

Nota van beantwoording

behorende bij wijzigingsplan

Emmen, Centrum Oost Hagedoorn

1. Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsplan Emmen, Centrum Oost Hagedoorn, vervat in het GML-bestand “NL.IMRO.0114.2015022-B501” heeft vanaf 11 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend (mede namens 8 andere omwonenden). De zienswijzen is binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en daarmee ontvankelijk.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn tevens reacties ontvangen van drie overlegpartners

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

In de nota van beantwoording is de zienswijze samengevat weergegeven en gekoppeld aan een onderwerp. De zienswijze is zoveel mogelijk per onderwerp gecombineerd, behandeld. Op deze wijze kunnen zienswijzen met een overeenkomend karakter of onderwerp in deze nota van beantwoording thematisch behandeld worden. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerp-wijzigingsplan.

2.1. Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat, in tegenstelling tot wat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, de woningbouwopzet niet tot stand is gekomen na overleg tussen de projectontwikkelaar en de omwonenden.

Beantwoording onder thema: Maatschappelijke betrokkenheid

Indiener is van mening dat door de bouw van de 9 rijwoningen er een soort ‘woonmuur’ ontstaat aan de Hagedoorn. Deze ‘woonmuur’ belet de doorkijk naar het achterliggende bos en tast het huidige ruimtelijk karakter van de straat aan. Volgens de indiener zijn in Emmermeer en Angelso bij renovatieprojecten juist woningen uit woonblokken gehaald om het ruimtelijk karakter te vergroten.

Daarnaast wordt het karakter van de Hagedoorn op dit moment bepaald door de aanwezigheid van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De bouw van rijwoningen past daar volgens de indiener niet goed bij.

Om aan dit bezwaar tegemoet te komen stelt de indiener voor om de rijwoningen te vervangen door twee-onder-een-kap woningen, waarmee doorzichten naar het bos blijven bestaan.

Beantwoording onder thema: Stedenbouwkundige inpassing en Ontwerp woningen

De indiener is van mening dat de rijwoningen te dicht op de Hagedoorn gesitueerd worden. Dit leidt tot een verenging van het straatbeeld en tast het huidige ruimtelijk karakter aan.

Om aan dit bezwaar tegemoet te komen stelt de indiener voor gevels van de rijwoningen te plaatsen op dezelfde afstand van de straat als de achtergevel van de woning aan de Gaspeldoorn 1 en de voorgevel van de woning aan de Hagedoorn 40.

Beantwoording onder thema: Ontwerp woningen

Indiener geeft aan dat de te bouwen rijwoningen met hun achterkant gericht zijn op de Hagedoorn. Door deze situering bestaat er volgens de indiener meer kans op verrommeling (van de achtertuinen) aan de Hagedoorn en wordt de kans op sociale contacten tussen de bewoners van de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen kleiner.

Om aan dit bezwaar tegemoet te komen stelt de indiener voor om de voorkant van de nieuw te bouwen rijwoningen aan de Hagedoorn te situeren.

Beantwoording onder thema: Stedenbouwkundige inpassing

2.2. Beantwoording zienswijze en gevolgen voor het wijzigingsplan

Maatschappelijke betrokkenheid

Naar aanleiding van de opmerking in de zienswijze dat, in tegenstelling tot wat was aangegeven in de toelichting van het ontwerp-wijzigingsplan, geen overleg heeft plaatsgevonden tussen de projectontwikkelaar en de omwonenden, heeft op 5 februari 2016 overleg plaatsgevonden tussen de indiener van de zienswijze en de gemeente. Daarin is afgesproken dat een overleg gepland zou worden tussen de gemeente, projectontwikkelaar en alle (mede) indieners van de zienswijze.

Op 29 februari 2016 heeft een eerste overleg plaatsgevonden en zijn de bezwaren en het vervolg besproken en is afgesproken dat de projectontwikkelaar onderzoek zou gaan doen naar mogelijkheden om het plan aan te passen aan de wensen van de bezwaarmakers.

Op 4 juli 2016 en 26 september 2016 heeft de projectontwikkelaar haar aangepaste plannen aan de bezwaarmakers gepresenteerd. De bezwaarmakers hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het aangepaste ontwerp.

De projectontwikkelaar heeft toegezegd dat de omwonenden ook geïnformeerd zullen worden over de verdere uitwerking van de definitieve ontwerpen van de rijwoningen.

Stedenbouwkundige inpassing

Bebouwingsdichtheid/-massa

Binnen het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost heeft deze locatie de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs, met daarbij een aanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2. Op grond hiervan mag ten behoeve van de onderwijsfunctie het bouwvlak van circa 4.500 m² voor 100% bebouwd worden. In de nieuwe situatie zal het aantal maximaal te bebouwen m² meer dan gehalveerd worden tot circa 2.000m².

Op grond van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost is aan de Hagedoorn een gevelwand mogelijk van 76 meter breed en 11 meter hoog. In de nieuwe situatie is de door de indiener gevreesde ‘woonmuur’ 9 meter minder lang dan mogelijk op grond van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost. Daarnaast is in de nieuwe situatie, in tegenstelling tot in het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, een doorkijk gegarandeerd door een knip aan te brengen in bouwblokken van de rijwoningen.

Qua maximale bebouwingsmogelijkheden (zowel oppervlak als gevelwand) was er in het ontwerp-wijzigingsplan dan ook al sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Naar aanleiding van de overleggen met de omwonenden heeft de projectontwikkelaar er ook nog voor gekozen om deels aan het bezwaar tegemoet te komen door voor

een andere bouwvorm (kap in plaats van een plat dak) te kiezen. Ook zal de maximale bouwhoogte teruggebracht worden van 11 meter naar 9,5 meter. Door deze aanpassingen blijft er meer doorkijk naar het achtergelegen bos over. Hier wordt verder op ingegaan onder het kopje 'Ontwerp woningen / Woningtype'.

Situering woningen

In de publicatietekst bij het ontwerpwijzigingsplan is ten onrechte vermeld dat de rijwoningen met de achterkant gericht zullen worden op de Hagedoorn. In de toelichting en regels van het ontwerpwijzigingsplan zelf was wel juist aangegeven en vastgelegd dat de voorkanten van de rijwoningen gericht zullen worden op de Hagedoorn.

Ontwerp woningen

Woningtype

Emmermeer, waar dit deel van de wijk van oorsprong onder valt, is hoofdzakelijk organisch gegroeid. Door de diverse kleinschalige, projectmatige bouwontwikkelingen kent dit gebied een zeer divers karakter. Binnen de diverse clusters zijn veel verschillende bouwvormen aanwezig. Hierdoor kent de wijk een variatie aan woonbebouwing; vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen die in verschillende bouwperiodes zijn opgericht. Dit levert een zeer afwisselend beeld op. De schoollocatie maakt deel uit van deze lappendeken en kende binnen de woonwijk een eigen opzichzelfstaande identiteit (qua bouwstijl, bouwmassa en vormgeving).

De locatie is stedenbouwkundig beoordeeld als een plek geschikt voor het ontwikkelen van een nieuwe, eigen woonidentiteit. Gekozen is voor een mix van rijwoningen en vrijstaande woningen omdat binnen de gemeente Emmen enerzijds behoefte is aan starterswoningen en anderzijds aan woningen die voor een doorstroming op de woningmarkt kunnen zorgen.

Naar aanleiding van de overleggen met de omwonenden heeft de projectontwikkelaar er voor gekozen om deels aan het bezwaar tegemoet te komen en voor een andere bouwvorm te kiezen. In plaats van rijwoningen van 2 bouwlagen met een plat dak (en de mogelijkheid om op het platte dak nog een dakopbouw/-terras te realiseren) is er nu gekozen voor rijwoningen van 1 bouwlaag met kap. Zoals eerder aangegeven zorgt dit ontwerp voor meer doorkijk naar het achtergelegen bos.

Uit oogpunt van de economische uitvoerbaarheid zag de projectontwikkelaar geen mogelijkheden om te kiezen voor (minder) twee-onder-een-kap woningen in plaats van rijwoningen. Daarmee wordt weliswaar niet tegemoet gekomen aan de wens voor twee-onder-een-kap woningen, maar door de aangepaste vormgeving van de rijwoningen wordt wel de suggestie gewekt dat het twee-onder-een-kap woningen zijn in plaats van rijwoningen.



Impressies oorspronkelijk ontwerp rijwoningen (links) versus aangepast ontwerp rijwoningen (rechts)

Rooilijn

In het stedenbouwkundig ontwerp is er voor gekozen om de rijwoningen te laten verspringen. Hiermee wordt voorkomen dat de gevel als een te massaal vlak overkomt. Daarbij is er in eerste instantie voor gekozen om het meest teruggesprongen deel van de rooilijn in één lijn te plaatsen met de gevels van de bestaande woningen aan weerszijden.

Naar aanleiding van de overleggen met de omwonenden heeft de projectontwikkelaar er voor gekozen om aan het bezwaar tegemoet te komen en de woningen verder naar achteren te plaatsen. De voorste deel van de rooilijn komt daarmee in één lijn te liggen met de gevels van de bestaande woningen aan weerszijden. Daarmee komen de voorste gevels van de rijwoningen op circa 12 meter van de straat te liggen en wordt een verenging van het straatbeeld voorkomen. Als gevolg van het nieuwe ontwerp van de rijwoningen heeft de architect er voor moeten kiezen om de verspringing van het westelijke blok rijwoningen één woning op te schuiven. Daarnaast is de verspringing verkleind.



Plaatsing rijwoning op perceel in oorspronkelijk ontwerp (links) versus aangepast ontwerp (rechts).
 Nb. De blauwe lijn is de gevellijn van de bestaande woningen aan weerszijden van het plangebied.

Gevolgen voor het ontwerp-wijzigingsplan:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen aan het ontwerp-wijzigingsplan:

- In de publicatietekst na vaststelling van het wijzigingsplan zal vermeld worden dat de rijwoningen met de voorkant gericht worden op de Hagedoorn;
- De rijwoningen komen 3,8 meter verder naar achteren te liggen en daarmee komen de gevels van de voorste rijwoningen in één lijn te liggen met de gevels van de bestaande woningen aan weerszijden;
- De verspringing in de gevel van het westelijke blok rijwoningen is één woning verschoven;
- De verspringing in gevel van de rijwoningen is verkleind (van 3,5 meter naar 1,3 meter);
- In plaats van de bouw van rijwoningen van 2 bouwlagen met plat dak (met daarnaast een mogelijkheid van een dakopbouw) wordt de bouw van rijwoningen van 1 bouwlaag met kap mogelijk gemaakt;
- De bouwhoogte van de rijwoningen wordt teruggebracht van maximaal 11 meter naar maximaal 9,5 meter.

3.1. Reacties overlegpartners

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan Emmen, Centrum Oost Hagedoorn zijn van drie overlegpartners reacties ontvangen:

1	Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe	Postbus 1017 9400 BA Assen	Dhr. H. Zwiers
2	Provincie Drenthe	Postbus 122 9400 AC Assen	Dhr. A.J. Anema
3	Veiligheidsregio Drenthe	Nijbracht 43a 7821 CB Emmen	Dhr. G. van den Hengel

Bij de beantwoording wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven. Onder B staat het gemeentelijk antwoord hierop en –indien van toepassing- onder C de eventuele doorvertaling ervan in het ontwerp-wijzigingsplan.

1. Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe

- 1A. De RUD geeft aan geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Wel wordt voorgesteld de titels van paragraaf 3.3 en paragraaf 3.3.1 van de toelichting te wijzigen van ‘fysieke veiligheid’ in ‘externe veiligheid’
- 1B. Wij nemen de inhoudelijke reactie voor kennisgeving aan en nemen de tekstuele aanpassing over.
- 1C. De titels van paragraaf 3.3 en paragraaf 3.3.1 in de toelichting worden gewijzigd in ‘externe veiligheid’.

2. Provincie Drenthe

- 2A. In de reactie van Gedeputeerde Staten wordt aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot een nadere reactie.
- 2B. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

3. Veiligheidsregio Drenthe

- 3A. De Veiligheidsregio geeft aan dat paragraaf 3.3 Fysieke veiligheid aangevuld moet worden met de toets-aspecten bluswatervoorziening, alarmeringssystemen, bereikbaarheid en repressieve dekking. De Veiligheidsregio heeft hiervoor een tekstvoorstel in haar reactie gegeven.
- 3B. Wij nemen het tekstvoorstel van de Veiligheidsregio over.
- 3C. In de toelichting wordt als paragraaf 3.3.3 het tekstvoorstel van de veiligheidsregio ingevoegd (nb. inhoudelijk hebben de toets-aspecten verder geen consequenties voor het plan)

Van het waterschap Vechtstromen, de Vrouwen Adviescommissie en EOP Wijkvereniging Emmermeer zijn geen reacties ontvangen.

3.2. Kopie reacties overlegpartners

Reactie RUD

Van: Henk Zwiers
Verzonden: woensdag 16 december 2015 16:14
Aan: Hans Nieken
Onderwerp: RE: Ontwerpwijzigingsplan Emmen, Centrum Oost Hagedoorn

Hallo Hans,

Inhoudelijk heb ik geen opmerkingen op het plan. Ik zou alleen het hoofdstuk fysieke veiligheid en fysieke veiligheidssituatie wijzigen in externe veiligheid. In de tekst gaat het namelijk alleen over externe veiligheid en niet over andere fysieke veiligheidsaspecten.

Met vriendelijke groet,

Henk Zwiers
Adviseur externe veiligheid



Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Team Advies

Postbus 1017 t 0800 - 9102
9400 BA Assen m 06 11617942
bezoekadres www.ruddrenthe.nl
adres Raadhuisplein 1 Emmen
adres Westerbrink 1 Assen

Reactie provincie Drenthe

provinciebus Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
(0592) 36 55 55

22.DEC 2015*000121

provincie Drenthe

Taevagen:
69183-2015

Aan:
Gemeente Emmen
postbus 30001
7800 RA EMMEN
|||||

Assen, 21 december 2015
Ons kenmerk 201503073-00608620
Behandeld door de heer A.J. Anema (0592) 365408
Onderwerp: Wijzigingsplan bestemmingsplan Emmen, Centrum Oost Hagedoorn

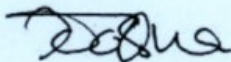
Geacht college,

Het door u ingezonden wijzigingsplan dat de bouw van dertien woningen (vier vrijstaande en negen rijwoningen) mogelijk maakt binnen het bestemmingsplan Emmen, Centrum Oost Hagedoorn geeft ons geen aanleiding tot een nadere reactie.

Met de bouw van de woningen krijgt de voormalige schoollocatie van het Drenthe College aan de Hagedoorn een nieuwe invulling.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling



Bij correspondentie verzoeken wij u het zaaknummer 201503073 te vermelden.





Gemeente Emmen
T.a.v. dhr. H. Nieken
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Brandweerdistrict ZuidOost
Nijbracht 43a
7821 CB EMMEN
«Afzender District emailadres»
www.vrd.nl

ons kenmerk
U151250

uw kenmerk
NL.IMRO.0114.2015022-B501

datum
5 januari 2016

inlichten bij
Gijs van den Hengel

telefoonnummer
06-52490041

email
gijs.vandenhengel@vrd.nl

onderwerp
Ontwerp wijzigingsplan Emmen, Centrum Oost Hagedoorn

Geachte heer Nieken,

U stuurde ons op 11 december 2015 een aanvraag voor een brandveiligheidsadvies voor het ontwerp wijzigingsplan Emmen, Centrum Oost Hagedoorn. In deze brief leest u ons advies.

Advies

Het hoofdstuk 3.3 Fysieke Veiligheid dient nog aangevuld te worden met de benoemde toets-aspecten bluswatervoorziening, alarmeringssystemen, bereikbaarheid en repressieve dekking. Hiervoor kunt u onderstaande aanhouden om toe te voegen.

3.3.3 Gegevens ten behoeve van nadere inrichting en ontwikkeling in het plangebied

Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau een advies te kunnen uitbrengen. Voor de inrichting van het gebied zijn de volgende zaken van belang:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio moet een gemeente zorgen voor een openbare bluswatervoorziening. Bij locaties waar geen toereikende openbare bluswatervoorziening kan worden aangelegd, zal de eigenaar moeten zorgen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening in overleg met de brandweer. Vanaf 1 januari 2014 maakt de brandweer gebruik van tankautospuiten en tankwagens, aangevuld met vulpunten voor de tankwagens als primaire bluswatervoorziening.

Voor de voorgestelde locatie zijn geen aanvullende voorzieningen nodig.

2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio (okt. 2010) is de Veiligheidsregio Drenthe, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Er kan gesteld worden dat het plangebied binnen de dekking van het WAS-stelsel gelegen is.
3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. Het gebied voldoet aan deze vereisten.

4. Het dekkingsplan van de Veiligheidsregio Drenthe, vastgesteld in december 2013, geeft in het kort het volgende weer:

Het brandverloop verloopt tegenwoordig zo snel dat 3 zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen: het voorkomen van brand, het ontdekken van brand en het vluchten bij brand.

Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid of is men aangewezen op de BHV – organisatie. De brandweer heeft als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van niet-zelfredzame personen achter die scheiding.

Gezien de opkomsttijd van de Hagedoorn van ca. 10:30 minuten iets minder dan 15 minuten is en een inzetijd van 5 minuten, is de brandweer in principe in staat een brandscheiding van 30 minuten te houden en een brandscheiding van 20 minuten hoogstwaarschijnlijk ook.

Wij adviseren u de brandveiligheidsmaatregelen op elkaar af te stemmen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren.

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders – woningsprinklers
- Organisatorische voorzieningen, bijv. goede BHV organisatie
- brandweeropkomsttijd,
- inventaris, toepassen van slecht brandbaar materiaal
- de zelfredzaamheid van de aanwezigen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen, de contactgegevens vindt u boven aan deze brief.

Met vriendelijke groet,



Gijs van den Hengel,
Specialist risicobeheersing Drenthe