van een vrachtwagen zal een piepend geluid geven. Meestal laten ze de motor ook nog draaien. Ploegendienst betekent dat ik overdag moet slapen. Aangezien er veel geluidsoverlast zal zijn, wordt gevreesd voor slaapgebrek.
- 3b. Op 9 maart 2017 heeft het bureau 'Geluid Plus adviseurs' hun bevindingen naar aanleiding van akoestisch onderzoek kenbaar gemaakt. In dit rapport worden de beoordelingsniveaus, het gemiddelde geluidniveau en kortstondige pieken inzichtelijk gemaakt op de gevels van de omliggende woningen. Ook is de geluidsbelasting vanwege de verkeer aantrekkende werking inzichtelijk gemaakt.
Op grond van voornoemd onderzoek kan worden geconcludeerd dat:
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAR,LT) in de representatieve bedrijfssituatie ten hoogste 50, 45 en 31 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode ter plaatse van omliggende geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij is rekening gehouden met het plaatsen van een geluidsscherm;
 - Er maatregelen nodig zijn om het maximaal (piek)geluidniveau te beheersen. Dit door het plaatsen van een geluidsscherm bij de perscontainer en de laad- en loskuil en het laten vervallen van 8 parkeerplaatsen ter hoogte van Hoofdkanaal WZ 10. Door deze maatregelen wordt voldaan aan een maximaal geluidniveau van 70 en 65 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode. In de nachtperiode zijn er geen relevante activiteiten die piekgeluiden veroorzaken;
 - De inrichting voldoet aan de "Circulaire beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer" uit 1996. De geluidbelasting ten gevolge van indirecte hinder, verkeer van en naar de supermarkt, bedraagt ten hoogste 45 en 38 dB(A) en mag 50 en 45 dB(A) bedragen in respectievelijk de dag- en avondperiode.
 - Op basis van het onderzoek blijkt dat voor de nieuwe Aldi aan de Hoofdkanaal Westzijde 13 te Emmer-Compascuum, met het plaatsen van een geluidsscherm en het laten vervallen van 8 parkeerplaatsen, wordt voldaan aan de richtwaarden voor geluid voor een goed woon- en leefklimaat en de normen van het Activiteitenbesluit.

Het onderzoek is door een ter zake deskundig bureau uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie. Niet aannemelijk is gemaakt dat het onderzoek onjuist dan wel uitgaan van onjuiste gegevens. De vrees voor geluidsoverlast wordt dan ook niet gedeeld.

- 3c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 4a. Door het bouwplan is er dag en nacht een sterke toename van licht in mijn omgeving. De verlichting van de vrachtwagens die achteruit het plein op moeten, schijnen dan door mijn woning.
- 4b. In het plan zijn alle mogelijke maatregelen getroffen om lichthinder te voorkomen. De gevelarmaturen en de terreinverlichting worden dusdanig afgesteld en gericht dat er geen sprake is van onaanvaardbare overlast richting de omwonenden. De verlichting zal tevens worden geschakeld middels een tijdschakelaar (aan; 1 uur voor opening / uit; 1 uur na opening) en een licht-/donkersensor. Gelet op de ligging van de woning ten opzichte van de toekomstige en reeds bestaande in- en uitrit zal de directe lichtinstraling zich in mindere mate voordoen. De koplampen van de vrachtwagens die zorgdragen voor het laden en lossen zullen, mede gelet op het beperkt aantal vrachtwagenbewegingen, niet tot onaanvaardbare lichthinder leiden. Daarbij zal rondom het parkeerterrein, dus ook ter plaatse van de Wikkel, een haag worden gepland mede om de directe hinder van de parkeerbewegingen te reduceren.
- 4c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 5a. We hebben een kapsalon aan huis. Onze klanten zullen ons moeilijker kunnen bereiken en de auto niet meer kwijt kunnen.
- 5b. Een kapsalon aan huis valt onder een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onderdeel van het toestaan van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteit is dat er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt. Dit betekent in principe dat er op eigen perceel geparkeerd moet worden. Bij de supermarkt Aldi wordt een parkeerplaats gerealiseerd, zodat niet aan de Wikkel geparkeerd hoeft te worden.
- 5c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 6a. Wij vrezen ook voor veel schade aan de woning omdat ze rondom ons heen gaan heien.
- 6b. Niet uit te sluiten valt dat er tijdens de bouw sprake is van enige overlast. In een bestemmingsplan worden geen zaken als al dan niet heien geregeld. In kader van deze ruimtelijke procedure is dan ook niet aan te geven of er zal worden geheid. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is dit geen toetsingscriterium en wordt derhalve ook niet meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. Er bestaan wel algemene voorschriften ten aanzien van hinder en overlast.
- 6c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.

4. Zienswijze 4

- a. Zoals de tekeningen laten zien, komt de laad- en losstrook te dicht op onze woningen. Dit zal voor ons leiden tot ernstige geluidsoverlast, gezien het feit dat de eerste vrachtwagen 's ochtends om 6.00 uur al komt lossen. Dit gaat gepaard met veel geluid. Over de gehele ochtend en middag komen er circa 6 keer vrachtwagens laden en lossen. Dit zal leiden tot gevaarlijke situaties voor onze kinderen die veelal spelen op de huidige parkeerplaats. Wij verzoeken u dan ook niet akkoord te gaan met voorgenomen besluit.
- b. Ten behoeve van de planontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van een geluidsscherm tussen de woningen aan de Spindel en de supermarkt noodzakelijk is. In de voorwaarden van de omgevingsvergunning is daarom voorzien in een voorwaardelijke verplichting dat toeziet op de aanleg en instandhouding van het geluidsscherm.
- c. In de voorwaarden van de vergunning is een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

5. Zienswijze 5

- a. Reclament is te ore gekomen dat er plannen voor een verplaatsing van de supermarkt zijn. Hij wil graag meer informatie.
- b. In de ruimtelijke onderbouwing is precies aangegeven wat het bouwplan van de Aldi inhoudt. Met de ter inzage legging van het ontwerp van de omgevingsvergunning is voldaan aan de wettelijke vereisten van informeren van de omgeving. De ruimtelijke onderbouwing is te vinden op

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0114.Zaak102447-V501>

- c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.

6. Zienswijze 6

- 1a. In tegenstelling wat in de structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid troef wordt op de locatie voor de supermarkt geen kwaliteit voor de kern versterkt. De huidige ondernemers kijken naar de achterzijde van de nieuw te bouwen supermarkt.
- 1b. De stelling dat de nieuwbouw, sloop van een leegstaand en verpauperd pand en de bodemsanering niet bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Emmer-Compascuum is op geen enkele wijze onderbouwd en wordt door ons dan ook niet gedeeld. De nieuwe ontwikkeling voorziet in totaal in minder bebouwing dat in de huidige situatie het geval is.
- 1c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 2a. Het realiseren van de supermarkt op deze locatie leidt niet tot een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied, waardoor er leegstand wordt gecreëerd aan met name de Hoofdkanaal WZ.
- 2b. Door reclamant is niet aannemelijk gemaakt dat de herontwikkeling van de supermarkt Aldi leidt tot leegstand. De winkels aan Hoofdkanaal WZ blijven bereikbaar.
- 2c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 3a. Voorgesteld wordt om het winkelpand anders te positioneren zodat de huidige bedrijfseigenaren voordeel ondervinden van de supermarkt en ook aan de voorzijde van de supermarkt zijn gesitueerd.
- 3b. Door reclamanten is niet aannemelijk gemaakt dat zij door de nieuwbouw op enig wijze worden benadeeld. De stedenbouwkundige overwegen voor de situering van de supermarkt zijn opgenomen bij zienswijze 7 onder 7b.
- 3c. Voor kennisgeving aangenomen.

7. Zienswijze 7

- 1a. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een verklaring van geen bedenkingen door de raad te worden afgegeven. Gemeente Emmen heeft een algemene verklaring, waarbinnen de ontwikkeling van de supermarkt onder categorie 3. van deze algemene verklaring van 28 april 2011. De verplaatsing van de supermarkt valt hier niet onder te scharen.
- 1b. De categorie waar na verwezen wordt spreekt over nieuwbouw van alle gebouwen. Niet aannemelijk is gemaakt waarom een supermarkt hieronder niet zal vallen. Ook is niet aannemelijk gemaakt dat niet voldaan wordt het overig gestelde in genoemde categorie.
- 1c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 2a. De toets aan de ladder voor de duurzaamheid heeft niet op de juiste wijze plaats gevonden. Er worden winkelloppervlak bij woonoppervlak opgeteld en daarmee de nieuwe winkelloppervlak gerechtvaardigd.
- 2b. Door Rho adviseurs is een aanvullend advies gegeven over de duurzaamheidsladder zoals beschreven in paragraaf 2.2.5. van de ruimtelijke onderbouwing. Deze is opgenomen als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing. Opgemerkt wordt dat een groot deel van de gronden in het geldende bestemmingsplan al een bestemming 'detailhandel' hebben.
Per 1 juli 2017 is het gewijzigde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening inwerking getreden. De nieuwe ladder kent niet langer treden. Ook het begrip regionale behoefte is komen te vervallen. De behoefte van de nieuwe ontwikkeling moet wel worden aangetoond. In de aanvulling wordt hier nader op ingegaan en wordt deze behoefte aangetoond. De nieuwbouw wordt geheel gevuld voor de Aldi. De nieuwbouw van de Aldi leidt niet tot relevante leegstaand, leidt niet tot aantasting van het voorzieningen niveau ter plaatse en tast het ondernemingsklimaat niet aan. Door reclamant is niet aannemelijk gemaakt dat er sprake is van onnodig ruimtebeslag.
- 2c. De nadere onderbouwing in toegevoegd als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing.
- 3a. Reclamant geeft aan dat een concrete verwijzing naar de Structuurvisie 'Centrum Emmer-Compascuum' ontbreekt waarbij is nagelaten hoe het project bijdraagt aan het verwezenlijken van de doelen zoals gesteld in de Structuurvisie.

- 3b. Het onderhavige plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Emmer-Compasuum. De huidige leegstaande panden worden geamoveerd, waarna een nieuwe en eigentijdse winkel wordt gerealiseerd. De ingang van de winkel die nu verscholen ligt komt veel beter in het zicht te liggen, wat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. In combinatie hiermee krijgt de supermarkt een eigentijdse uitstraling, die ook bezoekers van buiten de kern zal trekken. Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan de verwezenlijking van de doelstellingen van de Structuurvisie. Tegelijkertijd is voorzien in een bodemsanering ter plaatse.
- 3c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 4a. Op pagina 27 van de Structuurvisie staat dat de inhoud van het voorgenomen beleid maatschappelijk en economisch uitvoerbaar dient te zijn. In dit verband wordt gepleit voor een verdere uitwerking in het "Dorpsontwikkelingsplan". Op basis van dit uitgangspunt zou dus betoogd kunnen worden dat er in het kader van een ruimtelijke onderbouwing (welke dan ook) niet rechtstreeks argumenten ontleend mogen worden aan de Structuurvisie in kwestie.
- 4b. Een Ruimtelijke plan dient altijd maatschappelijk en economisch uitvoerbaar te zijn. De stelling van reclamant dat een dorpsplan moet worden opgesteld wordt niet onderschreven. De motivering om medewerking te verlenen is opgenomen in ruimtelijke onderbouwing.
- 4c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 5a. Reclamant geeft het volgende aan; Op bladzijde 11 van de in de vorige alinea bedoelde Structuurvisie staat (voor zover hier van belang): 'In de voorbereiding op de structuurvisie is het rapport 'Ruimtelijk-economisch ontwikkelingsvisie detailhandel, horeca en leisure' opgesteld. Hieruit blijkt dat in Emmer-Compasuum voldoende aanbod is van supermarkten en dat deze een aantrekkende werking hebben. Echter, door de verspreide ligging van het detailhandelsaanbod 'liggen winkels met de ruggen tegen elkaar' en moeten grote loopafstanden worden afgelegd. Op deze wijze is er weinig samenhang. Non food-winkels hebben weinig profijt door de verspreide ligging, maar er zijn voldoende, florerende modezaken'. De voorgenomen vergunningverlening draagt in de beleving van belanghebbenden op geen enkele wijze bij aan de oplossing van het probleem dat wordt beschreven in het bedoelde rapport en zorgt in die zin dan ook niet voor een verbetering van de verzorgingsstructuur in de branche van de detailhandel. En nog een stap verder: het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt er ook niet beter van. Dus: per saldo is er alleen winst voor de directie van de Aldi (. . .).
- 5b. De nieuwbouwplannen van de supermarkt zorgen ervoor dat een hedendaagse moderne winkel wordt gerealiseerd in Emmer-Compasuum. Het supermarktaanbod blijft voor wat betreft aantal supermarkten en segmentatie gelijk. Om de nieuwe supermarkt Aldi te realiseren zal er bestaande leegstaande bebouwing met een slechte ruimtelijke uitstraling worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe moderne supermarkt met een betere uitstraling terug. Ook de parkeervoorziening ter plaatse gaat er in uitstraling en kwaliteit op vooruit. Dit versterkt het functioneren en de uitstraling van het voorzieningsniveau van Emmer-Compasuum.
- 5c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 6a. In paragraaf 7.2 van de Structuurvisie is een "Programma van Eisen" opgenomen, waaraan getoetst dient te worden bij 'reconstructie, sanering en nieuwbouw'. Een dergelijke toetsing is voor zover belanghebbenden konden nagaan, tot op heden nog niet verricht. Als dat klopt (in de ruimtelijke onderbouwing is niets opgenomen met betrekking tot dit onderwerp) moet een dergelijke toetsing uiteraard alsnog worden verricht en de uitkomsten dienen ook betrokken te worden bij de verdere besluitvorming.
- 6b. In deze paragraaf van de structuurvisie is verwoord dat bij reconstructie, sanering en nieuwbouw er, refererend aan de hoofdstructuur van Emmer-Compasuum de rechthoekige basisstructuur gebaseerd op de stramienmaat van 200 – 220 meter zoveel mogelijk dient te worden gehanteerd. De stedenbouwkundige structuur wordt mede gekenmerkt door lineaire en rechthoekige lijnen en rechthoekige verkavelingen en ontsluitingswegen. Volgens het voorliggende plan wordt gebouwd in dezelfde 'blokrichting' als de huidige bebouwing. De huidige bebouwing die gesloopt gaat worden is nu ook 'parallel' gelegen langs het Hoofdkanaal WZ en zal dit ook in de nieuwe situatie gaan doen. De nieuwbouw past derhalve in de stedenbouwkundige structuur. De toetsing aan het programma van eisen komt aan bod in de beantwoording van uw zienswijze onder 7b.
- 6c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.

- 7a. Een van de geldende stedenbouwkundige randvoorwaarden om te kunnen en mogen bouwen in het centrumgebied is (pagina 27 van de Structuurvisie): "Voor zowel het gebruik als het zicht dienen voor- aan voorkanten (openbaar gebied) en achteraan achterkanten te worden geprojecteerd". Het huidige bouwplan van Aldi houdt echter in dat de achterkant van de winkel wordt geplaatst (verplaatst) recht tegenover de voorkant van de door belanghebbenden verhuurde winkels. Daarbij is van belang dat de afstand tussen beide panden slechts enkele meters zal gaan bedragen. Nog los van de stedenbouwkundige kwalificatie van deze situering, leidt dat uiteraard ook tot een verminderde waarde van de betreffende panden. Bovendien zal dit de verhuurbaarheid van de betreffende panden naar verwachting ook sterk verminderen.
- 7b. In de huidige situatie ligt de ingang van de supermarkt niet goed naar de openbare ruimte en is er sprake van veel blinde muren, direct aan de straat. Door de sloop van de bestaande bebouwing moet er bij de nieuwbouw rekening worden gehouden met zicht vanaf zowel de Hoofdkanaal WZ als de Wikkel met een accent richting de brug over het Hoofdkanaal. De voorkant van supermarkt is naar deze zijde gekeerd omdat dit punt het meest in het zicht ligt. Met de ingang aan de andere zijde zou de achterkant van de Aldi op de belangrijkste zichtlocatie liggen. Dat is vanuit ruimtelijke kwaliteit bezien ongewenst. Tussen de buitenmuur van de supermarkt en de eigendommen van reclamant is in de toekomst ruimte voor een looppad/rijstrook en een parkeerstrook voor haaks parkeren, waarmee reclamant parkeren voor de deur behoudt. De kwalificatie 'enkele meters afstand' komt daar niet mee overeen. Daarnaast voorziet het plan in een verregaande verbetering van de kwaliteit, ook door inpassing van groen, in de omgeving, van het eigendom van reclamant. Wij zien niet in dat dit tot een slechtere verhuurbaarheid zou leiden. De Welstandsnota van de gemeente Emmen is in werking getreden op 30 juni 2016 en vormt daarmee het meest recente beleid ten aanzien van welstandscriteria. Het bouwplan is voorgelegd geweest aan de welstandscommissie. Het bouwplan is door de welstandscommissie getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Emmen. De commissie heeft op 18 januari 2017 positief geadviseerd. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo.
- 7c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.
- 8a. Reclamant meldt dat er privaatrechtelijke belemmeringen ontstaan door realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.
- 8b. Alleen als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering welke de uitvoerbaarheid van een gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt kan geen medewerking een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden gegeven. Door reclamant is op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat erfdienstbaarheid een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de bouw van de nieuwe supermarkt. De panden van reclamant blijven prima bereikbaar. Op de strook grond waarop de erfdienstbaarheid van uitweg rust is niet voorzien in gemarkeerde parkeerplaatsen. Overigens is de gemeente geen partij in de erfdienstbaarheid. Dit is verder een private aangelegenheid tussen reclamant en de grondeigenaar.
- 8c. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken.