

Ruimtelijke onderbouwing

**Het realiseren van een woongebouw
(13 appartementen), Splitting 155-156b,
Barger-Oosterveld**

Opdrachtgever:	Lastra BV
Rapportnummer:	RB 10.558
Datum vrijgave:	Maart 2023
Opsteller:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 3
1.1	Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing.....3
1.2	Ligging plangebied.....3
1.3	Huidige planologische regelingen.....4
1.4	Doel van de ruimtelijke onderbouwing.....5
1.5	Overzicht verricht onderzoek.....5
2	HOOFDSTUK 2 BELEID..... 6
2.1	Gemeentelijk beleid.....6
2.2	Provinciaal beleid.....13
2.3	Rijksbeleid.....18
2.4	Conclusie.....21
3	HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING..... 22
3.1	Locatiebeschrijving.....22
3.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....24
3.3	Het bouwplan.....24
4	HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKEN..... 28
4.1	Archeologie en monumenten.....28
4.2	Ecologie.....30
4.3	Fysieke veiligheid.....32
4.4	Milieu.....34
4.5	Waterparagraaf.....41
5	HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID..... 43
6	HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 44

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing

Door initiatiefnemers is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling op de voormalige Boogie Bar locatie aan de Splitting 155-156b in Barger-Oosterveld. De herontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing. Op de vrijkomende gronden zal een woongebouw met 13 appartementen worden gerealiseerd inclusief de inrichting van het gebied ten behoeve van tuinen, erven en parkeren. Achter het woongebouw worden bergruimten voor de bewoners gerealiseerd.

Het bouwplan is in samenwerking met de gemeente Emmen tot stand gekomen. De gemeente heeft op basis van voorliggend bouwplan aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling op deze locatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Splitting 155 – 156B te Emmen. Op het perceel is een voormalige horecagelegenheid (Boogie Bar) aanwezig. Aan de rechter- en achterzijde van het perceel bevinden zich woningen. Links van het plangebied is een supermarkt gevestigd. Het perceel is direct aan de doorgaande weg gelegen. Het perceel van het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Emmen, sectie F, nummer 9691 en 9692. Het plangebied heeft een omvang van 1679 m2. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld' de bestemming 'Horeca (H-4)'. Daarbij wordt een maximale bouwhoogte van 8 meter voorgeschreven, evenals een plat dak.

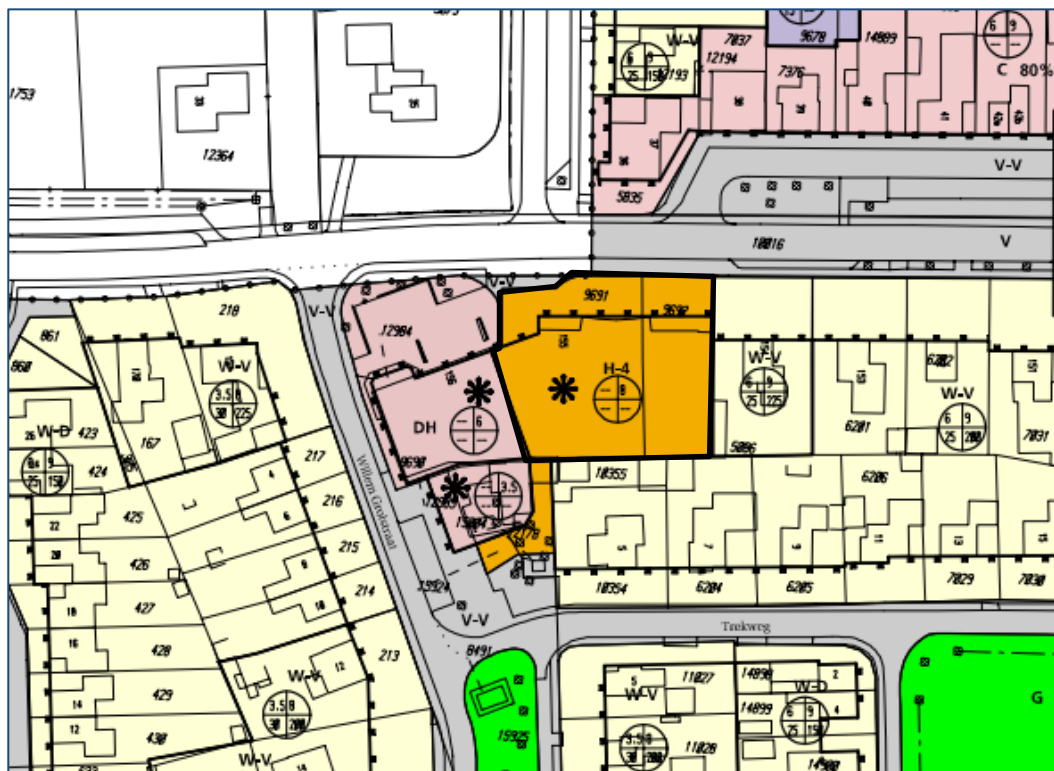
De op de plankaart voor Horeca-4 (H-4) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting categorie 4;
- b. bedrijfswoning en bijgebouwen, indien een aanduiding (bw) op de plankaart is aangegeven;

met bijbehorende:

- c. bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken;
- e. tuin en erven;
- f. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen

Aangezien het de bedoeling is ter plaatse een woongebouw met 13 appartementen te bouwen en het plangebied te gebruiken voor woondoeleinden is er sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo.



1.4 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: "Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;"

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend.

Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting. De volgende onderzoeken verricht:

1. QuickScan Ecologie;
2. Aerius-berekening;
3. Akoestisch onderzoek (Wet geluidhinder);
4. Verkennend bodemonderzoek;
5. Akoestisch onderzoek (milieuzonering).

2 Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 *Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef*

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald.

De Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid troef richt zich op een accentverschuiving van kwantiteit naar kwaliteit en differentiatie van woonmilieus: De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen en te houden met de woonwensen van huidige én toekomstige inwoners. Naast een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningen wordt ingezet op wervende woonmilieus. Om ervoor te zorgen dat de woningmarkt op orde blijft, is een continue aanpassing aan de veranderende vraag geboden. Dit geldt niet alleen voor de kern van Emmen, maar ook voor de dorpen. Zo ontstaat op termijn een cyclische vernieuwing van de bestaande woongebieden.

2.1.2 *"BuitengeWoon Thuis in Emmen" Woonvisie 2022-2030*

De Woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen" maakt een koerswijziging ten opzichte van de vorige woonvisie. De gemeente Emmen is geen krimpregio meer en sluit de woningmarkt aan bij de actuele woonwensen. De ambitie is om te bouwen aan een divers woningaanbod, herstructurering op te starten in meerdere gebieden, te focussen op het toevoegen van senior- en starterswoningen en om 4.000 woningen te bouwen in de periode van 2022-2030. Daarbij wordt gefocust op leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen & zorg, en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving.

De visie luidt als volgt: "de gemeente Emmen biedt een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen. Het aanbod sluit aan bij de behoeften en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners."

Daarbij heeft de gemeente Emmen de volgende ambities:

- Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden;
- Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten;
- Emmen versterkt haar groene omgeving, zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.

2.1.2.1

Trends en ontwikkelingen

In samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties heeft de gemeente Emmen in 2020 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek toont aan wat de huidige woonbehoefte is en geeft de richting aan waarin de woningvraag zich ontwikkelt tot 2030.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het aantal huishoudens tot 2030 toe neemt met ongeveer 1.500 huishoudens door gezinsverdunding. Een van de oorzaken is de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte tot iets meer dan 2 personen. Ook neemt het aandeel huishoudens met een leeftijd van 75 jaar of ouder toe en er komt een grotere vraag naar sociale huurwoningen vanuit senioren. Daarnaast hebben externe ontwikkelingen, zoals landelijke krapte op de woningmarkt, ook invloed op het inwonertal. Dit is moeilijk te voorspellen.

Het aandeel 75-plussers in de gemeente zal toenemen. Omdat de gemeente Emmen deze groep inwoners passend wil huisvesten, is het zaak om levensloopbestendige woningen te bouwen. Dit zal ook doorstroming stimuleren, waardoor woningen beschikbaar komen voor starters.

De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Emmen, de regio en daarna Noord-Nederland en de rest van Nederland. In onderstaande tabel is te zien hoe het aantal vestigers is verdeeld over de verschillende gebieden, gemiddeld gezien over de jaren 2014-2018.

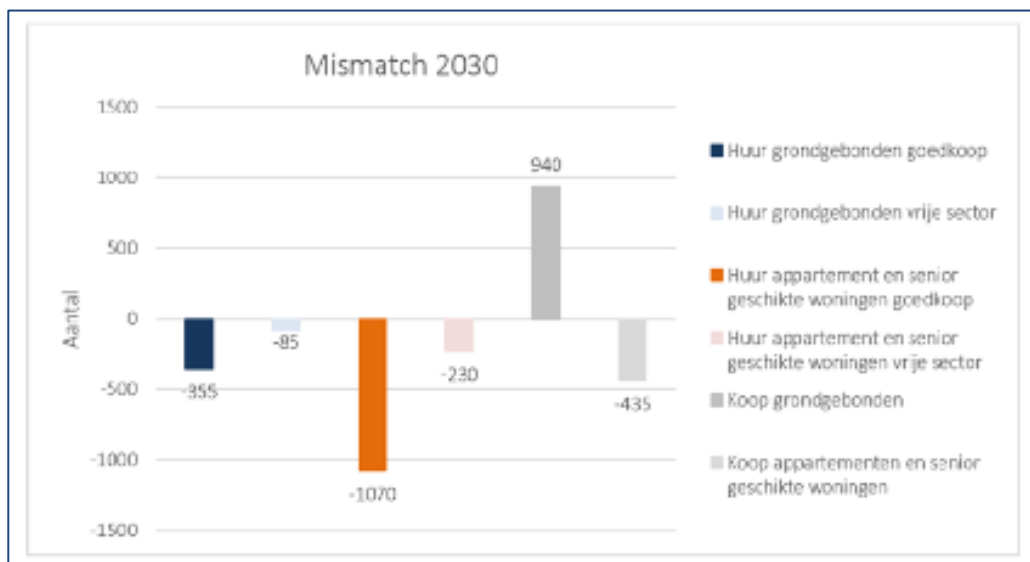
Gevestigd uit:	Gemeente van vestiging					
	Borger Odoorn		Coevorden		Emmen	
Emmen	220	10%	410	12%	7.850	73%
Coevorden	50	2%	1.850	54%	420	4%
Borger-Odoorn	940	42%	50	1%	260	2%
Rest van Drenthe	210	9%	280	8%	400	4%
Rest van Noord Nederland	510	23%	280	8%	790	7%
West Nederland	170	8%	190	6%	500	5%
Oost Nederland	110	5%	280	8%	470	4%
Zuid Nederland	20	1%	70	2%	110	1%
Totaal verhuisde personen	2.230	100%	3.410	100%	10.800	100%
Binnen de gemeente verhuisd	940	42%	1.850	54%	7.850	73%
Van buiten gemeente	1.290	58%	1.560	46%	2.950	27%
Van buiten BOCE	1.020	46%	1.100	32%	2.270	21%
Van buiten Drenthe	810	36%	820	24%	1.870	17%
Van buiten Noord Nederland	300	13%	540	16%	1.080	10%

De beleving van veel mensen is dat er op dit moment (2022 -2023) veel mensen vanuit het westen naar de gemeente verhuizen. Dit aantal is echter al meerdere jaren ongeveer even hoog: het zijn zo'n 600 vestigers, die zes procent uitmaken van het totale aantal vestigers. Ook in 2021 ligt dit aantal even hoog. Er is dus geen sprake van een toename.

2.1.2.2

Kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte

Op basis van de woonwensen van de inwoners van de gemeente Emmen en de toekomstige vraag naar woningen op basis van de verwachte huishoudensontwikkelingen, ontstaat er een beeld van de gewenste woningvoorraad in 2030. Dit beeld laat zien hoeveel woningen er extra nodig zijn en ook naar welke woningtypen vooral vraag is ten opzichte van de huidige woonvoorraad. Deze “mismatch” ontstaat als niet wordt ingegrepen in de huidige woningvoorraad. In onderstaande grafiek is de verwachte “mismatch” in 2030 weergegeven.



Om de missie in relatie tot de beschikbaarheid van voldoende passende woningen en vernieuwende woonconcepten te behalen, werkt de gemeente Emmen de komende jaren voor alle wijken en dorpen vanuit de volgende vier uitgangspunten:

1. Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen:
In een aantal wijken en dorpen is er sprake van een grote eenzijdigheid van woningen. Meestal gaat het hierbij om veel van hetzelfde type eengezinswoningen. Deze eenzijdigheid wil de gemeente doorbreken door andere woningtypen toe te voegen. Het kan gaan om het toevoegen van andere woningen in de traditionele bouw zoals grotere, luxere woningen en kleinere woningen voor bijvoorbeeld starters of senioren.
2. Herstructurering van oudere woonbuurten:
Om de grotere diversiteit van het woningaanbod te bereiken en de eenzijdigheid te doorbreken, is op sommige plekken herstructurering nodig. Er zijn in de wijken en dorpen veel woonbuurten die inmiddels 50 jaar of ouder zijn. Een deel van de woningen, en het openbaar gebied, in deze woonbuurten zijn niet meer toekomstbestendig. Daarom is op veel plekken een verbeteringsslag nodig.
3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen:
Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van onze bevolking. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep. Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses.

De seniorenwoningen die worden gebouwd, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen.

4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030.

Er is op dit moment sprake van een woningtekort. De autonome groei bestaat tot 2030 uit 1.500 woningen. Daarbovenop heeft de gemeente een extra ambitie van vijf procent groei van de woningvoorraad. In totaal komen we hiermee op een ambitie 4.000 extra woningen te bouwen tot 2030. Dit bestaat uit zowel koopwoningen als uit huurwoningen. Uit het woningmarktonderzoek is namelijk gebleken dat er een toenemende vraag is naar sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stimuleren we ook een groei van 5% in sociale- en middenhuurwoningen.

Om te zorgen dat gebouwd wordt waar daadwerkelijk behoefte aan is, wordt voor het totaal aan 4.000 woningen gestreefd naar de volgende doelgroepenverdeling bij de bouw van woningen:

- 30% diverse seniorgeschikte woningen;
- 30% woningen voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens;
- 15% alternatieve woonvormen;
- 25% gezinswoningen.

Om de leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren wil de gemeente Emmen inzetten op de bouw van meer diversiteit in de woningvoorraad en het toevoegen van nieuwe, alternatieve woonvormen. Ook wordt onder andere ingezet op het realiseren van ontmoetingsplekken, herstructurering en gebiedsontwikkeling in verouderde woonbuurten, fysieke en sociale veiligheid en een leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag.

2.1.2.3

Emmen stad en wijk Barger-Oosterveld

Emmen is de grootste plaats in de gemeente en heeft een regiofunctie door het grote aanbod aan voorzieningen. Om de voorzieningen te behouden en hun positie te versterken zijn extra huishoudens en woningen nodig.

In onderstaande tabel is de indicatieve toevoeging aan de woningvoorraad op gebiedsniveau van 2021-2030 weergegeven. Zoals te zien zijn voor de stad Emmen tot 2030 in totaal 2.300 extra woningen nodig.

Indicatieve toevoeging aan de woningvoorraad op gebiedsniveau van 2021-2030.			
Gebieden	Beoogde groei huishoudens tot 2030	Ambitie groei woningvoorraad 5% tot 2030	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Stad Emmen	900	1.400	2.300
De Monden	100	260	360
De Blokken	290	480	770
De Velden	210	360	570
Totaal	1.500	2.500	4.000

In de overige wijken (waar Barger-Oosterveld onder valt) wordt wat betreft nieuwbouw voorkeur gegeven aan inbreiding. Er zijn nog enkele locaties in het dorp aanwezig waar nieuwe woningen toegevoegd kunnen worden, zoals locatie Halfweg en tuincentrum Zwart. De totale groei van 2.300 woningen is als volgt over Emmen verdeeld:

Woningmogelijkheden Emmen-Stad	
Emmen-Stad	Aantal woningen
Emmen-Centrum	1.300
Delftlanden	150 - 200
Na-oorlogse wijken (Angelslo, Barger, Emmerhout, Emmermeer)	650 – 800
Overige wijken	100-250
Totaal	2.300

2.1.2.4

Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2022-2030'

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in de woonwijk Barger-Oosterveld, in Emmen stad. Er wordt een appartementengebouw met 13 middeldure koopappartementen, geschikt voor zowel de doelgroepen starters en senioren, gerealiseerd. Hierbij wordt een duurzame vervolgfunctie gegeven aan een terrein dat al jaren aan het verpauperen is vanwege het beëindigen van de horecafunctie op de locatie. Er is dan ook sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in de wijk Barger-Oosterveld.

De nieuwbouw van een appartementengebouw draagt bij aan de herstructurering van het centrumgebied van Barger-Oosterveld. Dit aangezien een nieuwe invulling wordt gegeven aan een terrein waar momenteel een bestaand horecapand leeg staat. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien het perceel in de huidige situatie rommelig en onderhevig is aan verpaupering. Het beoogde appartementengebouw is kwalitatief hoogwaardig en sluit qua uitstraling aan bij de omliggende woonbebouwing. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebouwontwerp zijn in samenspraak tussen initiatiefnemer en de gemeente zorgvuldig tot stand gekomen. Bovendien wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan het toevoegen van andere woningtypen dan gezinswoningen. De appartementen zijn gelijkvloers en het gebouw beschikt over een lift, waardoor sprake is van levensloopbestendige appartementen die geschikt zijn voor de doelgroep ouderen. Hiermee wordt aangesloten bij de doelen uit de woonvisie om een grotere diversiteit aan woningen aan te bieden en om starters- en seniorenwoningen toe te voegen.

De gewenste realisatie van 13 appartementen past binnen de woonbehoefte van in totaal 4.000 woningen in de gemeente Emmen en, meer specifiek, 2.300 woningen in Emmen stad en 100 - 250 woningen in de 'overige wijken' zoals Barger-Oosterveld. Hiermee wordt voorzien in een deel van de woonbehoefte. Tevens wordt een specifiek woningtype gebouwd waaraan een tekort is in de gemeente Emmen, namelijk appartementen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming is met de Woonvisie 2022-2030 van de gemeente Emmen.

2.1.3 *Welstandsbeleid*

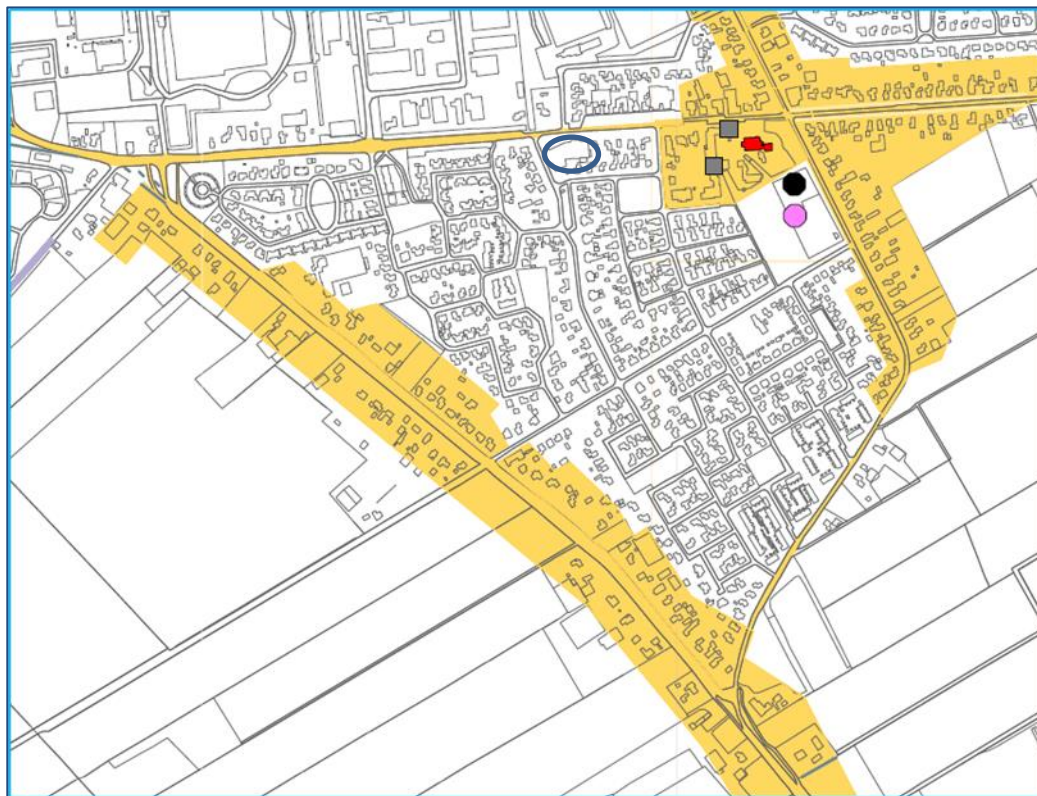
De welstandsnota 2016, gemeente Emmen is opgesteld uitgaande van het motto: "Loslaten van kan, regelen wat ertoe doet".

De gemeente hecht waarde aan de omgevingskwaliteit, en ziet daarbij onderscheid tussen de verschillende gebieden die de gemeente rijk is. Niet ieder gebied vraagt om dezelfde benadering. De welstandsnota 2016 kent drie welstandsniveaus: welstandsvrij, welstandsluw en welstandsniveau hoog. Voor een aantal gebieden is de ambitie naar beneden bijgesteld, waardoor welstandsvrije gebieden zijn toegenomen. Het niveau welstandsluw is geïntroduceerd. In de luwe gebieden wordt op een aantal basale aspecten van welstand gestuurd en wordt afstand genomen van gedetailleerde beoordelingen. Daarnaast moeten gebieden die van meer waarde zijn - niveau hoog – goed beschermd blijven. Deze gebieden leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van Emmen. Voornamelijk zijn dit de centra van dorpen, wijken en de beschermde dorpsgezichten. Voor deze gebieden geldt een hoog ambitieniveau. Het gemeentebestuur beoogt met deze nota een dynamische welstand in Emmen, waarbinnen ruimte is voor dialoog en "kwalitatief herstel" met de samenleving. Het bestemmingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft aan wat, hoeveel, in welke vorm en waar er gebouwd mag worden. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw eruit mag komen te zien. Dit wil zeggen dat het welstandsbeleid moet voorkomen dat er gebouwen gebouwd worden die afbreuk doen aan de omgeving. Het plangebied is gelegen in een gebied met een gedeelte 'welstandsluw' (perceel 9691) voor het gedeelte (perceel 9692) is een welstandsniveau 'hoog' van toepassing.

Voor dit bouwplan zijn door de gemeente Emmen mede stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Ten tijde van de besluitvorming van de omgevingsvergunning voldoet het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand.

2.1.4 *Cultuurhistorische waardenkaart*

Op de Cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied nader aangeduid als een gebied met 'infrastructuur van een hoge cultuurhistorische waarde'. De bestaande groenstructuur langs de Splitting gaat ter plaatse niet worden aangetast door het bouwen van een woongebouw in het plangebied. De bestaande groenstructuur blijft behouden.



2.1.5

Integrale parkeervisie Gemeente Emmen

In oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Emmen de "Integrale parkeervisie gemeente Emmen" vastgesteld. Deze visie vervangt de parkeernota van 2010. De visie is het kader voor het bepalen van de parkeeropgave bij fysieke ontwikkelingen op alle niveaus. Het is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies & plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip "voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel voldoende laad- of losruimte in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. De visie bevat ten aanzien van de hoeveelheid parkvoorzieningen en het aantal los- en laadplaatsen het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en- of wijzigen gebruik.

Voor toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen is in de parkeervisie de landelijke richtlijnen van het CROW-leidraad. Uitgangspunt blijft in beginsel voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Als dit niet kan, kan eventueel teruggevallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald.

Relatie tot het project

In de CROW parkeerberekening is uitgegaan van het realiseren van een woongebouw in Barger-Oosterveld (gemeente Emmen), in niet-stedelijk gebied, centrum ligging.

Locatie				
Gemeente:	Emmen			
Stedelijkheidsgraad:	weinig stedelijk			
Ligging:	Centrum			
● = Maatgevend moment.				
Programma				
Aantal	Eenheid	Functietype		
13	woningen	koop, etage, midden		
Algemeen				
		parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	verkeersgeneratie
Parkeervraag totaal		18,20	3,90	75,40
koop, etage, midden		18,20	3,90	75,40
Maatgevend moment	werkdagavond: 15,83			

Volgens de CROW zijn afgerond 19 parkeerplaatsen benodigd. Op 21 november 2021 zijn door de gemeente Emmen stedenbouwkundige randvoorwaarden aan de initiatiefnemers meegegeven, waaronder de volgende randvoorwaarde met betrekking tot het parkeren.

“Er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn aan de achterzijde van de hoofdmassa op het eigen perceel. Er dient minimaal één parkeerplaats per woning aanwezig te zijn. Bezoekers kunnen gebruikmaken van de openbare parkeergelegenheid aan de overzijde van de straat.”

Achter het woongebouw worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat elk appartement een eigen parkeerplaats heeft. De overige parkeerplaatsen zoals bezoekersparkeerplaatsen kunnen gebruik maken van de openbare parkeergelegenheid aan bijvoorbeeld de Splitting en Parkstraat.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende: *“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.*

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

Omgevingsbeeld: De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen.

De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan betreft het realiseren van een woongebouw met 13 appartementen op een locatie waar nog een voormalig horecapand is gelegen. De verouderde bebouwing wordt als gevolg van de herontwikkeling gesloopt. Het plangebied is in bestaand stedelijk gebied. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid. Voor de beschrijving van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3.

2.2.2

Provinciale kernkwaliteiten

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op relevante kaarten is het plangebied als volgt aangeduid:

Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het landschap 'wegdorpenlandschap van de randveenontginning'. De randveenontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. Ze liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door het ontginnen van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype, wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstreckende verkaveling. Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpsilhouet is een langgerekte, smalle, slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de beplanting van opgaande bomen langs de weg, in een open landschap. Typisch is de ligging op de lichtglooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal.

Van provinciaal belang is de typische langgerekte en slingerende ontsluitingsstructuur. Veelal is deze aan weerszijden beplant. Het is de hierop dwarsliggende, onregelmatige verkavelingsstructuur die de maat en schaal van de omliggende openheid bepaalt. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het plangebied is gelegen binnen het gebied Emmen en haar venen. Bepalend voor dit deelgebied is de stad Emmen als naoorlogse groeikern op de rand van de Hondsrug met een omringend veengebied. In dit deelgebied stuurt de provincie specifiek op:

- Het behouden van de kenmerkende stedenbouwkundige concepten van de naoorlogse wijken van Emmen als representanten van opeenvolgende fasen in het denken over wonen en de stad;
- Bij nieuwe ontwikkelingen van Emmen consequent vasthouden aan het wijkontwerp als totaalbeeld en als uitdrukking van een vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen;
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relicten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug;
- Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan bebouwing langs de slingerende oost-west georiënteerde wegen.

Archeologie

De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang achten. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Celtic Fields – zekere Celtic Fields'. Vanuit de provincie worden deze gebieden beschouwd als beschermingsniveau 'Waarde – Archeologie 1'.

Voor de bekende archeologische waarden die behoren tot de Kernkwaliteit Archeologie hanteert de provincie het uitgangspunt dat ze in situ (in het landschap/de bodem) behouden moeten blijven voor toekomstige generaties en toekomstig wetenschappelijk onderzoek. Alleen in geval van zwaarwegende, maatschappelijke belangen en het ontbreken van alternatieven voor behoud in situ kan hiervan worden afgeweken. Het gaat hierbij om bekende en deels ook zichtbare archeologische monumenten/waarden: alle Drentse hunebedden en zekere Celtic fields; een selectie van grafheuvelgroepen en grafvelden, de aangetoonde middeleeuwse veenterpen/huisplaatsen in de Onlanden, voldoende zekere tracés van veenwegen, offerveentjes, nederzettingsterreinen, de karrenspoorbundels; het Spaans kerkhof bij Norg; de Valtherschans en de schans Portugal bij Een; de middeleeuwse spieker van Lhee en een selectie van erfgoed van de Tweede Wereldoorlog (met een ondergrondse component). Voor bekende archeologische vindplaatsen van provinciaal belang geldt geen onderzoeksvrijstelling.

Aardkundig Erfgoed

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar we onder de kernkwaliteit 'Landschap' het waarneembare deel van de aarde verstaan, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw). Het gebied is qua aardkundig erfgoed als 'generiek' gewaardeerd. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. Wij verwachten van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

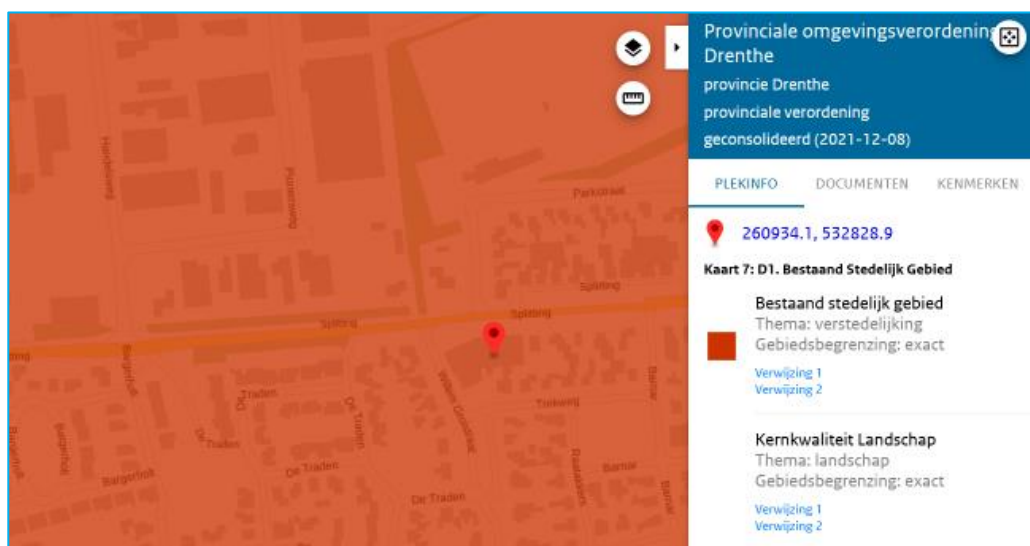
2.2.3

Provinciale Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding.

Artikel 2.17 lid 1 van de POV bepaalt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 2.1.2) en het plangebied is gelegen in een bebouwingslint dat zich bevindt binnen het bestaand stedelijk gebied (zie ook de hierna weergegeven figuur). Het plan is in overeenstemming met artikel 2.17 lid 1 van de POV.



2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk.

Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto 13 woningen (appartementen). In de regio Emmen is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe appartementen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.3.2

Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Achtereenvolgens zal hierna de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd.

1. Stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwlocaties vanaf twaalf nieuwe woningen worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. Voorliggend project gaat uit van het realiseren van een woongebouw met 13 appartementen en is daarmee ladderplichtig.

2. *Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Barger-Oosterveld uit 2008. Voor het gebied geldt de enkelbestemming 'Horeca (H-4)' met een daarbij behorend bouwvlak. Het bouwvlak kent een oppervlakte van ca 1075 m². Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Door middel van voorliggend project wordt de verouderde bebouwing en horecapand met een oppervlakte van ca. 1075 m² volledig gesloopt. Op die locatie wordt een nieuw woongebouw (ca. 575 m²) met een bergingencomplex (ca. 78 m²) gerealiseerd. In het plangebied is sprake van een afname van circa 420 m² aan bebouwing. Ook is in de bestaande situatie het gehele terrein verder bestraat en verhard. In de nieuwe situatie worden dat tuinen en wadi's.

Uit het voorgaande volgt dat de toegestane maximale oppervlakte aan gebouwen en verharding in het plangebied aanzienlijk wordt verminderd ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime (van ca. 1075 m² naar ca. 655 m²). Dit neemt niet weg dat op het perceel nu wonen in de vorm van een woongebouw wordt toegestaan en dat het plangebied dus voorziet in een functiewijziging. Het is daarbij nog van belang om na te gaan of deze functiewijziging zo omvangrijk is qua aard en omvang dat er alsnog sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Vanuit bebouwing geredeneerd is er dus sprake van een forse afname aan bebouwing. Wordt ook gekeken naar de aard van de functiewijziging dan is er nu nog sprake van een bedrijf in de milieucategorie 2 (discotheek, muziekcafé) en gaat het naar een voor de woonomgeving minder belastende functie (wonen) toe. Wonen kent geen hinderaspect vanuit milieuzonering geredeneerd en daarmee is de functiewijziging van het plangebied van Horeca naar Wonen toe ook niet omvangrijk te noemen.

De conclusie is dat het project niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.¹

3. *Ruimtelijk verzorgingsgebied*

Het ruimtelijk verzorgingsgebied zal vooral lokaal en regionaal zijn. Ook is in paragraaf 2.1.2 in de meest recente woonvisie ingegaan dat er bij dit plan wordt gebouwd voor starters en senioren, die uit de omgeving komen.

4. *Behoeftte aan woningen*

Vanuit de woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen" is reeds gebleken dat er voor het cluster Emmen waar het plangebied zich in bevindt nog voldoende vraag is naar woningen.

1. ¹ Onderlinge samenhang en ruimtebeslag bij een functiewijziging (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2316)

In paragraaf 2.1.2 is uitvoerig op dit beleidsdocument ingegaan, zijn trends en ontwikkelingen geschetst en is aangetoond dat er anno 2022/2023 nog steeds een nijpend tekort is aan woningen. In Barger-Oosterveld zijn (nagenoeg) geen (koop)appartementen aanwezig. Er is een duidelijk aantoonbare behoefte.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

In paragraaf 2.2.3 is duidelijk geworden dat het plangebied zich bevindt binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied'.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat de toegestane maximale oppervlakte aan gebouwen in het plangebied is verminderd ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime (van ca. 1075 m² naar ca. 655 m²). Dit neemt niet weg dat op het perceel nu wonen in de vorm van een woongebouw wordt toegestaan en dat het plangebied dus voorziet in een functiewijziging. Uit de jurisprudentie blijkt dat het project niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Ondanks dat voldoet het project aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is in Barger-Oosterveld behoefte aan koopappartementen. Het aantal van 13 appartementen is in samenspraak met de gemeente Emmen ontstaan. Gezien vanuit de doelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking, niet bouwen voor de leegstand, is er sprake van een exploitabel project.

2.4

Conclusie

De conclusie is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het plangebied. Hierdoor is het project niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende project kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat hieraan wordt voldaan.

3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

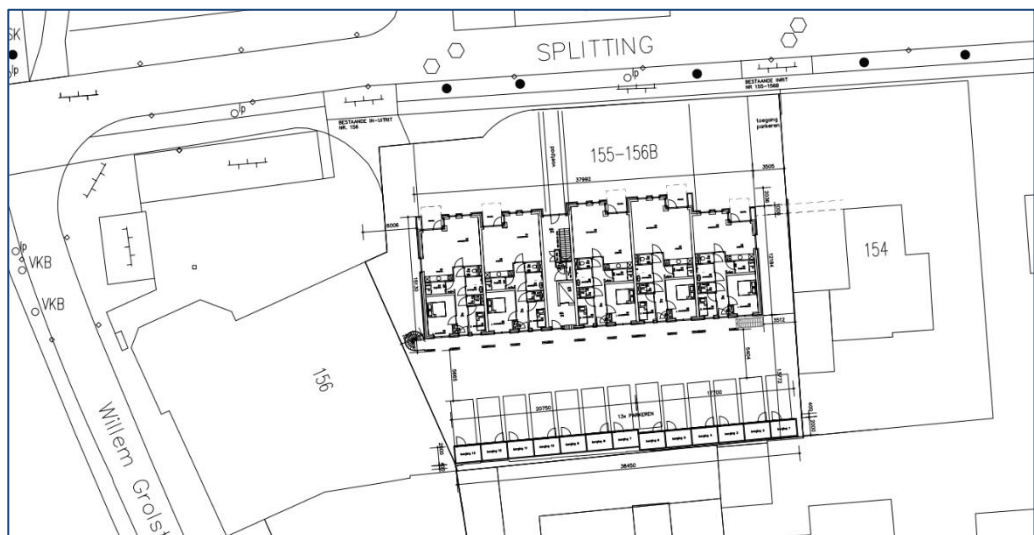
3.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Splitting 155 – 156B te Emmen (Barger-Oosterveld). Ter plaatse is de voormalige Boogie Bar gevestigd. Het horecapand dat sinds 2019 leeg staat is in 2021 verkocht. Het horecapand is gelegen aan de doorgaande weg (Splitting) die door het dorp Barger-Oosterveld loopt. Naast de verouderde bebouwing is het perceel volledig verhard. Langs de Splitting staan enkele jonge bomen in het openbaar gebied. Ten oosten van het perceel zijn woningen gelegen. Aan de andere kant van het plangebied is een supermarkt gelegen. Aan de achterzijde van het plan (langs de Trekweg) zijn overwegend woningen gelegen. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.





Het plangebied heeft een omvang van 1679 m². Het project voorziet in het realiseren van een woongebouw met 13 appartementen. Het plangebied heeft een eigen ontsluiting vanaf de Splitting en ontsluit de parkeerplaatsen die achter het woongebouw zijn gelegen. Op het binnenterrein zijn tevens de bergingen van de appartementen gelegen. Elk appartement heeft een parkeerplaats en berging. Op onderstaande verbeeldingen is het plangebied weergegeven.



3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de gemeente zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waarmee met de planuitwerking van het bouwplan rekening is gehouden. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een definitief ontwerp die goedkeuring van stedenbouw en de welstandscommissie heeft ontvangen.

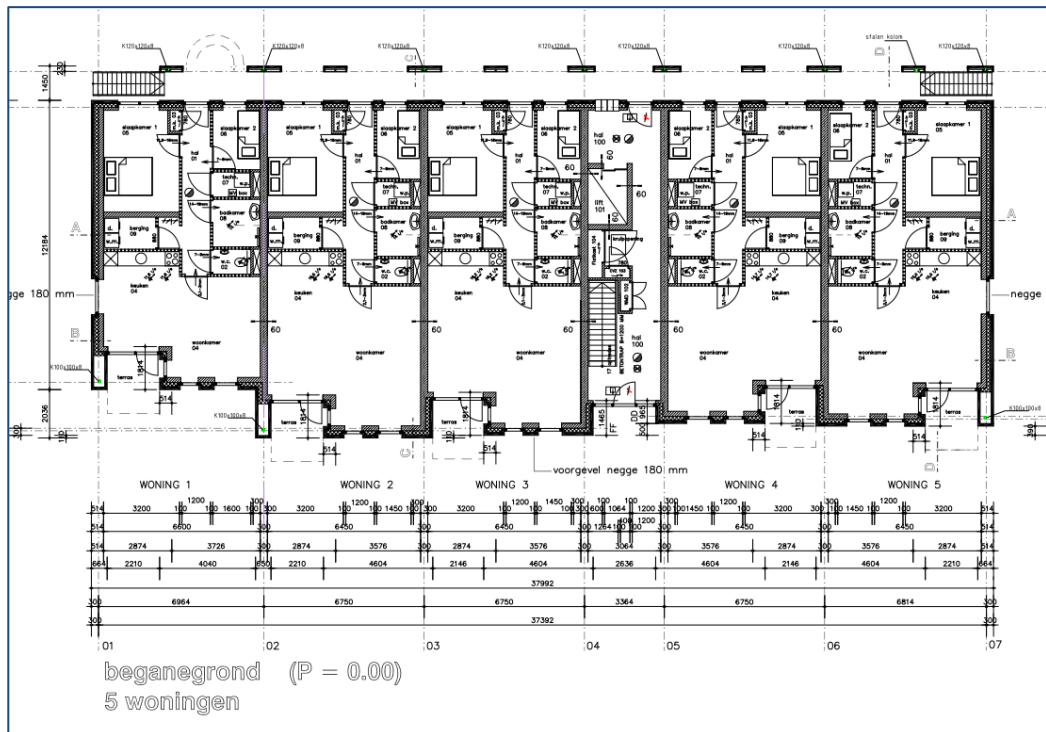
3.3 Het bouwplan

Voor het woongebouw is een concreet bouwplan bekend, die reeds door de welstandscommissie (positief) is beoordeeld. In onderstaande weergave van het bouwplan. Het woongebouw, met de afmetingen ca. 38 x 15 meter, heeft drie bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt 9,41 meter. Onderstaand bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente.



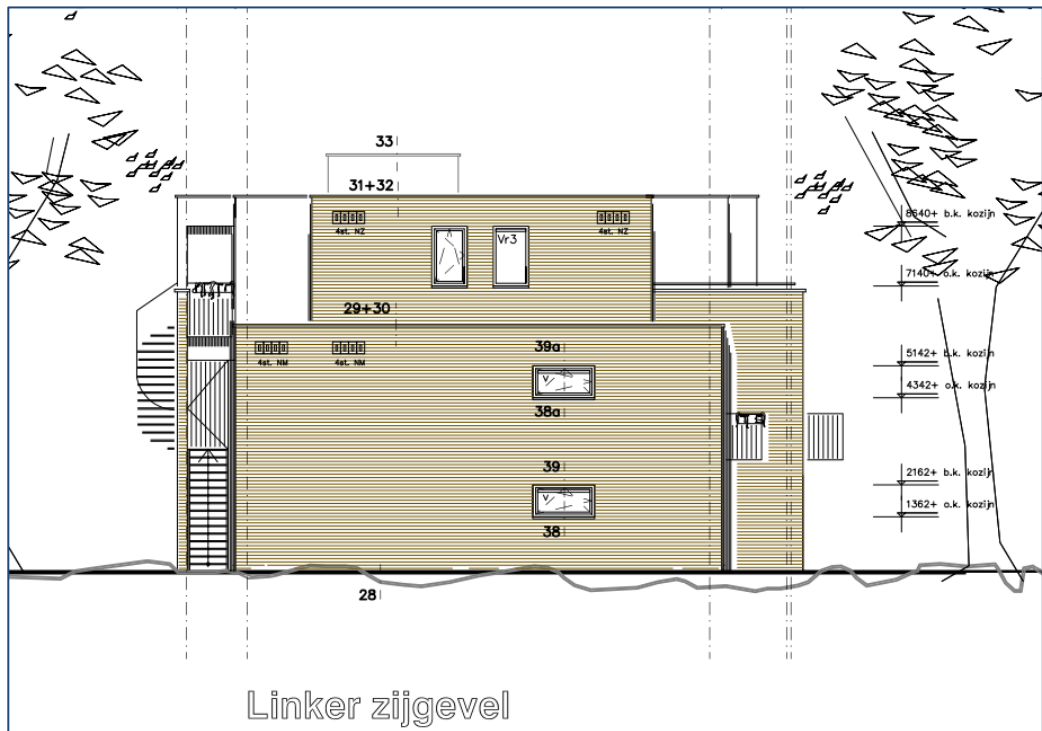
Het woongebouw heeft op begane grond en eerste verdieping elk vijf appartementen. De appartementen hebben een buitenruimte in de vorm van een grondgebonden terras (op maaiveldniveau) of een balkon op de 1e verdieping. Op de tweede verdieping zijn drie penthouses gelegen. Deze appartementen hebben grotere afmetingen en een buitenruimte in de vorm van een dakterras. Alle buitenruimten zijn vooral gericht aan de Splitting, waardoor het zicht op nabijgelegen woonpercelen beperkt is en eventueel het aspect privacy van de bestaande bewoners niet in het geding is.

Het woongebouw wordt ontsloten via een gemeenschappelijke verkeersruimte. In het centrale gedeelte is een stijggedeelte in de vorm van een trappenhuis en een lift. Hierdoor is sprake van een toegankelijk woongebouw, bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een functiebeperking.



In het ontwerp van het woongebouw zijn in de linker zijgevel op 4 plekken in de gevels voorzieningen (nestkasten) in het metselwerk gerealiseerd. Hiermee wordt ingegaan op het aspect 'natuur-inclusief' bouwen zoals dat is geadviseerd in het ecologisch rapport.

De appartementen op de bovengelegen verdiepingen zijn via de achterzijde, via galerijen toegankelijk. Deze galerijen zijn tevens in een veilige ontvluchting doordat op de galerijen in twee richtingen kan worden gevlucht.

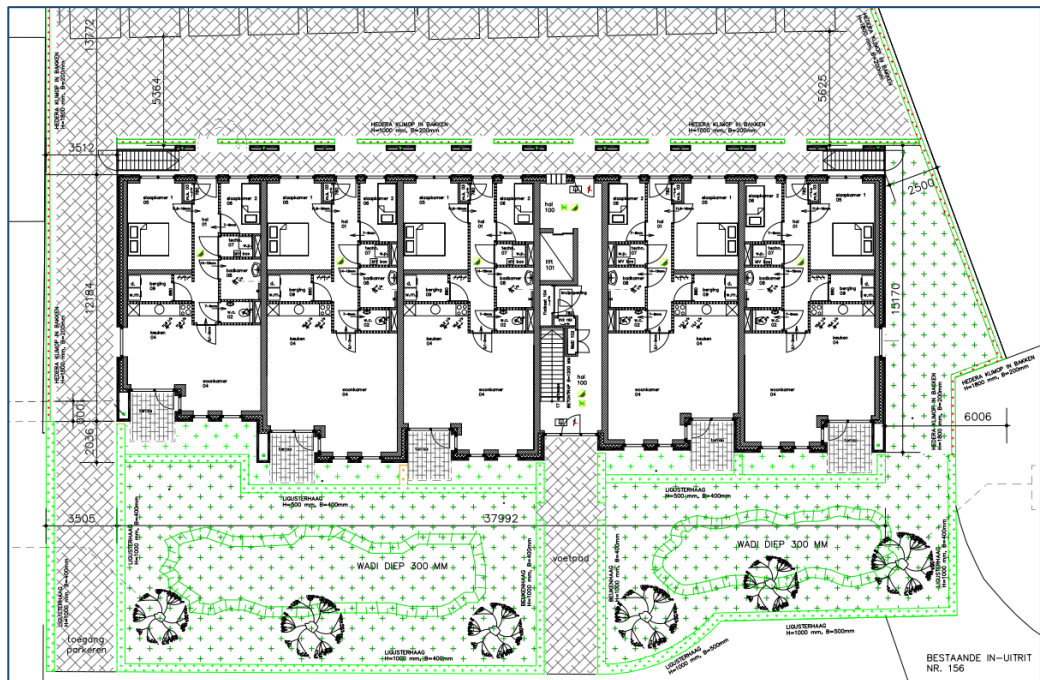


Op het binnenterrein, dat via de linker zijgevel bereikbaar is, zijn parkeerplaatsen en een bergingcomplex gelegen. Elk appartement heeft een eigen parkeerplaats en een berging.

Als gevolg van de herontwikkeling is in het plangebied een afname aan verharding van ca. 430 m². Aan de voorzijde van het woongebouw worden de gronden ingericht als tuinen en erven. De voorzijde van het plangebied wordt als wadi's (ca. 350 m²) aangelegd. Een wadi draagt bij aan het klimaat robuust inrichten (verzoek waterschap, paragraaf 4.5). Een gemiddelde wadi is ongeveer 30 tot 40 cm diep en heeft flauwe taluds. Onderstaand een weergave van een impressie van een wadi bij een woongebouw.



Op het voorerf worden naast wadi's ook streekeigen bosplantsoen aangelegd in de vorm van hagen (liguster en beuken) en enkele inheemse struiken en bomen, nader te bepalen, maar te denken valt aan meidoorn, kardinaalsmuts, hazelaar, Gelderse roos, eiken en elzen. Hiermee wordt opvolging gegeven aan de ecologische adviezen en aanbevelingen vanuit het ecologisch onderzoek. Onderstaand een weergave van de tuinen en erven op het perceel.



Voor de daadwerkelijke inrichting wordt verwezen naar het erfinrichtingsplan (bijlage 4) bij dit project.

4 Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

De gemeente Emmen heeft archeologiebeleid vastgesteld, d.d. 30 mei 2013. Hiervoor is een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarbij een rapport, dit rapport dient als toelichting op de kaart. Het doel van deze documenten is om aan te geven wat de kern vormt van het archeologiebeleid en waar de beleidskeuzes zijn gemaakt. De verschillende archeologische waarden en verwachtingen en de maatregelen die daaraan zijn gekoppeld zijn in de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vertaald naar diverse categorieën "Waarde - Archeologie" in het bestemmingsplan.

Met de vertaling is op eenvoudige wijze voor het gehele gebied van de gemeente Emmen in beeld gebracht of archeologische waarden in het geding zijn of kunnen zijn en zo ja, op welke manier daarmee dient te worden omgegaan. Onderstaande tabel geeft de onderverdeling van de vier gemaakte categorieën weer.

Categorie	Archeologische waarden	Oppervlakte	Diepte	Drainage
Rijksmonument	Beschermd	-	-	Verbod
Waarde - Archeologie 1	Zeer hoge archeologische waarde	0 m2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 2	(zeer) (hoge) archeologische waarde	100 m2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 3	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 4	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m2	30 cm + 10 cm	Toegestaan

Tabel 1: Onderverdeling van archeologische waarden.

Deze beleidskeuzes zijn vertaald in dubbelbestemmingen. Per archeologische kwaliteit zijn planregels opgenomen voor de te bebouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De maatvoering voor afwijking is afhankelijk van de te verwachten waarden of verwachtingen en de uitkomsten van archeologisch onderzoek.

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied is gelegen in het vigerend (facet)bestemmingsplan 'Emmen, Archeologie' waar het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' heeft.

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen en bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden.

Voor gebieden aangeduid met 'Waarde - Archeologie 4' is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 1000 m2 en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe).

De 'Waarde - Archeologie 4' is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

De werkzaamheden die gaan plaatsvinden in het plangebied houden in dat er sloop- en graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden ten behoeve van het slopen van het bestaande horecapand. De bestaande bebouwing heeft een omvang van ca. 1075 m². De gronden zijn ter plaatse van de bouwwerkzaamheden van het horecapand reeds verstoord. De bouwwerkzaamheden van de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied hebben een kleinere oppervlakte dan 1000 m², in gronden die reeds zijn verstoord. Om die reden is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.1.3 *Archeologische monumenten*

Binnen het plangebied liggen geen (beschermde) archeologische monumenten.

4.1.4 *Cultuurhistorie / monumenten*

Beschermde monumenten worden gekenmerkt door een samenhangend en gaaf geheel van architectonische stijkenmerken. Een monument kan representatief zijn voor een bepaalde bouwstijl, maar kan ook een rijke bouwgeschiedenis hebben met verwijzingen naar verschillende bouwstijlen. Voor zover de bouwgeschiedenis niet duidelijk afleesbaar is, kan zij door bouwhistorisch onderzoek aan het licht komen. Monumenten worden in hoge mate gewaardeerd om hun architectuurhistorische kwaliteit, waardoor zij belangrijk bijdragen aan de kwaliteit en de identiteit van hun omgeving. Een bouwplan voor een monument wordt getoetst aan het monumentenbeleid.

Richtinggevend is hiervoor de redengevende omschrijving van het monument. Naast de toetsing aan het monumentenbeleid dat gericht is op het behouden van de historische kenmerken van het monument wordt het bouwplan voor wat betreft de welstandsaspecten getoetst aan de onderstaande criteria:

- toevoegingen aan, op of bij monumenten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijkenmerken van het monument de inspiratiebron;
- er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

Het plangebied kent geen monumenten.

4.1.5 *Conclusie*

Het plangebied kent geen monumenten of archeologische monumenten. Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het gewenste woningbouwplan.

De wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet blijft van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de gemeentelijke archeoloog.

4.2 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

4.2.1 *Gebiedsbescherming*

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

4.2.2 *Soortenbescherming*

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, danwel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Houtopstanden

In de Wnb is de bescherming van houtopstanden buiten de, door de gemeenteraad vastgestelde, bebouwde kom geregeld. Doel is de instandhouding van het bosareaal. In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe is geregeld hoe een kapmelding moet worden ingediend, waaraan herbeplanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbeplantingsplicht kan worden verleend.

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Bomenverordening gemeente Emmen 2011. In het bijbehorende bomenregister zijn de monumentale en waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd. Zonder ontheffing is het verboden deze te kappen.

4.2.3 *Natuurwaarden in het terrein*

4.2.3.1 *Gebiedsbescherming*

Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Bargerveen', wat is gelegen op een afstand van circa 8,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 1,1 kilometer ten oosten van het plangebied.

Door Rensen Milieu Advies zijn Aeries-berekeningen (versie 2023) gemaakt ten behoeve van het woningbouwplan voor de aanleg- en gebruiksfase. De berekeningen zijn opgenomen als bijlage 1 (aanlegfase) en bijlage 2 (gebruiksfase) bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op blad 2/7 van de projectberekening is te lezen dat de uitkomst van de berekening 0,00 mol/ha/jaar is. Er is daarmee geen sprake van een significante toename stikstofdepositie op Natura 2000 gebied Bargerveen.

4.2.3.2 *Soortenbescherming*

Op de locatie staat momenteel een leegstand horecapand dat als gevolg van de woningbouwlocatie zal worden gesloopt. Het deel van het plangebied waar de woning gaat worden gebouwd is in gebruik als grasland. Door Alcedo Natuurprojecten is een ecologisch onderzoek (bijlage 3) uitgevoerd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd. Op de onderzochte locatie:

- *Is geen via de Wnb beschermde flora aangetroffen en wordt deze ter plaatse ook niet verwacht;*
- *Zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten;*
- *Wordt geen functioneel leefgebied van grondgebonden zoogdieren dusdanig aangetast dat er sprake is van het in gevaar komen van de gunstige staat van instandhouding;*
- *Kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten;*

- *Kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen worden uitgesloten;*
- *Kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten worden uitgesloten;*
- *Kan de aanwezigheid van beschermde insectensoorten en andere ongewervelden worden uitgesloten;*
- *De onderzochte locatie ligt binnen de begrenzing van het NNN en op 8,7 kilometer afstand van een N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN en N2000 niet zullen worden aangetast.*

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- *Neem in het nieuw te bouwen appartementencomplex voorzieningen op die broed- of verblijfplaatsen leveren voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Deze voorzieningen zijn gemakkelijk in een bouwconcept op te nemen, de kosten daarvan zijn niet hoog en het vergroot de biodiversiteit ter plaatse. Voor meer info over natuur-inclusief bouwen, zie: www.unitura.nl;*
- *Daarnaast verdient het aanbeveling om de nieuwe ruimte rondom het complex in te richten op een natuur-inclusieve wijze door middel van de aanplant van streekeigen bosplantsoen.*

Relatie met het project

De (vrijblijvende) adviezen worden door initiatiefnemer overgenomen. In het ontwerp van het woongebouw zijn in de linker zijgevel op 4 plekken in de gevels voorzieningen (nestkasten) in het metselwerk gerealiseerd (zie paragraaf 3.3).

In dezelfde paragraaf is een erfinrichtingstekening weergegeven. Op het voorerf worden naast wadi's ook streekeigen bosplantsoen aangelegd in de vorm van hagen (liguster en beuken) en enkele inheemse struiken en bomen, nader te bepalen, maar te denken valt aan meidoorn, kardinaalsmuts, hazelaar, Gelderse roos, eiken en elzen. Voor de daadwerkelijke inrichting wordt verwezen naar het erfinrichtingsplan (bijlage 4) bij dit project.

4.3

Fysieke veiligheid

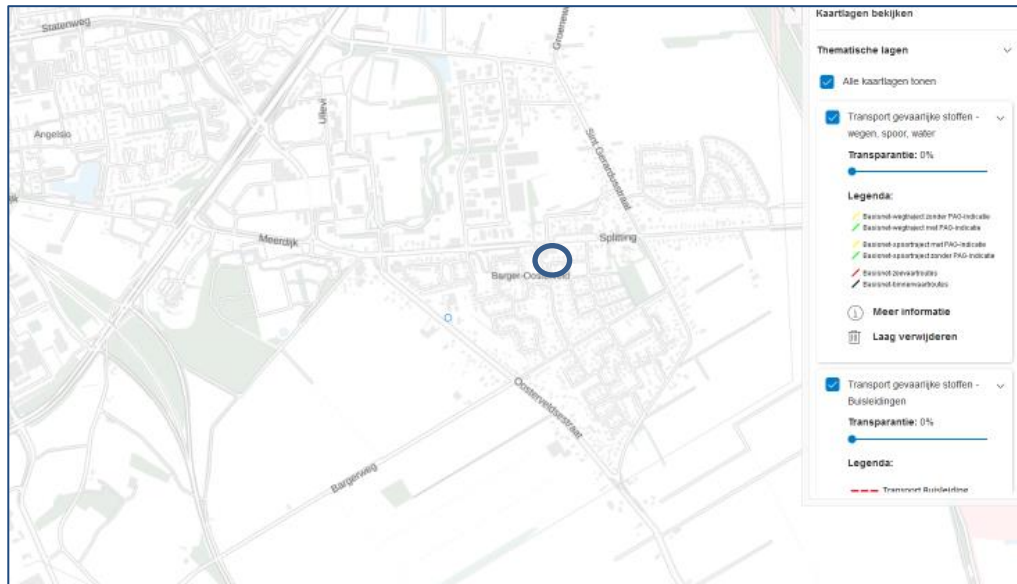
De Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling aan deze beleidsruimte. In de gemeentelijke beleidsnota Externe Veiligheid zijn de ruimtelijke uitgangspunten van de structuurvisie verder uitgewerkt.

In de Beleidsnota externe veiligheid heeft de gemeente Emmen gekozen voor een gebiedsgerichte benadering voor de vestiging van risicovolle activiteiten. Tevens is in het beleid een afwegingskader bij concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten om de kwetsbaarheid van een object of activiteit die niet rechtstreeks onder de begripsbepaling van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt bepaald te beoordelen. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met deze nota externe veiligheid.

4.3.1 Externe veiligheid

4.3.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Het plangebied is geïnventariseerd op de zogenoemde Bevi-bedrijven (vergunde situatie en feitelijke situatie). Hieruit blijkt dat in het plangebied geen Bevi-bedrijven gelegen zijn. Ook is het realiseren van nieuwe Bevi-inrichtingen binnen het plangebied niet toegestaan. Op de kaart hierna is dit visueel verduidelijkt.



4.3.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.3.1.3 Buisleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen, geen hoogspanningsleidingen en ook geen transportroutes van gevaarlijke stoffen.

4.3.2 Inrichting en ontwikkeling

Bluswatervoorzieningen

In beginsel is er in voldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen in de nabijheid van deze ontwikkeling. Daardoor is het niet noodzakelijk een aanvullende bluswatervoorziening te realiseren.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het plangebied is via de Splitting van twee kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving. Zoals tussen de appartementen een brandwerende scheiding (WBDBO) aanbrengen en het vluchten in twee (niet samenvallende) richtingen.
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders en/of het overwegen om woningsprinklers te installeren.
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

4.3.3 *Conclusie*

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen met een risicocontour waartoe een nadere verantwoording van het plaatsgebonden dan wel groepsrisico dient plaats te vinden. Een nader onderzoek of berekening naar het groepsrisico is dan ook niet nodig.

4.4 **Milieu**

In deze paragraaf worden de voor deze onderbouwing relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, gezien vanuit verschillende milieudisciplines.

4.4.1 *Vormvrije M.E.R.-beoordeling*

In voorliggend project komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers het project biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een woongebouw met 13 appartementen.

Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

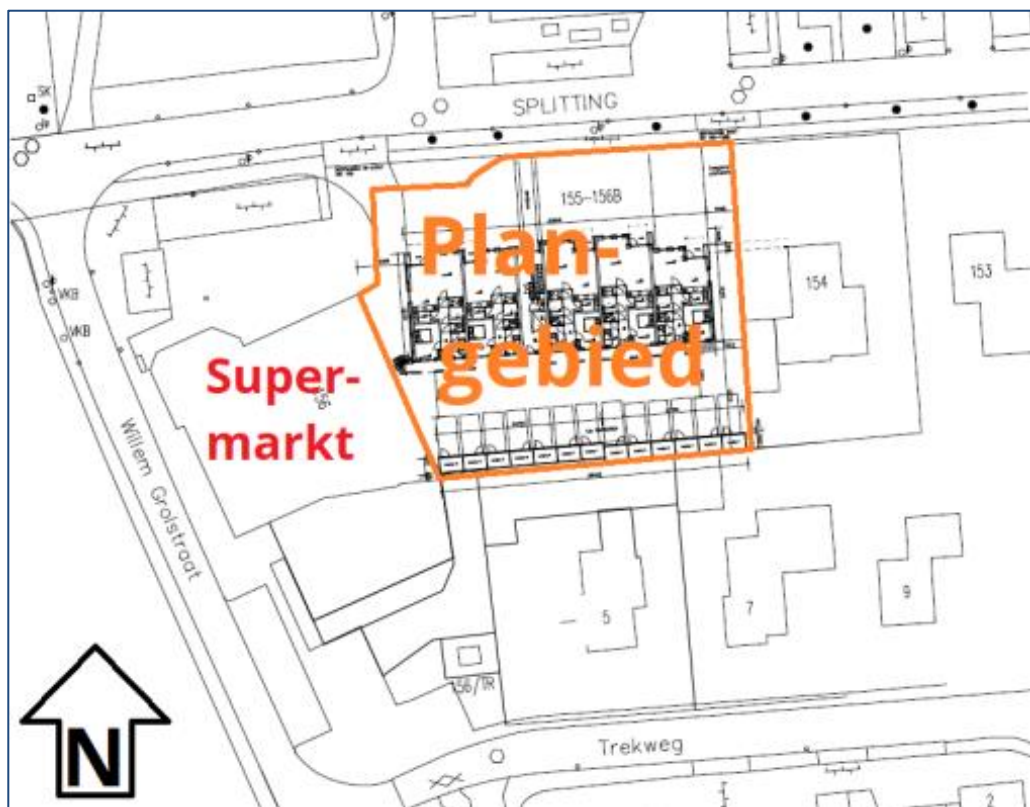
Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.4.2

Bedrijven en milieuzonering

Bij de afweging of ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009. Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. In de beoordeling wordt rekening gehouden met de aard van de omgeving.

Om het woongebouw mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Onderdeel daarbij is het aantonen dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor deze beoordeling is nader onderzoek noodzakelijk voor het milieuaspect geluid vanwege de omliggende inrichtingen. Ten westen van het plan bevindt zich een supermarkt, op korte afstand, van de planlocatie. Aangevoerd moet worden dat sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat bij het nieuwe woongebouw en dat de inrichting daarbij niet in het functioneren wordt beperkt.



Op grotere afstand van het plan bevinden zich een slagerij (Splitting 36) en een verzekeringskantoor (Trekweg 7). Deze inrichtingen worden begrensd door woningen van derden op kortere afstand dan het plangebied. Deze inrichtingen zijn dan ook akoestisch niet relevant en zijn buiten beschouwing gelaten.

4.4.2.1

Akoestisch onderzoek

Door GeluidMeesters BV is een 'Akoestisch onderzoek woongebouw aan de Splitting 155-156b te Barger-Oosterveld (Emmen), geluidbelasting naastgelegen Supermarkt' uitgevoerd in het kader van dit project. De rapportage "0009-R-22-QI, d.d. 14 november 2022" is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Bij de afweging of ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009. De inrichting betreft een supermarkt waarvoor een richtafstand geldt van 0 meter (in geval van een gemengd gebied). Hieraan wordt voldaan zodat, in dit kader, verdere toetsing in beginsel, achterwege kan blijven.

Om aan te tonen of de supermarkt door de realisatie van het woongebouw niet in het functioneren wordt beperkt is geluidbelasting vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de realisatie van een geluidsscherm tussen de akoestisch maatgevende installaties op het dak van de supermarkt en het woongebouw (zie paragraaf 3.5 van het akoestisch rapport). Dit scherm zal zijn gerealiseerd voordat het woongebouw in gebruik wordt genomen.

Uit voorliggend rapport blijkt dat zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar,LT}) als de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) ter plaatse van het nieuwe woongebouw voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierdoor zal de supermarkt dan ook niet in haar akoestische mogelijkheden worden beperkt door de realisatie van het woongebouw.

4.4.2.2

Geluidsscherm op het dak van de supermarkt

De akoestisch maatgevende installaties op het dak zijn de koelmotor van de diepvries, de koeler van de werkruimte van de slagerij en de centrale condensorbank. Om de geluidbelasting op het nieuwe woongebouw zoveel mogelijk te beperken zal er tussen het gebouw en de geluidbronnen een geluidsscherm worden gerealiseerd. Er is hierover reeds overleg geweest met de eigenaar van het pand en hij heeft toegezegd medewerking te verlenen aan de plaatsing. Voor het plaatsen van het benodigde geluidsscherm is een aanvraag om omgevingsvergunning² ingediend bij de gemeente Emmen.

De afmetingen, doorsnede en de positie van het scherm zijn gegeven in onderstaande verbeelding (cf. afbeelding 3.3. uit het akoestisch rapport). Ook is ter illustratie en impressie een voorbeeld weergegeven van een dergelijk akoestisch geluidsscherm.

2. ² Uw aanvraag Lastra BV geluidsscherm - 7656001 is ingediend via Omgevingsloket online. Op 2023-03-15 heeft Gemeente Emmen de aanvraag ontvangen.



Ter illustratie en impressie onderstaand een weergave van een dergelijk akoestisch geluidscherm (zonder schuine kant).



4.4.2.3

Conclusie

Gelet op het vorenstaand is mede gezien het realiseren van het geluidscherm op het dak van de supermarkt sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de bewoners van de appartementen en wordt de supermarkt niet in haar akoestische mogelijkheden beperkt door de realisatie van het woongebouw.

4.4.3

Bodem

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 maart 2013 de Beleidsregel Bodemkwaliteit vastgesteld. Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld bij het landelijk meldpunt. Om het verplaatsen van grond te vereenvoudigen, heeft de gemeente Emmen een aantal kaarten ontwikkeld.

Deze bodemkwaliteitskaarten zijn als bijlage in de Nota Bodembeheer opgenomen. Aan de hand van deze kaarten is het mogelijk om zonder voorgaand onderzoek grond te ontgraven en toe te passen.

Partijen grond en baggerspecie die niet voldoen aan de bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer van de gemeente Emmen mogen alleen worden toegepast als er sprake is van een nuttige toepassing. Is het werk niet 'nuttig', dan is er sprake van het zich ontdoen van 'nuttig' gebruik. Tijdelijke uitname zijn werkzaamheden waarbij de grond na korte tijd weer teruggebracht wordt.

Een voorbeeld is het graven van een sleuf voor kabels en leidingen. In dat geval hoeft de kwaliteit van de te ontgraven bodem niet onderzocht te worden, tenzij er sprake is van (een verdenking van) bodemverontreiniging.

4.4.3.1

Bodemonderzoek

Aangezien van het project is sprake is van het realiseren van een woongebouw met 13 appartementen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is onderzoek naar bodem noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 6. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster grond	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1+2+3+4+6+8	0.07-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	0.5-1.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*

Legenda

>AW / >S	overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

grond

bovengrond (0.07-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+2+3+4+6+8, 0.07-0.5 m-mv) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.5-1.5 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2, 0.5-1.5 m-mv) bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

In onderstaande tabel is de hypothese en de noodzaak tot vervolgonderzoek beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Locatie	Hypothese	Correct?	Verkennd onderzoek met nieuwe hypothese?	Nader onderzoek?
Splitting 155-156B, Barger-Oosterveld	onverdacht	ja, geen verhoogde gehalten aangetoond	nee, onderzoeksinspanning voldoende	nee, er zijn geen matig tot sterk verhoogde gehalten in de bodem gemeten.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Afwijkingen t.o.v. normen en protocollen

Er hebben bij de uitvoering van werkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen 2001, 2002 en/of overige geldende analysemethoden.

4.4.3.2

Beoordeling RudD

Het verkennend milieukundig bodemonderzoek is beoordeeld door de RudD en komt tot de volgende conclusie en advies:

Besluit bodemkwaliteit : *De grond voldoet indicatief aan de achtergrondwaarde.*

Conclusie : *Indien in de nieuwe situatie de huidige fundering gehandhaafd blijft is het bodemonderzoek voldoende voor de herontwikkeling van het terrein.*

Advies : *De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding voor nader onderzoek of sanerende maatregelen. Indien de fundering wordt verwijderd en er een nieuwe fundering wordt aangelegd, dient er ter plaatse van de te verwijderen fundering alsnog bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien er tijdens de sloop bodembedreigende activiteiten (tanks, olie-, water/vetafscheiders, etc.) worden aangetroffen of waarnemingen worden gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging dient hier ter plaatse alsnog bodemonderzoek uitgevoerd te worden.*

4.4.4 *Geluid*

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.4.4.1 *Wegverkeerslawaaï*

Op de aangrenzende en omliggende wegen bedraagt het snelheidsregime 30 km/uur waardoor er geen sprake is van een geluidzone en daardoor de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet van kracht zijn. In jurisprudentie is bepaald dat voor dergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is. Om aan te tonen dat er sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat is de geluidbelasting van deze wegen inzichtelijk gemaakt.

4.4.4.2 *Akoestisch onderzoek*

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van dit project. De rapportage "0009-R-22-Q, d.d. 1 november 2022" is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting van de wegen op de noordgevel ten hoogste 51 dB L den bedraagt. Maatgevend is de geluidbelasting van het verkeer op de Splitting. Op de overige gevels is de geluidbelasting niet hoger dan 48 dB L den.

Omdat de geluidbelasting slechts beperkt hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, alle woningen over een geluidluwe (zuid)gevel beschikken en normaliter zonder aanvullende maatregelen kan worden voldaan aan de gevelgeluidwering uit het Bouwbesluit en kan geconcludeerd worden dat er sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

4.4.5 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.4.5.1 *Luchtkwaliteit plangebied*

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

Het project voorziet in het realiseren van een woongebouw met 13 appartementen en blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het project.

4.5 **Waterparagraaf**

4.5.1 *Ligging plangebied*

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Vechtstromen. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

4.5.2 *Waterhuishouding*

Uitgangspunt is dat bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat en de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed. En bestand is tegen klimaatveranderingen (klimaat robuust inrichten).

Het beleid van de gemeente Emmen en het waterschap is gericht op afkoppelen van hemelwater van de riolering en te lozen op oppervlaktewater of zo mogelijk te laten infiltreren in de bodem. Om bodemvervuiling te voorkomen is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen wordt voorgeschreven dat een vloerpeil tenminste 30 centimeter boven de weg ligt. Om zetting en klink van de ondergrond in droge periodes te beperken worden de infiltratiemogelijkheden optimaal benut.

4.5.3 *Riolering*

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. Ter hoogte van de Splitting is een gescheiden rioleringsstelsel gelegen. Het hemelwater en het vuilwater van het woongebouw zal op het bestaande gescheiden stelsel worden aangesloten.

4.5.4 *Watertoets*

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Op 25 november 2022 is voorliggende waterparagraaf rechtstreeks besproken met het waterschap. De opmerkingen van het waterschap (de heer H. Legtenberg) zijn in dat overleg opgetekend en verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Watersysteem

Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding. Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is erin of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. In het plangebied van 1679 m² is sprake van een afname van ca. 430 m² aan verharding. In het kader van klimaat robuust inrichten van het plangebied is verwerking van hemelwater via een sedum/groen dak (optioneel) en wadi's opgenomen. Het overschot aan hemelwater wordt afgevoerd op het hemelwaterstelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Wanneer de afstand tot het GHG minder is dan 80 cm. dan adviseert het waterschap om kruipruimte loos te bouwen.

Om wateroverlast en schade in het woongebouw te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. In het plan is geen sprake van kelders of ondergrondse parkeervoorzieningen. In het plan wordt ernaar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

4.5.5 *Watertoetsproces*

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen rechtstreeks geïnformeerd over het plan. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies (zie bijlage 8).

5

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke betrokkenheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Openbare uniforme voorbereidingsprocedure

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Eenieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

6

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is haalbaar voor de initiatiefnemer. Voor wat betreft de gemeentelijke kosten, worden de kosten van het opstellen van het plan en het doorlopen van de procedure verhaald via leges (voor een omgevingsvergunning).

Verder is een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.