Ruimtelijke onderbouwing

Het realiseren van een woongebouw (8 appartementen), Splitting 46, Barger-Oosterveld

Definitief

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:



Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....4
1.1 Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing.....4
1.2 Ligging plangebied.....4
1.3 Huidige planologische regelingen.....5
1.4 Doel van de ruimtelijke onderbouwing.....8
1.5 Overzicht verricht onderzoek.....8

2 HOOFDSTUK 2 BELEID.....9
2.1 Gemeentelijk beleid.....9
2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef.....9
2.1.2 "BuitengeWoon Thuis in Emmen" Woonvisie 2022-2030.....9
2.1.3 Welstandsbeleid.....14
2.1.4 Cultuurhistorische waardenkaart.....15
2.1.5 Integrale parkeervisie Gemeente Emmen.....16
2.2 Provinciaal beleid.....18
2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe.....18
2.2.2 Provinciale kernkwaliteiten.....19
2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening.....23
2.3 Rijksbeleid.....24
2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....24
2.3.2 Ladder duurzame verstedelijking.....25
2.4 Conclusie.....26

3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING.....27
3.1 Het bouwplan.....27
3.2 Verkeersstructuur.....31
3.3 Groenstructuur.....32
3.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....32

4 HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKEN.....36
4.1 Archeologie en monumenten.....36
4.1.1 Algemeen.....36
4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied.....36
4.1.3 Archeologische monumenten.....37
4.1.4 Cultuurhistorie / monumenten.....37
4.1.5 Conclusie.....37
4.2 Ecologie.....38
4.2.1 Gebiedsbescherming.....38
4.2.2 Soortenbescherming.....38
4.2.3 Natuurwaarden in het terrein.....39
4.3 Fysieke veiligheid.....40
4.3.1 Externe veiligheid.....40
4.3.2 Inrichting en ontwikkeling.....41
4.3.3 Conclusie.....42
4.4 Milieu.....42
4.4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling.....42
4.4.2 Bedrijven en milieuzonering.....43
4.4.3 Bodem.....46

4.4.4 Geluid 48
4.4.5 Luchtkwaliteit 50
4.5 Waterparagraaf 51
4.5.1 Ligging plangebied 51
4.5.2 Waterhuishouding 51
4.5.3 Riolering 52
4.5.4 Watertoets 52
5 HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID 54
6 HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing

Door initiatiefnemers is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling aan de Splitting 46 te Emmen (Barger-Oosterveld). De herontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing, waarna er ruimte komt voor de beoogde herontwikkeling. Op de vrijkomende gronden zal een woongebouw met 8 appartementen worden gerealiseerd inclusief de inrichting van het gebied ten behoeve van tuinen, erven en parkeren. Achter het woongebouw worden bergruimten voor de bewoners gerealiseerd. De bestaande ontsluiting van het perceel aan de Parkstraat zal ook in de nieuwe situatie voor de ontsluiting van het perceel zijn. De te realiseren woningen zijn qua doelgroep voor senioren of jonge tweeverdieners. De te bouwen bouwen zitten qua prijs in het middensegment (koop).

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

Op onderstaande weergave is de ontwikkellocatie weergegeven.



1.2 Ligging plangebied

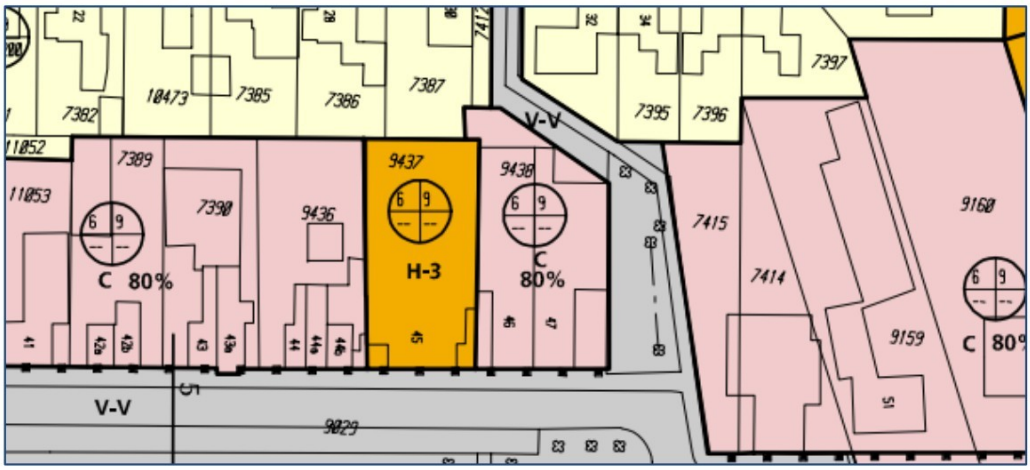
Het plangebied is gelegen aan de Splitting 46 te Emmen. Op het perceel is een (voormalig) winkelpand met bovenwoning(en) aanwezig. Aan de west- en oostzijde van het perceel bevinden zich overwegend andere centrumvoorzieningen. Direct aangrenzend is aan de westzijde horecagelegenheid (Melody) gelegen.

Aan de oostzijde van het projectgebied is een transformatiegebouw aanwezig en een voetpad die de Splitting (centrum) verbindt met de achtergelegen Parkstraat. Aan de Parkstraat zijn overwegend woonbestemmingen aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Emmen, sectie F, nummer 9438, 7412 en 17888. Het plangebied heeft een omvang van 1206 m^2. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan ‘Barger-Oosterveld’ voornamelijk de bestemming ‘Centrum (C)’. Daarbij wordt een maximale goothoogte en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter voorgeschreven. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt in het bestemmingsvlak ‘Centrum’ maximaal 80%.



In het plangebied is tevens een bestemming ‘Wonen – vrijstaand’ en ‘Verkeer en verblijf’ gelegen. Het betreffen gronden in het plangebied die kadastraal gezien tot het plangebied behoren.

De op de plankaart voor Centrum (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. detailhandel;
c. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting -en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
d. dienstverlenende bedrijven;
e. medische voorzieningen;
f. maatschappelijke voorzieningen,
g. horecavoorzieningen categorie H(1) tot en met H(2);
h. kantoren; met bijbehorende andere bouwwerken;
i. (erf)toegangswegen en inritten;
j. groenvoorzieningen;
k. pleinen en erven;
l. fietsenstallingen en parkeervoorzieningen;
m. sport en speelgelegenheden;
n. kunstwerken van artistieke aard;
o. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
p. voet- en fietspaden.

Het voorgenomen woongebruik (wonen) is in het plangebied binnen de centrumbestemming niet strijdig. De strijdigheid van het bouwplan binnen de centrumbestemming heeft te maken met de overschrijding van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte van 6,0 meter en 9,00 meter. Het gebouw wordt 9,60 meter hoog.

Ook is er sprake van de overschrijding van de afstand van het woongebouw tot de zijdelingse perceelafstand, dat kleiner is dan de voorgeschreven 3 meter. Al is de afstand van de reeds aanwezige bebouwing tot deze zijdelingse perceelgrens ook minder dan de voorgeschreven 3 meter. Daarmee is het plan in strijd met artikel 8.2 onder c. en d.

Binnen de bestemming ‘Verkeer en verblijf’ (artikel 17) zijn de gronden o.a. aangewezen voor wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen, toegangswegen en inritconstructies (…). De voorgenomen terreininrichting voorziet op deze gronden de inrichting van erf ten behoeve van het parkeren, verharding en groen voor het woongebouw. Het voorgenomen gebruik voor de woningen is daarmee in strijd met artikel 17 van het bestemmingsplan.

Een strookje grond (kadastraal perceel Emmen, sectie F nummer 7412 heeft een bestemming ‘Wonen – vrijstaand’. De gronden zijn aangrenzend aan de woning Parkstraat 30 gelegen maar feitelijk in eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn mede bestemd voor toegangswegen en erfontsluitingswegen indien het gaat om een vrijstaande woning. In dit geval wordt het gebruikt voor een appartementen complex en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

<u>Conclusie</u>
Het project voorziet in nieuwbouw van een woongebouw met 8 appartementen en het (her)inrichten van gronden ten behoeve van het woongebouw, zoals het realiseren van een bergingencomplex, verharding waaronder parkeervoorzieningen en een ontsluiting van het plangebied op de Parkstraat en het aanleggen van groenstructuren. Het project is op onderdelen in strijd met het geldend bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is mogelijk via een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a.3. van de Wabo.

1.4 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

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

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

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

Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

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

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

2 Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef

De 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.

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

Conclusie
In dit geval wordt voorzien in het slopen van de bestaande bebouwing, waarna er ruimte komt voor de beoogde herontwikkeling. Op de vrijkomende gronden zal een woongebouw met 8 appartementen worden gerealiseerd inclusief de inrichting van het gebied ten behoeve van tuinen, erven en parkeren. Er ontstaat een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het plan draagt bij aan nieuwe, gewenste woningen. Het past daarmee binnen de Structuurvisie.

2.1.2 "BuitengeWoon Thuis in Emmen" Woonvisie 2022-2030

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

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

Daarbij heeft de gemeente Emmen de volgende ambities:

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

2.1.2.1 Trends en ontwikkelingen

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

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

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

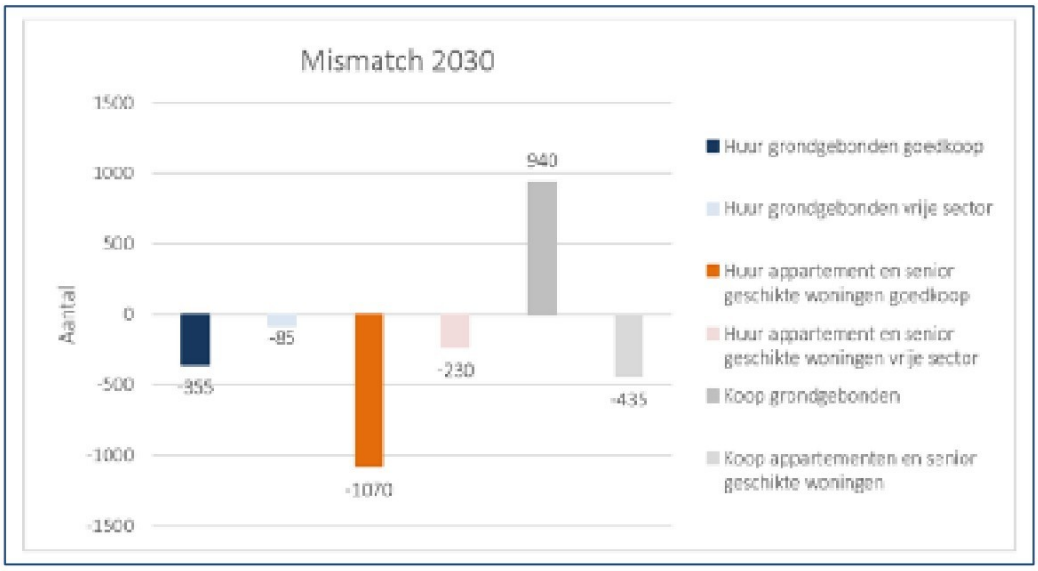
De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Emmen, de regio en daarna Noord-Nederland en de rest van Nederland. In onderstaande tabel is te zien hoe het aantal vestigers is verdeeld over de verschillende gebieden, gemiddeld gezien over de jaren 2014-2018.

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

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

2.1.2.2 *Kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte*

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



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

1. <u>Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen;</u>
   In een aantal wijken en dorpen is er sprake van een grote eenzijdigheid van woningen. Meestal gaat het hierbij om veel van hetzelfde type eengezinswoningen. Deze eenzijdigheid wil de gemeente doorbreken door andere woningtypen toe te voegen. Het kan gaan om het toevoegen van andere woningen in de traditionele bouw zoals grotere, luxere woningen en kleinere woningen voor bijvoorbeeld starters of senioren.
2. <u>Herstructurering van oudere woonbuurten;</u>
   Om de grotere diversiteit van het woningaanbod te bereiken en de eenzijdigheid te doorbreken, is op sommige plekken herstructurering nodig. Er zijn in de wijken en dorpen veel woonbuurten die inmiddels 50 jaar of ouder zijn. Een deel van de woningen, en het openbaar gebied, in deze woonbuurten

zijn niet meer toekomstbestendig. Daarom is op veel plekken een verbeteringsslag nodig.

3. <u>Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen;</u>
   Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van onze bevolking. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep. Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses.
   De seniorenwoningen die worden gebouwd, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen.
4. <u>Een groei van 4.000 woningen tot 2030.</u>
   Er is op dit moment sprake van een woningtekort. De autonome groei bestaat tot 2030 uit 1.500 woningen. Daarbovenop heeft de gemeente een extra ambitie van vijf procent groei van de woningvoorraad. In totaal komen we hiermee op een ambitie 4.000 extra woningen te bouwen tot 2030. Dit bestaat uit zowel koopwoningen als uit huurwoningen. Uit het woningmarktonderzoek is namelijk gebleken dat er een toenemende vraag is naar sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stimuleren we ook een groei van 5% in sociale- en middenhuurwoningen.

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

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

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

2.1.2.3 Emmen stad en wijk Barger-Oosterveld

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

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

Indicatieve toevoeging aan de woningvoorraad op gebiedsniveau van 2021-2030.

Gebieden	Beoogde groei huishoudens tot 2030	Ambitie groei woningvoorraad 5% tot 2030	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Stad Emmen	900	1.400	2.300
De Monden	100	260	360
De Blokken	290	480	770
De Velden	210	360	570
Totaal	1.500	2.500	4.000

In de ‘overige wijken’ (waar Barger-Oosterveld onder valt) wordt wat betreft nieuwbouw voorkeur gegeven aan inbreiding. Er zijn nog enkele locaties in het dorp aanwezig waar nieuwe woningen toegevoegd kunnen worden, zoals locatie Halfweg, tuincentrum Zwart en het woongebouw met 13 appartementen op de voormalige Boogie Bar locatie. De totale groei van 2.300 woningen is als volgt over Emmen verdeeld:

Woningmogelijkheden Emmen-Stad

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

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

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in de woonwijk Barger-Oosterveld, in Emmen stad. Er wordt een appartementengebouw met 8 middeldure koopappartementen gerealiseerd. De doelgroep zal met name senioren en jonge tweeverdieners zijn. Er is dan ook sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie/transformatielocatie in de wijk Barger-Oosterveld.

De nieuwbouw van een appartementengebouw draagt bij aan de herstructurering van het centrumgebied van Barger-Oosterveld. Dit aangezien een nieuwe invulling wordt gegeven aan een terrein waar momenteel een bestaand winkelpand leeg staat. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien het perceel in de huidige situatie rommelig en onderhevig is aan verpaupering. Het beoogde appartementengebouw is kwalitatief hoogwaardig. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebouwontwerp zijn in samenspraak tussen initiatiefnemer en de gemeente zorgvuldig tot stand gekomen.

Bovendien wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan het toevoegen van andere woningtypen dan gezinswoningen. De appartementen zijn gelijkvloers en het gebouw beschikt over een lift, waardoor sprake is van levensloopbestendige appartementen die geschikt zijn voor de doelgroep ouderen. Hiermee wordt aangesloten bij de doelen uit de woonvisie om een grotere diversiteit aan woningen aan te bieden en om starters- en seniorenwoningen toe te voegen.

De gewenste realisatie van 8 appartementen past binnen de woonbehoefte van in totaal 4.000 woningen in de gemeente Emmen en, meer specifiek, 2.300 woningen in Emmen stad en 100 - 250 woningen in de ‘overige wijken’ zoals Barger-Oosterveld. Hiermee wordt voorzien in een deel van de woonbehoefte. Tevens wordt een specifiek woningtype gebouwd waaraan een tekort is in de gemeente Emmen, namelijk appartementen.

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

2.1.3 Welstandsbeleid

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

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

Het plangebied is gelegen in een gebied waar welstandsniveau ‘hoog’ van toepassing is.



Een ontwerp van het bouwplan is inmiddels op 13 april 2023 beoordeeld op redelijke eisen van welstand en voldoet.

2.1.4 Cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen betreft een inventarisatie en waardering van de cultuurhistorische waarden en bestaat uit een beleidskaart, bronnenkaart en een toelichtende rapportage. Aansluitend is een beleidsnota geschreven: Erfgoednota Emmen 2017-2022. De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota 2017-2022 zijn op 28 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota hebben de volgende systematiek gebaseerd op beleidskeuzes. Er is op basis van analyse gekozen voor een drietal beleidskeuzen met bijbehorend maatregelenpakket, welke afloopt naar zwaarte:

- Beschermen;
- Herkenbaar houden;
- Respecteren en rekening mee houden.

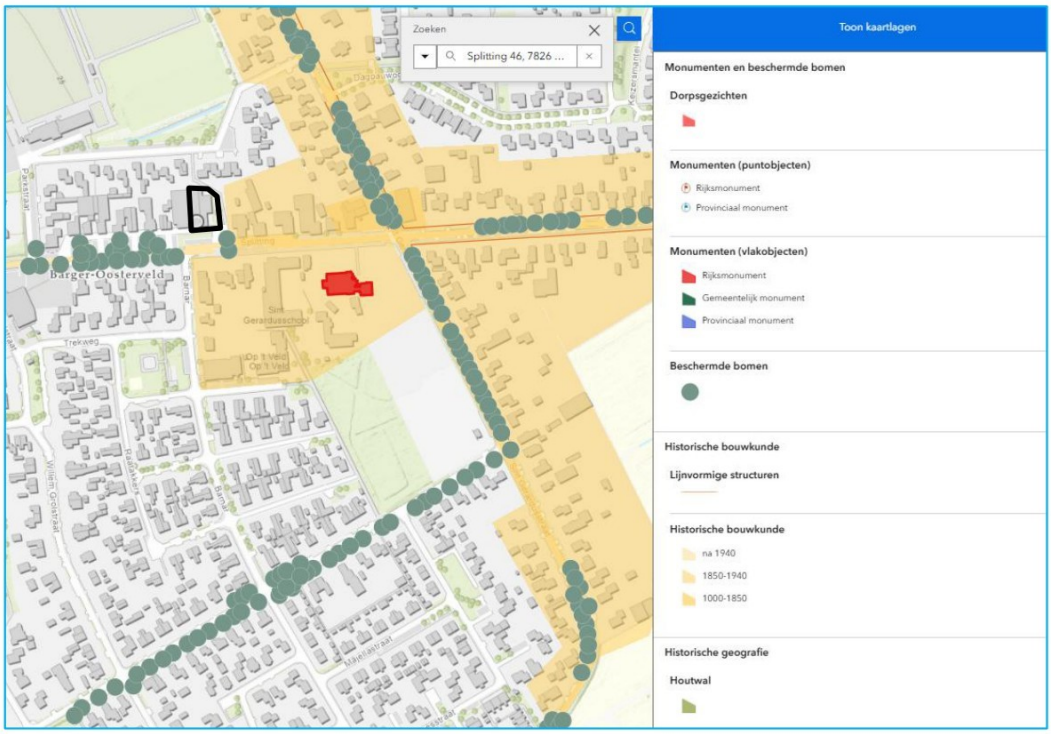
De maatregel 'Beschermen' heeft betrekking op erfgoed met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, zoals monumenten (Rijk, provincie, gemeente), monumentale en waardevolle bomen en beschermde dorpsgezichten (Rijk).

'Herkenbaar houden' heeft betrekking op gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde, te weten:

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

Ten slotte is de maatregel 'Respecteren en rekening mee houden' geformuleerd. Deze maatregel heeft betrekking op beeldbepalende bouwwerken, Canon van Emmen, inventarisatie ErfgoedNetwerk, tradities en de top vijf bewonersavonden.

Hierna volgt de weergave van de gemeentelijke Erfgoedkaart. In het zwarte kader het projectgebied.



Toetsing
Op de Cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen nadere aanduiding waar rekening mee gehouden hoeft te worden. De bestaande groenstructuur langs de Splitting gaat ter plaatse niet worden aangetast door het bouwen van een woongebouw in het plangebied. De bestaande groenstructuur blijft behouden.

Conclusie
De herontwikkeling heeft geen invloed op het aspect cultuurhistorie en erfgoed.

2.1.5 *Integrale parkeervisie Gemeente Emmen*

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

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

Relatie tot het project

In de CROW parkeerberekening is uitgegaan van het realiseren van een woongebouw met 8 appartementen (etage, midden, koop) in Barger-Oosterveld (gemeente Emmen), in niet-stedelijk gebied, ligging 'rest bebouwde kom'.

Aantal	Eenheid	Functietype
8	woningen	koop, appartement 75 - 100 m2 BVO

Algemeen

Fietsparkeren

	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	totaal fietsparkeren
koop, appartement 75 - 100 m2 BVO	34,00	1,60	35,60
Parkeervraag totaal	**34,00**	**1,60**	**35,60**

Autoparkeren

	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	totaal parkeren
koop, appartement 75 - 100 m2 BVO	11,20	1,60	12,80
Parkeervraag totaal	**11,20**	**1,60**	**12,80**

Volgens de CROW zijn afgerond 12,8 = 13 parkeerplaatsen benodigd. Met de gemeente Emmen is afgestemd dat een parkeernorm geldt van1,5 pp/woning. Achter het woongebouw worden op eigen terrein in totaal 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. De ontbrekende parkeerplaats kan gevonden worden in het openbaar gebied rondom het projectgebied, waar ook parkeergelegenheid is zo is onderstaand in beeld gebracht. Zodoende is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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

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

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

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

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

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

Wonen
Omgevingsbeeld: De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

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

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

(2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

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

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

Voorliggend plan betreft het realiseren van een woongebouw met 8 appartementen op een locatie waar nog een voormalig horecapand is gelegen. De leegstaande bebouwing van de voormalige winkelfunctie wordt als gevolg van de herontwikkeling gesloopt. Het plangebied is in bestaand stedelijk gebied gelegen. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid. Voor de beschrijving van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3.

2.2.2 Provinciale kernkwaliteiten

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

Landschap
Het plangebied is gelegen binnen het landschap ‘wegdorpenlandschap van de randveenontginning’ en ook binnen ‘wegpanorama’. Hierna wordt nader op deze twee typen ingegaan.

Wegdorpenlandschap van de randveenontginning
De randveenontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. Ze liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door het ontginnen van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype, wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstrekkende verkaveling. Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpssilhouet is een langgerekte, smalle, slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de beplanting

van opgaande bomen langs de weg, in een open landschap. Typisch is de ligging op de lichtglooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal.

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

Wegpanorama
De provincie hecht waarde aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en willen daarbij de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, zichtbaar houden. Het gaat de provincie daarbij nadrukkelijk niet om gefixeerde fotomomenten die luttele seconden een blik op het landschap werpen. De essentie van het begrip wegpanorama's zit voor de provincie in het beleefbaar houden van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied én, daar waar langs wegen ontwikkeld wordt, dit met kwaliteit gepaard gaat. De infrastructuur is tenslotte de oprijlaan naar het Drentse recreatief toeristische product. Voor de eenduidigheid maakt de provincie daarbij geen onderscheid tussen snelweg- en wegpanorama's en hanteren zij enkel het begrip wegpanorama. Deze komen voor langs de doorgaande Rijks- en provinciale wegen. Hieronder vallen de A28, de A32, de A37, de N33, de N34, de N48, de N371, de N381 en de N391.

In dit geval is er geen sprake van een aantasting van het wegpanorama. Er staat al bebouwing en er blijft bebouwing aanwezig.

<u>Cultuurhistorie</u>
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, venen en randveenontginningen'. Bepalend voor dit deelgebied is de stad Emmen als naoorlogse groeikern op de rand van de Hondsrug met een omringend veengebied. In dit deelgebied stuurt de provincie specifiek op:

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

<u>Archeologie</u>
De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang achten. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt

gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten. Het plangebied is gelegen binnen het gebied ‘Celtic Fields – zekere Celtic Fields’. Vanuit de provincie worden deze gebieden beschouwd als beschermingsniveau ‘Waarde – Archeologie 1’, zie daartoe ook de kaart op de volgende bladzijde.

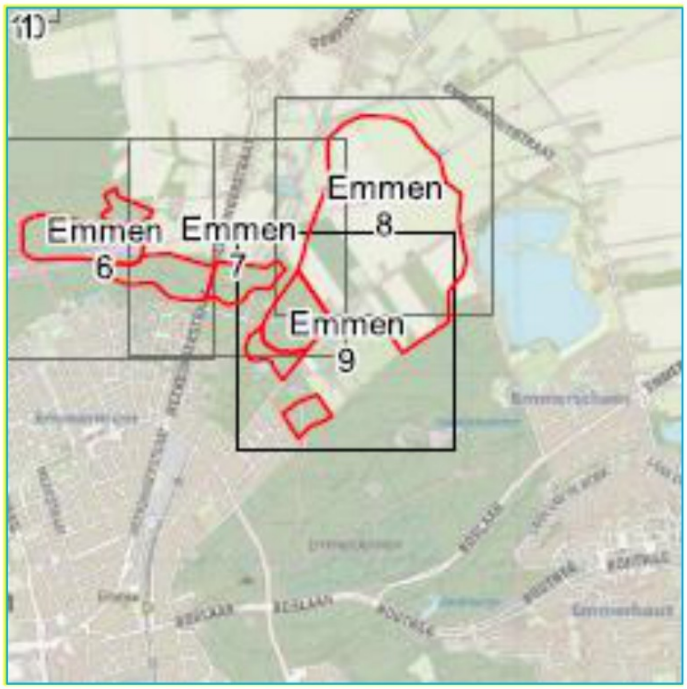
Een omgevingsplan dat betrekking heeft op de Kernkwaliteit Archeologie:
a. houdt rekening met de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen;
b. bevat de resultaten van het conform de normen van de Kwaliteits Norm Nederlandse Archeologie (KNA) verrichte onderzoek, alsmede de afstemming die hierover heeft plaatsgevonden met de provincie, en;
c. stelt regels en voorschriften ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op Waarde - Archeologie 1:
a. verzekert, onverminderd het bepaalde in lid 2, dat de aanwezige archeologische monumenten in situ worden behouden, en;
b. houdt rekening met een buffer van 50 m als extra bescherming rond de begrenzing van het provinciaal belang.

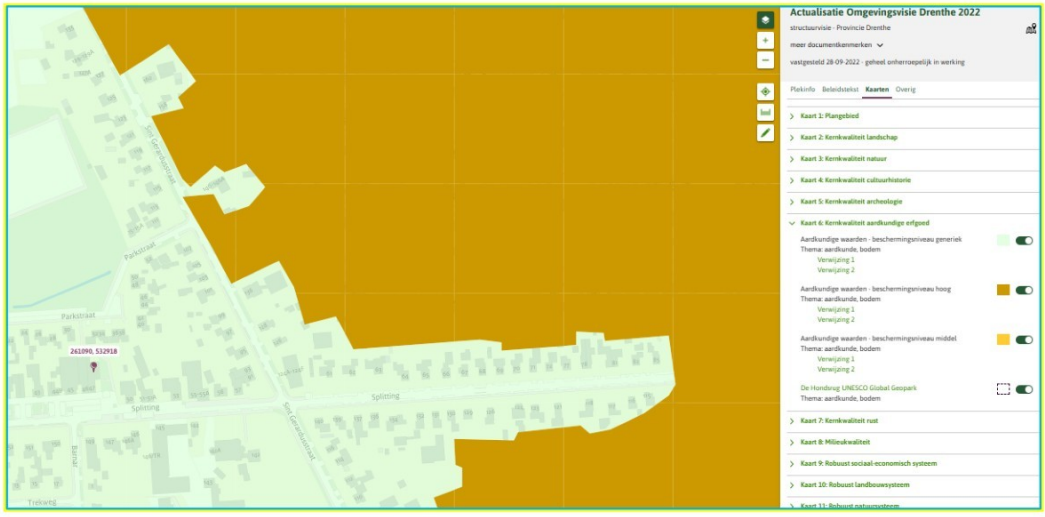
Voor de bekende archeologische waarden die behoren tot de Kernkwaliteit Archeologie hanteert de provincie het uitgangspunt dat ze in situ (in het landschap/de bodem) behouden moeten blijven voor toekomstige generaties en toekomstig wetenschappelijk onderzoek. Alleen in geval van zwaarwegende, maatschappelijke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



Op de hierna volgende kaart zijn de aanwezige Celtic Fields in Emmen en omgeving zichtbaar gemaakt. Er zijn geen Celtic Fields aanwezig in de buurt van het projectgebied waar rekening mee gehouden hoeft te worden.



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



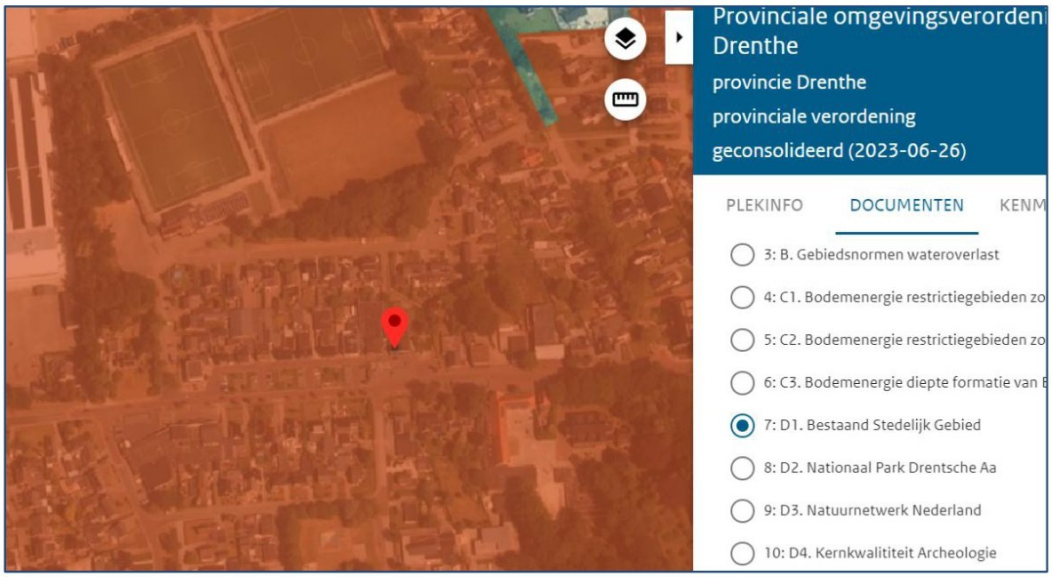
2.2.3 *Provinciale Omgevingsverordening*

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding. Artikel 3.16 gaat wel in op een beleidsafweging bij woningbouw, daarbij gaat het om locaties in het landelijk gebied en niet in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.16 Woningbouw

1. Een omgevingsplan dat in Landelijk Gebied aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
    a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
    b. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
    c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
    d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en
    e. geeft een lange termijnbeeld.

In dit geval is sprake van de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied en woningbouw past daarmee binnen het provinciaal beleid ten aanzien van woningbouw.



2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid,

verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 8 appartementen (woningen). In de regio Emmen is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe appartementen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.3.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Laddertoets

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project voorziet in een herontwikkeling van bestaand vastgoed en nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw met 8 appartementen. Volgens de vaste rechtspraak is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 nieuwe woningen. Omdat het project voorziet in minder dan 12 nieuwe woningen is het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Alles overziend kan daarom een verdere Laddertoets achterwege blijven.

2.4 Conclusie

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

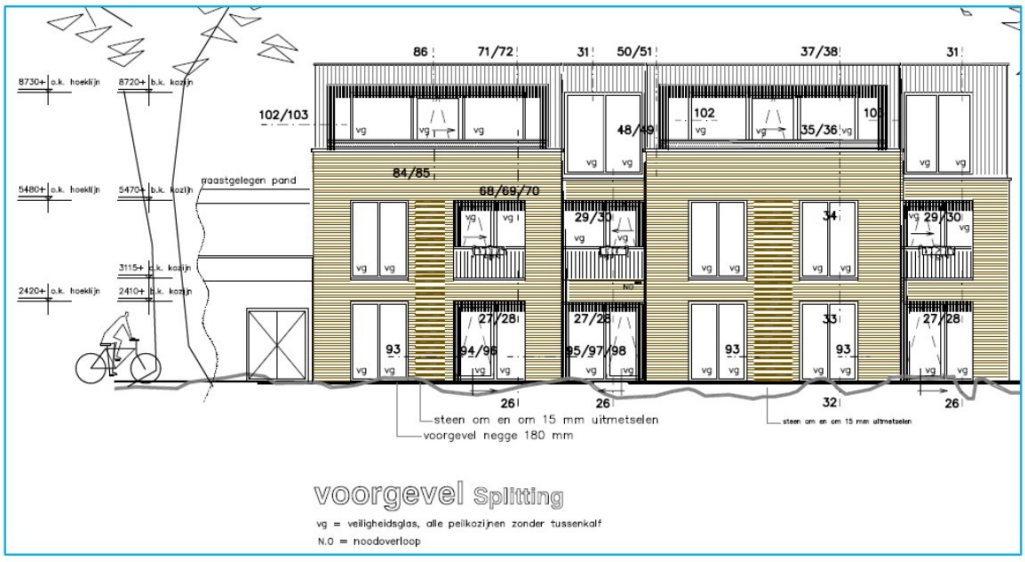
3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

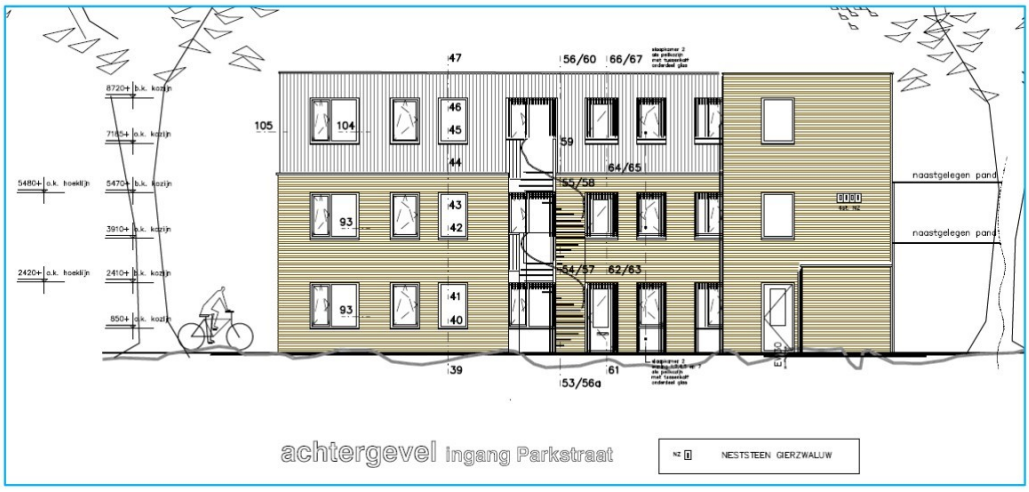
3.1 Het bouwplan

Voor het woongebouw is een concreet bouwplan bekend, die reeds door de welstandscommissie (positief) is beoordeeld. In onderstaande weergaven volgt de nadere uiteenzetting van het bouwplan.

Het woongebouw staat op een voetprint met de afmetingen ca. 21 x 17 meter. Het gebouw heeft drie bouwlagen. Het BVO bedraagt 1114 m^2, verspreidt over de drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte gaat 9,60 m bedragen.

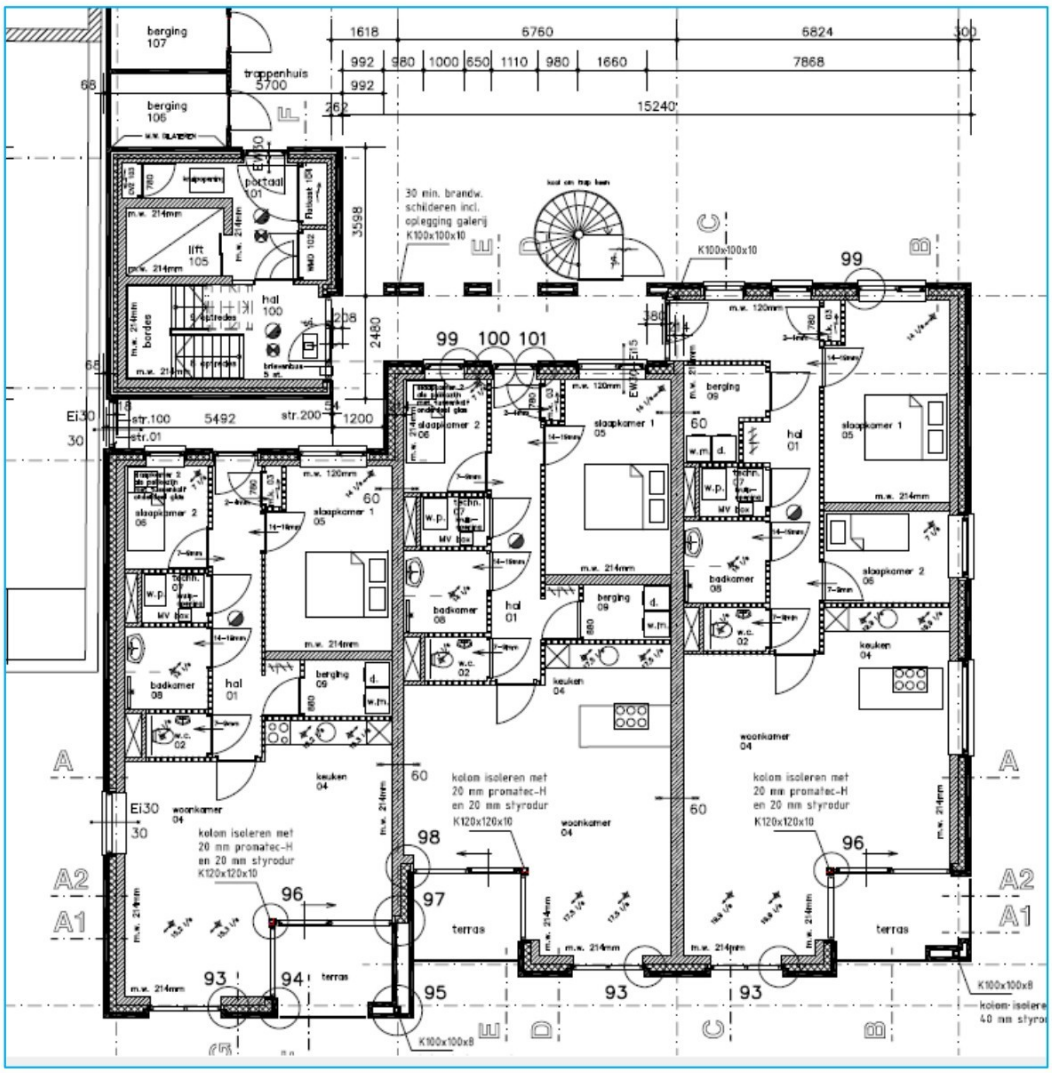
Op de begane grondvloer en de eerste verdieping heeft elk bouwlaag 3 appartementen. Op de tweede verdieping zijn twee royalere appartementen gelegen. In totaal zijn in het nieuwe woongebouw 8 appartementen aanwezig.

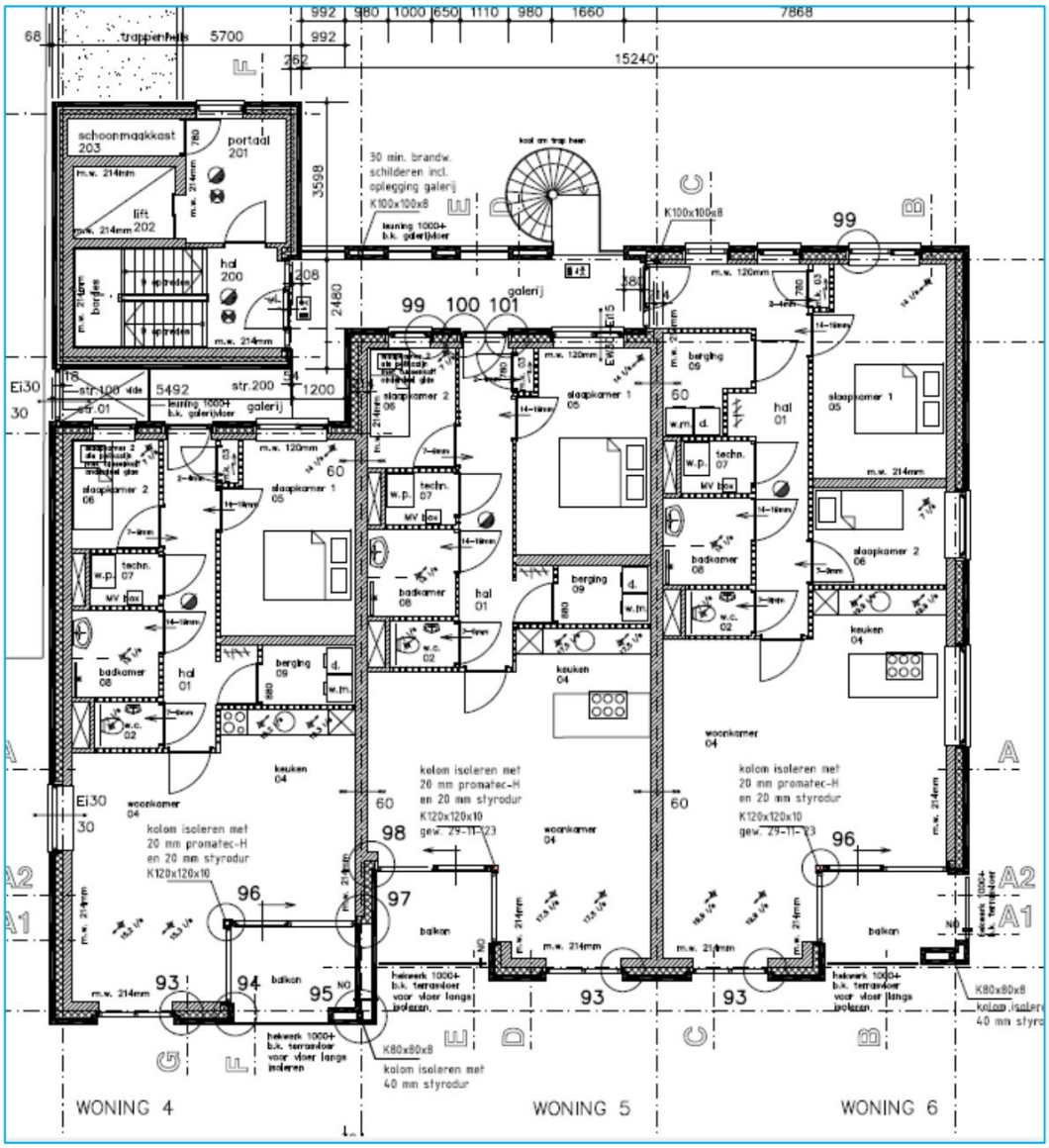




Op het platte dak van het woongebouw worden de PV-panelen en de buitenunits van de warmtepomp gerealiseerd.

Door de buitenunits van de warmtepomp op het dak te realiseren, waarbij het dak van het nieuwe woongebouw hoger is gelegen dan de omliggende bebouwing, zal het geluid van deze units redelijkerwijs – met achtneming van de Bouwbesluitregels - niet kunnen leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ten opzichte van nabijgelegen woonfuncties.



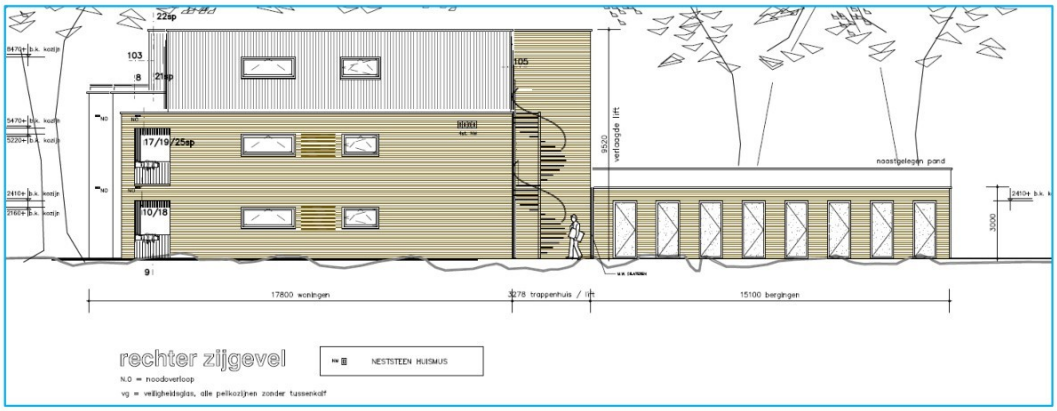


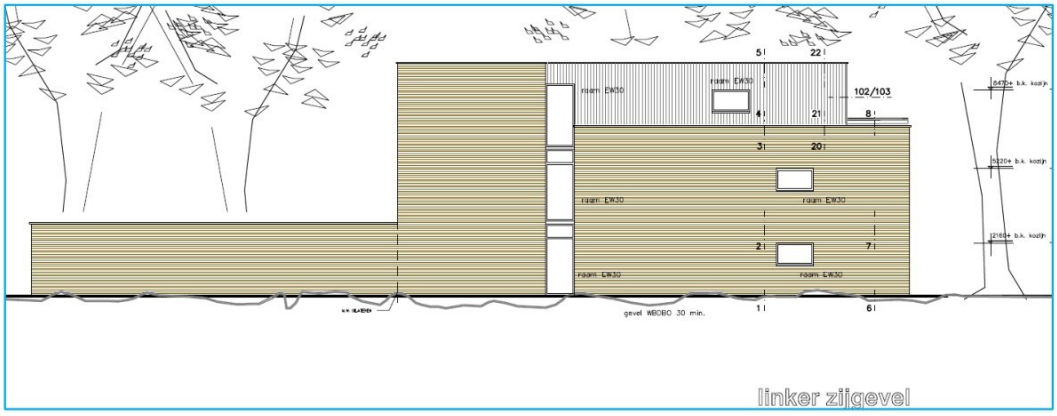
De appartementen hebben een buitenruimte in de vorm van een grondgebonden terras (op maaiveldniveau) of een balkons op de hoger gelegen verdiepingen. Alle buitenruimten zijn gericht aan de Splitting, waardoor het zicht op nabijgelegen woonpercelen beperkt is en eventueel het aspect privacy van de bewoners aan de Parkstaat niet in het geding is. Rondom het plangebied en de bebouwing worden groenstructuren aangelegd.

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

In het ontwerp van het woongebouw is rekening gehouden met natuur-inclusief bouwen, door in de gevels op diverse plekken voorzieningen (nestkasten) in het metselwerk te realiseren.

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





Op het achter terrein van het plangebied zijn een bergingencomplex, 12 parkeerplaatsen en de ontsluiting op/richting de Parkstraat gelegen.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief voldoet het plan aan de voorwaarden die er gesteld zijn door de stedenbouwkundige bij de gemeente Emmen.

Het plat afgedekte bouwvolume sluit aan bij de naastgelegen bedrijfspanden waarin opgenomen mocht worden een extra 2e terugliggende ondergeschikte verdieping. Vanuit de afdeling stedenbouw is het bouwplan ook beoordeeld en akkoord bevonden.

Een extra randvoorwaarde in de verschijningsvorm is dat het bouwvolume moet voldoen aan de reeds voorkomende dorpse bebouwingsvormen, plat afgedekt met een breedte als de bestaande bebouwing.

Om dit mogelijk te maken is het appartementencomplex opgeknipt in twee bouwvolumes waarvan het rechter deel tevens terugliggend is. Tevens wordt de terugliggende 2e verdieping uitgevoerd in een eternit cedral bekleding waardoor het karakter van het metselwerk wordt onderbroken en hierdoor ook beter aansluit bij het bouwvolume van de naastgelegen bedrijfspanden.

De gevelbreedte en het terug liggende bouwvolume t.p.v. de 2e verdieping past binnen het dorpse karakter van de omgeving.

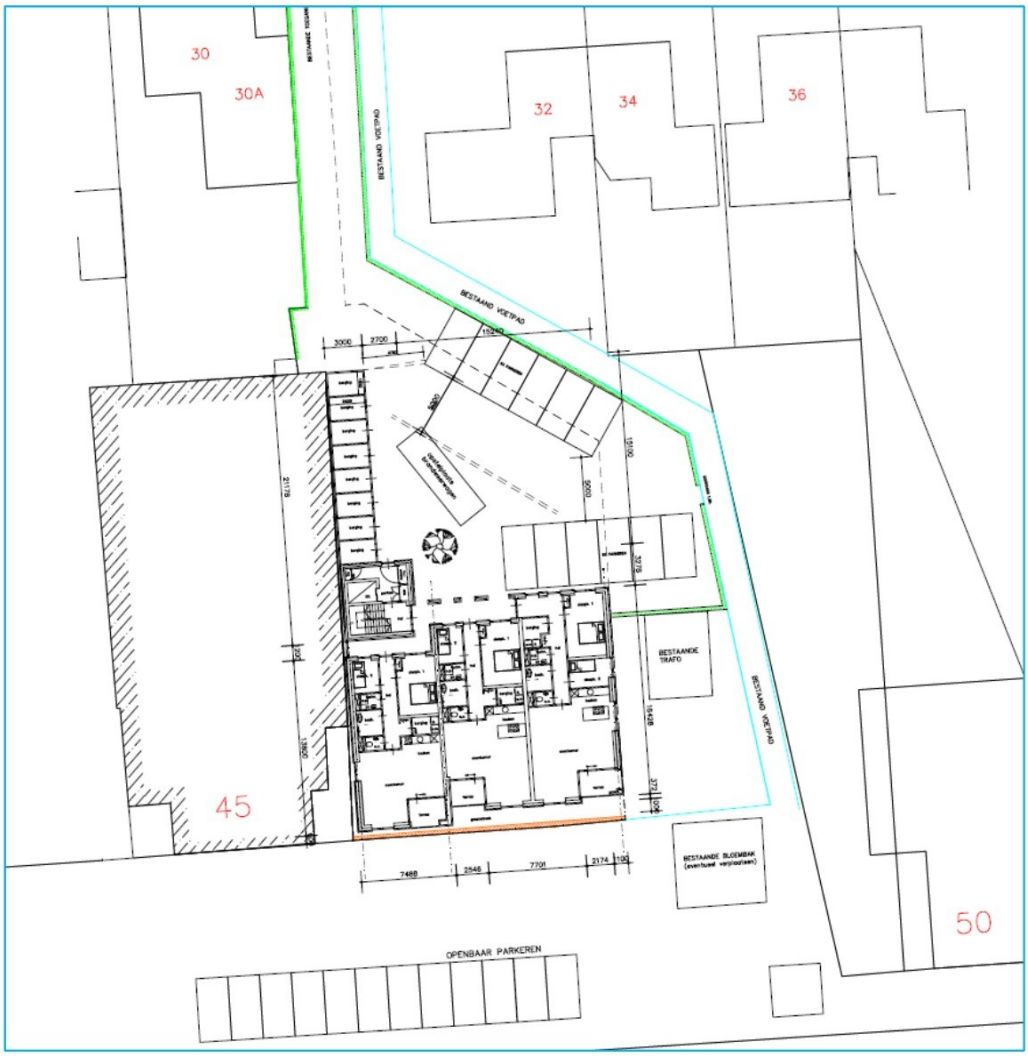
3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Splitting en de Parkstraat. Het bestaande perceel heeft al een bestaande ontsluiting aan de Parkstraat. Deze ontsluiting is naast de woning Parkstraat 30 en een openbaar toegankelijk voetpad gelegen.

De bestaande ontsluiting blijft behouden en zal voor de nieuwbouw van het woongebouw ook dienst doen als ontsluiting.

Op eigen terrein worden er in totaal 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor dit project geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dat betekent 8 x 1,5 pp/woning = 12 parkeerplaatsen. Op de aan te kopen gronden is op het achtererfgebied voldoende ruimte voor 12 parkeerplaatsen, 8 bergingen, adequate verkeersruimte en erftoegang voor voetgangers te realiseren ten behoeve van het gewenste woonprogramma.

De parkeerplaatsen worden met halfopen verharding gerealiseerd, hetgeen bijdraagt aan klimaat en robuust inrichten van het plangebied. Onderstaand een verbeelding van de situatietekening waaruit blijkt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede de nieuwe groenstructuren in het plangebied.



3.3 Groenstructuur

Groen in stedelijke omgeving verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periode (voorkomt hittestress). Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Ook draagt het groen bij aan een prettig woon- en leefklimaat. De bestaande groenstructuur langs het voetpad blijft deels, ter hoogte van de transformatiegebouwtje, behouden. In het plangebied worden ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen enige bosschage verwijderd en elders in het plangebied opnieuw (groene afscheidingen, plantenvakken en bomen) aangelegd, zoals de situatietekening dat laat zien.

3.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor het plan zijn door de gemeente Emmen stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Onderstaand zijn deze weergegeven.

Barger-Oosterveld kenmerkt zich door een dorpse uitstraling met voornamelijk grondgebonden woningen. Het grotendeel hiervan bestaat uit vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen. De Splitting 46-47 is in het centrumgebied van het dorp waar ook deze dorpse uitstraling dominant is.

Binnen de bestaande dorpse uitstraling zijn er drie opties voor herontwikkeling denkbaar:

1. Aansluiten op platte daken. Een derde bouwlaag wordt geïntroduceerd maar wordt terug gelegd. De balustrade van het dakterras sluit aan op de bouwhoogte van de naastliggende platte gebouwen.



2. Benadrukken van de diversiteit in het gevelbeeld. Het bestaande straatbeeld van deze terugliggende gevellijn is een afwisseling van platte- en zadeldaken. Het bouwplan sluit aan op deze afwisseling door een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat. De goothoogte is op dezelfde hoogte als de naastgelegen plat gebouw. Door middel van zorgvuldig geplaatste dakkappelen worden de bovenste wooneenheden voorzien van daglicht toetreding en een privé buitenruimte.



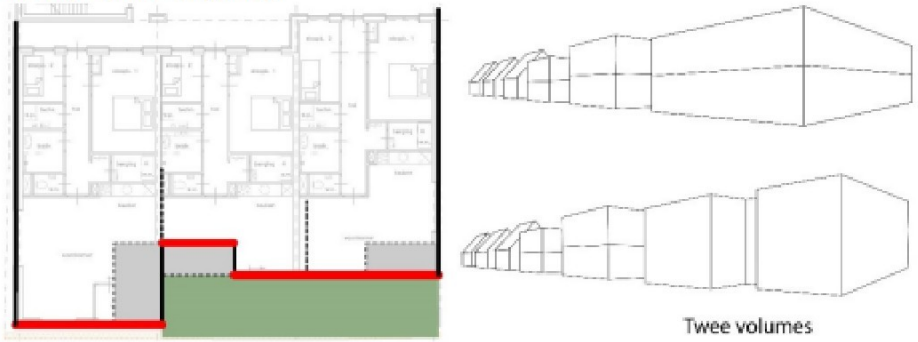
3. Aansluiten op de bebouwing buiten de teruggelegde gevellijn. Als voorbeeld is een referentie naar de nokrichting van het gebouw aan de Splitting 50.



Voor de bovengenoemde opties gelden de volgende randvoorwaarden:

- De verschijningsvorm van het bouwvolume refereert naar één van de reeds voorkomende verschijningsvormen in de gevellijn, zoals bij de drie bovenstaande opties is aangegeven.

- De gevel wordt opgeknipt in twee volumes zodat de gevelbreedte past binnen het dorpse karakter van de omgeving.



Twee volumes

- Het hoofgebouw betreft één woongebouw met ca. 7 à 8 wooneenheden die allemaal grenzen aan de voorgevel.
- De maximale goot- en bouwhoogte is resp. 6 en 9 meter (conform huidig bestemmingsplan).
- De maximale bebouwingspercentage is 80% (conform huidig bestemmingsplan).
- Het gebouw en de inrichting aan het openbaar gebied zoekt aansluiting bij het naastgelegen openbaar groen.



- Iedere wooneenheid heeft aangrenzend een eigen buitenruimte dat is opgenomen in de hoofdmassa d.m.v. een loggia, inpandig balkon of dakterras.
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het (eigen) achtererf. Rekening houden met een parkeernorm van 1,5 per woning. Het achtererf is toegankelijk via de Parkstraat.
- Extern toegankelijke bergingen zijn integraal mee ontworpen in het hoofdgebouw of zijn gegroepeerd als één bijgebouw.
- Het hoofdgebouw wordt centraal ontsloten d.m.v. een trappenhuis aan de achterzijde. Voor voetgangers en fietsers is er een ontsluiting naar het pad bij het naastliggende openbaar groen.
- Open galerij ontsluiting is niet toegestaan.
- Voor overige bepalingen dient het zich te conformeren aan de enkelbestemming 'Centrum' van het vigerend bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld'.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief voldoet het plan aan de voorwaarden die er gesteld zijn door de stedenbouwkundige bij de gemeente Emmen.

Het plat afgedekte bouwvolume sluit aan bij de naastgelegen bedrijfspanden waarin opgenomen mocht worden een extra 2e terugliggende ondergeschikte verdieping.

Vanuit de afdeling stedenbouw is het bouwplan ook beoordeeld en akkoord bevonden.

Een extra randvoorwaarde in de verschijningsvorm is dat het bouwvolume moet voldoen aan de reeds voorkomende dorpse bebouwingsvormen, plat afgedekt met een breedte als de bestaande bebouwing.

Om dit mogelijk te maken is het appartementencomplex opgeknipt in twee bouwvolumes waarvan het rechter deel tevens terugliggend is. Tevens wordt de terugliggende 2e verdieping uitgevoerd in een eternit cedral bekleding waardoor het karakter van het metselwerk wordt onderbroken en hierdoor ook beter aansluit bij het bouwvolume van de naastgelegen bedrijfspanden.

De gevelbreedte en het terug liggende bouwvolume t.p.v. de 2e verdieping past binnen het dorpse karakter van de omgeving.

4 Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

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

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

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

Tabel 1: Onderverdeling van archeologische waarden.

Deze beleidskeuzes zijn vertaald in dubbelbestemmingen. Per archeologische kwaliteit zijn planregels opgenomen voor de te bebouwen oppervlakte en een 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 is gelegen in het vigerend (facet)bestemmingsplan ‘Emmen, Archeologie’ waar het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ heeft.

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

Voor gebieden aangeduid met ‘Waarde - Archeologie 4’ is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 1000 m2 en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe). De ‘Waarde - Archeologie 4’ is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

De werkzaamheden die gaan plaatsvinden in het plangebied houden in dat er sloop- en graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden ten behoeve van het slopen van het bestaande winkelpand. De bestaande bebouwing heeft een omvang van ca. 680 m2. De gronden zijn ter plaatse van de bouwwerkzaamheden van het winkelpand reeds verstoort.

De bouwwerkzaamheden van de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied hebben een kleinere oppervlakte dan 1000 m^2, op gronden die reeds zijn verstoord. Om die reden is er verder geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.1.3 Archeologische monumenten

Binnen het plangebied liggen geen (beschermde) archeologische monumenten.

4.1.4 Cultuurhistorie / monumenten

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

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

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

Het plangebied kent geen monumenten.

4.1.5 Conclusie

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

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

4.2 Ecologie

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

4.2.1 Gebiedsbescherming

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

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

4.2.2 Soortenbescherming

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

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

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, danwel ontworteling of vernieling van plantensoorten;

- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

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

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

4.2.3 Natuurwaarden in het terrein

4.2.3.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Bargerveen', wat is gelegen op een afstand van circa 8,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 1 kilometer ten oosten van het plangebied.

Door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies zijn Aerius-berekeningen (versie 2025) gemaakt ten behoeve van het project voor de aanleg- en gebruiksfase. De berekeningen zijn opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Vanuit de uitgevoerde projectberekening is te lezen dat de uitkomst van de berekening 0,00 mol/ha/jaar is. Er is daarmee geen sprake van een significante toename stikstofdepositie op Natura 2000 gebied Bargerveen.

4.2.3.2 Soortenbescherming

Op de locatie staat momenteel een leegstand winkelpand dat als gevolg van de woningbouwlocatie zal worden gesloopt. Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is een ecologisch onderzoek (bijlage 1) uitgevoerd.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
1. *Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Ow zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens er worden verwacht.*

Conclusie: Op de onderzochte locatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten

2. *Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten.*

Conclusie: De geplande ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van beschermde planten- of diersoorten.

3. *Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Ow overtreden.*

Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Ow overtreden.

4. *Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen.*

Conclusie: niet van toepassing.

5. *Is aanvullend onderzoek op basis van de vogelrichtlijn, habitatrichtlijn, vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen noodzakelijk.*

Conclusie: aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Het onderdeel soortenbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Fysieke veiligheid

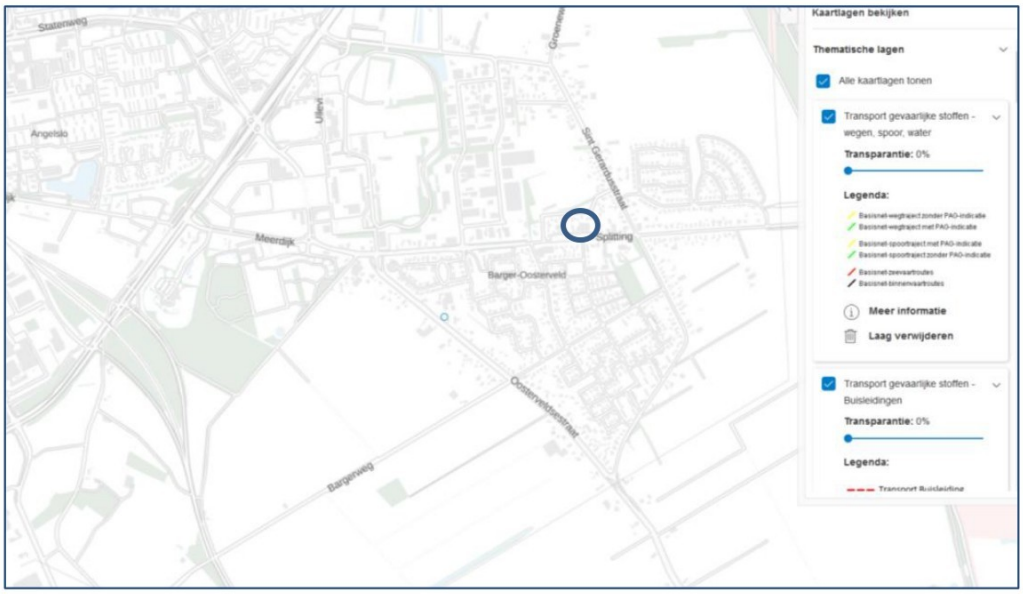
De Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling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

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

4.3.1 Externe veiligheid

4.3.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

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



4.3.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie. De naastgelegen zalencentrum Melody (horeca) valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Het naastgelegen transformatorgebouw valt niet onder het Activiteitenbesluit. Daarin staan namelijk geen specifieke regels voor het in werking hebben van een transformatorstation.

4.3.1.3 *Buisleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleidingen*

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

4.3.2 *Inrichting en ontwikkeling*

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

<u>Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)</u>
Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

<u>Bereikbaarheid en opstelplaatsen</u>
Het plangebied is via de Splitting en de Parkstraat van twee kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, evenals de gereserveerde ruimte in het plangebied.

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

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Milieu

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

4.4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling is opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden. Dit zijn besluiten zoals:

- een omgevingsvergunning;
- een projectbesluit;
- het omgevingsplan (incl. buitenplanse omgevingsplanactiviteiten).

Indien het project voldoet aan de omschrijving in kolom 1, en het besluit in de laatste kolom staat, dient er te worden gekeken naar kolom 2 en vervolgens naar kolom 3. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een project-mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een project-mer-beoordelingsplicht. Voor een project waar in kolom 2 geen voorwaarden zijn opgenomen, en waar volgens kolom 3 een project-mer-beoordeling verplicht is, dient altijd een project-mer-beoordeling te worden uitgevoerd, voordat duidelijk is of er voor het project een MER moet worden opgesteld.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Indien een project project-mer-beoordelingsplichtig is, wordt door het bevoegd gezag getoetst of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer-procedure, waarbij een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer-procedure nodig en er hoeft geen MER te worden gemaakt.

De herontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing, waarna er ruimte komt voor de beoogde herontwikkeling. Op de vrijkomende gronden zal een woongebouw met 8 appartementen worden gerealiseerd inclusief de inrichting van het gebied ten behoeve van tuinen, erven en parkeren. Achter het woongebouw worden bergruimten voor de bewoners gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling is wel te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Echter is op deze locatie reeds bebouwing aanwezig en is er qua functie nu horeca toegestaan. In de bestaande situatie is er ruim 600 m^2 aan bebouwing aanwezig ten behoeve van het horecapand.

In de nieuwe situatie komt er nieuwe bebouwing terug met een bebouwingsplint van net iets meer dan 300 m^2 in het platte vlak. Daarmee is de nieuwbouw minder groot dan het aanwezige horecapand. Ook functioneel (wonen versus horeca) kan worden gesteld dat er een milieukundige verbetering optreedt voor de omgeving.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Naar aard en omvang is de nieuwbouw niet omvangrijker als hetgeen er nu aanwezig is. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

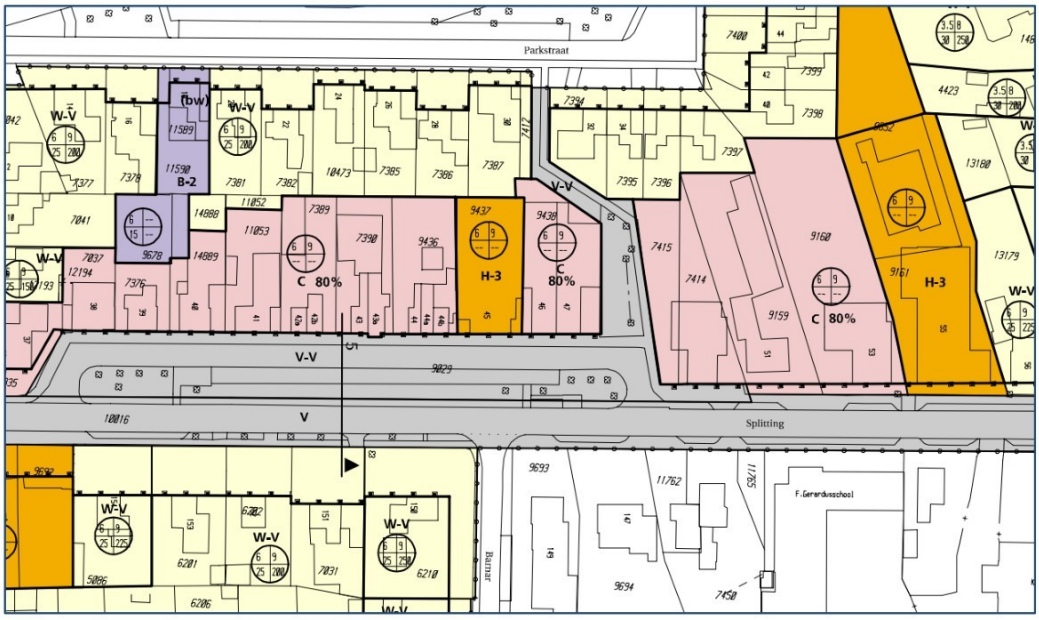
4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de afweging of ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie “Bedrijven en

milieuzonering” editie 2009. Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. In de beoordeling wordt rekening gehouden met de aard van de omgeving.

Om het woongebouw mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Onderdeel daarbij is het aantonen dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor deze beoordeling is nader onderzoek noodzakelijk voor het milieuaspect geluid vanwege de omliggende inrichtingen. Ten westen van het plan bevinden zich een zalencentrum en horecagelegenheid Melody en centrumvoorzieningen, die op tenminste 18 meter afstand zijn gelegen. De horecavoorziening is direct aangrenzend gelegen. Ten oosten is op ca. 3 meter een transformatorgebouw gelegen en in oostelijke richting zijn nog enkele centrumvoorzieningen op tenminste 17 meter gelegen.

Naast de aanwezige centrum- en horecabestemmingen zijn op deze percelen veelal ook woonfuncties (bovenwoningen) aanwezig. Naast de genoemde bestemmingen zijn in de bestemming ‘Verkeer en verblijf’ functies als parkeren, straten, fiets- en voetpaden aanwezig. In zuidoostelijke richting zijn aan de Splitting een basisschool en kerk (maatschappelijke bestemming) aanwezig.



Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

<u>Gemengd gebied</u>

Het begrip ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan: *“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”*

Rondom het plangebied zijn naast bestaande woningen, verkeersdoeleinden, een horeca/zalencentrum, een transformatorgebouw, winkels en een sportveld gelegen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een ‘gemengd gebied’. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Transformatorgebouw

Ten oosten van het plangebied is op ca. 3 meter een transformatorgebouw gelegen. In de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering heeft een dergelijke voorziening een milieucategorie 1.

Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Installaties: Transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10	10	1

Tabel 1: Richtafstanden Installaties: Transformatoren < 1 MVA

Deze milieucategorie heeft vanuit de VNG-brochure een (grootste) richtafstand van 10 meter. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Een richtafstand van 10 meter wordt in een dergelijk geval 0 meter.

Dit maakt dat voldaan kan worden aan de richtafstand. Hiermee vormt het transformatorgebouw geen belemmering voor het woongebouw die met het plan mogelijk gemaakt worden en vormen de nieuwe woningen in het woongebouw geen belemmering voor deze functies.

Winkels en detailhandel met bovenwoningen (bestemming Centrum)

Ten oosten en westen van het plangebied zijn centrumbestemmingen gelegen. Deze centrumbestemmingen zijn in beide richtingen op circa 17 a 18 meter van het plangebied gelegen. In de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering heeft dergelijke winkel- en detailhandel functies een milieucategorie 2. Deze milieucategorie heeft vanuit de VNG-brochure een (grootste) richtafstand van 30 meter. Bij een 'gemengd

gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Een richtafstand van 30 meter wordt in een dergelijk geval 10 meter.

Dit maakt dat voldaan kan worden aan de richtafstand. Hiermee vormen de functies binnen de bestemming ‘Centrum’ geen belemmering voor het woongebouw die met plan mogelijk gemaakt worden en vormen de nieuwe woningen in het woongebouw geen belemmering voor deze functies.

Horeca en zalencentrum Melody
Ten westen van het plangebied, direct aangrenzend, is een bestemming “Horeca” gelegen. Op het naastgelegen perceel is horeca en zalencentrum Melody gevestigd. Vanuit de VNG bedrijven en milieureeks heeft een zalencentrum, discotheek, etc. een milieucategorie 1.

Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	10	30	1

Tabel 1: Richtafstanden Discotheken, muziekcafé's

Dergelijke milieucategorie hebben vanuit de VNG-brochure een (grootste) richtafstand van 30 meter voor het aspect ‘geluid’, 10 meter voor gevaar en 0 meter voor de aspecten geur en stof. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Een richtafstand van 30 meter wordt in een dergelijk geval 10 meter. De afstand bedraagt 0 meter en daarmee wordt niet voldaan aan de normafstanden en is er akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 4.4.4.

Voor de aspecten geur, stof en gevaar kan worden gesteld dat er wordt voldaan. Wel kan over het aspect geur nog worden aangegeven dat de naast het woongebouw aanwezige afvoervoorziening op kosten van de initiatiefnemer nog op de gewenste hoogte wordt gebracht ten opzichte van de hoogte van het nieuwe woongebouw. Dit is afgestemd met de eigenaar van de horecavoorziening.

4.4.2.1 Conclusie

Gelet op het vorenstaand is mede gezien vanuit het aspect milieuzonering de bouw van het woongebouw toelaatbaar. Daarbij moet ook nog in acht worden genomen dat er ter plaatse al gewoond mocht worden.

4.4.3 Bodem

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

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

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

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

4.4.3.1 *Bodemonderzoek*

Aangezien van het project is sprake is van het realiseren van een woongebouw met 8 appartementen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is onderzoek naar bodem noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 4. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen
Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuiglijke waarnemingen geen bodemvreemde afwijkingen en/of asbestverdachte materialen waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

grondmeng-monster	boring	diepte	zintuig-lijk	>AW />S wonen	>AW/ industrie	matig verontreinigd	>= I-waarde	toetsing Omgevingswet
grond								
MM1	1 + 3 t/m 8	0.0-0.5	-	cadmium, PAK's, PCB's, som DDD, som aldrin/dieldrin	zink	-	-	Industrie
MM2	1 + 2	0.9-2.0	-	-	-	-	-	landbouw/natuur*
landbouw/ natuur <AW / <S	gehalte < AW; gehalte (gssd) ≤ maximale waarde landbouw/natuur beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse landbouw / natuur / groter dan streefwaarde							
wonen >AW / >S	overschrijding AW (bodemindex =<0,5); maximale waarde landbouw/natuur < gehalte (gssd) ≤ maximale waarde wonen beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse wonen							
Industrie >AW	overschrijding AW (bodemindex =<0,5); maximale waarde wonen < gehalte (gssd) ≤ maximale waarde industrie beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse industrie							
matig verontreinigd	bodemindex =>0.5 en ≤ 1.0 (criteria nader onderzoek) maximale waarde industrie < gehalte (gssd) ≤ interventiewaarde beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse matig verontreinigd							
sterk verontreingd >I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1) beoordeling omgevingswet: kwaliteitsklasse sterk verontreinigd							

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

Conclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In de bovengrond zijn enkele stoffen verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde, de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse natuur en landbouw en/of de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen.

Het gemeten gehalte zink overschrijdt de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. Op basis van een risicobeoordeling middels Concrit geldt dat het gemeten gehalte zink in dit geval bij het gebruik als wonen me tuin een risico-index heeft welke kleiner is dan 1 en dat het maximaal toelaatbaar risiconiveau (MTR) niet wordt overschreden. De verhoogd gemeten gehalten geven uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.4.3.2 Beoordeling RudD

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek ter hoogte van het onbebouwde deel van de locatie vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van het onbebouwde deel van de locatie voldoet aan de grenswaarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem / signaleringsparameters grondwater.

In het onderhavige onderzoek zijn de verdachte locaties die zich inpandig bevinden niet onderzocht. Om die reden is op dit moment niet voldoende inzicht in de bodemkwaliteit verkregen voor de toekomstige functie (wonen). Om die reden dient een aanvullend bodemonderzoek te worden verricht ter hoogte van de toekomstige bodemgevoelige locatie, waarin de verdachte deellocaties die zich inpandig bevinden ook worden onderzocht. Indien de huidige bebouwing zal worden gesloopt, kan dit aanvullende onderzoek ook na sloop van de huidige bebouwing worden verricht. Het aanvullende onderzoek dient ter toetsing te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

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 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het betreft een lopende procedure van voor de op 1 januari 2024 inwerking getreden Omgevingswet. Voorliggend onderzoek is daarom nog uitgevoerd in overeenstemming met de Wet geluidhinder. Op de aangrenzende wegvak van de Splitting en de

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

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting van de wegen op de zuidgevel ten hoogste 52 dB Lden bedraagt. Maatgevend is de geluidbelasting van het verkeer op de Splitting. Op de overige gevels is de geluidbelasting niet hoger dan 48 dB Lden. Omdat de geluidbelasting slechts beperkt hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde, alle woningen over een geluidluwe (noord)gevel beschikken en het binnenniveau in de woningen zal voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is er onzes inziens sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. De uiteindelijke afweging is aan het bevoegd gezag.

4.4.4.2 Akoestisch onderzoek zalencentrum Melody

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is een akoestisch onderzoek naar het geluid afkomstig van zalencentrum Melody uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Er wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de 12- dagen regeling van de gemeente Emmen. Dit betekent dat Zalencentrum Melody niet wordt beperkt in zijn akoestische mogelijkheden door de realisatie van het nieuwe woongebouw.

Met uitzondering van het meest westelijk deel van de voorgevel wordt voldaan aan het toetsingskader uit stap 2 van VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Op deze gevel wordt echter wel voldaan aan de geluidgrenswaarden conform stap 3. Conform de VNG-publicatie is inpassing mogelijk, mits gemotiveerd waarom deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel wordt geacht. In deze concrete situatie is inpassing mogelijk op basis van de volgende motivatie:

- de betreffende appartementen in het woongebouw beschikken aan de achterzijde over een geluidluwe gevel;
- voor de geluidbelasting op deze gevel is het stemgeluid vanaf het terras maatgevend. Indien aansluiting wordt gezocht bij het Activiteitenbesluit milieubeheer mag dit stemgeluid buiten beschouwing worden gelaten en wordt wel voldaan. Bovendien wordt Melody hierdoor niet beperkt in zijn akoestische mogelijkheden;
- in het Bouwbesluit/Bbl zijn eisen gesteld aan de geluidwering aan de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied. De eis voor het binnenniveau bedraagt bij industrielawaai 35 dB(A). Voor de betreffende gevel, met een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A), komt dit neer op een benodigde geluidwering van (55-35=) 20 dB. Dit is gelijk aan de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit/Bbl. Met de huidige stand der bouwtechniek wordt dan ook aan deze benodigde geluidwering voldaan.

Van belang is dat de gehele westgevel van het nieuwe woongebouw als een ‘dove’ gevel wordt uitgevoerd. De westgevel tussen het trappenhuis en het woongebouw dient over de hele hoogte te worden afgesloten middels een glazen pui. Omdat Zalencentrum Melody niet wordt beperkt en er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt het bevoegd gezag verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van het nieuwe woongebouw.

Geluid door parkeren
De parkeervoorziening van de planlocatie wordt gerealiseerd achter het te realiseren gebouw. Het oprijpad komt aan de achterzijde tussen de woningen aan de Parkstraat 30 en 32. Er is inzicht geboden in de geluidbelasting van de verkeersbewegingen over het oprijpad op deze woningen.

Voor het vaststellen van de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op het oprijpad naar de parkeervoorziening is over de rijlijn geluidbronnen in het rekenmodel ingevoerd met een equivalent geluidvermogen van 86 dB(A) en pieken van 88 dB(A). Op de parkeerplaatsen zijn piekbronnen ingevoerd van 96 dB(A) voor het sluiten van portieren. In tabel 5.1 zijn de rekenresultaten gegeven en deze zijn vergeleken met aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Uit de berekeningen blijkt dat aan de geluidniveaus (zowel LAr,LT als LAmax) vanwege van de verkeersbewegingen op het oprijpad niet hoger zijn dan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

4.4.4.3 *Akoestisch onderzoek gevelwering*

Door onderzoeksbureau Bouwfysica is nog onderzoek geluidwering gevel uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage bij deze Bopa gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Geconcludeerd wordt dat de vereiste minimale karakteristieke geluidwering gerealiseerd wordt met de naden, kierdichtingen, beglazing, kozijnen en gevelopbouw zoals aangegeven bij de paragraaf ‘bouwkundige voorzieningen’ in de rapportage.

Er wordt op gewezen dat om de vereiste geluidwering ook werkelijk te realiseren, een zorgvuldige uitvoering van groot belang is. Vooral slechtere naad- en kierdichtingen, bijvoorbeeld door een onvoldoende kwaliteit beslag op te openen delen, kunnen leiden tot een sterk tegenvallend eindresultaat.

4.4.5 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het 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 Luchtkwaliteit plangebied

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

Het project voorziet in het realiseren van een woongebouw met 8 appartementen en blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

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

4.5 Waterparagraaf

4.5.1 Ligging plangebied

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

4.5.2 Waterhuishouding

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

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

4.5.3 Riolering

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel gelegen. Het hemelwater en het vuilwater van het woongebouw zal op het bestaande stelstel worden aangesloten, waarbij op het perceel zelf de afvoer al gescheiden wordt aangelegd.

4.5.4 Watertoets

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op 16 april 2024 is de watertoets uitgevoerd. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

Het standaard wateradvies betreft onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het plangebied en direct omgeving. De standaard teksten kunnen worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing. De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Thema waterveiligheid
Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering).

Er is ter plaatse geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat dit aspect niet aan de orde is.

Thema waterkwantiteit
Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren".

De toename aan verharding bedraagt maximaal 20 m2. Er is sprake van een gemengd stelsel. Op het perceel zelf wordt gescheiden afgevoerd naar het gemengde stelsel toe.

Thema waterkwaliteit
Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en

meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke belangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Met de hiervoor genoemde adviezen zal zo veel als mogelijk is rekening worden gehouden. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Maatschappelijke betrokkenheid

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

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

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

6 Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Verder is een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.