

**Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij
bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en
Hondsrugweg vervat in het GML- bestand "IMRO.114.2015004-B701
(geanonimiseerd)**

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| | 1 |
| Inhoudsopgave | 3 |
| 1. Zienswijzen, nota van beantwoording en aanpassingen | 4 |
| 2. Beantwoording zienswijzen en gevolgen voor het bestemmingsplan. | 12 |
| 3. Kopieën van de zienswijzen | 31 |

1. Zienswijzen, nota van beantwoording en aanpassingen

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg vervat in het GML- bestand "IMRO.114.2015004-B501 heeft vanaf vrijdag 22 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn had een ieder de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen. Tijdens terinzage termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen, waarvan 1 met het verzoek tot verlengen van het termijn.

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en binnen het verleende uitstel en zijn dus ontvankelijk.

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

| | Postkenmerk | Naam | Adres |
|----|--------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 1. | 5034-2015: 356238 | Provincie Drenthe | Postbus 122, 9400 AC Assen |
| 2. | 5034-2015: 926448 | | |
| 3. | 5034- 2015:556488 | | |
| 4. | 5034-2015: 307694 | | |
| 5. | 5034-2015: 940102 | | |
| 6. | 5034-2015: 201743 | | |
| 6a | 5034- 2015:42538 2 | DeGoede advocatuur, J. de Goede | Postbus 48, 9950 AA Winsum |

De zienswijzen, zoals hierboven genummerd 1 t/m 6, zijn hierna samengevat weergegeven onder A en gekoppeld aan één of meerdere onderwerpen (met vette letters aangegeven) onder B.

In hoofdstuk 2 volgt een reactie/ antwoord op de zienswijze per onderwerp (B). De beantwoording van de zienswijzen is in hoofdstuk 2 dus zoveel mogelijk per onderwerp gecombineerd. Daarbij is voor elk onderwerp aangegeven op welke zienswijzen (1 t/m 6) dit betrekking heeft. Op deze wijze zijn zienswijzen, of onderdelen daarvan, met een overeenkomend karakter of onderwerp thematisch behandeld.

Tot slot wordt in hoofdstuk 2 onder de beantwoording aangegeven of de zienswijze, of een onderdeel daarvan, wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (C).

1. Zienswijze 1 Provincie Drenthe

Samenvatting zienswijze 1:

A:

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe reageert de provincie Drenthe met een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg. De provincie geeft aan dat het commentaar, zoals dat door de provincie in het in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1. Bro is gegeven n.a.v. het voorontwerp, door de gemeente niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze stelt dat, op basis van de Omgevingsvisie Drenthe, de aspecten Wonen, Zorgvuldig ruimtegebruik (ladder duurzame verstedelijking), Ruimtelijke kwaliteit, onderverdeeld in kernkwaliteit landschap (hoogbouw) en milieu- en leefomgevingskwaliteit van provinciaal belang worden geacht. In de zienswijze wordt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan op het onderdeel kernkwaliteit landschap (hoogbouw) in strijd is met het provinciaal ruimtelijke beleid op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe 2010 en geactualiseerd in de "Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014" met juridische doorwerking in de POV artikel 3.7.

Basis van de onderbouwing voor de 64 meter hoge toren is, volgens de provinciale zienswijze, de gemeentelijke hoogbouwvisie voor het centrum (Masterplan Emmen Centrum 2020) is. De provincie stelt dat in deze hoogbouwvisie is verwoord dat het ambitieniveau van de gemeente is gericht op een meer stedelijk centrum waarbij de combinatie hoogbouw met een "Open Groene stad" niet mag ontbreken.

De zienswijze van de provincie geeft aan dat ook in de provinciale Omgevingsvisie wordt gesteld dat hoogbouw een oplossing kan zijn om zuinig met de beschikbare ruimte om te gaan. Ook kan hoogbouw bepaalde plekken accentueren. In zoverre komt de visie overeen met dat wat de gemeente met de bouw van de woontoren wil bereiken.

Vervolgens stelt de zienswijze echter dat in het kader van de provinciale Omgevingsvisie in de onderbouwing voor de toren nog een onderdeel ontbreekt. Namelijk het landschappelijke aspect, kernkwaliteit landschap (hoogbouw). Hierbij moet het plan niet alleen in zijn r stedelijke omgeving worden bekeken, maar ook wat betreft de impact van de hoogbouw op de beleving van de horizon vanuit nabijgelegen (binnen 10 km) cultuurhistorische dorpsensembles. De provincie mist deze onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij vooral aandacht nodig is voor de situatie m.b.t. de nabijgelegen nederzetting Westenesch en de aan deze zijde van Emmen gelegen essen .

Gelet op de impact van de toren op het landschap verzoekt de provincie het plan voor hoogbouwontwikkeling aan te vullen met een landschapsplan. Hierbij kan het inzetten van 3D-visualisaties helpen om de mate van de impact te bepalen (**Landschappelijke inpassing**).

B:

Beantwoording en gevolgen zienswijze 1 onder het thema:

- **Landschappelijke inpassing**

2. Zienswijze 5034-2015: 926448

Samenvatting zienswijze 2:

A:

Zienswijze 2 is afkomstig van een bewoner van het appartementencomplex de Lindenhof. Indiener heeft ernstig bezwaar tegen de bouw van de toren op voorgenomen locatie. Indiener is van mening dat door realisatie van de toren het huidige woongenot met vrij uitzicht op het Noordeind en Odoornerweg, alsmede op de bestaande groene gordel, bomen en bebossing, totaal worden ontnomen (**Situering en (Uit)zicht**).

Indiener is van mening dat door de bouw van de toren aan het groene karakter van het gebied onherstelbare schade wordt aangericht, waardoor het woongenot blijvend zal worden aangetast, waardoor grote schade zal optreden (**Groen**).

Daarbij is indiener van mening dat de Hondsrugtoren met een hoogte van 64 meter, behoorlijke gevolgen heeft met betrekking tot de inkijk van het appartement (Noordzijde) van de Lindenhof (**Situering en (Uit)zicht**).

Waardoor de privacy van indiener wordt aangetast en dat nauwelijks nog van enig woongenot sprake kan zijn, wat uiteindelijk bij een eventuele verkoop van het appartement niet zonder gevolgen blijft (**Woon- en leefklimaat en waardedaling**).

B:

Beantwoording en gevolgen zienswijze 2 onder de thema's:

- **Groen,**
- **Situering,**
- **(Uit)zicht,**
- **Woon- en leefklimaat en waardedaling.**

3. Zienswijze 5034-2015:556488

Samenvatting zienswijze 3:

A:

Zienswijze 3 is afkomstig van bewoners van een appartement aan de Westerstraat. De zienswijze bestaat uit 14 onderdelen, deze zijn hieronder verkort weergegeven:

1. De toren is veel te hoog en zal zon en daglicht wegnemen (**Bezonning**);
2. De toren staat veel te dicht aan de weg (**Situering**);
3. De architectuur is niet in harmonie met de bebouwde omgeving (**Architectuur**);
4. Waarom wordt eerst een flat met sociale huurwoningen afgebroken en vervolgens op een onmogelijke plek weer teruggebouwd (**Situering**);
5. Heeft de gemeente Emmen teveel geld en ambitie? Hoe is het met de buitendorpen en de woonwensen van de bewoners daar (**Overig, Woningbehoefte**);
6. Aan de noordkant, gaat zicht op de bibliotheek van Emmen verloren (**(Uit)zicht**);
7. Emmen is een vergrijzende krimpgemeente (**Woningbehoefte**);
8. Ouderen willen niet hoog wonen!! Gezinnen wonen in de wijken en de dorpen (**Woningbehoefte**);
9. Emmen is géén STAD! Géén Manhattan! Géén Zuidas van Amsterdam en géén Skyline van Rotterdam!!! (**Overig**);
10. Emmen is een mooie grote gemeente in Drenthe! Met de plaats Emmen en haar karakteristieke dorpen! "Emmen is gewoon Emmen": Drents erfgoed!!! (**Overig**);
11. In Emmen is al zoveel mooi historisch erfgoed afgebroken en verloren gegaan (**Overig**);
12. Er zullen planschade claimen volgen als dit project doorgaat (**Woon- en leefklimaat en waardedaling**);
13. Hoeveel "werkelijk woningzoekenden" heeft de plaats Emmen (**Woningbehoefte**);
14. Indiener adviseert een woonwensen onderzoek bij de inwoners is (**Woningbehoefte**).

B:

Beantwoording en gevolgen zienswijze 3 onder de thema's:

- **Architectuur,**
- **Bezonning,**
- **Situering,**
- **(Uit)zicht,**
- **Woningbehoefte,**
- **Woon- en leefklimaat en waardedaling,**
- **Overig.**

4. Zienswijze 5034-2015:307694

Samenvatting zienswijze 4:

A:

De vierde zienswijze is door een bewoner van de Lindehof (4^e etage) ingediend. De zienswijze bestaat uit diverse onderdelen.

Indiener is het niet eens met hoofdstuk 1 inleiding van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven dat de toren het Noordelijke sluitstuk is van de ontwikkeling, die van de Hondsrugweg een belangrijke structuurdrager heeft gemaakt. Waarbij de toren onderdeel uitmaakt van het winkelcircuit van Emmen. Indiener is van mening dat de toren wordt gebouwd op een eiland waarbij geen of onvoldoende aansluiting is met het achterliggend winkelgebied het Noorderplein. Indiener stelt dat er geen enkel verband te bedenken is tussen de te realiseren toren en het Noorderplein. **(Situering);**

Indiener stelt dat de structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef (vastgesteld 24 september 2009) voor de financiële crisis tot stand is gekomen en derhalve in 2016 volkomen achterhaald is.

Indiener vraagt zich af of het voorliggend bestemmingsplan wel op de juiste grond tot stand kan komen. Als gezegd de huidige wereld is anders dan in 2009 **(Beleidsuitgangspunten).**

Indiener is van mening dat de Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020, met onder meer als doel het vergroten van de werkgelegenheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en versterken van de regiofunctie van Emmen als winkelstad, voorbij gaat aan de grote leegstand van winkelpanden en kantoorpanden in onze gemeente. Indiener stelt dat deze zienswijze wordt bevestigd vanwege het aanvragen van subsidie door de gemeente bij de provincie om leegstand van winkels en kantoren tegen te gaan **(Beleidsuitgangspunten).**

Indiener stelt dat de Hoogbouwvisie (vastgesteld 26 juni 2008) net als de structuurvisie achterhaald is vanwege de financiële crisis. Waarbij indiener aangeeft het verband tussen "Open groene stad" en "hoogbouw" niet te zien **(Beleidsuitgangspunten).**

Het ontgaat indiener hoe dit plan aan de provinciale kernwaarde bedrijvigheid voldoet. Indiener stelt dat de provincie rekening houdt met de economische en demografische ontwikkeling. Volgens indiener zouden er dan juist minder winkels en kantoorpanden in Emmen moeten komen. Als je naar leefbare woonmilieus streeft, hoort daarbij het bestrijden van de leegstand van winkel- en kantoorpanden **(Beleidsuitgangspunten).**

Indiener geeft aan dat in juli 2016 op Funda.nl voor Emmen centrum 68 woningen te koop werden aangeboden, waarvan 50 appartementen. Zonder dat rekening wordt gehouden met woningen die nog bij aannemers en woningbouwverenigingen in voorraad zijn. Volgens indiener is op dit moment geen enkele behoefte aan de te realiseren 49 appartementen, gezien het hiervoor vermelde aantal te koop staande appartementen. Indiener is van mening dat de conclusie "Er is aldus sprake van opvang van de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied" een drogredenering is en de realisatie van de toren onaanvaardbaar **(Woningbehoefte).**

Indiener vraagt zich af hoe het verkeer komende van de richting Weerdinge wordt afgewikkeld. Indiener is van mening dat geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen.

Indiener vraagt zich af waarom de 9 koopappartementen, 15 parkeerplaatsen hebben en de 40 huurappartementen 30 parkeerplaatsen waarbij 14 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de naastgelegen parkeergarage. Verder vraagt indiener zich af waarom onderscheid gemaakt wordt tussen huur en koop, of rekening is gehouden met het bezoekers parkeren en parkeren voor de zakelijke dienstverleners **(Verkeer).**

Indiener is van mening dat huurwoningen en koopwoningen niet samengaan **(Woningbehoefte).**

Indiener stelt dat in de conclusie (2.6) van het rapport Woningbehoefteonderzoek Hondsrugtoren

van BügelHajema voorbij wordt gegaan aan hoe en waar zorgverleners moeten parkeren en dat hier ook duidelijk

aangegeven dat deze locatie geen onderdeel is van het centrumgebied. **(Verkeer)**

Indiener geeft aan dat door de reeds gerealiseerde bouw van de Mediamarkt het uitzicht aanzienlijk afgenomen is en dat door realisatie van de Hondsrugtoren het uitzicht tot een minimum wordt gereduceerd. Waarbij indieners privacy ernstig wordt geschonden. Indiener is van mening dat door het verminderen van het uitzicht en de inking de waarde van indieners appartement aanmerkelijk negatief beïnvloed. **(Woon- en leefklimaat en waardedaling)**

Indiener stelt tot slot dat;

De toegankelijkheid van het appartementencomplex is verslechterd, doordat onvoldoende rekenschap is gehouden met het feit dat de winkels (Op=Op en Action) veel publiek aantrekken en de bezoekers van deze winkels hun vervoermiddelen (fiets, scooter etc) op de openbare weg stallen; Dat andere winkelstraten in Emmen minder aantrekkelijk worden door leegstand;

De toren op een totaal verkeerde locatie wordt gerealiseerd

De onderliggende visie door de tijd is ingehaald. **(Overig, Situering en Beleidsuitgangspunten).**

B:

Beantwoording en gevolgen zienswijze 4 onder de thema's:

- **Beleidsuitgangspunten,**
- **Situering en**
- **(Uit)zicht,**
- **Verkeer,**
- **Woningbehoefte,**
- **Woon- en leefklimaat en waardedaling,**
- **Overig.**

5. Zienswijze 5034-2015:940102

Samenvatting zienswijze 5:

A:

Zienswijze 5 is ingediend namens meerdere bewoners van de huurappartementen aan het Noorderplein/Weerdingerstraat. De zienswijze van de bewoners geeft puntsgewijs de, door indieners, te verwachten gevolgen van de bouw van de toren aan. Indieners verwachten dat de bouw van de toren gevolgen heeft voor de bewoners in de vorm van:

- vermindering van uitzicht en horizonvervuiling ((**Uit**)**zicht**).
- vermindering van daglicht en zonlicht toetreding, als gevolg van de korte afstand van de toren ten opzicht van de appartementen (**Bezonning**).
- verstoring woongenot tijdens de bouw (**Overig**),
- verstoring woongenot na realisatie (**Woon- en leefklimaat en waardedaling**).

Verder zijn indieners van mening dat de locatie van de toren geen juiste keuze is (**Situering**).

B:

Beantwoording en gevolgen zienswijze 5 onder de thema's:

- **Bezonning,**
- **Situering,**
- **(Uit)zicht,**
- **Woon- en leefklimaat en waardedaling,**
- **Overig.**

6. Zienswijze 5034-2015:201743 en 5034-2015:425382

Samenvatting zienswijze 6:

A:

De Goede Advocatuur heeft namens cliënt pro-forma een zienswijze ingediend en daarbij verzocht om uitstel van de termijn voor aanvullen van de zienswijze. Uitstel is verleend. In de aanvulling j wordt ingegaan op situering van het gebouw, strijd met goede ruimtelijke ordening, de ladder van duurzame verstedelijking, de gemeentelijke hoogbouwvisie en windhinder.

Strijd met goede ruimtelijke ordening:

Door realisatie van de toren vervalt de zichtlocatie van het pand van indiener.

Het plan is in strijd met goede ruimtelijke ordening doordat de locatie te klein is om een goede ruimtelijke inpassing van de voorziene woontoren mogelijk te maken en afstanden tot bestaande bebouwing relatief kort zijn. Daardoor ontstaat een volle en rommelige indruk van de locatie en neemt de algehele bruikbaarheid van de omliggende percelen en gebouwen op onaanvaardbare wijze af. Indiener vraagt zich af op welke wijze rekening is gehouden met de bestaande parkeerbehoefte, onder meer van cliënt, zijn personeel en klanten. Indiener is van mening dat het onderzoek op dit punt onvoldoende is.

Indiener geeft aan dat de aanduiding van de maximale bouwhoogte niet op de verbeelding te hebben aangetroffen, **(Situering en (uit)zicht, Verkeer, Overig)**.

Ladder van duurzame verstedelijking

Indiener is van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet juist is toegepast

Indiener is van mening dat het onderzoek niet goed is uitgevoerd, omdat het onderzoek zich niet richt op de vraag wat de actuele regionale behoefte aan woningen is; niet alleen in de gemeente Emmen, maar in de gehele regio. Doordat de scope van het onderzoek te beperkt is, is ook het onderzoek in trede 2 naar de vraag of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied onjuist uitgevoerd **(Woningbehoefte)**.

Hoogbouwvisie veronachtzaamd

Indiener geeft aan dat op grond van het Visiedocument hoogbouw, Masterplan Emmen Centrum 2020, zoals vastgesteld op 26 juni 2008 (hierna: hoogbouwvisie), voor elk initiatief voor hoogbouw een ruimtelijk onderzoek in de vorm van een hoogbouwvisie een hoogbouweffectrapportage (hierna: HER) moet worden gedaan. Indiener mist deze HER bij dit bestemmingsplan **(Architectuur, Hoogbouweffect rapportage)**.

Windhinderonderzoek

Het plan voorziet niet in adequate maatregelen om de windhinder te mitigeren en zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse te creëren. Hierdoor is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening **Woon- en leefklimaat en waardedaling, Hoogbouweffect rapportage**.

B:

Beantwoording en gevolgen zienswijze 6 onder de thema's:

- **Architectuur,**
- **Hoogbouweffect rapportage,**
- **Woningbehoefte,**
- **Situering,**
- **(Uit)zicht,**
- **Verkeer,**
- **Woon- en leefklimaat en waardedaling,**
- **Overig.**

2. Beantwoording zienswijzen en gevolgen voor het bestemmingsplan.

Architectuur: Zienswijzen 3 en 6.

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk plan waarin de gemeente vastlegt waar mag worden gebouwd, hoeveel grond mag worden bebouwd in oppervlakte en hoogte en waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. Over de vormgeving van het te bouwen gebouwen in de zin van architectuur, kleur, of stijl zegt het bestemmingsplan niets. Het uiterlijk van een gebouw wordt niet met een bestemmingsplan beoordeeld, maar door toetsing aan welstandseisen.

Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige inpassing en de Hoogbouwvisie aandacht gegeven aan het ontwerp van de toren. Hierbij is gekeken naar de maximale bebouwing, qua oppervlakte en hoogte, voor deze locatie.

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de hoogtemaat van 64 meter opgenomen. Naar aanleiding van zienswijze 6 waarin werd gesteld dat de bouwhoogte niet was opgenomen is dit nogmaals gecontroleerd. Uit deze controle bleek niet dat de maatvoering ontbrak.

Voor de beleving van hoogbouw is slankheid een belangrijk begrip. Het kan uitgedrukt worden door middel van het quotiënt van de grootste breedtemaat van het grondoppervlak en de hoogte. Dit is met name van belang bij gebouwen hoger dan 50 meter, zoals de Hondsrugtoren. In het ontwerpbestemmingsplan komt dit niet goed naar voren om die reden zal in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen dat vanaf 50 meter de toren aan alle zijden een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 moet hebben. *Deze maat is afkomstig uit de gemeentelijke Hoogbouwvisie. In deze visie is aangegeven dat het uitgangspunt bij nieuwe hoogbouw is dat bij landmarks een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 gehaald dient te worden. Hier mag van worden afgeweken als door goede vormgeving, detaillering en materialisering sprake is van een lagere slankheidscoëfficiënt met een goed resultaat. Tevens is aangegeven dat bij samengestelde volumes het begrip slankheid moeilijk toepasbaar is.*



Illustratie 1 Hondsrugtoren

Gezien de, in oppervlak, beperkte locatie is de gekozen hoogbouwtypologie 'skyscraper' (hoog en smal) het meest passend voor de plek.

Het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan is hierop aangepast. De ontworpen toren is 64 meter hoog en kent een plattegrond van circa 27,49 x 14,84/17,2 (met trappenhuis) meter.

De onderste laag is minder slank ontworpen dan de daar boven gelegen verdiepingen. Dit heeft te maken met de aansluiting van de plint op de bestaande bebouwing in de omgeving en het gebruik van de begane grond.

De slankheidscoëfficiënten komen *daardoor* neer op 2,33 en 4,3/3,7 en voldoen daarmee *voor het merendeel* aan de gestelde minimumeisen. *Dat het gebouw niet volledig voldoet is aanvaardbaar vanwege de vormgeving, samengesteldheid, detaillering en materialisering van het gebouw. Illustratie 1 geeft de Hondsrugtoren weer.*

Gelet op de verjonging en de speciale architectuur waarbij aandacht is gegeven aan het gevelontwerp, textuur, afwerking en reliëf van het gebouw en de aansluiting op de bestaande nieuwe bebouwing aan het Noorderplein is de toren in de huidige vormgeving ruimtelijk passend gevonden op deze plek.

De eisen in het bestemmingsplan staan los van de toetsing aan welstandseisen en ook als aan het bestemmingsplan wordt voldaan kan, op basis van de welstandsbeoordeling, nog aanpassing van het bouwplan en het uiterlijk van de toren geëist worden.

Dat kan echter pas worden beoordeeld als voor het bouwplan een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijzen 3 en 6 betreffende het onderdeel Architectuur geven aanleiding tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan in artikel 6. Aan artikel 6.2.1 onder g wordt opgenomen dat vanaf 50 meter de toren aan alle zijden een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 moet hebben.

Beleidsuitgangspunten: Zienswijze 4

Hoewel de financiële crisis geleid heeft tot vertraging van ontwikkelingen zijn de lange termijn doelstellingen van de structuurvisie nu niet achterhaald. De doelen en de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de versterking van Emmen centrum opgenomen in de “Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef”, “Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020” en de “Hoogbouwvisie” van de gemeente Emmen zijn nog steeds relevant en actueel.

In de Strategienota Emmen 2020 heeft de gemeente uitgesproken om zich in te zetten op een moderne industriestad, een veelzijdige productiestructuur, een moderne woningvoorraad en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Op basis van de Strategienota heeft een ruimtelijke vertaling van de ambities en doelen plaatsgevonden in de Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef. De structuurvisie geeft in samenhang de hoofdlijnen van de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling, op lange termijn, van de gemeente Emmen weer. Tevens dient de structuurvisie om bedrijven, instellingen en andere overheden uit te nodigen tot en te stimuleren om passende, gewenste activiteiten en investeringen te doen die aansluiten op de weergegeven ambities en ruimtelijke mogelijkheden. De structuurvisie is op onderdelen nader uitgewerkt in deelvisies zoals de Structuurvisie werklocaties. De hoogbouwvisie (vastgesteld 26 juni 2008) is een deeltuitwerking (bouwsteen) uit een eerder vastgesteld plan, Masterplan Emmen Centrum 2020, en is opgenomen als 1 van de ruimtelijke kaders in de Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef.

De hoogbouwvisie is vooral een stedenbouwkundige visie. Deze geeft een stedenbouwkundig beeld weer voor de toekomst van Emmen. Mogelijk dat de financiële crisis het tempo van deze ontwikkelingen vertraagd heeft, echter de wens voor een compacte stedelijk centrum is daarmee niet verdwenen en niet achterhaald. Door het toepassen van hoogbouw wordt het centrum duidelijk begrensd en worden de essens als landschappelijk historisch element gerespecteerd en bewaard. Hierdoor kan Emmen haar ambitie om te komen tot een meer stedelijk centrum in combinatie met haar motto ‘Open Groene Stad’ realiseren. Juist door het realiseren van hoogbouw kunnen groen en landschap zoals het essenlandschap in nabijheid van het centrum gespaard en open blijven.

In de Structuurvisie Werklocaties staat het vergroten van de werkgelegenheid op een integrale benadering centraal. Winkelvoorzieningen en de inwoners van Emmen zijn belangrijke dragers van de totale voorzieningenstructuur en deze is weer sterk bepalend voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Emmen. Door wonen toe te voegen in het centrum is er sprake van het versterken van het kernwinkelgebied waardoor er een groter aantrekkingskracht van nieuwe voorzieningen naar de stad ontstaat. Het aanvragen van subsidie door de gemeente bij de provincie om leegstand te gaan maakt onderdeel uit het versterken en waar mogelijk omvormen van het centrum.

Het voornemen om de toren planologisch mogelijk te maken is aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de kernkwaliteiten die de provincie stelt met uitzondering van de landschappelijk inpassing. Op dat punt is het plan conform het verzoek van de provincie aangepast.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

Zienswijze 4 betreffende het onderdeel Beleidsuitgangspunten geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

B. Bezinning: Zienswijzen 3, en 5

Als gevolg van de bouw van de toren verandert de bezinning en daglichttoetreding van omliggende bebouwing. Om die reden is voorafgaande aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan een studie naar de bezinning gedaan in de vorm van het opstellen van bezonningsdiagrammen. Het onderzoek is als bijlage 8 in het bestemmingsplan opgenomen.

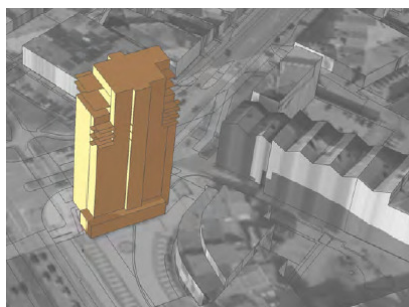
Met dit bezonningsonderzoek is de schaduwwerking van de woontoren op de omliggende gebouwen onderzocht.

In dit onderzoek zijn als maatgevende data tav schaduwwerking van de toren op de omgeving 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december gehanteerd. Hierbij is de maximale planologische ruimte die het ontwerpbestemmingsplan biedt gebruikt bij de beoordeling van de bezinning op de omliggende gebouwen.

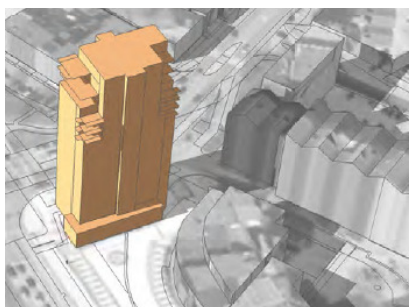
De 21ste maart is een algemeen geaccepteerd moment om een schaduw studie op uit te voeren. Het is de dag dat de winter in de lente overgaat. Vanaf deze dag staat de zon dagelijks hoger aan de horizon en neemt de lengte van de dagen toe, tot aan de langste dag van het jaar op 21 juni. Een hogere zon leidt tot een kortere schaduw, een kortere schaduw betekent minder impact op de omgeving. Na 21 juni staat de zon dagelijks iets lager aan de horizon en nemen de dagen af tot de kortste dag van het jaar op 21 december.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de schaduwwerking op de nabij gelegen gebouwen aan de overzijde van de toren Weerdingerstraat 1 tot en met 10, beperkt is tot een klein deel van de dag. De toren heeft meer effect op de woningen aan het Noordeplein. Het eerste deel van het appartementencomplex aan het Noordeplein zal in maart, juni en september vanaf ca 18.00 uur in de schaduw liggen. Het tweede deel van het woningbouwcomplex ligt in juni vanaf 18.00uur deels in de schaduw van de toren (afbeelding 1,2,3). Op 21 december (kortste dag), afbeelding 4, is het om 18.00 reeds donker waardoor geen sprake meer is van schaduwwerking.

Het onderzoek geeft aan dat sprake is van vermindering van bezinning. Deze vermindering heeft echter geen onevenredige nadelige gevolgen op de bezinning van de omliggende percelen en is aanvaardbaar gevonden.



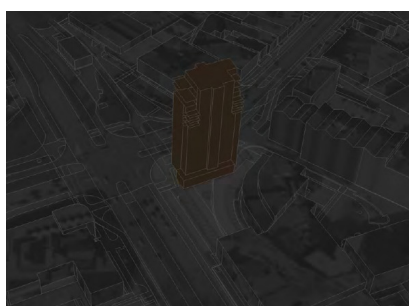
Afbeelding 1
21 maart 18.00



Afbeelding 2
21 Juni 18.00 uur



Afbeelding 3
21 September 18.00 uur.



Afbeelding 4
21 december 18.00 uur.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

1. Zienswijzen 3 en 5 betreffende het onderdeel Bezinning geeft aanleiding tot het tekstueel verduidelijken van het onderdeel bezinning in hoofdstuk 3.8

B. Groen:

Zienswijzen 2 en 3:

Bij het vaststellen van de Hoogbouwvisie is geaccepteerd dat de te realiseren hoogbouw gevolgen heeft voor de bestaande stedelijke groenstructuren. Zo ook het stedelijk groen op de hoek van de Hondsrugweg en de Weerdingerstraat. Dit groen, een klein grasveld zonder natuurwaarden of betekenis als wandel- of recreatiegebied, zal verdwijnen.

Tegenover het verdwijnen van dit stedelijk groen staat het behoud van het groen op de omliggende essen en delen van de essen en esdorp-structuur ondanks de groei van de stad. De essen die als begrenzing van de verschillende omliggende bebouwingseenheden worden gehanteerd blijven, door inbreiding, stedelijk bouwen middels realisatie van hoogbouw, gespaard en open. Waardoor Emmen haar ambitie om te komen tot een meer stedelijk centrum in combinatie met haar motto 'Open Groene Stad' kan realiseren.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijze 2 betreffende het onderdeel Groen heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. Hoogbouw effectrapportage:

Zienswijze 6

Conform de vastgestelde hoogbouwvisie zijn naast de milieutechnische onderzoeken ook de effecten van de toren op de omgeving bekeken (bezonning, windhinder en situering van de toren). Dit samen maakt de hoogbouw effectrapportage. In het bestemmingsplan zijn de technische onderzoeken opgenomen in het hoofdstuk 3.

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend middel wat de uiteindelijke bouw mogelijk maakt in oppervlakte, situering en hoogte. Bij de constatering dat de realisatie van een bouwplan niet mogelijk is conform het geldende bestemmingsplan wordt gekeken of realisatie van het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Hierbij is het gemeentelijk planologisch beleid uitgangspunt.

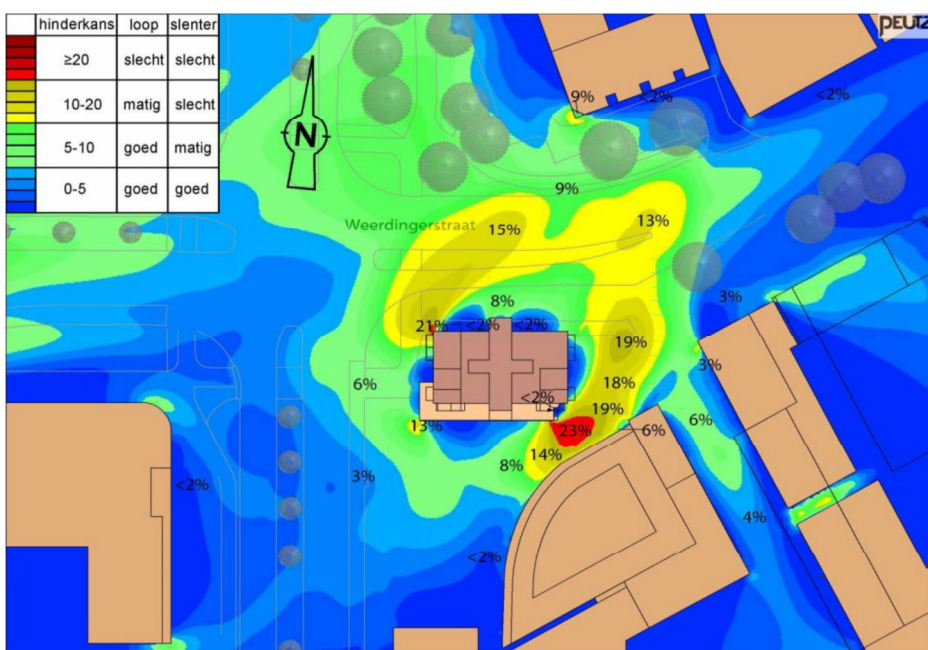
Tevens is gekeken naar de inpasbaarheid van het plan op basis van ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten. Geconstateerd is dat een en ander in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is en er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Aan de hand van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de verdere onderzoeken uitgevoerd.

Ook de landschappelijk inpassing en het effect van de toren op de omgeving is hierbij beoordeeld. Hoewel in de hoogbouwvisie reeds de voorgestane stadsilhouetten zijn opgenomen is een extra onderzoek tav de landschappelijke inpassing uitgevoerd (zie landschappelijke inpassing). Dit onderzoek ontbrak nog in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting zal hiervoor een verduidelijking worden opgenomen en het onderzoek wordt alsnog als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Wat betreft windhinder is de uitkomst van het windhinderonderzoek dat de kwaliteit aanvaardbaar is zie afbeelding windhinder . Voor de windhinder langs de gevels van de appartementen en bedrijvigheid aan het Noorderplein geldt een lage hinderkans. Bij de winkels aan het Noorderplein is het windklimaat beoordeeld met het criterium voor slentergebied, op basis van het onderzoek is een goed windklimaat te verwachten. Ook het windklimaat bij de entrees van de toren krijgt in het onderzoek een beoordeling goed.

Bij de aansluiting Noorderplein / Weerdingerstraat is plaatselijk een verhoogde hinderkans vastgesteld. Deze hinder is aanvaardbaar omdat dit geen slentergebied of wandelgebied is zoals bij de winkels aan het Noorderplein. De Weerdingerstraat wordt vooral gebruikt door gemotoriseerd verkeer en fietsers. Hoewel sprake is van hinder, is deze hinder voor de functie van het gebied aanvaardbaar omdat de mate van hinder buiten het gevaarcriterium valt.

Net tussen de toekomstige toren en de achterkant van de bibliotheek is het verwachte windklimaat als slentergebied matig tot slecht aan te merken. Deze verwachte windhinder op eigen terrein van de toren wordt aanvaardbaar gevonden omdat ook hier geen sprake is van een slenter of wandelgebied maar een opgang naar het bijbehorende parkeerterrein van de toren.



Afbeelding 1: Windhinder

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

Zienswijze 6 betreffende het onderdeel Hoogbouweffect rapportage geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels in het bestemmingsplan. De toelichting zal wel op het onderdeel landschappelijke inpassing en windhinder worden verduidelijkt.

B. Landschappelijk inpassing: Zienswijze 1 en 6

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van de Hondsrugtoren mogelijk gemaakt. Door realisatie van hoogbouw sluit de gemeente aan op de provinciale Omgevingsvisie waarin wordt gesteld dat hoogbouw een oplossing kan zijn om zuinig met de beschikbare gronden om te gaan. Zoals in de zienswijze van de provincie terecht is aangegeven ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan een analyse van de effecten van de toren op het omringende kenmerkende landschap.

Om die reden is een aanvulling op het bestemmingsplan gemaakt betreffende de landschappelijke inpassing en effecten van de toren op de omgeving. Deze aanvulling “Analyse van de ruimtelijke visuele effecten Hondsrugtoren op omgeving” wordt als bijlage 9 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In de analyse is de toren vanuit drie schaalniveaus (landschap, stadsrand en centrum afhankelijk van de afstand ten opzichte van de toren) bekeken.



Uit de analyse blijkt dat vanuit het schaalniveau “landschap” (locatie 1 en 2, op een afstand meer dan 5 kilometer van de geplande toren), de toren niet of nauwelijks zichtbaar is. Hierdoor vindt nauwelijks verandering plaats in het ruimtelijk beeld zodat de toren op deze schaal passend is. Voor de beoordeling vanuit het schaalniveau “stadsrand” (locatie 3 tot en met 7, 1 tot 3 kilometer vanaf de toren) zijn locaties gekozen met een landschappelijke of cultuurhistorische waarde op basis van de cultuurhistorisch Kompas Drenthe en de gemeentelijke ruimtelijke waarden kaart. De locaties 3, 5, 6 en 7 laten de invloed van de nieuwe toren zien vanaf open esrand. Op de schaal van de stadsrand (1 tot 3 kilometer vanaf de toren), betekent de toevoeging van de toren vanuit westelijke richting, gezien vanaf de es en de N318 een duidelijke verandering van het ruimtelijk beeld. De openheid van het landschap maakt dat de toren hier goed zichtbaar zal zijn. Deze zichtbaarheid is de consequentie van een landmark aan de rand van de stad en past in de gemeentelijke Hoogbouwvisie (oktober 2009). Hierin spreekt de gemeente de wens uit tot versterking van de es en toename van de stedelijkheid met een duidelijke stadsrand. De toren past in deze visie en wordt daarmee landschappelijk passend geacht. De toren versterkt het

stadssilhouet en daarmee het voor deze zijde van Emmen kenmerkende contrast tussen de open es en de meer massieve/besloten stadsrand. Vanuit de overige richtingen is, gezien op de schaal van de stadsrand, de invloed van de toren beperkt en gaat de toren op in het bebouwingsbeeld. De toren is op de schaal van de stadsrand passend.

De locaties op het schaalniveau 'centrum' (8 tot en met 9) zijn gekozen, omdat dit plekken zijn met aantrekkingskracht, waar veel bezoekers komen en/of samenhangen met een hoofdweg in het centrum. Op de schaal van het centrum betekent de toren vooral op zeer korte afstand een forse verandering van het beeld, zoals ook verwacht mag worden bij een dergelijke forse, stedelijke ingreep. Op iets grotere afstand, zoals vanaf de entree van Wildlands is de verandering al veel kleiner en gaat de toren op in het stedelijk weefsel.

Gelet op de analyse en de hoogbouwvisie waarin het realiseren van een duidelijke stadsrand naar voor komt is de toren landschappelijk passend geacht. Door hoogbouw aan de rand van de stad te plaatsen wordt het aansluitende openlandschap extra versterkt en ontstaat een duidelijk contrast tussen bebouwd stedelijk gebied en open groen landelijk gebied. Dit contrast tussen stad en land is groot en de gemeente ziet dit als waardevol en kenmerkend. Door het toepassen van hoogbouw worden de open essen als landschappelijk historisch element gerespecteerd en bewaard en kunnen groen en landschap van het waardevolle esdorpenlandschap in nabijheid van het centrum gespaard blijven.

Hierdoor kan Emmen haar ambitie om te komen tot een meer stedelijk centrum in combinatie met haar motto 'Open Groene Stad' realiseren.

Uit de analyse blijkt ook dat in de afgelopen jaren het landschap langs de essen aan het veranderen is. Van een besloten landschap naar 'open en bloot' aan de es, met zicht op o.a. schuurtjes, hokken en achterkanten, komt het hier en daar bovendien enigszins verrommeld over. Door het ontbreken van enige afscherming door begroeide erven of coulissen in het landschap dringt het beeld van de stadsrand en m.n. het gebouwde Utopolis zich sterk op gezien van uit het landschap. Dit zal ook voor het zicht op de Hondsrugtoren gelden. Echter de verrommeling doet niets af aan het effect van de Hondsrugtoren op het stadssilhouet. De invloed hierop wordt positief beoordeeld.

Om de verrommeling tegen te gaan en de landschappelijk kwaliteit van de stadsranden te verbeteren wil het college binnen een jaar na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een visie op de verbetering van de noordwestelijke stadsrand af ronden. Waarna de visie uitgevoerd kan gaan worden.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

In hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de uitkomst van de landschappelijke analyse opgenomen. Tevens wordt als bijlage 11 aan het bestemmingsplan de Landschappelijke analyse gevoegd.

Daarnaast wordt een visie op de noordwestelijke stadsrand opgesteld waarin het versterken en herstellen van het beschermd dorpsgezicht en het tegengaan van de verrommeling van de stadsrand opgenomen wordt.

B. Situering

Zienswijzen 2, 3, 4, 5 en 6

(Zienswijze 2, 3, 4, 5 en 6) Het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg maakt realisatie van de toren mogelijk. De situering van de Hondsrug toren is gebaseerd op uit de Hoogbouwvisie vastgesteld in 2009 van de gemeente Emmen als deel uitwerking van het Masterplan Emmen Centrum.

In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat hoogbouw niet zomaar overal gerealiseerd kan worden maar dat hoogbouw in Emmen alleen plaats kan vinden in de meest dynamische gebieden van Emmen (gebieden in het centrum, wijkcentra, de grotere dorpen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid vanaf de A37 (Klazienaveen/Veenoord/Nieuw-Amsterdam). Door juist op strategische plaatsen hoogbouw te situeren (en niet zomaar overal) ontstaat een duidelijk contrast met laag- en middel-hoogbouw en tussen stedelijk gebied en buitengebied. Doel is hiermee een aantrekkelijker, duidelijker en interessanter stadssilhouet en stadsrand te creëren en het kenmerkende groen rondom de stad te behouden. **(Zie ook landschappelijke inpassing).**

De te realiseren Hondsrugtoren is gesitueerd op zo'n dynamisch knooppunt. Hoogbouw op deze locatie vormt een markeerpunt voor de entree van het centrum vanaf de Frieslandroute. Volgens de Hoogbouwvisie mag hier zelfs hoogbouw tot 80 meter hoog gerealiseerd worden in meerdere hoogteaccenten. Deze geplande hoogbouw is daarmee een verbijzondering van de entree van de stadsrand en de binnenstad vanaf de Frieslandroute.

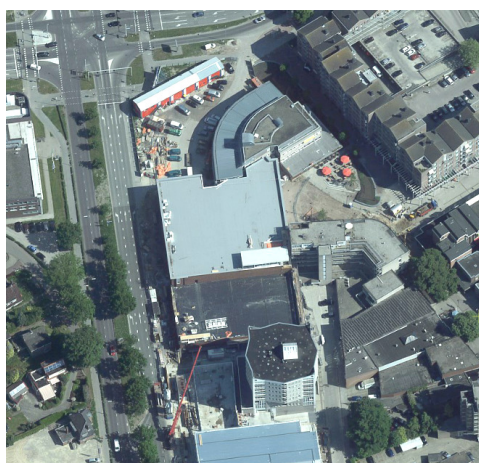
Door de situering van de toren aan het voet/ fietspad langs de Weerdingerstraat krijgt de toren een visueel begeleidend functie. Het verkeer wordt, komende vanaf het kruispunt Hondsrugweg-Weerdingerstraat, langs de plint van de toren richting de entree van het winkelgebied geleid. Komende vanaf de Weerdingerstraat zal de toren het profiel van de Weerdingerstraat versterken begeleiden en in de zich-as staan. Hiermee ontstaat op de hoek van het centrumgebied een nieuwe stedelijke uitstraling zoals met de hoogbouwvisie is beoogd.

Om de ingezette stedelijke vernieuwing en stedelijke ambitie met nieuwe architectuur en hoogbouw rondom het Noorderplein mogelijk te maken is medio 2011 gestart met onder andere de sloop van de Nijenbrinkflat. Hierdoor is ruimte ontstaan voor realisatie en vernieuwing van het Noorderplein en de gewenste hoogbouw, afbeelding 6a en 6b. (zienswijze 2, 3, 4, 5 en 6).



6a

Afbeelding 6a: Luchtfoto 2010



6b

Afbeelding 6b: Luchtfoto 2014

(zienswijze 3, en 6) De toren komt in lijn te staan met de overige nieuwe bebouwing aan de Hondsrugweg en staat daarmee niet dichter op de weg dan de bebouwing van Mediamarkt. Ten opzichte van de Weerdingerstraat staat de toren dichter op de weg dan de aanwezig bebouwing. Echter niet te dicht zo als indiener van zienswijze 3 stelt. De afstand van de toren ten op zicht van de weg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord. Mede gelet op de functie van de toren als markeringspunt. (zienswijze 4) Anders dan indiener van zienswijze 4 is het college mening is zijn wij van mening dat door positionering van de woontoren de aanlooproute via het Noorderplein

richting het centrum juist begeleid en versterkt zal worden. Daarmee vormt het een schakel naar het winkelgebied en zeker geen eiland. Er is dan ook geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening is (*zienswijze 6*).

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijzen 2, 3, 4, 5 en 6 betreffende het onderdeel situering hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

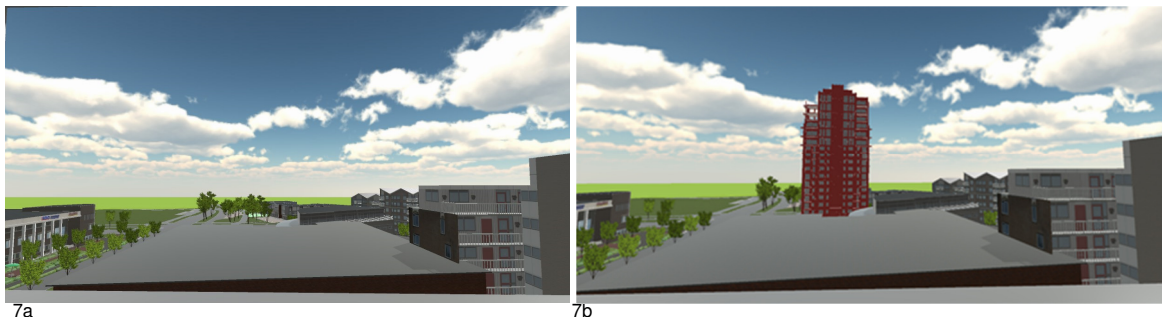
B. (Uit)zicht

Zienschijven 2, 3,4,5 en 6

Door realisatie van de toren verandert het (uit)zicht vanuit de appartementen van de Lindenhof en de appartementen aan het Noordeind. (Zienschijve 2 en 5). De verandering moet echter niet alleen met de huidige situatie worden vergeleken. Ook de situatie die vroeger bestond, toen de Nijenbrinksflat het uitzicht belemmerde, en de situatie die met bebouwing op basis van het geldende bestemmingsplan zonder meer gerealiseerd zou kunnen worden, moet bij een vergelijking worden betrokken. In vergelijking met die bebouwing is de verandering en de aantasting van uitzicht als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan veel minder groot dan in een vergelijking met de huidige situatie. Er bestaat ook, zo blijkt ook uit vaste jurisprudentie, geen recht op blijvend vrij uitzicht. En verder moet men zich realiseren dat de locaties van de toren en omliggende woningen liggen in het centrum van Emmen en dit locaties zijn met veel stedelijke dynamiek.

(Zienschijve 2) De toren zoals deze met het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg mogelijk wordt gemaakt komt ten opzichte van de Lindenhofcomplex op ca. 120 meter te staan.

Ter verduidelijking is de met het ontwerp bestemmingsplan beoogde toren digitaal gevisualiseerd op de te bebouwen locatie afbeeldingen 7a, 7b, 8a en 8b. De visualisatie, afbeeldingen 7a en 7b, is gemaakt vanaf de 5^e verdieping van De Lindenhof richting de toekomstige plek van de toren. Uit deze visualisatie blijkt dat de toren duidelijk zichtbaar is maar dat de toren op deze plek zeker geen blokkade vormt voor het uitzicht richting het Noordeinde, de Odoornweg en de essen. Wel wordt het zicht op de woonwijk Emmermeer en het opgaande groen aan de rand van de deze wijk verminderd. Deze vermindering van het zicht vanaf de Lindenhof wordt gelet op de stedelijkheid van dit gebied en het versterken van de stadsrand aanvaardbaar gevonden.



Afbeelding 7a: Visualisatie zonder Hondsrugtoeren vanaf de 5e verdieping Lindenhof

Afbeelding7b: Visualisatie met Hondsrugtoeren vanaf de 5e verdieping Lindenhof

Verder blijkt uit de visualisatie en door de afstand van het gebouw (op 120 meter t.o.v. de Lindenhof) en de situering dat het niet aannemelijk is dat er sprake is van inkijk vanuit de beoogde woontoren in de woningen van de Lindenhof.

(Zienschijve 5) Voor de woningen aan het Noorderplein tegen over de toren wijzigt het uitzicht het meest. De toren wordt vanaf de dichtstbijzijnde gevel van een appartement op ca. 27 meter gebouwd. De bewoners van deze appartementen zullen merken dat de toren hier gebouwd gaat worden. In plaats van zicht op de Hondsrugweg en de bebouwing en de N381 kijkt men tegen de toren. Gelet op de positionering van de toren ten opzichte van de appartementen blijft ruim zicht op de Schimmeres bestaan. Met name richting het noordwesten blijft het uitzicht gehandhaafd. In die richting is de kwaliteit van het landschap en het uitzicht op de Es ook het grootst. Er moet een afweging worden gemaakt met het belang van de stedenbouwkundige ontwikkeling en het belang van de hoogbouw voor de gehele uitstraling en beeldvorming van Emmen Centrum en de versterkende werking voor de stadsrand. In het kader van die afweging is de conclusie dat t verlies van uitzicht aanvaardbaar is (afbeelding 8a en 8b).



8a

Afbeelding 8a: Visualisatie zonder Hondsrugtoren vanaf de 5e verdieping Noorderplein



8b

Afbeelding 8b: Visualisatie met Hondsrugtoren vanaf de 5e verdieping Noorderplein

Door de afstand van 27 meter ten opzichte van de meeste dichtbijzijnde tegenoverliggende woning is inzicht mogelijk vanuit de toren in de tegenoverliggende woningen. Echter door de schuine positie van de appartementen in de beoogde de hoogbouw ten opzichte van de tegenovergelegen appartementen is dat in een stedelijk gebied redelijk en alleszins aanvaardbaar.



9a

Afbeelding 9a: Foto cyclorama zonder Hondsrugtoren vanaf de begane grond ter hoogte van Noorderplein 102-103



9b

Afbeelding 9b: Visualisatie met Hondsrugtoren vanaf de begane grond ter hoogte van Noorderplein 102-103

(Zienswijze 6) Voor de winkel/ kantoorpanden aan het Noorderplein geldt dat dit wellicht door gebruikers als zichtlocatie wordt ervaren. Echter in geen enkele stedenbouwkundige visie van de gemeente waarin deze locatie wordt aangemerkt als zichtlocatie. Het is een dynamisch gebied waarin commercieel en ook andere functies mogelijk zijn en rekening gehouden moet worden met veranderingen in inrichting van het gebied. De woontoren zal juist de aanlooproute via het Noorderplein richting het centrum versterken. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op het onveranderd blijven bestaan van de situatie en de omgeving.

In het kader van de gemaakte afweging is geconcludeerd dat het nieuwe bestemmingsplan voor de bestaande winkel en kantoorpanden geen onaanvaardbare vermindering van de kwaliteit van de locatie meebrengt

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijzen 2, 3,4,5 en 6 betreffende het onderdeel (uit) zicht hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. Verkeer en parkeren:

Zienswijze 4 en 6

(Zienswijze 4) De ontsluiting van het complex ligt op korte afstand van het kruispunt Noordeind/Weerdingerstraat/Hondsrugweg/N381. Dit kruispunt is met behulp van verkeerslichten geregeld. Tevens kent de weg deels een middenberm. Hierdoor wordt het lastig om vanaf de uitrit van de Hondsrugtoren linksaf te slaan richting de verkeerslichten. Om die reden wordt komende uit de uitrit de verplichting ingesteld om rechtsaf te slaan. De hoeveelheid verkeer die het complex genereert is niet zodanig dat de doorstroming van het verkeer op de Weerdingerstraat belemmerd wordt.

Bij het gebouw moet geparkeerd kunnen worden. Voor het parkeren worden de CROW-normen gehanteerd in matig stedelijk gebied. Hierdoor zijn voor de sociale huurappartementen $40 * 0,9 = 36$ parkeerplaatsen nodig, ten behoeve van de appartementen $9 * 1,6 = 14$ en voor de zakelijke dienstverlening 1,3 per 100m (360) $3,6 * 1,3 = 5$ parkeerplaatsen. Dit komt in totaal neer op $36 + 14 + 5 = 55$ parkeerplaatsen.

Ten behoeve van het plan zijn in het plangebied 45 parkeerplaatsen voorzien. Hiervan worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeerkelder en 30 maaiveldplaatsen op eigen terrein. Tevens zijn 14 parkeerplaatsen in naast gelegen parkeergarage de Noorderveste beschikbaar. Deze 14 parkeerplaatsen worden door de gemeente verhuurd aan de ontwikkelaar van het gebouw. Dit brengt het totaal op 59 parkeerplaatsen.

Ruimtelijke is van belang dat ten behoeve van het plan voldoende parkeren aanwezig is. Wie van de toekomstige bewoners van de toren waar zijn auto parkeert is ruimtelijk niet relevant en heeft niks met discriminatie te maken. De verdeling van de beschikbare parkeerplaatsen is afhankelijk de eigenaar van het gebouw. (Zienswijze 6) Uit de jaarlijkse monitoring van de parkeergelegenheid voor het centrum blijkt dat voor de bestaande winkel- en kantoorvoorzieningen in het centrum voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Er valt dan ook niet te verwachten dat als gevolg van de geplande woontoren parkeervoorzieningen ontoereikend zullen zijn of parkeerproblemen zullen ontstaan. De toren zal hierdoor geen inbreuk doen op deze parkeervoorzieningen.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijzen 4 en 6 betreffende het onderdeel Verkeer en parkeren hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. Woningbehoefte: Zienschijzen 3, 4 en 6

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor de woontoren is onderzoek verricht naar de woningbehoefte in de gemeente en specifiek op deze stedelijke locatie (bijlage 1 bestemmingsplan). In het plangebied worden 49 appartementen gebouwd. De locatie is in het (belangrijkste) centrumgebied van de gemeente, direct gelegen aan belangrijke uitvalswegen, zorg- en welzijnsvoorzieningen, winkel en culturele voorzieningen en het openbaar vervoer (trein en bus).

In het onderzoek (bijlage 1 bestemmingsplan) is rekening gehouden met de regionale behoefte, het feit dat bestaande woningen te koop staan, de vergrijzing en is het sterfteoverschot van de bevolking meegewogen.

Op basis van de Regionale Woonagenda opgesteld door de gemeenten Emmen, Coevorden en Borger-Odoorn in samenwerking met de drie grootste corporaties (Lefier, Domesta en Woonservice Drenthe) in de provincie Drenthe, heeft de stedelijke kern Emmen een bijzondere positie, namelijk centrumkern voor de regio. Onderzoek onderbouwd niet de stellingname dat sprake is van significante verhuisbewegingen binnen de regio. Wel blijkt uit een recent woningmarkt onderzoek "Woningmarktonderzoek Emmen dd. 30 september 2016 (Rigo)" dat de behoefte aan huurappartementen door de vergrijzing en individualisering toeneemt. Dit recente onderzoek is als nieuwe bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd Bijlage @@)

Hetzelfde geldt voor de behoefte aan koopappartementen, al gaat het hier om kleine aantallen. Deze behoefte aan appartementen (huur en koop) is in toenemende mate afkomstig van ouderen. In het algemeen verhuizen deze ouderen als ze verhuizen vaak binnen de eigen gemeente. De zienschijzen geven geen grond om deze conclusie aan te passen. Zoals hiervoor al is aangegeven levert ook het nemen van een ander gebied voor het bepalen van de "regionale behoefte" geen ander conclusie m.b.t. de behoefte aan dit type woningen op.

Uit het woningbehoefteonderzoek en woningmarktonderzoek kan worden afgeleid dat in Emmen sprake is van vergrijzing en huishoudensverduunning. Het sterfteoverschot zal in omvang toenemen. Dit leidt ertoe dat de komende jaren de bevolking in aantal niet meer zal stijgen, maar het aantal huishoudens nog wel (640 huishoudens tot 2025). Door de huishoudensverduunning en vergrijzing is er meer behoefte aan kleinere woningen, met name geschikt voor senioren. De woontoren voorziet in deze behoefte. Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat de vraag naar appartementen in centrumstedelijk gebied groter is dan het aanbod.

Emmen kent een significante vergrijzing en ontgroening wat betreft de bevolkingsontwikkeling (personen). Dit vertaalt zich vervolgens naar een groei in het aantal en aandeel van kleinere huishoudens. De groei van het aantal huishoudens tot 2025 betreft voor een belangrijk deel kleinere senioren huishoudens.

De groei van het aantal kleinere huishoudens in relatie tot de bestaande (kwalitatieve) woningvoorraad (met name eengezinswoningen in het woonmilieu groen-stedelijk en weinig appartementen in de gemeente) leidt ertoe dat wrijving ontstaat tussen de kwalitatieve woningvraag en de beschikbare harde plancapaciteit.

De 49 appartementen voldoen goed aan de kwalitatieve woonwens van senioren. Daarmee voorziet het bouwplan in een kwalitatieve behoefte aan een bijzonder woonmilieu (direct in het centrumgebied van Emmen).

De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwbouwplan aan de Hondsrugweg past daarmee binnen het beleid op zowel provinciaal, regionaal (Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe) als gemeentelijk (Structuurvisie en Woonvisie) niveau, ook binnen de geprognosticeerde woningbehoefte vanuit kwalitatief oogpunt.

De realisatie van 49 woningen in een stedelijke omgeving wordt gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling. In trede 2 dient beantwoord te worden of de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening,

bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De locatie Hondsrugtoeren ligt in het noordelijke deel van de binnenstad van Emmen. De omgeving bestaat voornamelijk uit detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, gestapelde woningbouw en infrastructuur. De locatie zelf is thans bestemd en in gebruik als stedelijk groen. Er is dus sprake van opvang van de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied.

(Zienswijze 4) De aanneming van indienen dat koopwoningen en huurwoningen niet samengaan onderschrijven wij niet. Gemengde wooncomplexen met koop- en sociale huurwoningen hoeven allerm minst problematisch te verlopen. Dit onderwerp, dus de wijze waarop verschillende bewoners met elkaar omgaan, leent zich ook niet goed voor regelingen in een bestemmingsplan. Wel vereisen grotere complexen met veel gedeelde voorzieningen en publieke ruimte meer aandacht, omdat de manier waarop men verantwoordelijkheid neemt voor het complex kan verschillen tussen eigenaren en huurders. Het verschil in verwachtingen in elkaar kan voorkomen worden doordat afspraken worden gemaakt tussen huurders en eigenaren. Op welke wijze dit ingevuld gaat worden is aan de verhuurder, huurders en de toekomstige huiseigenaren en gaat buiten de ruimtelijke procedure om.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijzen 3, 4 en 6 betreffende het onderdeel woningbehoefte geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, door het toevoegen van een recent woningmarktonderzoek toegevoegd als nieuwe bijlage aan het bestemmingsplan ter motivering van de woningbehoefte.

B. Woon- en leefklimaat en waardedaling: Zienswijze 2,3,4 en 5

(zienswijze 2, 3, 4 en 5)

Door realisatie van de toren op het betreffende perceel wordt het uitzicht wellicht beperkt maar gelet op de afstand van de toren ten opzichte van de Lindenhof (ca. 120 meter) zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot door aantasting van de privacy, zie ook Uitzicht

Gezien hetgeen hiervoor is opgenomen m.b.t. de onderdelen bezonning, situering, (uit)zicht, woon- en leefklimaat en overig, de factoren die waardedaling zouden kunnen veroorzaken, heeft waardedaling eigenlijk geen afzonderlijke bespreking.

Geconcludeerd kan worden dat enig nadelig effect, door de bouw van de beoogde woontoren, op de waarde van vastgoed in de omgeving niet bij voorbaat is uit te sluiten maar dat de invloed van genoemde factoren voor de bestaande waarde beperkt en aanvaardbaar is.

Voorzover toch sprake is van waardedaling kan, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een beroep op een tegemoetkoming in schade (planschade) worden gedaan overeenkomstig de procedure van art 6.1 Wro en de gemeentelijke procedureverordening tegemoetkoming in schade. Onderzocht wordt dan of er waardevermindering is en in hoeverre de waardevermindering voor vergoeding in aanmerking komt.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijzen 2, 3, 4 en 5 betreffende het onderdeel woon en leef klimaat hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. Overig:

Zienswijze 3, 4 en 5

(Zienswijze 3) Het gemeentebestuur heeft ambitie om de gemeente verder te ontwikkelen en toekomstbestendig te maken. De vraag of de gemeente Emmen geld en ambitie te veel heeft is voor deze ruimtelijke procedure niet relevant. Ruimtelijk van belang is dat aangetoond wordt dat realisatie van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.

De stellingen:

- “Emmen is géén STAD! Géén Manhattan! Géén Zuidas van Amsterdam en géén Skyline van Rotterdam!!!”,
- Emmen is een mooie grote gemeente in Drenthe!” Met de plaats Emmen en haar karakteristieke dorpen! "Emmen is gewoon Emmen": Drents erfgoed!!!
- In Emmen is al zoveel mooi historisch erfgoed afgebroken en verloren gegaan

zijn constatering en wel opvattingen en niet relevant voor deze procedure en worden voor kennisgeving aangenomen.

Daarnaast gelden andere ruimtelijke kaders waaronder de structuurvisie werklocatie en het provinciaal beleid. Allen onder meer met als doel een aantrekkelijk centrum te realiseren. Dat in de belevenis van u deze kaders achterhaald zijn neemt niet weg dat deze kaders het gemeentelijke beleid vormen.

(Zienswijze 4) De verkeerssituatie en toegankelijkheid rondom de Lindenhof liggen buiten het plangebied van het voorliggende plan en hebben ook ruimtelijk geen relatie met elkaar. De opmerkingen over de inrichting rondom het appartementencomplex worden niet meegenomen bij de beoordeling van het bestemmingsplan voor de Hondsrugtoren. De toren zal geen gevolgen hebben voor de leegstand van winkelpanden. In de toren wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt.

(Zienswijze 5) De bouw van de toren zal overlappend met zich mee brengen. Bouwoverlast maakt echter geen deel uit van de planologische procedure en zal ook afgelopen zijn als de toren is gebouwd.

C. Gevolg voor bestemmingsplan:

De zienswijzen 3, 4 en 5 betreffende het onderdeel overig hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Kopieën van de zienswijzen

Tweezen 7165-2014

19. AUG 2016 * 000089

College van Burgemeester en Wethouders
Van de Gemeente Emmen
Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen

ONTVANGEN 16 AUG 2016

Datum: 15 aug. 2016
Onderwerp: bezwaarschrift
Object: Westerstraat 173
Betreffende: Bouw woontoren Weerdingestraat/Hondsrugweg

Geacht College,

Ondergetekende, [REDACTED] aan de Westerstraat Te Emmen, "de Lindenhof", geeft u hierbij te kennen ernstig bezwaar te maken tegen de bouw van de Hondsrugtoren op de hoek van de Weerdingestraat.

Zoals ik reeds bij brief van 30-1-2015 heb aangegeven en bezwaar heb aangetekend tegen de Realisatie van de Hondsrugtoren op deze gesitueerde plaats.

Door de bouw van genoemd object zal het huidige woongenot met vrij uitzicht op het Noordeinde en Oodoornerweg, alsmede op de bestaande groene gordel, bomen en bebossing, de huiseigenaren op deze plek, totaal worden ontnomen.

Tevens zal door de bouw aan het groene karakter van het gebied onherstelbare schade worden aangericht, waardoor het woongenot blijvend zal worden aangetast, waardoor grote schade zal optreden.

Zoals ik al eerder memoreerde, heb ik geen enkel bezwaar tegen een woontoren, maar wel tegen realisatie op genoemde plek.

Voorts wil ik hierbij benadrukken dat deze Hondsrugtoren met een hoogte van 64 meter, een behoorlijke impact geeft met betrekking tot de inkijk van ons appartement (Noordzijde)

Dit zal ons dermate in onze privacy aantasten, dat nauwelijks nog van enig woongenot sprake kan zijn.

Dit zal bij een eventuele verkoop van mijn appartement niet zonder gevolgen met betrekking tot de aankooprijds/verkooprijds leiden.

Ik hoop dat ik U hiermee inzicht heb gegeven in onze problematiek inzake de bouw van de Hondsrugtoren, waarbij ik mijn hoop uitspreek dat de bestaande voorliggende plannen bij gestuurd kunnen worden.

Een kopie van dit schrijven zend ik tevens naar mijn jurist.

In afwachting verblijvend,

Hoogachtend,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

ont vanast bevestiging.

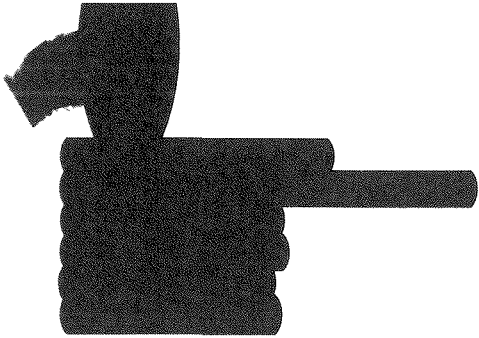
ONTVANGEN 16 AUG 2016

Dan College van.

Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente EMMEN.

Raadhuisplein. 1.

EMMEN.



25. AUG 2016 10:00:097
5034-2015
en
59357-2016

Aan de
Gemeenteraad Emmen
Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen

Betreft: bezwaar/zienswijze bouw Hondsrugtoren Emmen
Hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg
Zaak 5034-2015
en
Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbesluit hogere
Grenswaarde Wet geluidhinder
Zaak 59357-2016

Emmen, 23 augustus 2016

Geachte gemeenteraad van Emmen,

Bijgaand dienen wij u, via de balie van uw gemeentehuis, onze zienswijze c.q bezwaarschrift in tegen de bouw van de Hondsrugtoren te Emmen.

Wij verwachten, dat u onze bezwaren en argumenten op weloverwogen wijze zult afwegen en beoordelen. Ondertussen wachten wij, in spanning af, en zien uw reactie tegemoet.

Tenslotte wensen u, inzicht en wijsheid, bij het nemen van uw beslissingen voor de mooie gemeente Emmen.

Met vriendelijke groet,

Bijlage, bezwaarschrift/zienswijze

Bezwaarschrift/zienswijze Hondsrugtoren Emmen
Bezwaartermijn 6 weken: 22 juli 2016 - 02 september 2016

Gemeenteraad Emmen
Raadhuisplein
Emmen

Emmen, 23 augustus 2016

Wij, de heer [REDACTED] bewoners van de [REDACTED]
te 7811 Emmen, geven hierbij met dit schrijven onze bezwaren en zienswijze over de bouw
van de HONDSRUGTOREN te EMMEN.

Onze bezwaren en argumenten zijn:

1. De toren is veel te hoog (64 meter) en zal zon en daglicht wegnemen uit ons appartement en de vele appartementen in de directe omgeving!
 2. De toren staat gepland op een verkeerde plek: veel te dicht aan de weg!
 3. De architectuur is zeer ijl! En is beslist niet in harmonie met de bebouwde omgeving!
 4. Waarom? eerst een flat met sociale huurwoningen afbreken en vervolgens een paar meter verder op een onmogelijke plek weer een nieuwe flat met sociale huurwoningen terugbouwen?
 5. Heeft de gemeente Emmen teveel geld en ambitie? Hoe is het met de buitendorpen en de woonwensen van de bewoners daar?
 6. Het wegnemen, bij het binnenrijden van Emmen aan de noordkant, van het zicht op het mooie gebouw van de bibliotheek van Emmen zal verloren gaan!
 7. Emmen is een vergrijzende krimpgemeente!!! (Zie: Bevolkingsprognose Drenthe 2015!)
 8. Ouderen willen niet hoog wonen!! Gezinnen wonen in de wijken en de dorpen.
 9. Emmen is géén STAD! Géén Manhattan! Géén Zuidas van Amsterdam en géén Skyline van Rotterdam!!!
 10. Emmen is een mooie grote gemeente in Drenthe! Met de plaats Emmen en haar karakteristieke dorpen! "Emmen is gewoon Emmen": Drents erfgoed!!!
 11. In Emmen is al zoveel mooi historisch erfgoed afgebroken en verloren gegaan!
 12. Er zullen planschade claimen volgen als dit project doorgaat. Vanwege het gevolg van de genoemde inkijk en het verminderde zon en daglicht.
 13. Hoeveel "werkelijk woningzoekenden" heeft de plaats Emmen? Veel mensen staan ingeschreven bij een woningcorporatie, maar zijn niet direct op zoek naar een woning. Hoe zijn deze getallen en hoe verhouden deze zich tot het aantal woningen in Emmen. Voor nu en de toekomst?
 14. Ons advies zou zijn: Onderzoek eerst wat de wens van de inwoners is! Voordat een plan als dit wordt gepresenteerd.
-

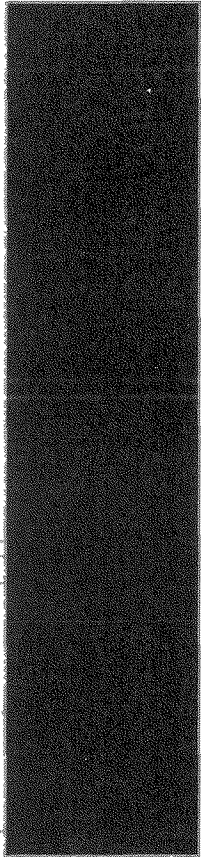
in een wijze

5034-2015 en 59357-2016

via Balie
Gemeentehuis

ONTVANGEN 24 AUG 2016

Van de
Gemeenteraad van Emmen
Raadhuisplein 1
7011 AP - Emmen



Toukuzayev
5034-2015

Gemeente Emmen

FAC-DS

29 AUG. 2016

31. AUG. 2016 10:00:00

Aan de Gemeenteraad van Emmen
Postbus 30001
7800 RA Emmen

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen

Emmen, 24 augustus 2016

Onderwerp: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg en Ontwerpbesluit; zaak 5034-2015.

Geachte Raad,

Op donderdag 21 juli 2016 is door de gemeente Emmen voormeld ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd met de mogelijkheid voor belanghebbenden zienswijzen in te dienen.

Ondergetekende, [redacted] Emmen, [redacted] (appartementencomplex "Lindehof"; 4e etage met uitzicht richting 't Haantje/Odoorn, bericht u als volgt:

In de toelichting hoofdstuk 1 inleiding aanleiding tot het nieuwe bestemmingsplan: er wordt melding gedaan dat het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van de Hondsrugtoeren op de hoek van de Weerdingerstraat en de Hondsrugweg. Deze toren is het Noordelijke sluitstuk van de ontwikkeling, die van de Hondsrugweg een belangrijke structuurdrager heeft gemaakt. Om vervolgens melding te doen dat 'het' onderdeel uitmaakt van het winkelcircuit van Emmen. Met deze zienswijze ben ik het in het geheel niet eens. Deze toren wordt gebouwd op een eiland. Er is geen of onvoldoende aansluiting met het achterliggend winkelgebied het Noorderplein. Het Noorderplein heeft naar mijn mening als winkelgebied slechts bestaansrecht vanwege de Mediamarkt. Over de Mediamarkt is afgelopen week in Dagblad van het Noorden melding gedaan dat de bovenste etage wordt gesloten, onder andere door ingehaalde zienswijzen.

Er is geen enkel verband te bedenken tussen de te realiseren toren en het Noorderplein. Mijn zienswijze wordt ook door u onderschreven, u schrijft immers: "Het Noorderplein vormt de meest noordelijke pool van het winkelcircuit en de Westerstraat verzorgt de ontsluiting van de verschillende bevoorradingshoven en parkeergarage".

Gemeentelijk beleid structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen

weer. Deze visie is op 24 september 2009 door de gemeenteraad aangenomen. Ervan uitgaande dat aan de tot stand koming van deze visie een uitgebreid overleg en onderzoek heeft plaatsgevonden kan worden aangenomen dat deze visie (ruim) voor de financiële crisis tot stand is gekomen en derhalve in 2016 volkomen achterhaald is (zie daarvoor het artikel in de afgelopen week in Dagblad van het Noorden over de Mediamarkt). De vraag die gesteld moet worden is of het voorliggend bestemmingsplan wel op de juiste grond tot stand kan komen. Als gezegd de huidige wereld is anders dan in 2009.

Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020.

Doel onder meer vergroten van de werkgelegenheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Locaties worden aantrekkelijker gemaakt, waardoor nieuwe ondernemers worden aangetrokken. Ook wordt hiermee de regiofunctie van Emmen als winkelstad verder versterkt. Deze visie gaat voorbij aan de grote leegstand van winkelpanden en kantoorpanden in onze gemeente. De kern van dit probleem wordt veroorzaakt door een aantal factoren: te hoge huren, verkopen via internet, algehele kopersstaking Japanse ziekte, mensen stellen aankopen uit, om een aantal kwesties te noemen. Mijn zienswijze wordt overigens ook door uw gemeente bevestigd vanwege het feit dat uw gemeente onlangs bij de provincie heeft aangeklopt voor subsidie om leegstand van winkels en kantoren tegen te gaan.

Hoogbouwvisie is vastgesteld op 26 juni 2008. Deze visie is derhalve ook achterhaald vanwege de financiële crisis. 'Emmen kan haar ambitie om te komen tot een meer stedelijk centrum in combinatie met haar motto 'Open groene stad' niet realiseren zonder hoogbouw'. Dit verband ontgaat mij ten ene male. Om die reden wordt dan ook de huidige locatie aangewezen. Ook dit verband ontgaat mij. Komende van de Frieslandroute rijd ik tegen een toren aan met daarachter de bibliotheek. Wat een geweldig aangezicht om zo Emmen Stad binnen te komen.

Provinciaal beleid 'Naast de bovengenoemde kernkwaliteiten heeft de provincie de kernwaarde bedrijvigheid geïntroduceerd. De kernwaarde bedrijvigheid is, in tegenstelling tot de genoemde kernkwaliteiten, relevant voor dit bestemmingsplan. Gezien het grote aantal leegstaande winkel/ en kantoorpanden in Emmen ontgaat het mij totaal hoe dit plan aan deze kernwaarde voldoet. De provincie houdt rekening met de economische en demografische ontwikkeling. Als dat zo is dan zouden er juist minder winkel en kantoorpanden in Emmen moeten komen. Als je naar leefbare woonmilieus streeft, hoort daarbij het bestrijden van de leegstand van winkel- en kantoorpanden.

Onderbouwing Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking om het voorkomen van planoverschotten op de regionale woningmarkt. In juli 2016 worden op Funda.nl voor Emmen centrum 68 woningen te koop aangeboden, waarvan 50 appartementen. Bij dit aanbod wordt geen rekening gehouden met woningen die nog bij aannemers en woningbouwverenigingen in voorraad zijn. Er is op dit moment geen enkele behoefte aan de te realiseren 49 appartementen, gezien het hiervoor vermelde aantal te koop staande appartementen.

Trede 2. 'Er is aldus sprake van opvang van de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied. Deze conclusie is een drogredenering en slaat kant noch wal.

Conclusie. Aanvaardbaar, echter naar mijn zienswijze volkomen onaanvaardbaar

Verkeer.

"Dit houdt in dat komende vanuit de inrit het lastig kan zijn om linksaf in de richting van het kruispunt te rijden vanwege de wachtrijen voor de verkeerslichten. Daarom eenrichtingsverkeer." Voorbij wordt gegaan aan een hoe bewoners/bezoekers de krappe inrit naar de toren moeten inrijden. Wordt dit een tweebaans weg. Gezien de oppervlakte lijkt mij dit schier onmogelijk. Hoe gaat dat met verkeer komende van de richting Weerdinge?

Parkeren.

Parkeerkelder met 15 parkeerplaatsen en 30 buiten parkeerplaatsen. 40 Sociale huurwoningen en 9 koopappartementen. Volgens onderzoek bedraagt de parkeerbehoefte 45 parkeerplaatsen. In het plan is daar geen rekening mee gehouden. 30 Buiten parkeerplaatsen voor de huurwoningen, 15 parkeerplaatsen voor de koopappartementen. Deze logica en redenering gaat aan mij voorbij. Waarom moeten de 9 koopappartementen 15 parkeerplaatsen hebben en waarom moeten de 40 huurappartementen 30 parkeerplaatsen hebben, waarboven 14 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de naastgelegen parkeergarage. Waarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen huur en koop. Hier wordt gediscrimineerd. Bovendien gaat het voorbij aan de mogelijkheid dat bewoners

ook nog wel eens bezoek zouden kunnen ontvangen. Als op de begane grond van het te realiseren object ook nog ruimten worden ingericht voor (zakelijke) dienstverlening, komt bij mij de vraag naar voren waar die dienstverleners en hun bezoekers moeten parkeren. Op de tekening wordt alleen schetsmatig de uitgaande route aangegeven. Niet die van de ingaande route.

Hoofdstuk 4 beschrijving ontwikkeling

De eerste tien woonlagen bestaan uit in totaal 40 (sociale) huurwoningen, de volgende woonlagen bestaan uit 9 koopappartementen. In andere gemeenten is gebleken dat koop en huur in één gebouw niet samengaan.

Het rapport Woningbehoefteonderzoek Hondsrugtoren van BügelHajema.

2.6 Conclusie. De bouw van de Hondsrugtoren leidt tot een versterking van het wonen in het centrum. Er wordt ruimte geboden voor huisvesting in de sociale huursector in de vorm van levensloopbestendige appartementen die geschikt zijn voor senioren. Tevens is er sprake van inbreidings- / herstructureringslocatie direct aansluitend op het centrumgebied.

Voorbij wordt gegaan aan hoe en waar zorgverleners moeten parkeren. Hier wordt ook duidelijk aangegeven dat deze locatie geen onderdeel is van het centrumgebied.

Door de reeds gerealiseerde bouw van de Mediamarkt is mijn uitzicht aanzienlijk afgenomen. Door nu de Hondsrugtoren te realiseren wordt mijn uitzicht tot een minimum gereduceerd. Daarnaast wordt mijn privacy ernstig geschonden, vanwege het feit dat inkijk in mijn woning vanuit de woontoren mogelijk is. Door deze twee factoren (uitzicht en inkijk) wordt de waarde van mijn appartement aanmerkelijk negatief beïnvloed. Ook is de toegankelijkheid van het appartementencomplex verslechterd. Er is onvoldoende rekenschap gehouden met feit dat de winkels (Op=Op en Action) veel publiek aantrekken en hun vervoermiddelen (fiets, scooter etc) op de openbare weg stallen. Door deze nieuwbouw worden andere winkelstraten in Emmen minder aantrekkelijk door leegstand.

Kortom: een totaal verkeerde locatie voor een deze woontoren, onderliggende visie door de tijd ingehaald.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijzen meeneemt.

Onder voorbehoud van alle rechten en wesen,

In afwachting van uw reactie,
hoogachtend,

[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]

ONTVANGEN 29 AUG 2016

Gemeente Raad Ven

Zuamen

Postbus 30001

7900 RA Emmen

Tec...
5034-2015

31.400.010*000000

Verslaglegging mondelinge zienswijzen

| | |
|---|---|
| Mondelinge zienswijze over het bestemmingsplan of voornemen ontheffing: | Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg, GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015004- B501, zaak 5034-2015. |
| Datum: | 30 augustus 2016 |

Gegevens indiener mondelinge zienswijze:

| | |
|-----------------|------------|
| Naam: | [REDACTED] |
| Postcode: | 7811 MG |
| Plaats: | Emmen |
| Telefoonnummer: | [REDACTED] |

Zienswijze betreft:

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg. Tegen de bouw van de toren heeft [REDACTED] op 6 februari 2015 een bezwaar ingediend. Dit bezwaar was prematuur. Er lag nog niks ter inzage. De brief van [REDACTED] met datum 6 februari dient mw. nu als zienswijze in tegen het bestemmingsplan. Een duplicaat van de brief van 6 februari is bij deze mondelinge zienswijze gevoegd.

Zienswijze voor akkoord door indiener ondertekend:

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Naam: [REDACTED] | Handtekening: [REDACTED] |
|---------------------|-----------------------------|

Zienswijze opgenomen door:

| | |
|--|-----------------------------|
| Gemeente Emmen, Naam MAG Snijders Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur, Team Ontwikkeling [REDACTED] | Handtekening: [REDACTED] |
|--|-----------------------------|

Aan college van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Emmen
postbus 30001
7800 RA Emmen

Emmen, 6 februari 2015

Betreft: bezwaar plannen nieuwbouw flat Hondsrugweg/Weerdingerstraat

Geachte college.

Met deze brief willen we in een vroeg stadium bezwaar maken tegen de plannen van de bouw van een flat door Van Dijk Investments, zoals we uit de pers hebben vernomen.

De bouw betreft een flatgebouw van 15 etages hoog op de hoek Hondsrugweg/Weerdingerstraat.

Wij - de bewoners van naastgelegen flatgebouw - maken bezwaar tegen deze plannen en zullen ons met hand en tand ertegen verzetten.

Voor bewoners van de (huur)flats aan Noorderplein en Weerdingerstraat heeft de bouw van de nieuwe 'Van Dijk-flat' verstrekkende gevolgen:

- sterke vermindering uitzicht en horizonvervuiling (het uitzicht is voor veel bewoners juist een argument om op de huidige plek een woning te huren)
- enorme vermindering daglichttoetreding (doordat er op korte afstand een flat voor komt te staan)
- sterke vermindering van zonlicht in de woning (directe schaduwwerking van de nieuwe flat)
- verstoring van het woongenot tijdens bouwactiviteiten (door lawaai, parkeeroverlast, leveranciers)
- verstoring van het woongenot na realisatie (door toename bedrijvigheid, parkeerintensivering en leveranciers).

Op basis van de informatie die bij ons bekend is, hebben de bewoners zich verenigt in een bezwaargroep.

Bijgevoegd treft u een handtekeningenlijst aan van vrijwel alle bewoners van deze flatgebouwen, waarmee we officieel - en in een zeer vroeg stadium - bezwaar tegen deze plannen aantekenen.

Hopelijk kunnen we in deze fase al duidelijk aan u maken dat een 15 etages tellend flatgebouw op deze plaats een foute keuze is!

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging van deze brief, voorzien van ontvangstdatum.

Als direct betrokkenen en belanghebbenden, verlangen wij van u adequaat op de hoogte gehouden te worden over de stappen, voortgang en procedure en willen deze informatie uiteraard van de gemeente vernemen, voordat we deze - zoals in het verleden het geval was - uit de media moesten vernemen.

Als contactpersoon voor deze bezwaar- en belangengroep is aangewezen:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

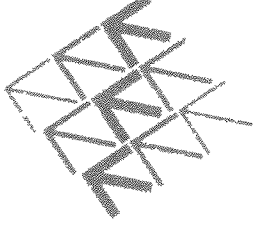
Gelieve de correspondentie aan dit adres te richten.

Hoogachtend,

12/10
[Redacted]

namens Bezwaargroep Noorderplein/Weerdingerstraat

[Redacted]



Ontvangstbevestiging brief

Datum:

Afzender:

Adres:

Plaats:

Onderwerp:

.....

.....

Naam:

Handtekening:

Tevenszorg Emmen

5034-2015
en
59357-2016

19. AUG 2016 *0000088

30-11-2016 10:51:00
NL.IMRO.0114.2015004- B501

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Emmen
Gemeente Emmen
Postbus 30.001
7800 RA EMMEN

16 augustus 2016

BEZWAARSCHRIFT
Zienswijze zaak 5034-2016
Zienswijze zaak 59357-2016

Geacht college,

Middel dit schrijven maak ik pro forma bezwaar tegen het besluit gepubliceerd op 15 juli in de Staatscourant.

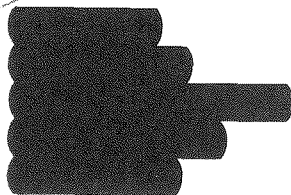
Het betreft hier het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde "Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg" NL.IMRO.0114.2015004- B501.

Een kopie van deze aanvraag treft u hierbij aan.

Om nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om mij uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke redenen van bezwaar. Graag hoor ik van u binnen welke redelijke termijn u het gemotiveerde bezwaarschrift van mij verlangt.

Ik verzoek u zo spoedig mogelijk schriftelijk uw akkoordbevinding met dit uitstel te sturen.

Hoogachtend

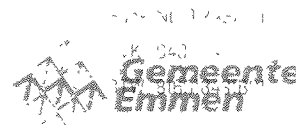


Bijlage:

- kopie van het besluit waartegen bezwaar is gemaakt



Ontwerpbestemmingsplan Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg en Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder



Burgemeester en wethouders van Emmen maken bekend, dat het ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Centrum Hondsrugtoren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg" vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015004- B501 vanaf vrijdag 22 juli 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt.

Op afspraak kunt u het ontwerpbestemmingsplan inzien bij het Klant Contact Centrum, Raadhuisplein 1 te Emmen (op verzoek ook buitenkantooruren). Voor nadere informatie of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met de gemeente Emmen tel: 140591

Het ontwerpbestemmingsplan en onderliggende stukken zijn ook digitaal beschikbaar via www.ruimte-lijkeplannen.nl

Het plangebied ligt op de hoek van de Weerdingerstraat en de Hondsrugweg. Het plan voorziet in de realisatie van een woontoren van 17 verdiepingen en een hoogte van 64 meter. Op de begane grond van de toren wordt bedrijfsruimte voor zakelijke dienstverlening en algemene ruimte voor de woningen gerealiseerd. Op de verdiepingen komen maximaal 49 appartementen.

Voor het te ontwikkelen gebied is geen ontwerp-exploitatieplan opgesteld.

Binnen de termijn van 6 weken kan een ieder schriftelijk, mondeling of digitaal zijn zienswijze(n) bij de gemeenteraad kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen aan de gemeenteraad van Emmen, postbus 30001, 7800 RA te Emmen, onder vermelding van zienswijze zaak 5034-2015. Digitale zienswijzen kunnen worden ingediend via www.gemeente.emmen.nl/zienswijze-indienen.

Ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde

Burgemeester en Wethouders van Emmen zijn van plan om een hogere grenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai als bedoeld in artikel 82 e.v. van de Wet geluidhinder vast te stellen ten behoeve van bovengenoemd bestemmingsplan. Het plan ligt binnen de bestaande geluidzones van de N381/Weerdingerstraat en van de Hondsrugweg/Noordeind in Emmen. Om het gewenste plan mogelijk te maken vanuit de Wet geluidhinder is een hogere grenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai nodig van maximaal 63 dB. Zaaknummer 59357-2016.

Het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde ligt vanaf 22 juli 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Op afspraak kunt u het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC), Raadhuisplein 1 te Emmen.

Binnen de termijn van zes weken kan een belanghebbende schriftelijk, mondeling of digitaal zijn zienswijze(n) bij Burgemeester en Wethouders kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen aan de Burgemeester en Wethouders van Emmen, postbus 30001, 7800 RA te Emmen, onder vermelding van zienswijze zaak 59357-2016. Digitale zienswijzen kunnen worden ingediend via www.gemeente.emmen.nl/zienswijze-indienen.

Nadere informatie

Voor nadere informatie of het voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met de gemeente Emmen tel: 140591.

Emmen, 15 juli 2016, burgemeester en wethouders van Emmen.



GO payroll

Noorderplein 102-103 • 7811 MC Emmen

ONTVANGEN 16 AUG 2014

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Emmen
Postbus 30001
7800 RA Emmen

Tweevoudig

5034-2015

59957-2016

16.09.2016 10:00:00

Postbus 48
9950 AA WINSUM

Aan het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Emmen
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

06 31 92 82 23
0595 854 569

degoede@advocatuurdegoede.nl
degoedebestuursrecht.nl

✉ @JewanDeGoede
☎ Jewan De Goede

Per fax vooruit: 0591 685 599

Winsum, 15 september 2016

Inzake: [REDACTED]

Betreft: aanvullen zienswijze

Uw ref.: 5034-2015 en 59357-2016

AANVULLENDE ZIENSWIJZE

Geacht College,

Tot mij heeft zich gewend de vennootschap onder [REDACTED] handelend als vennoot van genoemde v.o.f., gevestigd aan het [REDACTED] te (7811 MG) Emmen (tezamen en in enkelvoud te noemen: **cliënt**), die mij verzocht voor beide als advocaat-gemachtigde op te treden en zijn belangen te behartigen met betrekking tot het navolgende.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen (hierna: **het College**) heeft op 15 juli 2016 het ontwerp-bestemmingsplan *Emmen, Centrum Hondsrugtoeren hoek Weerdingerstraat en Hondsrugweg* (NL.IMRO.0114.2015004-B501, hierna: het **ontwerp-bestemmingsplan**) vastgesteld en vanaf vrijdag 22 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarmee samenhangend heeft het College een ontwerp-besluit genomen tot het vaststellen van een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidshinder, voor de wooneenheden die met het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (hierna: **ontwerp-besluit HW**)

Binnen de genoemde zes weken heeft cliënt een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit HW ingediend, evenwel zonder dat daarin gronden waren vermeld maar met het verzoek uitstel te verlenen voor het indienen van de gronden van de zienswijze.

Bij brief d.d. 23 augustus 2016 heeft de burgemeester van de gemeente Emmen (*sic!*) cliënt tot en met 16 september 2016 in de gelegenheid gesteld de gronden van de zienswijzen aan te vullen,

waaraan hij hierdoor voldoet. Cliënt ziet er echter vanaf zijn zienswijze op het ontwerp-besluit HW inhoudelijk aan te vullen en trekt de pro forma zienswijze (voorzover die zag op genoemd besluit) in.

Toelichting situatie en belanghebbendheid cliënt

Cliënt is eigenaar van de [REDACTED] te Emmen. Deze appartementsrechten zijn gelegen in een woongebouw van zes verdiepingen met in de onderste bouwlaag zakelijke dienstverlening, gelegen in de hoek van de Hondsrugweg en de Weerdingerstraat te Emmen. Cliënt heeft de appartementsrechten verkregen in 2012.

Cliënt exploiteert een bedrijf dat is gespecialiseerd in zakelijke dienstverlening op arbeidsrechtelijk gebied, en biedt zogenoemde [REDACTED] aan, waarbij werknemers in dienst worden genomen in de feitelijke werkzaamheden bij derden verrichten.

Cliënt heeft vanaf zijn locatie vrij uitzicht op het verkeersplein Hondsrugweg/Weerdingerstraat, en is omgekeerd vanaf het verkeersplein vrij te zien. Hij heeft daarmee tot op heden een evidente zichtlocatie in Emmen, die veel naamsbekendheid en klandizie oplevert – het is juist om die redenen dat cliënt voor deze locatie heeft gekozen.

Inhoud ontwerp-bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische inbedding van de bouw van de zogenoemde Hondsrugtoren, die volgens de gemeente Emmen bedoeld is als een *'noordelijk sluitstuk van de ontwikkeling die van de Hondsrugweg een belangrijke structuurdrager heeft gemaakt'*. Het vigerende bestemmingsplan voorziet ter plaatse in een groenbestemming, maar met het ontwerpbestemmingsplan zal uiteindelijk een woontoren mogelijk worden gemaakt met kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening op de begane grond en daarboven 17 woonlagen.

Cliënt kan zich met het ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen. Hij voert daartoe het volgende aan.

Strijd met goede ruimtelijke ordening

Cliënt is van oordeel dat met het initiatief niet is voldaan aan het criterium goede ruimtelijke ordening, zoals neergelegd in artikel 3.1 Wro. De locatie is te klein om een goede ruimtelijke inpassing van de voorziene woontoren mogelijk te maken. De woontoren zal op relatief korte afstand van de aanwezige MediaMarkt en bibliotheek, alsmede het gebouw van cliënt worden gesitueerd. Daarmee zal een volle en rommelige indruk ontstaan van de locatie.

Het College heeft niet of niet voldoende afgewogen welke gevolgen deze ruimtelijke ontwikkeling heeft voor eigenaren en gebruikers van omliggende panden, zoals onder meer dat van cliënt, die de waarde en gebruiksmogelijkheden van hun onroerend goed zien dalen: de locatie van [REDACTED] bijvoorbeeld wordt van een A-locatie gedegradeerd tot kantoorruimte in de schaduw van een 17 verdiepingen tellend gebouw dat de gehele omgeving domineert. De algehele bruikbaarheid van de omliggende percelen en gebouwen neemt op onaanvaardbare wijze af.

De parkeerbehoefte van de voorziene ontwikkeling is onderzocht en het College concludeert dat in de directe omgeving afdoende mogelijkheden zijn om de parkeerbehoefte van gebruikers, niet-eigenaren af te wikkelen. Op welke wijze rekening is gehouden met de bestaande parkeerbehoefte, onder meer van cliënt, zijn personeel en klanten, is niet duidelijk. Cliënt houdt het ervoor dat het onderzoek op dit punt onvoldoende is.

Het ontwerpbestemmingsplan lijkt geen bepaling te bevatten waarin een maximale hoogte is vastgelegd, die volgens het College in de toelichting ca 64 meter zal worden. Slechts is in artikel 6.2.1 sub f bepaald dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de met de aanduiding maximum bouwhoogte aangegeven maten, maar die aanduiding is op de plankaart niet aan te treffen.

Ladder duurzame verstedelijking

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6 Bro, nu de ladder voor duurzame verstedelijking niet juist is toegepast. In paragraaf 2.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt toegelicht hoe de ladder is toegepast die is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening Drenthe. Op welke wijze daarbij is aangesloten bij de ladder in artikel 3.1.6 Bro wordt niet duidelijk.

Het onderzoek is daarenboven niet op juiste wijze uitgevoerd. In trede 1 dient te worden onderzocht wat de regionale behoefte is voor de stedelijke ontwikkeling zoals in het bestemmingsplan is voorzien. Daarbij heeft het College tot uitgangspunt genomen dat de regio voor de woontoren kan worden gedefinieerd als het centrum van Emmen. Het College miskent hierbij dat de regionale woonbehoefte vanzelfsprekend veel meer bevat dan enkel de behoefte om in het centrum van Emmen te wonen. Het onderzoek had zich derhalve moeten richten op de vraag wat de actuele regionale behoefte aan woningen is; niet alleen in de gemeente Emmen, maar in de gehele regio. Doordat de scope van het onderzoek te beperkt is gekozen, is ook het onderzoek in trede 2 naar de vraag of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied onjuist uitgevoerd. Immers, als wordt onderzocht welke behoefte bestaat in het centrumgebied van Emmen en die slechts wordt ingevuld in het (kern)centrumgebied van Emmen, worden daarmee andere resultaten verkregen dan wanneer de regionale behoefte zou worden beschouwd en gezien of die in de regio kan worden ingevuld. Zodoende is onvoldoende en onjuist invulling gegeven aan de verplichting uit artikel 3.1.6 Bro om de voorziene ontwikkeling af te zetten tegen bestaande behoefte – met als doel overcapaciteit te voorkomen.

Hoogbouwvisie veronachtzaamd

Op grond van het *Visiedocument hoogbouw, Masterplan Emmen Centrum 2020*, zoals vastgesteld op 26 juni 2008 (hierna: **hoogbouwvisie**), dient voor elk initiatief voor hoogbouw dat binnen de in de hoogbouwvisie aangewezen hoogbouwlocaties valt een ruimtelijk onderzoek te worden gedaan waarbij de verdere aanpasbaarheid in de omgeving en het stadssilhouet wordt nagegaan. Dit onderzoek wordt in de hoogbouwvisie een hoogbouweffectrapportage (hierna: **HER**) genoemd en dient te worden opgesteld naast de milieutechnische onderzoeken zoals bodem, archeologie, geluid, water, lucht, externe veiligheid, luchtkwaliteit, flora en fauna en een planschade-onderzoek. De HER dient verschillende onderdelen te bevatten. Zo zal van elk initiatief moeten worden gezien welke hoogbouwtypologie zich het best leent voor de betreffende 'context'. Verder zal de slankheid van het

gebouw moeten worden bepaald, waarbij een slankheidscoëfficiënt van minimaal 2,6 gehaald dient te worden. Deze waarde van 2,6 is niet hard, maar uit oogpunt van een goede vormgeving, detaillering en materialisering kan blijken dat juist een lagere slankheidscoëfficiënt dient te worden gehanteerd. Van elk initiatief zal de context moeten worden beoordeeld, en een analyse moeten worden gemaakt van het 'bestaande stedelijke weefsel'. De hoogbouwvisie stipuleert daarbij dat juist bij een solitair uitgevoerd gebouw (zoals voorzien in het ontwerp-bestemmingsplan) de kwaliteit afhankelijk is van de omgeving waarin het staat en de uitvoering van het gebouw zelf. Daarbij dienen op grond van de hoogbouwvisie hoge eisen te worden gesteld aan de kwaliteit van de architectuur, met name voor gevelontwerp, afwerking, textuur en reliëf. De hoogbouwvisie stipuleert dat de architectuur een gelaagdheid dient te krijgen zodat het gebouw 'op grote afstand boeit, maar ook van dichtbij een geraffineerde schoonheid biedt'. Aan de zogenaamde vijfde gevel van het gebouw (de top) dient in het bijzonder aandacht worden geschonken, waarbij de glazenwasinstallatie dient te worden meegenomen. Bijzondere aandacht dient ook uit te gaan naar de plint van het gebouw, die op grond van de hoogbouwvisie een grotere hoogte dient te krijgen dan de bovenliggende bouwlagen. De inrichting van de omgeving dient van hoge kwaliteit te zijn, waarbij een goede koppeling met het openbaar vervoer wordt vereist. Aandacht moet worden geschonken aan duurzame stedenbouw, flexibiliteit en meervoudig functie gebruikt. Bezonnig en windhinder van het initiatief zullen moeten worden onderzocht.

Hoewel moet worden nagegeven dat bezonnig en windhinder zijn onderzocht, is in strijd met de hoogbouwvisie geen HER opgesteld en zijn de genoemde effecten ten onrechte niet beschouwd en onderzocht.

Windhinderonderzoek

Voor het ontwerp-bestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Daarin is geconcludeerd dat in een gebied rondom de woontoren sprake zal zijn van een verhoogde hinderkans. De beoordeling luidt dat die kans uiteenloopt van matig tot zelfs slecht. De toelichting op het bestemmingsplan stelt dat van het plaatsen van een haag aan de oostzijde van de toren een afschermend effect en zodoende verbetering van de windsituatie wordt verwacht. Verder wordt verwacht het windklimaat te kunnen verbeteren door in de directe omgeving van de toren, zowel op het eigen terrein maar ook in openbaar gebied, aanvullend groen aan te brengen. Met het treffen van deze maatregelen wordt het windklimaat aanvaardbaar geacht.

In het onderzoek zelf wordt anders geconcludeerd. In paragraaf 2 wordt geconcludeerd dat de meeste maatregelen niet haalbaar of niet effectief blijken. Weliswaar worden suggesties gedaan, bestaande uit de plaatsen van een haag of aanbrengen van bomen, maar die aanpassingen zijn niet doorgerekend en beoordeeld. Meer dan de enkele suggestie dat daarmee windhinder *mogelijk* zal afnemen is het niet. Het College weet derhalve dat windhinder rondom de Hondsrugtoren zal ontstaan, dat het windklimaat op bepaalde plaatsen rondom de toren zelfs slecht is, maar voorziet niet in adequate maatregelen om die hinder te mitigeren en zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse te creëren.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid en lijdt aan een motiveringsgebrek. Door een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan die voorziet in windhinder en het

woon- en leefklimaat in omliggende panden zal doen afnemen, handelt het College bovendien in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

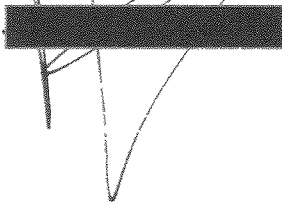
Concluderend

De conclusie van cliënt zal niet verbazen; hij is van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zoals voorgenomen. Niet alleen zal een HER moeten worden uitgevoerd en opgesteld, waaruit zou kunnen blijken dat het project op deze locatie geen doorgang kan vinden, maar ook zullen nieuwe afwegingen moeten volgen over de vraag of dit project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Cliënt meent van niet en verzoekt u het ontwerp-bestemmingsplan niet definitief te maken maar terug te trekken.

Cliënt ziet met belangstelling uw reactie tegemoet, die u kunt zenden aan ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink is visible, partially obscured by a solid black rectangular redaction bar. The signature appears to be a stylized name, possibly 'M. J. ...'.



Aan het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Emmen
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Postbus 48
9950 AA WINSUM

06 31 92 82 23
0595 854 569
degoede@advocatuurdegoede.nl
degoedebestuursrecht.nl

DE GOEDE ADVOCATEN

@JewanDeGoede
Jewan De Goede