Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen)

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**

Hoofdstuk 2 Beleid **6**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur **18**

Hoofdstuk 4 Onderzoeken **21**

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding **40**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid **45**

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **46**

Bijlagen bij toelichting **47**

Bijlage 1 Stedenbouwkundige verkenning 48
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek 65
Bijlage 3 QuickScan ecologie 93
Bijlage 4 Vervolgonderzoek ecologie 114
Bijlage 5 AERIUS-berekening 128
Bijlage 6 Vormvrije M.e.r.-beoordeling 144
Bijlage 7 Besluit aanmeldnotitie 160
Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek 162
Bijlage 9 Vervolgonderzoek bodem 230
Bijlage 10 Onderzoek wegverkeerslawaai 274
Bijlage 11 Onderzoek industrielawaai 323
Bijlage 12 Ontwerpbesluit hogere grenswaarde 390
Bijlage 13 Besluit hogere grenswaarde 396
Bijlage 14 Geluidwering gevels 402
Bijlage 15 Digitale watertoets 449
Bijlage 16 Memo afstemming waterschap 455
Bijlage 17 Vooroverlegreactie provincie 457
Bijlage 18 Publicatie Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbesluit HGW 460

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Het plan ligt voor om aan de Julianastraat te Emmen, percelen kadastraal bekend Emmen F 17532 en F 10642 (gedeeltelijk), een appartementengebouw voor 12 appartementen te realiseren. Het appartementengebouw wordt ruimtelijk en functioneel ingepast in het bestaande bebouwingslint van de Julianastraat. Ter plaatse bevinden zich een parkeerterrein en verouderde bebouwing in de vorm van een oude sportschool. Deze bebouwing wordt gesloopt. Onderdeel van het plan is het realiseren van parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen en een ontsluiting vanaf het terrein richting de Julianastraat. Het voorliggend plan wordt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag gemaakt binnen dit deel van het centrumgebied van Emmen.

Het realiseren van het appartementengebouw past niet binnen de regels van de bestemming ‘Gemengd-7’ zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum - Oost. Om het plan mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien.

Dit bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen)’ heeft als doel de voorziene situatie vast te leggen in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost’. Dit bestemmingsplan behelst het plangebied dat aan weerszijden van de spoorlijn Emmen- Zwolle ligt. Op figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) in de gemeente Emmen.

Het plangebied is globaal gelegen tussen de Julianastraat, Kerkhoflaan en de Wilhelminastraat. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven.



Figuur 2. Indicatie begrenzing plangebied.

1.3 Huidige planologische regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost’ (2013)
- parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen (2018)
- parapluplan Standplaatsen (2018)

Het voorliggende bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) vervangt bestemmingsplan ‘Emmen, Centrum-Oost’ (2013) gedeeltelijk. De overige bestemmingsplannen blijven van toepassing.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

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. Voor het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) zijn vooral de thema's duurzaamheid en wonen van belang.

Emmen zet in op aantrekkelijke, sterk gevarieerde woonmilieus. Variatie is nodig om verschillende doelgroepen aan Emmen te binden. De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen en te houden met de woonwensen van huidige én toekomstige inwoners. Dit vertaalde zich aanvankelijk in het gemeentelijk woonplan, thans in de woonvisie. Op basis van een actueel behoefte wordt invulling gegeven aan een woonvraag.

De keuze voor een duurzame structuur betekent dat locaties en functies veelal multifunctioneel benaderd worden. In voorliggend plan is hier sprake van. De locatie verliest haar oude functie en wordt op duurzame wijze vervangen door een nieuwe (woon) functie. Hierdoor is sprake van efficiënt ruimtegebruik. Daarnaast wordt rekening gehouden met bestaande structuren en wordt groen in het plan geïntegreerd, wat bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling.

2.1.2 Omgevingsvisie Emmen Centrum

De Omgevingsvisie Emmen Centrum vormt de visie op de ontwikkeling van het centrum van Emmen. De visie is mede tot stand gekomen op basis van afstemming tussen de inwoners en ondernemers van Emmen. Onderwerpen die in de omgevingsvisie terug komen zijn het kernwinkelgebied, bereikbaarheid, wonen, demografische ontwikkelingen, horeca en evenementen en de vitale binnenstad. Voor dit bestemmingsplan is met name het aspect 'wonen' van belang.

De stad Emmen vervult een opvangfunctie voor ouderen uit de regio en de gemeente. Met name oudere huishoudens zijn daarom sterk oververtegenwoordigd. Ook wonen er veel (jongere) alleenstaanden, terwijl er relatief minder stellen en gezinnen tussen 45 en 65 jaar wonen. De aantrekkingskracht op ouderen en in mindere mate starters leidt tot een positief binnengemeentelijk migratiesaldo. Deze instroom is echter niet omvangrijk genoeg om de trend van een afnemend inwoneraantal te keren. In de periode 2016 tot 2031 neemt het aantal inwoners naar verwachting verder af. Dit geldt op korte termijn niet voor het aantal huishoudens. Tot 2026 neemt het aantal huishoudens nog toe, waarna een lichte afname wordt verwacht. De toename van het aantal huishoudens bestaat vooral uit oudere eigenaar-bewoners. Deze groep houdt grondgebonden koopwoningen 'bezet' voor aankomende gezinnen, waardoor de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toeneemt. Vanwege de vergrijzing neemt ook de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen (waaronder appartementen) licht toe, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen afneemt. Voorliggend plan geeft invulling aan de hiervoor beschreven ontwikkelingen en behoeften.

In navolging van voorgaande is in de omgevingsvisie opgenomen dat in Emmen de komende tien jaar ook nog een uitbreidingsbehoefte van tussen de 640 en 950 woningen bestaat. Het gaat hier om de laatste ronde van uitbreidingen, want na 2026 neemt de behoefte af. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouw kwalitatief iets toevoegt én flexibel is, dat wil zeggen geschikt voor meerdere doelgroepen. Dit vraagt aandacht bij de woningbouwprogrammering en de beoordeling van initiatieven. Een goede mix van grondgebonden koopwoningen en appartementen in de koop en huur op kansrijke (kwalitatief goede) locaties is belangrijk. Voorliggend plan voldoet hier aan. Het project is kleinschalig, maar in de vorm van appartementen is het plan voor meerdere doelgroepen geschikt en wordt invulling gegeven aan de genoemde uitbreidingsopgave voor de komende jaren.

Naast kwantiteit (behoefte) is in de omgevingsvisie ook aandacht voor kwaliteit. Zo is in de visie opgenomen dat problemen met leegstaand vastgoed neergelegd moeten worden bij de markt. In voorliggend plan is hier min of meer sprake van. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve impuls voor een deels bebouwd gebied waar de ruimtelijke kwaliteit op dit moment niet hoog is.

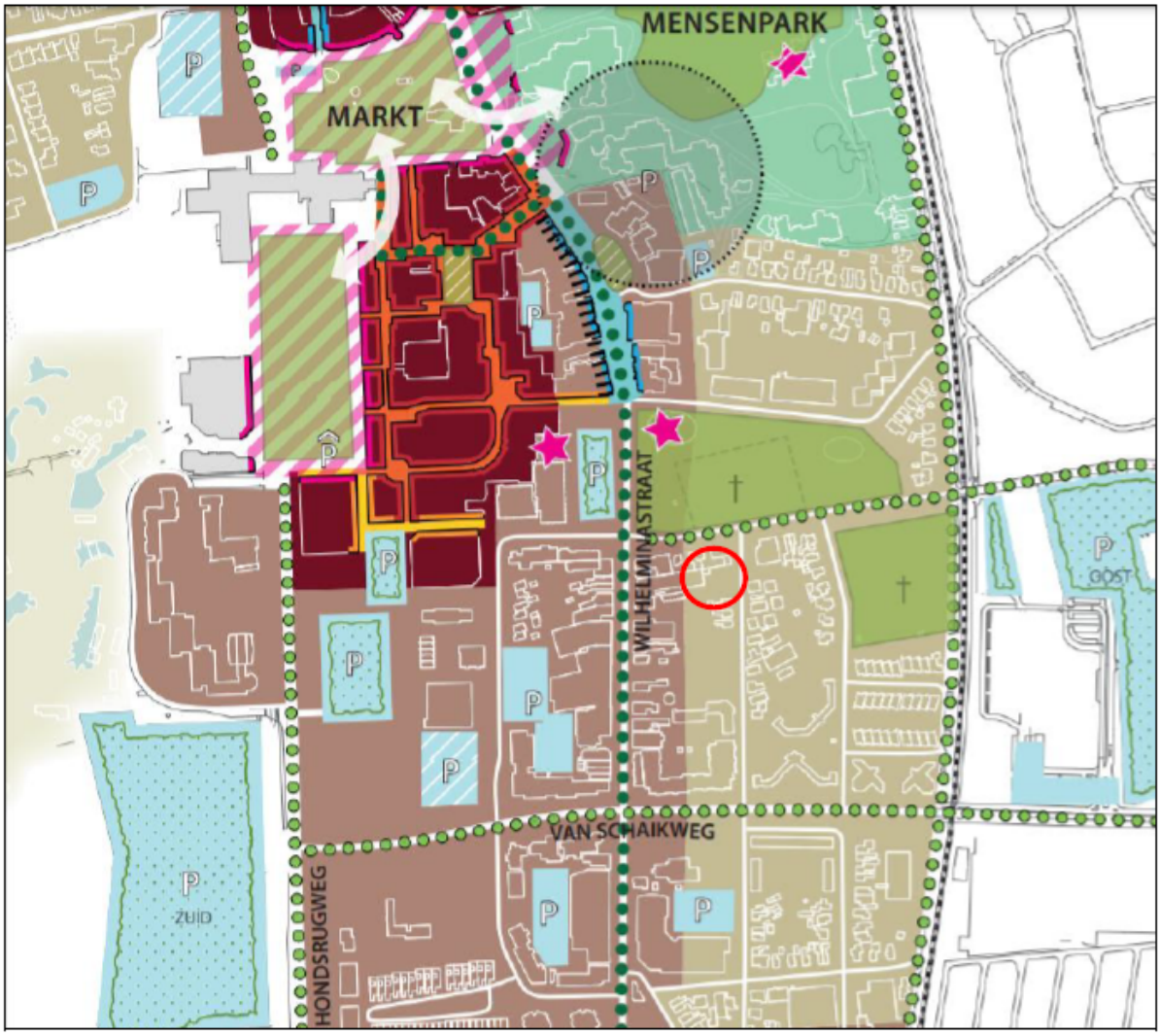
Wonen moet voor iedereen in het centrum aantrekkelijk zijn. De uitstraling van de verschillende gebieden in het centrum bieden aanknopingspunten voor verschillende woonsferen:

- centrum stedelijk (wonen boven winkels in het kernwinkelgebied),
- centrum compact (compacte stadswoningen, wonen in het centrum tussen centrumvoorzieningen),
- groen stedelijk (veelal grondgebonden wonen langs de randen van het centrum)
- bijzonder (tijdelijk) verblijf in het mensenpark.

Aandachtspunten bij woningbouwontwikkelingen in het centrum

- kwaliteit wonen voorop
- inzetten op groen centrum wonen
- onderscheid maken in woonsferen op basis van kwaliteiten en karakteristieken
- stimuleren functies ter ondersteuning van het wonen
- parkeren voor bewoners
- ieder woongebied voldoende mix en differentiatie

Binnen de Omgevingsvisie is het plangebied gelegen in het ‘Groen stedelijk woonmilieu’. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Figuur 3. Ligging plangebied binnen het groen stedelijke woonmilieu in het centrum van Emmen.

Het groen stedelijke woonmilieu waarbinnen het plangebied bestaat veelal uit grondgebonden woningen. Het plan voorziet hier niet in. Maar omdat in dit woonmilieu ook gestreefd wordt naar een mix en differentiatie, kwaliteit en vergroening en voldoende parkeergelegenheid voor bewoners in de stad, sluit het plan aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

2.1.3 Woonbeleid

De Woonvisie 2018-2023 richt zich op een nieuwbouwopgave passend bij de kwalitatieve behoefte en aanvullend op de bestaande voorraad. Daarbij moet de bestaande woningvoorraad beter benut worden. In de Woonvisie is een strategie opgenomen voor woningbouw:

1. Woningbouwinitiatieven worden niet individueel, maar in samenhang bekeken.
2. Prioriteit wordt gegeven aan plannen voor herstructurering en transformatie.
3. Bij het maken van de woon- en leefbaarheidsvisies voor dorpen en wijken komen plekken naar voren waar inbreiding (verdichting) mogelijk en gewenst is.
4. Bestaande uitbreidingslocaties worden afgerond.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan een gevarieerd woonmilieu (ruimte bieden aan plannen die een nichemarkt bedienen en aan kleinschalige experimentele, innovatieve en duurzame woonvormen).
6. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.

Met het woningbouwprogramma wordt ruimte geboden voor goede woningbouwinitiatieven van particulieren, ontwikkelaars en corporaties. Op het niveau van de gemeente kunnen tussen 2016 en 2026 per saldo 640 tot 960 woningen toegevoegd worden. Een deel van deze woningen is reeds gerealiseerd.

Wij constateren als gemeente dat in Emmen de woningmarkt is aangetrokken. Er worden weer meer woningen verkocht en er komen meer initiatieven voor nieuwbouw binnen. Dit zijn niet alleen initiatieven die passen binnen de bestaande bestemmingsplancapaciteit. Er zijn ook veel initiatieven voor nieuwe locaties en nieuwe/andere woningtypen en woonvormen. Dit zijn vaak initiatieven die aansluiten op de vraag en nieuwe, gewenste woonkwaliteiten toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.

Tot ongeveer 2026 voorzien wij een lichte groei van het aantal huishoudens, daarna slaat de groei om in krimp. Huishoudenskrimp leidt niet alleen tot een lagere woningbehoefte, maar ook tot een andere woningvraag. Krimp is selectief: jongeren vertrekken, ouderen blijven achter. In termen van woningbehoefte: de vraag naar levensloopbestendige woningen (voor kleine huishoudens) groeit, de vraag naar grote gezinswoningen neemt af. De Emmense woningmarkt is in kwantitatief opzicht redelijk ontspannen, hoewel het aantal beschikbare koopwoningen op dit ogenblik sterk is afgenomen.

Vertaling naar voorliggend plan

Voorliggend plan voldoet aan de ‘strategie woningbouwplannen’. Het plan wordt in samenhang met de omgeving bekeken. Het plangebied grenst aan percelen die zijn georiënteerd op de Wilhelminastraat. Voor dit aangrenzende perceel zijn ook ruimtelijke plannen in voorbereiding. Beide plannen worden op elkaar afgestemd.

Daarnaast is er sprake van een inbreidingslocatie op een locatie waar de ruimtelijke kwaliteit te wensen over laat. Van een uitbreidingslocatie is geen sprake. Het plan voorziet in een behoefte naar appartementen in een specifiek woonmilieu en het plan wordt ruimtelijk zodanig ingepast dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is hiermee in lijn met de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie.

2.1.4 Woningmarktonderzoek 2020

De gemeente Emmen heeft samen met de gemeenten Borger-Odoorn en Coevorden een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Uit dit onderzoek worden voor de regio en voor de individuele gemeenten woningmarktontwikkelingen benoemd.

Wat volgens het onderzoek in Emmen mist is een Levendig stedelijk woonmilieu, daarmee is de uitstraling van Emmen minder stedelijk. Er is meer vraag naar dan aanbod van woningen in stedelijke woonmilieus. Het benutten van transformatielocaties voor het toevoegen van woningen voor starters maar ook voor de empty nester en oudere senioren verhoogt de kwaliteit van het gebied en het draagvlak voor voorzieningen. De 'stedelijkheid' in het centrum is aantrekkelijk. Waar mogelijk is het aan te raden het aanbod hier te verhogen. De prijzen zijn goed en de toekomstwaarde van woningen ook. Transformatie van leegstaande panden naar wonen heeft een positieve invloed op de leefbaarheid en biedt aanbod voor de vraag naar meer stedelijk wonen.

Nu al bestaat een groot deel van de bevolking van Emmen uit kleine huishoudens boven de 55 jaar en deze groep zal in de toekomst sterkt stijgen. De opgave is om minimaal 50% van de nieuwbouwproductie aantrekkelijk te maken voor medioren en senioren (kleine huishoudens vanaf 55 en 75 jaar). Doorstroming van deze groep naar nieuwbouw zorgt voor aantrekkelijk en betaalbaar aanbod voor jongere kleine huishoudens en gezinnen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het aanbod van appartementen in zowel de koop- als huursector in Emmen beperkt is.

Voorliggend plan geeft invulling aan een binnenstedelijke transformatieopgave. Hiermee worden diverse doelgroepen bediend en ontstaan mogelijkheden voor doorstroming. Het plan is hierdoor in lijn met de opgaven uit het woningmarktonderzoek.

2.1.5 Integrale parkeervisie

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. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de geldende parkeernormen.

2.1.6 Welstandsbeleid

De welstandsnota 2016, gemeente Emmen is opgesteld uitgaande van het motto: "Loslaten wat 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 er uit 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 waarvoor het welstandsniveau 'Hoog' geldt. Het ambitieniveau 'hoog' is van toepassing voor een aantal specifieke plekken in de gemeente. Deze gebieden dragen in ruimtelijke opzicht in grote mate bij aan de identiteit van de gemeente. Het betreft de centra van de grote en kleine dorpen, winkelcentra, beschermde dorpsgezichten, monumenten en belangrijke invalswegen. Hier volgt een beknopte beschrijving van de belangrijkste gebieden van dit niveau.

Voorliggend plan ligt binnen het centrum van Emmen. Het beleid en de ambitie voor het centrum van Emmen is gericht op behoud en herstel van (cultuurhistorische)

karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing. Voor de gebieden die zijn aangetast, wordt gekozen voor kwalitatief herstel. Daarbij is het behoud van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte een belangrijk uitgangspunt.

Vertaling naar voorliggend plan

In de welstandsnota zijn diverse welstandscriteria benoemd waar een plan aan dient te voldoen. Op voorliggend plan is het volgende van toepassing.

De bebouwing is wat betreft de structuur, positie en oriëntatie afgestemd op de aangrenzende bebouwing. De bebouwing is georiënteerd op de Julianastraat. De hoofdmassa is helder vormgegeven en qua maat en schaal passend bij de bebouwing in de omgeving. Met name de verspringing in de gevel draagt hier aan bij. Ook de hoogte van de bebouwing is afgestemd op de bebouwing aan de oostzijde van de Julianastraat. Aan de overzijde is de bebouwing lager, maar dat is niet storend in het straatbeeld. Kleur en materiaalgebruik zijn afgestemd op de omliggende bebouwing.

De kapvorm van de bebouwing wijkt af van de naastgelegen bebouwing. Het algehele beeld van dit deel van de Julianastraat is dat kapvormen elkaar afwisselen. Daarom is voorliggend plan passend in dit gevarieerde beeld, het geeft een eigen identiteit aan de plek.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over ‘lange termijn’, betreft het de periode na 2030.

De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd :

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;

- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, namelijk landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. In voorliggend plan wordt hier door middel inbreiding invulling aan gegeven.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Landschap

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied en tast geen essen of beekdalen aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

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. Het generieke beleid 'respecteren' is van toepassing. Het is bedoeld om de cultuurhistorische samenhang, zoals die is vastgelegd in de hoofdstructuur, te borgen. De ambitie voor de Veenkoloniën richt zich specifiek op het zichtbaar houden van de machinale veenwinning en veenverwerking op het Amsterdamscheveld en het Bargerveen, zowel in het landschap als in de bebouwing.



Figuur 4. Ligging plangebied Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota

‘Cultuurhistorisch Kompas Drenthe’. Twee doelstellingen staan hierin centraal.

- Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.
- Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Dat doet de provincie door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van onze partners.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht. Voor het bepalen welke onderdelen van provinciaal belang zijn worden de volgende criteria toegepast:

- De onderlinge, samenhangende relatie van elementen, structuren en gebieden;
- De bovenlokale betekenis van de elementen, structuren en gebieden;
- De mate waarin de elementen, structuren en gebieden nu ruimtelijk dominant zijn;
- De mate waarin zij karakteristiek zijn voor de provincie Drenthe en voor het deelgebied.

Het plangebied valt binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur binnen het deelgebied ‘Emmen en haar venen’. Bepalend in dit gebied is de positie van Emmen als naoorlogse stad, in een veengebied dat vrij laat is ontgonnen en nog de concrete sporen toont van de machinale veenontginningen.

Binnen het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de Julianastraat is geen weg met een cultuurhistorisch karakter. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op de cultuurhistorische hoofdstructuur.

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.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren.



Figuur 5. Ligging plangebied binnen generieke bescherming.

Rust

De kernkwaliteit ‘rust’ is voor het plangebied niet van toepassing.

Natuur

De kernkwaliteit ‘natuur’ is voor het plangebied niet van toepassing.

2.2.2 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. Dit is in paragraaf 2.1.3 aangetoond.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

2.3.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

2.3.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Stedelijke ontwikkeling

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderliggend bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de realisatie van 12 wooneenheden, waardoor sprake is een woningbouwlocatie die is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Kwantitatieve behoefte

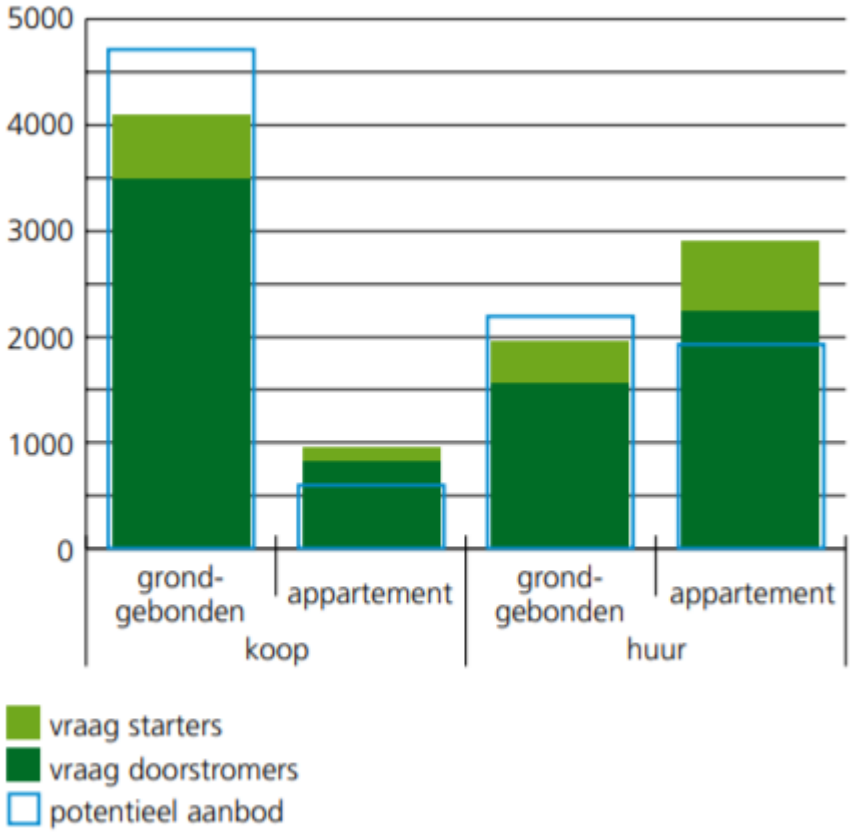
De gemeente Emmen heeft samen met de woningbouwcorporaties Lefier, Domesta en Woonservice in 2016 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek geeft inzicht de huidige en toekomstige woningvraag en in de vernieuwingsopgave in de bestaande voorraad (verbetering, sloop & vervangende nieuwbouw). Het woningmarktonderzoek 2016 geeft een doorkijk voor de periode 2016-2026 en is gebruikt als onderlegger voor de Woonvisie 2018-2023.

Het uitgevoerde woningmarktonderzoek uit 2016 heeft een aantal belangrijke inzichten opgeleverd. Zo is de woningmarkt in de gemeente Emmen over het algemeen ontspannen. Vraag en aanbod zijn kwantitatief redelijk in evenwicht. Er doen zich wel kwalitatieve tekorten en overschotten voor. Na ongeveer 2026 wordt als uitvloeisel van de bevolkingskrimp ook een afname van het aantal huishoudens verwacht. Tot die tijd is er sprake van een lichte

groei. Gemeente breed moeten, afhankelijk van de gehanteerde bevolkings- en huishoudensprognose en de aannames over de economische ontwikkeling, nog 640 tot 960 woningen worden toegevoegd. In de kern Emmen zal de groei van het aantal huishoudens het grootst zijn. Voorliggend plan geeft invulling aan de kwantitatieve opgave.

Kwalitatieve woningbehoefte

Als gevolg van de vergrijzing wordt een beperkt tekort aan appartementen/ levensloopbestendige woningen en een overschot aan rijwoningen in zowel de huur- als de koopsector voorzien. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven.



Bron: Woningmarktonderzoek 2016, Rigo

Figuur 6. Woningbouwvraag Emmen, woningmarktonderzoek 2016.

Voorliggend plan voorziet in 12 appartementen en geeft daarmee invulling aan een kwalitatieve behoefte.

In 2020 is een geactualiseerd woningmarktonderzoek gepresenteerd voor de gemeenten Emmen, Borger-Odoorn en Coevorden. Net zoals dat voor het onderzoek uit 2016 geldt, is ook in dit onderzoek de behoefte aan appartementen in een binnenstedelijk woonmilieu als opgave gepresenteerd. In paragraaf 2.1.4 is reeds onderbouwd dat voorliggend plan niet invulling aan geeft.

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct door werkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan in niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat wordt voldaan aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

3.1 Algemene planbeschrijving

Van oudsher is de Julianastraat een woonstraat voor kleine zelfstandigen. De straat had vroeger een slechte naam. De bebouwing, maar ook de openbare ruimte, van de Julianastraat is sleets geworden en nieuwe impulsen met eigentijdse passende woonvormen kunnen een bijdrage leveren aan een opwaardering van de straat als woonomgeving. Het verdwijnen van non-wonen functies is voor het verhogen van de kwaliteit van de woonsfeer wenselijk en biedt tevens extra programmatische ruimte.

Binnen het plangebied bevindt zich oude bebouwing die lange tijd in gebruik is geweest als sportschool. Marktontwikkelingen en de bouwkundige staat van het gebouw maken dat geen behoefte meer is aan deze functie. Er zijn ook geen partijen gevonden die op een andere passende wijze binnen de geldende bestemming invulling willen geven aan de locatie. Langdurige leegstand van de bebouwing tast de woon- en leefomgeving van het gebied aan. Dit is onwenselijk. Daarom is gezocht naar een passende invulling van de locatie die enerzijds bijdraagt aan een marktbehoefte en anderzijds bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze invulling is gevonden in een woonfunctie in de vorm van een appartementengebouw. In lijn met deze ontwikkeling wordt ook de achterliggende bebouwing aan de Wilhelminastraat opgewaardeerd. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

3.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Stedenbouwkundige inpassing

Binnen het plangebied bevindt zich in de bestaande situatie een parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel en gedateerde bebouwing (voormalige sprotschool) aan de achterzijde van het perceel. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing. Ter plaatse van de huidige parkeerplaatsen wordt, aan de straatzijde, verdeeld over drie lagen een appartementengebouw met 12 wooneenheden gerealiseerd. Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige invulling van het plangebied weergegeven.



Figuur 7. Stedenbouwkundige invulling plangebied.

In de bestaande bebouwing worden bergingen gerealiseerd voor de bewoners. In de regels

van het bestemmingsplan is opgenomen dat dit het enige bijgebouw is binnen het plangebied. Omdat er sprake is van bestaande bebouwing mag dit bijgebouw de huidige bouwhoogte behouden. Indien er gesloopt wordt mag het bijgebouw dat teruggebouwd wordt een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben. Dat is in de regels opgenomen.

Het plangebied grens aan de achterzijde aan de Wilhelminastraat. Ook deze locatie wordt getransformeerd. In augustus 2020 hebben de gemeente en de initiatiefnemer daarvoor een startdocument opgesteld dat als uitgangspunt is gehanteerd voor de verdere ontwikkeling. Het startdocument is als Bijlage 1 Stedenbouwkundige verkenning opgenomen.

De positionering van het appartementengebouw is afgestemd om de naast- en achtergelegen bebouwing. Vanaf de Julianastraat gezien bevindt zich aan de rechterzijde van het plangebied een schuur die bedrijfsmatig wordt gebruikt door de groenteboer. Deze schuur heeft een diepte van circa 16 meter en is uitgevoerd in de vorm van een wolfsdak. Deze bebouwing heeft de uitstraling van een woning en staat vrij dicht aan de weg.

Aan de linkerzijde van het plangebied bevinden zich op korte afstand van de weg drie vrijstaande woningen. Deze woningen hebben een kap die in hoofdzaak dwars op de weg staat. De woningen hebben een ondiepe voortuin.

Het voorziene appartementengebouw wordt tussen de bestaande bebouwing gepositioneerd. De afstand van de bebouwing tot de weg is in lijn met de aangrenzende bebouwing. Door een verspringing in de voorgevel is er geen sprake van een massief bebouwingsbeeld dat contrasteert met de naastgelegen bebouwing. Er is sprake van fragmentatie van de woonvolumes waardoor het programma van de twee appartementenvolumes lezen als één gebouw. Door de verspringing sluit de bebouwing aan op de bestaande rooilijn en door de aanleg van een voortuin is er sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing. De voortuinen zorgen voor privacy en een vergroting van de woonsfeer ten opzichte van de bestaande vrijstaande particuliere woningen.

Parkeren vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw. Ook de bergingen die behoren bij de woningen zijn hier gesitueerd. De ontsluiting van het terrein is aan de zijde van de Julianastraat.

Programma

Het plan voorziet in 12 appartementen en hebben een omvang die varieert van circa 55 m² - 67 m². Dit maakt dat ze geschikt zijn voor starters en een- en tweepersoonshuishoudens. De ligging van het plangebied nabij voorzieningen maakt eveneens dat de appartementen geschikt zijn voor deze doelgroep. Naast het appartementengebouw voorziet het plan in een bijgebouw met 6 bergingen en een gemeenschappelijke fietsenberging. Deze bergingen bevinden zich aan de achterzijde van het plangebied, tegen de bestaande bebouwing aan de Wilhelminastraat.

Tussen de bergingen en het appartementengebouw bevindt zich een gemeenschappelijk terrein. Op dit terrein is ruimte voor groen en wordt de parkeeropgave ingevuld.

Verschijningsvorm

Het appartementengebouw bestaat twee geschakelde blokken met ieder drie lagen. Per laag zijn twee appartementen aanwezig. Ieder blok heeft een eigen entree. Op de volgende afbeelding is een impressie van de voorzijde van de voorziene bebouwing vanaf de Julianastraat gegeven.



Figuur 8. Impressie gevelaanzicht vanaf Julianastraat.

De bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit baksteen en hout en kent door het gebruik van veel glas een open uitstraling. De bovenste laag van de bebouwing is als een setback teruggelegd, waardoor in combinatie met de verspringing in de voorgevel en het gebruik van veel glas, geen massief bebouwingsbeeld ontstaat.

3.3 Verkeersstructuur

3.3.1 Parkeren

Ten behoeve van het plan worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is, in navolging van het gemeentelijk parkeerbeleid, gebaseerd op de kencijfers van de CROW. Het plangebied bestaat uit 12 appartementen in de volgende sector:

- huur appartement midden/goedkoop
- matig stedelijk, centrum schil
- parkeernorm tussen 0,7 en 1,5
- aandeel bezoekersparkeren 0,3 pp/appartement

Dat resulteert in een norm van 1,2 parkeerplaats per appartement, inclusief bezoekersparkeren. Voor 12 appartementen betekent dit 12 x 1,2 = 15 (14,4) parkeerplaatsen. Er wordt in de vorm van 23 parkeerplaatsen ruim voldoende voorzien in de parkeeropgave.

3.4 Groenstructuur

3.4.1 Buitenruimte

De bebouwing wordt aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd. Tussen de stoep en de bebouwing bevinden zich tuinen van de woningen op de begane grond. Ook zijn hier twee centrale entrees aanwezig. De voortuin wordt omzoomd met een lage haag.

Aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich een inrit. Via deze inrit is het gemeenschappelijke achterterrein te bereiken. Hier bevinden zich bergingen voor de appartementen en parkeerplaatsen voor de bewoners. Ook is groen aanwezig, wat hittestress tegengaat, op beperkte schaal zorgt voor biodiversiteit en bijdraagt aan een opname van hemelwater. Ook draagt het groen bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

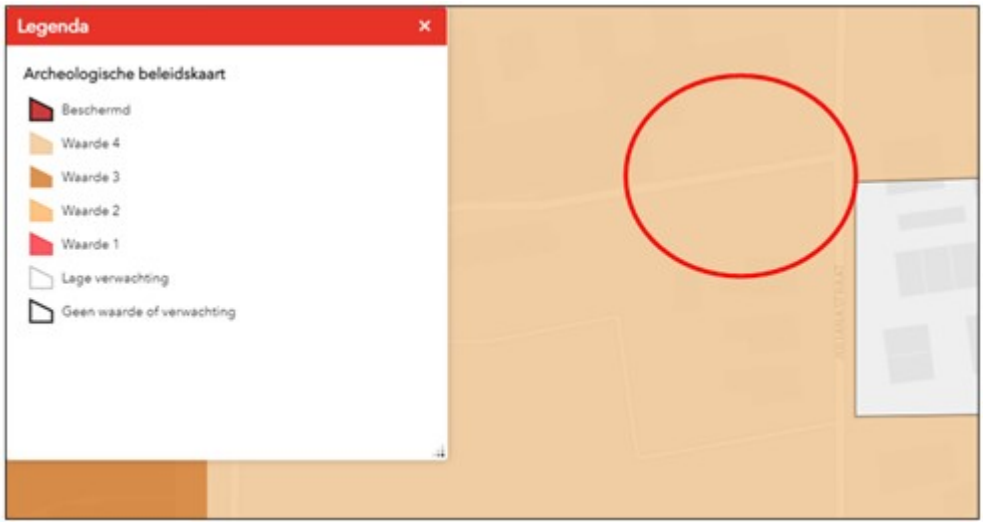
De gemeente Emmen heeft archeologie beleid vastgesteld, d.d. 30 mei 2013. Hiervoor is een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarbij een rapport, dit rapport dient als toelichting op de kaart. Het doel van deze documenten is om aan te geven wat de kern vormt van het archeologie beleid en waar de beleidskeuzen zijn gemaakt. De verschillende archeologische waarden en verwachtingen en de maatregelen die daaraan zijn gekoppeld zijn in gemeentelijk 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

Deze beleidskeuzen zijn vertaald in een dubbelbestemmingen. Per archeologische kwaliteit zijn planregels opgenomen voor de te bebouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningsstelsel 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 Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met archeologische waarde 4. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Figuur 9. Uitsnede beleidskaart, plangebied gelegen in waarde - archeologie 4: Gebieden met (middel)hoge verwachtingswaarden.

Gebieden gecategoriseerd als waarde- 4 zijn gebieden waar op basis van de geologische en bodemkundige opbouw, landschappelijke kenmerken en reeds aangetroffen archeologische resten een (middel)hoge kans op het aantreffen van (intacte) archeologische vindplaatsen bestaat. Deze zones worden gekenmerkt door een - al dan niet verscholen onder het huidige maaiveld - redelijk gaaf landschap met dekzandruggen en dekzandkoppen. Delen van dit landschap kunnen bovendien zijn afgedekt door esdekken. Van concrete vindplaatsen is hier echter vooralsnog geen sprake. In hoofdzaak geldt een grote trefkans op nederzettingen, grafvelden, losse boerderijen, wegen, dijken, linies, kleine jachtkampen en losse vondsten uit alle perioden.

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.

Op basis van de hiervoor benoemde verwachtingswaarde, kent het plangebied binnen het bestemmingsplan de (dubbel)bestemming Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4. De voor Waarde - Archeologie 3 en 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;
b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas en of de Leiding – Nam leiding.

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 3, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

In het kader van voorliggend plan wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn als Bijlage 2 opgenomen.

Het doel van het onderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over de bekende of verwachte archeologische resten, binnen een omschreven gebied, om daarmee tot een gespecificeerde archeologische verwachting te komen. Deze

verwachting is vervolgens in het veld getoetst aan de hand van een booronderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat voor het plangebied een (middel)hoge verwachting geldt voor alle archeologische perioden. Er kunnen archeologische resten verwacht worden in de vorm van verspreide begraving, (periodieke) bewoning en landgebruik. Archeologische resten kunnen bestaan uit nederzettingsresten en voor de betreffende periode kenmerkend vondstmateriaal, zoals vuurstenen artefacten, houtskoolresten, aardewerk, bouwkeramiek en glas.

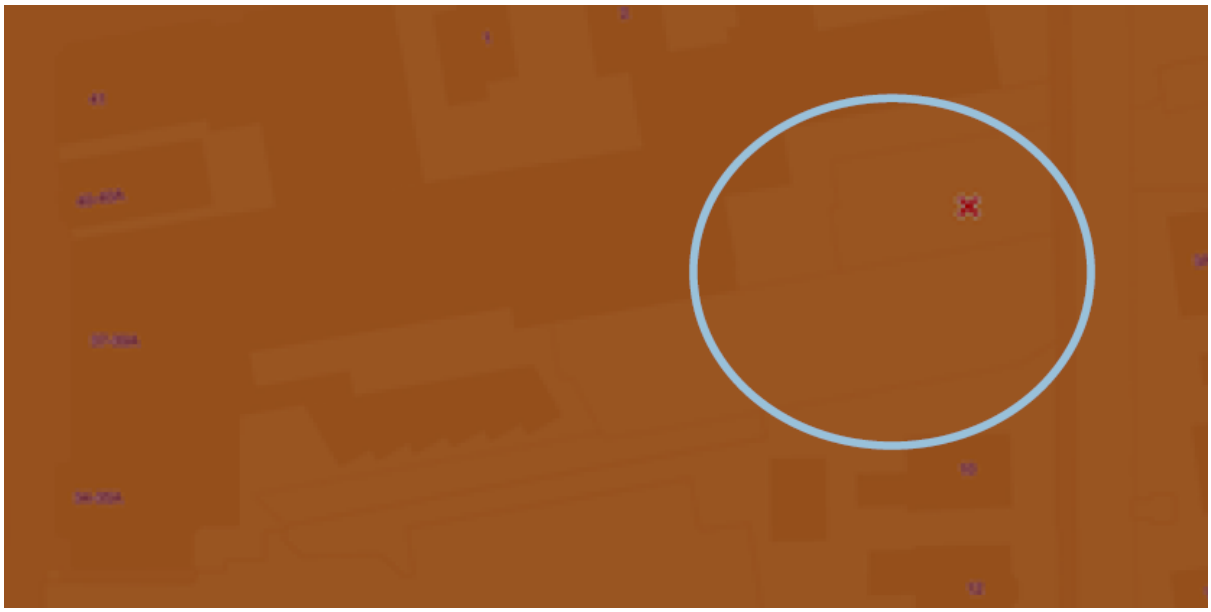
Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied gedeeltelijk (een restant van) een podzolprofiel aanwezig is, gevormd in dekzand. Het plangebied is tevens tot op verschillende dieptes verstoord. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan geen negatieve archeologische impact heeft en vanwege de verstoring van de bodem de aanwezige dubbelbestemmingen van het plangebied gehaald kunnen worden.

4.1.2.1 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het plangebied onderdeel uit maakt van de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur, binnen het deelgebied ‘Emmen en haar venen’. Bepalend in dit gebied is de positie van Emmen als naoorlogse stad, in een veengebied dat vrij laat is ontgonnen en nog de concrete sporen toont van de machinale veenontginningen.

Op basis van de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart geldt voor het plangebied: Herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang.



Figuur 10. Ligging plangebied binnen cultuurhistorische waardenkaart.

In de gemeente Emmen zijn er plekken die met elkaar verbonden zijn. Dat noemen we structuren. Dit zijn bijvoorbeeld wijken, dorpen, erven tuinen of groen, wegen en kanalen. We willen ze graag als een geheel houden, want ze laten de geschiedenis goed zien. Kortom, ze hebben een hoge cultuurhistorische waarde. We vragen onze inwoners om deze structuren niet zomaar te veranderen en hier zuinig op te zijn. Wij zien graag dat de karakteristieke onderdelen bewaard en herkenbaar blijven.

We maken verschil in vier soorten:

- Landschappelijke gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde.

- Stedenbouwkundige gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde.
- Groenstructuren van hoge cultuurhistorische waarde.
- Infrastructuur en waterwegen van hoge cultuurhistorische waarde

Voor het plangebied is de stedenbouwkundige structuur, met de Julianastraat als drager, van belang. Langs deze weg heeft zich de afgelopen decennia bebouwing gevormd. Op de volgende afbeeldingen is dat zichtbaar.



Figuur 11. Ontwikkeling plangebied door de tijd, met de Julianastraat als constante stedenbouwkundige structuur.

Het behoud van deze structuur draagt bij aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. De structuur van de Julianastraat gaat ten gevolge van voorliggend plan niet verloren.

Binnen het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de Julianastraat is geen weg met een cultuurhistorisch karakter. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op de cultuurhistorische hoofdstructuur.

4.1.3 Conclusie

Op basis van de archeologische verwachtingswaarde die aan het plangebied is toegekend en is vertaald in het geldende bestemmingsplan, wordt de dubbelbestemming ‘Waarde -archeologie 4’ in het bestemmingsplan opgenomen. Wanneer uit het uit te voeren onderzoek blijkt dat er geen sprake is van archeologische lagen dan wel dat deze reeds verstoord zijn dan wel geborgd zijn, kan deze dubbelbestemming weggelaten worden in het bestemmingsplan.

4.2 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). 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.

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) -voorheen Ecologische Hoofdstructuur- 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.

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, dan wel 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.

4.2.1 Natuurwaarden in het plangebied

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als Bijlage 3 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 12 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn indirecte effecten op voorhand uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>850 meter), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Om te bepalen of ten gevolge van het plan sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, heeft een AERIUS-berekening plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat zowel in de sloop-, aanleg- als in de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn als Bijlage 5 opgenomen.

Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege de aanwezigheid van open stootvoegen en geschikte ruimte naar de spouw via de gevel en boeiboord, niet uit te sluiten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Verblijfplaatsen of rustplaatsen van steenmarters zijn vanwege de toegankelijkheid tot het gebouw voor deze soort niet uit te sluiten binnen het plangebied. Overige beschermde grondgebonden zoogdieren worden gezien de habitateisen uitgesloten.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te

verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Om te bepalen of er vleermuisverblijfplaatsen en rust- of verblijfplaatsen van steenmarter in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes van middelzwaar tot zwaar beschermde soorten aangetroffen zijn. Bij de voorgenomen werkzaamheden wordt ten aanzien van vleermuis en steenmarter dan ook geen overtreding verwacht op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
Er zijn wel enkele kauwnesten aangetroffen in de gaten bij de gevels. In het broedseizoen zijn alle nesten van vogels beschermd, van het begin met het aanleggen van takjes tot het uitvliegen van jongen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen door de sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Voor het broedseizoen staat geen vaste periode. Van belang is of een broedgeval aanwezig is.
Tevens geldt dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

4.2.2 Conclusie

Op basis van een ecologische quickscan is geconcludeerd dat er vervolgonderzoek noodzakelijk is om te bepalen of er vleermuisverblijfplaatsen en rust- of verblijfplaatsen van steenmarter in de bebouwing aanwezig zijn. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn. Het vervolgonderzoek is inmiddels uitgezet. De resultaten van dit vervolgonderzoek worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Ten aanzien van het aspect ‘gebiedsbescherming’ is het plan uitvoerbaar.

Ten slotte is op basis van de Wnb altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. In het ecologische onderzoek is dit benoemd.

4.3 Fysieke veiligheid

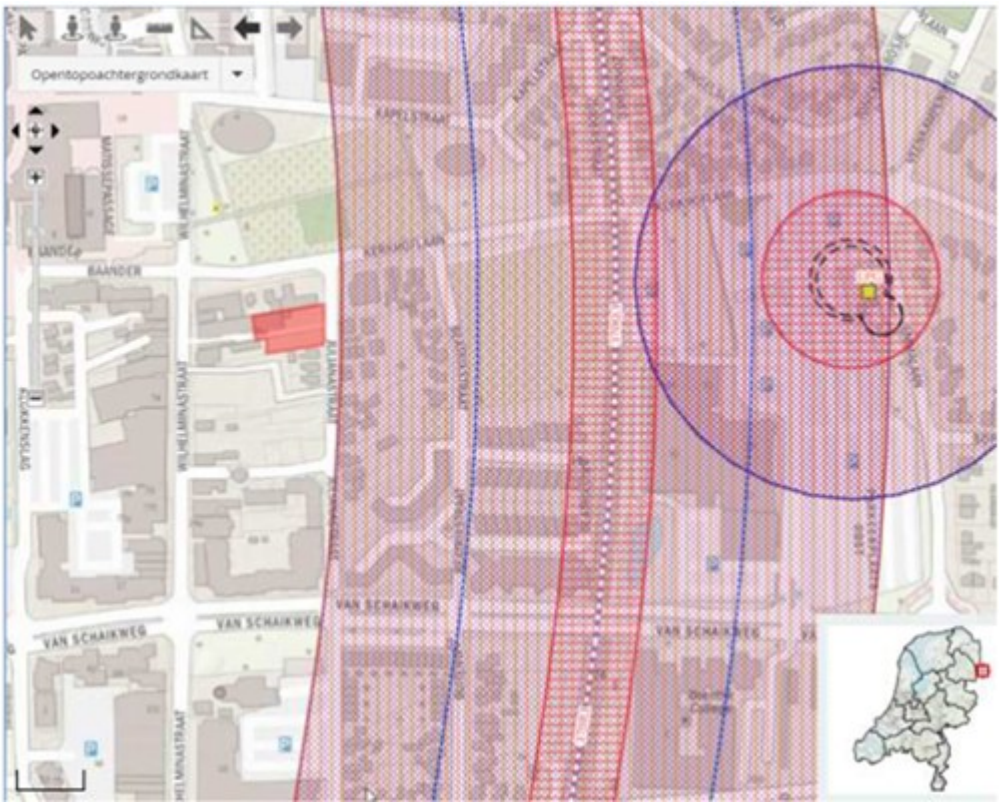
Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling 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 Bevi valt bepaald te beoordelen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nota externe veiligheid.

Vanuit de Veiligheidsregio Drenthe en RUD Drenthe is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van de gebouwen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen). Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie

In het kader van regelgeving in relatie tot Externe Veiligheid gelden voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen. Op de volgende uitsnede uit de risicokaart is dat weergegeven.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl.

4.3.1.1 Risicobronnen binnen het plangebied

Het plangebied is geïnventariseerd op de aanwezigheid van zogenoemde Bevi-bedrijven (vergunde situatie en feitelijke situatie). Binnen het plangebied Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) bevinden zich geen risicobronnen die invloed (kunnen) hebben op het plangebied.

4.3.1.2 Risicobronnen buiten het plangebied

Buiten het plangebied zijn ook geen Bevi- bedrijven gesitueerd.

4.3.1.3 Laagvliegroute

Er zijn 2 laagvliegroutes in Nederland, 1 van het zuiden naar het noorden via Almelo en Sleen en 1 van het noorden naar het zuiden via Zwolle en Deventer. Het plangebied ligt niet binnen het invloedgebied van één van deze laagvliegroutes.

4.3.2 Plaatsgebonden risico

Er zijn geen bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar op basis van de Revi die van invloed zijn op het plangebied.

4.3.2.1 LPG-tankstations

Het plangebied ligt eveneens buiten het invloedsgebied van het verder in oostelijke richting gelegen LPG-tankstation. Het LPG-tankstation levert geen belemmeringen op voor het ruimtelijk plan.

4.3.2.2 Transport gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van transportrisico's zijn Basisnet Spoor en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Een ruimtelijk plan moet aan het Bevt worden getoetst als het plan binnen 200 meter vanaf de transportroute ligt. Het Bevt bevat externe veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. De transporthoeveelheden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet Spoor en zijn bepalend voor de toetsing aan het Bevt.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via het spoor gelden momenteel ten aanzien van externe veiligheid de eisen van het Bevt. Buiten het plangebied worden gevaarlijke stoffen via het spoor getransporteerd. Het transport van gevaarlijke stoffen via het spoor heeft een invloedsgebied ter grootte van circa 20 meter vanaf de spoorlijn. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter vanaf de spoorlijn en ligt hiermee dus niet binnen het invloedgebied van de spoorlijn.

4.3.2.3 Buisleidingen

Van belang bij Buisleidingen is de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten, WION, ook wel 'Grondroerdersregeling' (afspraken over graven), die per 1 juli 2010 officieel in werking is getreden. Alle gegevens over hogedrukaardgasleidingen binnen de gemeente kunnen op de provinciale risicokaart worden gevonden.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een buisleiding.

4.3.2.4 Hoogspanningslijnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

4.3.3 Groepsrisico

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan geeft de externe veiligheid regelgeving de verplichting om het groepsrisico te verantwoorden. De herziening van het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) ligt niet binnen de invloedssfeer van bronnen op basis waarvan een berekening van het groepsrisico uitgevoerd dient te worden.

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

Vanuit Veiligheidsregio Drenthe (brandweer) is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van (de gebouwen in) het plangebied van het betreffende bestemmingsplan.

Hierbij is getoetst aan:

- bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid;
- bereikbaarheid;
- bluswatervoorziening;
- dekkingsplan;
- alarmsystemen die onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

Ten aanzien van het plangebied is het niet noodzakelijk om aanvullende bluswatervoorzieningen aan te brengen. De locatie / plangebied valt binnen de dekking van het Waarschuwingsalarmeringsstelsel. Dit vraagt niet om aanpassingen in het plan.

De locatie is gelegen aan het begin van een doodlopende straat. Hiermee kan redelijk voldaan worden aan de uitgangspunten van bereikbaarheid voor hulpdiensten. Idealiter wordt de Julianastraat middels een noodontsluiting, bijv. uitneembare klappaaltjes met een

driehoekssleutel, weer ontsloten met de van Schaikweg of verbonden met de Beatrixstraat.

De verantwoording van het groepsrisico is niet van toepassing.

4.4 Milieu

4.4.1 Vormvrije m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn drempelwaarden opgenomen voor wanneer er een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst van het Besluit m.e.r. voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

In voorliggend bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) komen activiteit(en) voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Vanwege deze activiteit(en) dient met een vormvrije m.e.r. -beoordeling beoordeeld te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

De conclusie van de beoordeling van de activiteit(en) in voorliggend bestemmingsplan is dat de activiteit(en) geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze beoordeling is als Bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het besluit van het college op de aanmeldnotitie is als Bijlage 7 opgenomen.

4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.’*

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Woningen zijn milieugevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd worden dat er sprake is van een gemengd gebied.

Voor de percelen aan de Julianastraat en de hoek Julianastraat-Kerkhoflaan geldt de bestemming – gemengd-7’. Binnen deze gemengde bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- detailhandel, supermarkt uitgesloten;
- dienstverlening;
- horeca categorie 1 en categorie 2;
- kantoren;

- maatschappelijke voorzieningen;
- wonen vanaf de eerste verdieping;
- wonen vanaf de begane grond toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding wonen.

In de huidige situatie wordt invulling gegeven aan de bestemming in de vorm van en (bedrijfs)woning en detailhandel. Van horeca en maatschappelijke voorzieningen is geen sprake. IN zijn algemeenheid geldt dat voor geen van de toegestane functies binnen de bestemming ‘Gemengd-7’ in een gemengd gebied een richtafstand geldt ten aanzien van woningen. Desondanks moet in het kader van de feitelijke situatie en in het kader van een goed woon- en leefklimaat worden beschouwd hoe aanwezige functies zich verhouden tot het voorziene bouwplan. In dat kader is het milieukundige (akoestische) effect van de groenteboer op de hoek van de Julianastraat-Kerkhoflaan beschouwd. De groenteboer beschikt over koelingen. Dit kan leiden tot akoestische effecten in het kader van industrielawaai. Op basis van onderzoek is echter aangetoond dat van negatieve effecten op de voorziene woningen geen sprake is (zie paragraaf 4.4.4).

Van horeca is geen sprake dus er kan geen feitelijke toetsing plaatsvinden. Aan een horecabedrijf.

Tegenover het plangebied, aan de Julianastraat, bevindt zich een perceel met een maatschappelijke bestemming. Hier kunnen zich maatschappelijke voorzieningen vestigen:

voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinder/ ouderenopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor geen van de functies die op basis van deze bestemming mogelijk zijn dat er sprake is van enige milieuhinder, omdat de richtlijn voor alle functies in de bestemming ‘Maatschappelijk’ in een gemengd gebied nul meter bedraagt. Het plan is op basis van het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ uitvoerbaar.

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 landelijke 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 afvalstoffen. Tijdelijke opslag en grootschalige toepassingen van grond en bagger zijn vormen 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

Voorliggend plan maakt een milieugevoelige functie (wonen) mogelijk. Daarom heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek bestond uit historische onderzoek en uit het verrichten van grondboringen. Het verkennend onderzoek is als Bijlage 8 opgenomen.

Doel van het onderzoek is het inventariseren van de bodemkwaliteit voor het doorlopen van de wijziging van de locatie naar de functie ‘wonen’, alsmede voor het bepalen van de kwaliteit van de af te voeren grond. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Een deel van het plangebied betreft een strook asfalt met een oppervlakte van circa 120 m2. Asfaltverhardingen zijn regelmatig gefundeerd op lagen van puin, slakken of dergelijke materialen. Daar¬door bestaat het risico dat de onderliggende bodem verontreinigd raakt. Een deel van de tuinen komt te liggen op de plaats van de huidige asfaltverharding. Daarom is dit gedeelte van het plangebied aanvullend onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn als Bijlage 9 opgenomen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de bodemkwaliteit van de locatie aan de Julianastraat geschikt is voor de geplande bestemmingswijziging. Uit verkennend en aanvullend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem van de locatie hooguit licht verontreinigd is. Op basis daarvan worden er geen risico’s verwacht bij het voorgenomen gewijzigde gebruik van de locatie.

Voorliggend plan is op basis van het aspect ‘bodem’ uitvoerbaar.

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 Geluidsbronnen in en nabij het plangebied

Onderliggend plan maakt een woonfunctie mogelijk. Dit gebruik dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van wegen en de naastgelegen groenteboer op de hoek Julianastraat – Kerkhoflaan. Tevens kent het plangebied de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – industrie’ zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige bestemmingen.

Op basis van voorgaande heeft in het kader van voorliggend initiatief akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van wegverkeerslawaai en industrielawaai.

4.4.4.2 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De wegen in het plangebied Emmen, Centrum- Oost zijn gelegen in stedelijk gebied. Hiervoor gelden de volgende zonebreedtes (conform art. 74 lid 1 Wgh)

in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken : 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken : 200 meter.

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen.

Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan voor woningen in binnenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 63 dB.

De gemeente dient het vaststellen van de hogere waarde met eigen argumenten te motiveren en de vastgestelde hogere waardes zo snel mogelijk inschrijven in het kadaster.

Gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing bij ontwikkelingen moet ook langs de 30km wegen worden aangeven hoe met uitbreidingsmogelijkheden van met name geluidgevoelige ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt omgegaan (algemene afwijking hogere waarden of alleen uitbreiden met Wro-afwijking en dan voor iedere situatie apart hogere waarde vaststellen) en of daadwerkelijk voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen ongeacht wat art. 74 lid 2 Wgh hierover aangeeft. Rondom het bestemmingsplan liggen diverse 30 km/h wegen. Deze wegen hebben van rechtswege geen zone. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen in het kader van voorliggend plan wel beschouwd.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de van rechtswege aanwezige zones van Julianastraat, de Kerkhoflaan, de Wilhelminastraat en de Van Schaikweg. De wettelijke rijsnelheid op de wegen bedraagt 50 km/h. Aangezien de rijsnelheid op de wegen minder dan 70 km/h bedraagt, is de aftrek (art. 110g Wgh) 5 dB. Vanwege de ligging ten opzichte van genoemde wegen heeft akoestisch onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaai plaatsgevonden. Het onderzoek is als Bijlage 10 opgenomen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de te verwachten geluidsbelastingen [Lden] vanwege het wegverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde appartementencomplex maximaal 48 dB of minder bedraagt. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, ten gevolge van het wegverkeer op de nabijgelegen zone plichtige wegen, ter plaatse van het geprojecteerde bouwplan niet wordt overschreden. Het wegverkeerslawaai vormt overeenkomstig het gestelde in de Wet geluidhinder derhalve geen

belemmering voor de realisatie van de voorgenomen plannen.

4.4.4.3 Spoorweglawaai

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een spoorweg. De spoorlijn Emmen - Zwolle (traject 121) heeft van rechtswege een zone van 100 meter. Bij de realisatie /verbouw van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zone moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB kan er in binnenstedelijk gebied een hogere waarde worden verleend tot 68 dB. De gemeente dient het vaststellen van de hogere waarde met eigen argumenten te motiveren en de vastgestelde hogere waardes zo snel mogelijk inschrijven in het kadaster.

Omdat het bestemmingsplan buiten deze zone ligt is voor het plangebied geen onderzoek uitgevoerd.

4.4.4.4 Industrielawaai Bargermeer

Het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) ligt gedeeltelijk binnen de van rechtswege aanwezige zone van het Industrieterreinen Bargermeer. Om die reden kent een groot deel van het plangebied een gebiedsaanduiding geluidszone- industrie.

In 1989 is een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld rondom het industrieterrein. Voor de woningen die in de geluidzone van het Bargermeer liggen heeft de Minister van Vrom in 1999 de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen (MTG) vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders zorgt door geluidbeheer van het industrieterrein dat deze MTG's niet overschreden worden. In het bestemmingsplan zijn hierdoor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen zodanig geformuleerd dat de MTG's worden gerespecteerd.

Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van het industrieterrein geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen.

Onderzoek industrielawaai

Industrieterrein

Dit geprojecteerde woningbouwplan ligt binnen de 50 dB(A)-contour (geluidzone) van een in de directe omgeving aanwezig gezoneerde industrieterrein Bargermeer. Daarom heeft onderzoek naar industrielawaai plaatsgevonden. Het onderzoek is als Bijlage 11 opgenomen.

De geluidbelasting van het industrieterrein wordt bepaald door een zeer groot aantal geluidsbronnen van alle bedrijven op het industrieterrein. Deze ruimte ligt deels vast in vergunningen van de ruim 600 bedrijven op het terrein en deels in toekomstruimte die o.a. nodig is voor nieuwvestigingen op lege kavels.

Bij de geluidsanering van het industrieterrein in 1997 zijn maatregelen onderzocht en getroffen om de belasting van het industrieterrein te reduceren. Sindsdien wordt de geluidbelasting bewaakt door middel van zonebeheer. Bij vergunningverlening aan bedrijven wordt deze getoetst aan de beste beschikbare technieken en aan de beschikbare ruimte van het industrieterrein. Reductie van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein door het

treffen van geluidbeperkende maatregelen ten behoeve van de bouw van deze woningen is redelijkerwijs niet mogelijk.

Het doel van het ingestelde onderzoek is om na te gaan hoe hoog de optredende geluidbelasting op de gevels van het geprojecteerde nieuwbouwproject is als gevolg van het planologisch ‘maximaal’ in bedrijf zijn van alle binnen het gezoneerde industrieterrein aanwezige en overige inrichtingen gezamenlijk. Redelijkerwijs mag de nieuwe ontwikkeling de huidige bedrijfsvoering van in deze inrichtingen niet beperken en dient er ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouwlocatie tevens te worden getoetst of er op basis van de cumulatieve geluidbelastingen nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat

De geprojecteerde woonlocaties zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het industrieterrein Bargermeer. De geluidbelasting als gevolg van dit industrieterrein bedraagt op alle oost- en zuidgevels, de beoordelingspunten TP002 t/m TP005 op de eerste en tweede verdieping 51 à 55 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hierbij overschreden. Het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein ten behoeve van de bouw van deze appartementen is redelijkerwijs niet mogelijk. De geluidbelasting voldoet aan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde van 55 dB(A) voor nieuwe woonbestemmingen binnen de zone. Op grond van de cumulatieve geluidbelastingen van de optredende geluidbronnen in de directe omgeving (Industrieterrein Bargermeer, wegverkeerlawaai en groentezaak) moet worden beoordeeld in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat alvorens er hogere grenswaarde kunnen worden vastgesteld.

Om de realisatie van de voorgenomen plannen te kunnen realiseren, zal moet worden aangetoond dat het geprojecteerde bouwplan niet zal leiden tot een onaanvaardbare optredende geluidbelasting op de nieuw te bouwen woonfuncties, danwel een belemmering zal vormen voor de aanwezige inrichtingen in de directe omgeving hiervan.

Naastgelegen bedrijf (solitaire inrichting)

Naast de ligging binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein Bargermeer, is de geprojecteerde woningbouwlocatie eveneens gelegen in de directe nabijheid van een groentezaak. Nagegaan dient te worden in hoeverre de ter plaatse aanwezige installaties invloed zullen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Daarnaast dient te worden nagegaan in hoeverre de projectie van deze woningbestemmingen de belangen van de betreffende inrichting mogelijk zouden kunnen schaden. Deze fictieve geluidbron is opgenomen om geluidsruimte te reserveren voor het in gebruik zijn van de groentezaak. De gevelbelastingen zijn uitgewerkt om de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde appartementen te kunnen bepalen.

Cumulatie

Om te kunnen beoordelen of er ook na cumulatie nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Bargermeer, de groentezaak en van het wegverkeerslawaai in een cumulatieberekening verwerkt tot een optredende gecumuleerde geluidbelasting per appartement.

Uit de uitgewerkte cumulatieberekeningen blijkt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting op het appartementencomplex 58 dB(A) bedraagt. Volgens de methode Miedema wordt een gecumuleerde optredende geluidbelasting tussen 56 en 60 dB(A) beoordeeld als ‘Matig’ en derhalve gezien de ligging van de ontwikkelingssituatie als aanvaardbaar aangemerkt.

Hogere waarde

De vast te stellen hogere grenswaarde voor het industriegeluid moet zijn: 55 dB(A) op alle

beoordelingspunten TP002 t/m TP005 op de eerste en tweede verdieping. De waarde op deze punten moeten aan de hand van de indeling van het complex worden toegekend aan de verschillende appartementen (huisnummers).

Indien de geluidbelastingen niet tot de grenswaarde worden verlaagd en hogere waarden moeten worden vastgesteld, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd waarop een hogere grenswaarde is vastgesteld. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering Ga,k van de uitwendige scheidingsconstructies (gevels en daken) ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 14.

4.4.4.5 Gevolgen voor bestemmingsplan

Als gevolg van het industrielawaai afkomstig van het Bargermeer dient een besluit hogere waarde genomen te worden. Tot het verlenen van hogere waarden mag worden overgegaan als is gebleken dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein, ondoeltreffend zijn. Stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële afwegingen kunnen daarbij een rol spelen. Het hiervoor beschreven onderzoek heeft dat uitgewezen.

In nieuwe situaties dient gestreefd te worden (beleid van de gemeente Emmen) naar ten minste een geluidluwe gevel. Geluidluw betekent in deze situatie een gevel waarop aan de voorkeursgrenswaarde (van 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai en 50 dB(A) vanwege industrielawaai) wordt voldaan. Onderhavige situatie voldoet in alle gevallen aan dit beleidstreven. De achtergevel is geluidluw.

Als Bijlage 12 is het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden opgenomen en als Bijlage 13 het definitieve besluit.

4.4.5 Lucht

De Wet luchtkwaliteit is 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 uitoefenen 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 betekenende 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 Algemeen beeld luchtkwaliteit plangebied

Omdat er geen significante ontwikkelingen in het plangebied of rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In deze waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundig systeem voor het plangebied van het bestemmingsplan "Julianastraat Emmen" is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden en of speciale functies voor het plangebied gelden. Naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en de stedelijke wateropgave heeft het wateradvies van het waterschap een duidelijke plaats gekregen.

4.5.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

4.5.1.1 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. 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.

4.5.1.2 Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

4.5.2 Wateradvies waterschap

De gemeente Emmen heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming door middel van de digitale watertoets (zie Bijlage 15) en telefonische afstemming. Hierdoor heeft het waterschap de gemeente goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding.

De inrichting van het plangebied is in samenspraak met waterschap Vechtstromen tot stand gekomen. De hydrologische effecten van de inrichting van het plangebied zijn voldoende onderzocht en afgestemd. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan om de inrichting van nieuwe natuur mogelijk te maken. Het advies is als Bijlage 16 opgenomen.

Indien verder volgens de Waterwet werkzaamheden vergunningplichtig zijn, dan dient er bij het waterschap een watervergunning aangevraagd te worden. Het bestemmingsplan is voor overleg aan het waterschap voorgelegd. Naar aanleiding van dit overleg heeft het waterschap het bestemmingsplan akkoord bevonden.

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

Regenwater heeft van nature een goede kwaliteit. Door allerlei oorzaken kan het verontreinigd worden en hiermee bodem en oppervlaktewater belasten. Het is daarom van belang om er in eerste instantie voor te waken dat regenwater verder wordt verontreinigd. Dat kan worden bereikt door de oppervlaktes waarop regenwater valt schoon te houden (bijv. wegen en parkeerterreinen) door geen bestrijdingsmiddelen te gebruiken en rekening te houden met het gebruik van strooizout of het gebruik van uitlogende materialen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat regenwater wordt gemengd met andere waterstromen. Denk bijvoorbeeld aan het mengen met huishoudelijk afvalwater in het gemengde rioolstelsel. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom worden onderzocht of het regenwater gescheiden kan worden afgevoerd. Water is belangrijk voor het welzijn van mens en dier. In bebouwd gebied vormt het tevens een belangrijk ordenend en esthetisch element. Om aan dit doel te voldoen is het belangrijk dat het water van goede kwaliteit is en voldoende zuurstof bevat. Voor het plangebied betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen er op moet worden gelet dat:

- alleen water wordt aangelegd op plaatsen waar dit op natuurlijke wijze kan;
- water verbonden is met de rest van het watersysteem;

- er voldoende oeverbegroeiing is;
- afstromend regenwater schoon is en blijft;
- lozingen vanuit de riolering worden voorkomen.

Regenwater van mogelijk verontreinigde oppervlakken mag in dit gebied niet worden geïnfiltreerd in de bodem of direct geloosd op het oppervlaktewater. Het moet op eigen terrein worden geborgen en vervolgens gedoseerd, via het vuilwater rioolstelsel naar de RWZI worden afgevoerd.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het doel van dit bestemmingsplan is de planologische verankering van het realiseren van een appartementengebouw met twaalf appartementen en omliggend (parkeer)terrein.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op landelijk geldende standaarden, onder meer Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing , bouwhoogtes, dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Algemene afwijkingsregels;

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het inwerkingtreden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de omgevingsvergunning, afwijkingen van het bestemmingsplan en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een afwijking en / of nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/ of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het afwijken van de nadere eisen, de uitvoering van deze flexibiliteitsbepalingen zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning.

Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de in de afwijkingsregels opgenomen criteria.

In de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgang - en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot gebruik of bouwen.

5.3.2.1 Artikel Wonen - Gestapeld

Bij ‘Wonen – Gestapeld’ gaat het om regels die gelden voor woongebouwen. Woongebouwen zijn gebouwen die meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden omvat. De bouwwerken dienen te voldoen aan de nadere eisen van het Beeldkwaliteitsplan en Stedenbouwkundig ontwerp dat is opgesteld voor het plangebied. Voor Wonen - Gestapeld geldt dat het hoofdgebouw in het bouwvlak wordt gebouwd. Er rust een aanduiding van maximum aantal wooneenheden op het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht. Daarnaast gelden maximum (goot-) en bouwhoogten.

Tevens is een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van een bijgebouw met 6 bergingen en een gezamenlijke berging voor de bewoners van de appartementen met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 90 vierkante meter. Deze bergingen worden in de bestaande bebouwing gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat dit het enige bijgebouw is binnen het plangebied. Omdat er sprake is van bestaande bebouwing mag dit bijgebouw de huidige bouwhoogte behouden. Indien er gesloopt wordt mag het bijgebouw dat teruggebouwd wordt een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben. Dat is in de regels opgenomen.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering

verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwplannen. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

In artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Tevens wordt in dit artikel, artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing verklaard met uitzondering van een zestal onderwerpen dit o.a. in verband met de bereikbaarheid, beheer en gebruik van het openbaar gebied.

Geluidzone- Industrie

De aanduiding Geluidzone - industrie is een geluidzone afkomstig van het bedrijventerrein Bargermeer en is opgenomen in de aanduidingsregels. De aanduiding is bedoeld om te voorkomen dat binnen de geluidszone van het terrein nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd of dat bestaande geluidgevoelige bebouwing wordt uitgebreid en daardoor een te hoge geluidbelasting optreedt. Voor eventuele realisatie van nieuwe geluidgevoelige bebouwing en of uitbreidingen van bestaande geluidgevoelige bebouwing zal vooraf eerst bekeken moeten worden of realisatie of uitbreiding mogelijk is binnen de gestelde geluidswaarden dan wel of het mogelijk is om een hogere grenswaarde geluid vast te stellen. Indien om een of andere reden het industrieterrein niet meer zone plichtig is, kan deze aanduiding van de verbeelding worden verwijderd middels een hiertoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Artikel Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor het 10 % vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, het bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, het bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling. Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed en breakfast.

De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot het wijzigen van het plan op basis van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro. De procedure van de wijzigingsbevoegdheid is geregeld in de Wro.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk ‘Overgangs- en slotregels’ bevat in artikel 12 het overgangsrecht , zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. Artikel 13 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan "Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen)".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld. Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

6.1.1 Overleg

Het college heeft het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners.

Vanuit de overlegpartners is aangegeven dat er ingestemd kan worden met het voorontwerpbestemmingsplan. Waar de adviezen en reacties leidden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het advies van de provincie is opgenomen als Bijlage 17 , behorende bij het bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen).

6.1.2 Participatie

De initiatiefnemer van het plan heeft direct omwonenden en belanghebbenden over het plan geïnformeerd.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Bij publicatie van 10 augustus 2021 (Bijlage 18) is bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianalaan (12 appartementen) tezamen met het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde industrielawaai ter inzage lagen van 11 augustus 2021 tot en met 21 september 2021. Een ieder kon gedurende de ter inzage termijn een zienswijze indienen. Zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Julianastraat (12 appartementen) als tegen het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde industrielawaai zijn geen zienswijzen ontvangen.

Aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan was er niet. Het vast te stellen bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd gebleven.

Hoofdstuk 7 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. In voorliggend geval is het kostenverhaal geborgd in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de ontwikkelende partij en de gemeente waarin ook afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van planschadeverzoeken.

Bijlagen bij toelichting