

Omdat er tijdens de mondelinge toelichting op mijn zienswijzen geen mogelijkheid bestaat om tijdens de commissievergadering repliek te dienen op de beantwoording van het college wil ik u graag volledig en juist informeren.

Zienswijze 3

[INDIENER] heeft op 28 december 2021 twee zienswijzen ingediend; (A) een zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning en (B) een zienswijze tegen de ontwerp-vvgb. De zienswijzen tegen de ontwerpvergunning zijn uitgewerkt onder hoofdstuk A. De zienswijzen tegen de ontwerp-vvgb zijn uitgewerkt onder hoofdstuk B.

(A) Zienswijzen ontwerpvergunning

A3.1

[INDIENER] geeft aan dat het plan niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Hierdoor voldoet het plan volgens [INDIENER] niet aan de vereisten van artikel 2.10 van de Wabo waardoor er niet meegewerkt kan worden aan de aanvraag.

Op pagina 32 van bijlage "bouwbesluittoets_2020_12_21_pdf" staat dat aan de daar opgesomde eisen nog niet is voldaan ten tijde van de rapportage. Per onderdeel zal kort stil worden gestaan.

Artikel 3.3: artikel 3.3 behoort tot afdeling 3.1 van het BB2012 met als titel 'bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw'. Voor het plan zijn meerdere akoestische onderzoeken uitgevoerd én maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Deze onderzoeken adviseren om geluidswerende maatregelen te nemen. Deze maatregelen zijn verbonden aan de omgevingsvergunning door middel van voorwaarden. De bouwbesluittoets van Huls Adviseurs is van 21 december 2020. Het laatste akoestische onderzoek is van 26 april 2021. Doordat het akoestisch onderzoek later is afgerond kon deze informatie niet meegenomen worden in de rapportage van Huls Adviseurs.

Replik indiener: In het hierboven genoemde onderzoek is pertinent geen rekening gehouden met de geluidshinder van het busstation. Dit kunt u zelf nalezen in het rapport van 26 april 2021. Kortom strijdig met bouwbesluittoets.

Artikel 4.11: op pagina 20 van het rapport is gemotiveerd dat op basis van gelijkwaardigheid de ruimten voldoen. Het aandachtspunt neemt de gemeente mee in de controle van het bouwwerk.

Artikel 4.31: het college is van mening dat de aanwezigheid van een berging én dat de berging bepaalde afmetingen heeft van doorslaggevend belang dan dat een viertal bergingen niet voldoen aan de afmetingen van het Bouwbesluit 2012.

Replik indiener: Het is niet aan het college om te bepalen dat er afgeweken mag worden van het bouwbesluit. Het bouwbesluit schrijft minimale eisen voor waaraan een bouwwerk moet voldoen en het niet voldoen aan het bouwbesluit is een economisch delict. Kortom strijdig met bouwbesluittoets.

Artikel 5.15: loze leidingen zijn toegevoegd aan de tekening. Zie 01_kelder_en_begane_grond_2022_01_10_pdf.

Artikel 6.18: documenten "WT-02_Riool_VD3_pdf", "WT-02-00_Riool_KEL_BG_PDF" en "WT-02-01_Riool_VD1_VD_2_pdf" zijn onlosmakelijk verbonden aan de omgevingsvergunning. Op deze tekeningen zijn de hwa en vwa ingetekend.

Artikel 6.51: de hoofdtoegangsdeur is zelfsluitend uitgevoerd en toegevoegd op de tekening. Zie 01_kelder_en_begane_grond_2022_01_10_pdf.

Artikel 6.53: voorzieningen om veilig te werken zijn toegevoegd aan de tekening. Zie [erdieping_en_dakoverzicht_2022_01_10_pdf](#).

Vanwege de datum van verschijnen van het rapport van Huls Adviseurs kan de schijn ontstaan dat het plan op een aantal punten in strijd is met het Bouwbesluit 2012. Uit het voorgaande blijkt dat deze strijdigheden gedurende het traject zijn verholpen en niet meer aanwezig zijn. Het project voldoet zodoende aan het Bouwbesluit 2012.

Repliek indiener: De ontbrekende tekeningen zijn na aanvraag en openbaarmaking (zie datum) toegevoegd en er is dus geen gelegenheid geweest om dit te controleren.

A3.2

Volgens [INDIENER] voldoet het plan niet aan de richtafstanden die gelden voor een busstation. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" valt een busstation onder milieucategorie 3.2 en geldt daarbij voor het onderdeel "geluid" en richtafstand van 100 meter. De afstand van het busstation tot het nieuw te bouwen gebouw is circa 40 meter.

Tegenover de nieuwbouwlocatie is het centrale busstation gevestigd van Emmeloord. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (hierna: de brochure) valt een busstation onder de omschrijving "bus-, tram- en metrostations en – remises. Een busstation valt onder milieucategorie 3.2. Voor een busstation geldt er een richtafstand van 0 meter voor geur, 10 meter voor stof, 100 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Deze afstanden gelden voor een rustige woonwijk. Het busstation zit echter midden in het centrum van Emmeloord. Er is sprake van functiemening; wonen, kantoren, restaurants, winkels en een busstation. Er is ter plaatse sprake van een gemengd gebied. Indien er sprake is van gemengd gebied mag er een afstandsstap terug worden gedaan. Hierdoor geldt er voor het onderdeel stof een afstand van 0 meter en voor het onderdeel geluid 50 meter.

Repliek indiener: Hierboven wordt aangehaald of gelden de normen uit voor een rustige woonwijk. Dit is geenszins het geval. Deze waarden gelden voor elke woning, zie uitspraak RvS 2 april 2014.

De woningen zitten in de 50-meter zone van het geluid van het busstation. Hierdoor moet er aanvullend akoestisch onderzoek gedaan worden. Door Geluid Plus adviseurs is er akoestisch onderzoek gedaan naar de karakteristieke geluidwering van het appartementengebouw "Het Rondeel". In het onderzoek is de geluidsbelasting van het busstation meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat met aanvullende akoestische maatregelen er een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Door het toepassen van geluidwerende beglazing en geluidgedempte ventilatie kan voldaan worden aan de eisen conform het Bouwbesluit, in dit geval aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

Repliek indiener: In het hierboven genoemde onderzoek is pertinent geen rekening gehouden met de geluidshinder van het busstation. Dit kunt u zelf nalezen in het rapport van 26 april 2021.

De vereiste maatregelen (geluidwerende beglazing en geluidgedempte ventilatie) zijn in het vervolgonderzoek van Geluid Plus Adviseurs tot in detail uitgewerkt en als voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning.

Bij de gemeente zijn geen klachten bekend over geluidsoverlast van het busstation. Het aspect 'geluid' bij het busstation van Emmeloord wordt bepaald door het komen én gaan van bussen. De bussen staan er tijdelijk. Buiten diensttijd, 's avonds en in de nacht, staan er geen bussen. Dit gegeven in combinatie met de akoestische maatregelen van de woningen waardoor er een goed leef- en woonklimaat wordt gerealiseerd maakt dat de ruimtelijke situatie voor het college aanvaardbaar is.

Repliek indiener: Het is niet aan het college om te bepalen of de ruimtelijke situatie aanvaardbaar is. Dit wordt bepaald door de normen die daarvoor gelden. Dat er geen klachten bekend zijn over

geluidsoverlast doet daar niet aan af. Zoals eerder aangegeven is in het uitgevoerde akoestisch onderzoek pertinent geen rekening gehouden met het busstation.

A3.3

In de motivatie voor de ruimtelijke onderbouwing (Rho adviseurs voor leefruimte, 20201165) wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied Emmeloord. In dit beeldkwaliteitsplan voor kop-West, waartoe de ontwikkeling behoort, staat beschreven "Terrassen liggen binnen de buitenlijn van het gebouw". Het ingediende plan voorziet in een terras wat aan de noordzijde op de eerste bouwlaag buiten de gevel van het gebouw valt en is hiermee strijdig aan het beeldkwaliteitsplan.

Het klopt dat 1 balkon aan de parkzijde gedeeltelijk buiten de buitenlijn van het gebouw komt. Dit is geen moedwillig afwijken van de richtlijn, maar een bewust onderdeel van de gekozen architectuur van het gebouw. Het is bedoeld om de beleving te prikkelen, vragen op te roepen en het gesprek over architectuur en de achterliggende gedachte ervan uit te lokken of op gang te brengen. Het draagt volgens de gemeente daarmee juist bij aan een positieve beleving van de kwaliteit van de architectuur en strookt daarmee met de intenties van het centrumplan. Welstand heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden.

Repliek indiener: Als expliciet in het beeldkwaliteitsplan staat omschreven "Terrassen liggen binnen de buitenlijn van het gebouw", dan kan het toch niet goedgekeurd worden onder het mom van "dit is bedoeld om de beleving te prikkelen, vragen op te roepen en het gesprek over architectuur en de achterliggende gedachte ervan uit te lokken of op gang te brengen".

Het beeldkwaliteitsplan biedt deze ruimte ook. Het zijn richtlijnen op hoofdlijnen gericht op het bereiken van een zekere ruimtelijke kwaliteit. Het geeft daarmee enige interpretatieruimte aan de architect. De beoogde kenmerken in het beeldkwaliteitsplan bieden deze ruimte ook getuige het kenmerk "Buitenruimtes zijn een verlenging van het wonen; 'buitenkamers'.

Repliek indiener: Kaders zijn er niet voor niets en het is niet de bedoeling om buiten de lijntjes te kleuren van een vastgesteld beeldkwaliteitsplan.

A3.4

In het stedenbouwkundig plan voor kop-West wordt uitgegaan van een gebouw bestaande uit drie bouwlagen waarin wonen en werken is toegestaan. Het ingediende plan voorziet in een gebouw van vier bouwlagen, in de gemeentelijke publicatie wordt zelfs gesproken over vijf bouwlagen, en is hiermee strijdig aan het stedenbouwkundig plan.

Vanwege de voornoemde strijdigheid met het stedenbouwkundig plan heeft het college de aanvraag doorgestuurd naar de raad om te beoordelen of de raad geen bedenkingen heeft tegen het bouwplan. De raad heeft in de raadsvergadering van 8 november 2021 ingestemd met de ontwerp-vvvgb. De raad heeft geconcludeerd dat de extra bouwlaag akkoord is.

Repliek indiener: Tijdens de mondelinge toelichting op mijn zienswijze is wel duidelijk geworden dat de raadsleden niet alle stukken van A tot Z doornemen en hier hun mening op baseren, maar afgaan op de beantwoording van het college op de ingediende zienswijzen. Op zich is dit begrijpelijk, echter moet de informatie die het college u voorlegt wel juist en volledig zijn. Op basis van mijn repliek hierboven en hierna mag geconcludeerd worden dat de beantwoording door het college onjuist en onvolledig is.

De gemeente meent dat het uiteindelijk gaat om de beoogde ruimtelijke kwaliteit en gewenste uitstraling van de bebouwing aan de Deel. Dat heeft zij hier willen doen met behulp van ruimtelijke principes, het bepalen van de plek, randvoorwaarden aan beeldkwaliteit en dwarsdoorsnedes die

onderlinge verhoudingen aangeven. Dan kan er inderdaad geconcludeerd worden dat er sprake is van 4 bouwlagen in plaats van 3 (zoals ook het Aandeel), maar evengoed kan er ook geconcludeerd worden dat er bebouwing wordt beoogd die onderling van min of meer vergelijkbare hoogte is, zoals de dwarsdoorsnedes in het centrumplan òòk laten zien. Een beoogde ruimtelijke kwaliteit is altijd lastig objectief te koppelen aan een exacte hoogte, maar is veel meer het leggen van een relatie met de directe omgeving en het passend maken in zijn context. Het uiteindelijke ontwerp is daarin medebepalend.

Het is daarom belangrijk om te constateren welk beeld hier wordt nagestreefd en of de voorgestelde hoogte daarbinnen ruimtelijk passend is.

Voor het stadshart is compactheid belangrijk. Compact heeft hierin twee betekenissen:

- Aaneengesloten en niet te groot, zodat winkels en voorzieningen goed op elkaar aansluiten zonder onderbrekingen.*
- Een relatief hoge dichtheid, zodat geborgenheid ontstaat.*

Verder is in het Centrumplan geconstateerd dat het ook belangrijk is dat ruimten meer wand krijgen zodat deze een betere relatie hebben met diezelfde ruimte.

Op basis hiervan is er voor gekozen om de Deel aan deze zijde een duidelijke beëindiging te geven door bebouwing met een zekere omvang en hoogte. Ook het groen speelt daarin een belangrijke rol. Beiden geven een mate van beslotenheid die hier voorheen niet was. De gemeente meent op basis daarvan dat een hoogte die min of meer vergelijkbaar is met de gebouwen aan weerszijden van het Rondeel (Residence en het Aandeel) bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en intenties van het Centrumplan en daarmee de inrichting van de Deel.

Replik indiener: In de bijlage heb ik het Rondeel ingetekend conform Centrumplan (3 bouwlagen). Hierin kunt u zien dat dit gebouw ook prima passend is in de omgeving en niet zoals de wethouder aangaf "een Pinokkio gebouw".

A3.5

[INDIENER} geeft aan dat er aan de oostzijde van het bouwplan geen ruimte is voor het toevoegen van bomen en dat dit ongewenst én in strijd is met het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan bevat criteria ter beoordeling van beeldkwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan regelt geen invulling van het groen of bomen. Voor deze locatie is een apart ontwerp en inrichtingsplan van het park ontwikkeld rekening houdend met overige functies in het park.

Voor het kappen van de bomen wordt verwezen naar zienswijze 1.4.

Vanwege de beperkte ruimte van de oostelijke zijde kunnen daar geen bomen geplaatst worden.

Replik indiener: Mijn zienswijze klopt dus. Er is geen ruimte aan de oostzijde voor bomen.

De plaatsing van het gebouw 'Rondeel' is in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Ter info; op het moment dat duidelijkheid is ontstaan over de bebouwing in het centrum van Emmeloord gaat de gemeente Emmeloord de groenzone tussen de Deel en de Koning Julianastraat ontwikkelen. Op 2 april 2019 is een voorlopig ontwerp gepresenteerd in een stadscafé (<https://gastvrijemmeloord.nl/verslag-van-het-stadscafe-van-2-april-2019/>).

Replik indiener: Hier moet de raad het college maar eens over bevragen en dan met name de inbedding van 73 parkeerplaatsen in dit bewuste park.

A3.6

[INDIENER] geeft aan dat het plan voorziet in alleen maar driekamerappartementen. Er is volgens [INDIENER] geen sprake van een gevarieerd aanbod woningtypen en dat dit conflicteert met de GRO.

De stelling dat driekamerappartementen geen toevoeging is aan een gevarieerd aanbod woningtype is onjuist en niet nader gemotiveerd. Driekamerappartementen zijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk, namelijk voor alleenstaanden, starters, senioren, gezinnen met één kind of stellen zonder kind. De indeling van de appartementen kunnen naar wens en smaak aangepast worden. De behoefte aan appartementen op deze plek wordt onderschreven in de Woonvisie van de gemeente Noordoostpolder.

Repliek indiener: Voor starters te duur en voor alleenstaanden te groot en dus een stuk minder gevarieerd dan worden voorgehouden

A3.7

[INDIENER] geeft aan dat de argumentatie en daardoor het standpunt van de provincie Flevoland feitelijk onjuist zijn.

De stelling dat driekamerappartementen geen toevoeging is aan een gevarieerd aanbod woningtype is onjuist. Gemakshalve wordt verwezen naar zienswijze 2.7.

Een vooroverlegreactie van een adviespartner is in zoverre niet bindend dan wel leidend.

Repliek indiener: De provincie Flevoland is positief in haar advies omdat zij schrijft over “met dit project worden bestaande, verouderde woningen, vervangen door woningen die voldoen aan de hedendaagse behoefte”. Dit betreft helemaal geen vervangende woningbouw en als de reactie van een adviespartner zou niet bindend dan wel leidend is, waarom wordt dit dan wel meegenomen in de beargumentering?

A3.8

Volgens [INDIENER] mist er een financiële onderbouwing bij de stukken die openbaar zijn. Hierdoor kan het college volgens [INDIENER] niet aantonen dat het plan financieel haalbaar is. Daarnaast is er volgens [INDIENER] geen planschadeovereenkomst gesloten. De stelling dat het plan economisch uitvoerbaar is, is volgens [INDIENER] onjuist.

De uitvoerbaarheid onderscheidt in de Wro een financiële en economische uitvoerbaarheid. De financiële uitvoerbaarheid betreft de grondexploitatie (o.a. het verhalen van kosten voor voorzieningen van openbaar nut). De economische uitvoerbaarheid betreft o.a. het aantonen van de haalbaarheid van de opstalontwikkeling.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief. De economische uitvoerbaarheid van het plan berust bij de aanvrager. De gemeente en initiatiefnemer hebben wel degelijk een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, waarbij afgesproken is dat de mogelijke kosten die samenhangen met de tegemoetkoming in planschade door initiatiefnemer worden gedragen. De economische uitvoerbaarheid betreft de ontwikkeling en realisatie van het opstal. Bij de economische uitvoerbaarheid gaat het om het aannemelijk maken van de uitvoerbaarheid van plan (mede aan de hand van een onderbouwing van de behoefte). Is het plan uitvoerbaar binnen het bestemmingsplan. Deze uitvoerbaarheid is aangetoond door ontwikkelaar / initiatiefnemer bij de indiening van de prijsvraag.

Repliek indiener: Het plan is niet uitvoerbaar binnen het huidige bestemmingplan.

Financiële haalbaarheid

Het is de gemeentelijke grondexploitatie 'Centrumplan Emmeloord' die bepaalt of het financieel uitvoerbaar is. De kosten (sloop, bouwrijp maken) en opbrengsten (grondverkoop) van het project worden toegerekend aan de grondexploitatie van het centrumplan. Hiervoor is een kostenbatenanalyse verricht door middel van een residuele grondwaardeberekening. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel uitvoerbaar is.

Repliek indiener: In de laatste openbare gemeentelijke grondexploitatie is deze negatief. Waaruit het college dan opmaakt dat het project financieel uitvoerbaar is mag de raad het college bevragen.

A3.9

Volgens [INDIENER] bevat de GRO onjuiste en onvolledige informatie waardoor de ingediende GRO niet gebruikt kan worden om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan er volgens [INDIENER] geen medewerking verleend worden aan de omgevingsvergunning.

Het college is van mening dat de ruimtelijke onderbouwing voldoende is om aan te tonen dat het plan voldoet aan de regels van de ruimtelijke ordening en dat daardoor voldaan wordt aan de criteria om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Repliek indiener: Als de uitgangspunten voor de ruimtelijke onderbouwing niet volledig of juist zijn (zoals aangevoerd in mijn zienswijzen), dan mag geconcludeerd worden dat de GRO niet juist is.

(B) Zienswijzen tegen ontwerp-vvgb

B3.1

Volgens [INDIENER] zijn er ruimtelijke argumenten om de VVGB niet af te geven. [INDIENER] somt de strijdigheden met het bestemmingsplan op en benoemt de strijdige bouwhoogte van het centrumplan.

De strijdigheden van het bestemmingsplan die [INDIENER] aanhaalt zijn gebaseerd op een bestemmingsplan uit 2013. Het bestemmingsplan is nog steeds van toepassing, maar is dusdanig verouderd dat het niet kan inspelen op bepaalde ontwikkelingen. In onderhavig geval is dat de (verdere) ontwikkeling van het centrum van Emmeloord.

Repliek indiener: Zoals al tijdens mijn mondelinge toelichting op de zienswijzen aangegeven, het college had de 1^e opgave van de uitwerkingsagenda op moeten pakken. Zorgen dat de ruimtelijke kaders op orde zijn. Als het college van mening is dat het bestemmingsplan niet meer passend is omdat het uit 2013 stamt, geeft des te meer aan dat het college zich bewust is van het verzuim de bestemming tijdig aan te passen.

In 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Centrumplan en de katernen waaruit het Centrumplan bestaat. Een bestemmingsplan is daarnaast een instrument waarbij de ruimtelijke situatie van het moment van opstellen wordt vastgelegd. Met een bestemmingsplan kan beperkt ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen.

Het college van B&W is in eerste instantie het bevoegde gezag om te beoordelen of een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij heeft het college de vrijheid om per specifiek geval te beoordelen of het wenst af te wijken van het bestemmingsplan.

De raad dient op dezelfde grondslag de aanvraag te beoordelen, namelijk op grond van een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan voldoet aan het Centrumplan betreft het gebruik van het perceel,

namelijk werken en wonen. Met het afgeven van een ontwerp-vvgb heeft de raad besloten dat de bouwhoogte akkoord is. De raad is van mening dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Repliek indiener: Tijdens de mondelinge toelichting op mijn zienswijze is wel duidelijk geworden dat de raadsleden niet alle stukken van A tot Z doornemen en hier hun mening op baseren, maar afgaan op de beantwoording van het college op de ingediende zienswijzen. Op zich is dit begrijpelijk, echter moet de informatie die het college u voorlegt wel juist en volledig zijn. Op basis van mijn repliek hierboven en hierna mag geconcludeerd worden dat de beantwoording door het college onjuist en onvolledig is.

B3.2

Volgens [INDIENER] kan het initiatief niet voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure voor een busstation.

Gemakshalve wordt verwezen naar zienswijze A3.2.

Repliek indiener: In het hierboven genoemde onderzoek is pertinent geen rekening gehouden met de geluidshinder van het busstation. Dit kunt u zelf nalezen in het rapport van 26 april 2021.

B3.3

Het ingediende plan voorziet in een terras wat aan de noordzijde op de eerste bouwlaag buiten de gevel van het gebouw valt en is volgens [INDIENER] strijdig met het beeldkwaliteitsplan.

Gemakshalve wordt verwezen naar zienswijze A3.3.

Repliek indiener: Als expliciet in het beeldkwaliteitsplan staat omschreven “Terrassen liggen binnen de buitenlijn van het gebouw”, dan kan het toch niet goedgekeurd worden onder het mom van “dit is bedoeld om de beleving te prikkelen, vragen op te roepen en het gesprek over architectuur en de achterliggende gedachte ervan uit te lokken of op gang te brengen”.

B3.4

[INDIENER] geeft aan dat een gebouw met 4 bouwlagen in strijd is met het beeldkwaliteitsplan.

*Het Stedenbouwkundig plan bevat op pagina 25 een ‘themakaart hoogte’. Voor het centrum is bepaald hoeveel bouwlagen een gebouw mag hebben. Als naar ‘De Deel’ wordt gekeken hebben de gebouwen de kleur ‘donkeroranje’ gekregen; dit betekent dat voor deze gebouwen 3 bouwlagen zijn bedacht in het stedenbouwkundig plan. Dit is schematisch in beeld gebracht op pagina 19 waar doorsnedes van het gebied zijn gemaakt. **Daardoor is het bouwplan inderdaad in strijd met het stedenbouwkundig plan.***

Volgens artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht moet een aanvraag die betrekking heeft op de activiteit strijd met ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) en waarbij afgeweken wordt van deze ruimtelijke regels met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, onder 3, van de Wabo) voorgelegd worden aan de gemeenteraad waarbij de gemeenteraad moet verklaren dat het geen bedenkingen heeft tegen de aanvraag.

Volgens artikel 6.5, lid 3, van het besluit omgevingsrecht kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen wanneer een vvgb niet vereist is.

De gemeente Noordoostpolder heeft een lijst van gevallen met categorieën waarvoor geen vvgb nodig is. Eén van de categorieën is:

a. Aanvragen om omgevingsvergunning, die hun grondslag vinden in:

3. Een sectorale beleidsnota die akkoord is bevonden door betrokken overheden en de gemeenteraad en waarover belanghebbenden hebben kunnen inspreken.

Vanwege de voornoemde strijdigheid met het stedenbouwkundig plan heeft het college de aanvraag doorgestuurd naar de raad om te beoordelen of de raad geen bedenkingen heeft tegen het bouwplan. De raad heeft in de raadsvergadering van 8 november 2021 ingestemd met de ontwerp-vvvgb. De raad heeft vooralsnog geconcludeerd dat de extra bouwlaag akkoord is.

Repliek indiener: Tijdens de mondelinge toelichting op mijn zienswijze is wel duidelijk geworden dat de raadsleden niet alle stukken van A tot Z doornemen en hier hun mening op baseren, maar afgaan op de beantwoording van het college op de ingediende zienswijzen. Op zich is dit begrijpelijk, echter moet de informatie die het college u voorlegt wel juist en volledig zijn. Op basis van mijn repliek hierboven en hierna mag geconcludeerd worden dat de beantwoording door het college onjuist en onvolledig is.

B3.5

In de 'motivering aanvaardbaarheid overschrijding bouwhoogte (concept)' die u van het college heeft ontvangen is vermeld "Het gebouw sluit goed aan op de hoogte van het Aandeel van 17 m, de Residence van 14 meter. Mede omdat de vierde woon-/bouwlaag terug ligt is de invloed op de omgeving beperkt.

De werkelijke dakrandhoogte van het Aandeel is 16 meter en werkelijke dakrandhoogte van de Residence is 12 meter. Dit is ruim lager dan aangegeven hoogtes in de motivering en daardoor is de motivering onjuist.

Daarnaast wordt door de zin "mede omdat de vierde woon-/bouwlaag terug ligt is de invloed op de omgeving beperkt" de indruk gewekt dat de bovenste bouwlaag terug ligt. Dit is geenszins het geval bewijzen onderstaande illustraties.

Betreft het gebouw "Aandeel" beschrijft [INDIENER] de hoogte van de bovenkant van de dakvloer die inderdaad op 16,005 meter hoogte is geprojecteerd. Echter gaat het gebouw nog verder qua hoogte vanwege de architectuur van het pand. Dit deel dient meegerekend te worden voor de hoogte waardoor het gebouw 16,9 meter hoog is. Dat is afgerond naar 17 meter. Dit is exclusief voorzieningen zoals liftschachten en andere installaties.

Repliek indiener: Het Aandeel heeft een totale hoogte, inclusief "architectuur", van 16,5 meter en dus niet afgerond 17 meter. Daarnaast is de zijde van het Aandeel grenzend aan het Rondeel niet hoger dan 16 meter.

De dakrand van de Residence is volgens [INDIENER] 12 meter. Op basis van archieftekeningen zit de dakrand van de Residence op 11,2 meter. Echter rekent het college de kleine optopping van de Residence mee in de bouwhoogte, waardoor de bouwhoogte 14 meter is. De motivering is gebaseerd op juiste cijfers.

Repliek indiener: Ook hier geldt dat de "kleine optopping" niet gelijk grenzend is aan de zijde van het Rondeel en hierdoor ligt de dakrand van de Residence op 11,2 meter aan de zijde van het Rondeel.

Hierover verschilt de gemeente met indiener van mening. Het klopt dat de vierde bouwlaag niet overal terug ligt. Volgens de gemeente is er door het gekozen ontwerp wel sprake van een vormgeving van de vierde bouwlaag die wezenlijk verschilt van een bouwlaag die over de volledige gevel zou zijn doorgetrokken. Afhankelijk van de plek waar men staat geeft dit een beleving die minder massief overkomt en het gebouw daardoor minder volumineus aandoet. Een ontwerpkeuze die door de architect is benoemd als een "set-back" en plastische opbouw die zorgen voor aansluiting met de bestaande omgeving en een speels daklandschap.

Repliek indiener: In de bijlage heb ik het Rondeel ingetekend conform Centrumplan (3 bouwlagen). Hierin kunt u zien dat dit gebouw ook prima passend is in de omgeving en aansluiting biedt met de bestaande omgeving en een speels daklandschap.

B3.6

[INDIENER} geeft aan dat er aan de oostzijde van het bouwplan geen ruimte is voor het toevoegen van bomen en dat dit ongewenst en in strijd is met het beeldkwaliteitsplan.

Gemakshalve wordt verwezen naar zienswijze A3.5.

Repliek indiener: Mijn zienswijze klopt dus. Er is geen ruimte aan de oostzijde voor bomen.

B3.7

Volgens [INDIENER] mist er een financiële onderbouwing bij de stukken die openbaar zijn. Hierdoor kan het college volgens [INDIENER] niet aantonen dat het plan financieel haalbaar is. Daarnaast is er volgens [INDIENER] geen planschadeovereenkomst gesloten. De stelling dat het plan economisch uitvoerbaar is, is volgens [INDIENER] onjuist.

Gemakshalve wordt verwezen naar zienswijze A3.8.

Repliek indiener: In de laatste openbare gemeentelijke grondexploitatie is deze negatief. Waaruit het college dan opmaakt dat het project financieel uitvoerbaar is mag de raad het college bevragen.

B3.8

Volgens [INDIENER] bevat de GRO onjuiste en onvolledige informatie waardoor de ingediende GRO niet gebruikt kan worden om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan er volgens [INDIENER] geen medewerking verleend worden aan de omgevingsvergunning.

Gemakshalve wordt verwezen naar zienswijze A3.9.

Repliek indiener: Als de uitgangspunten voor de ruimtelijke onderbouwing niet volledig of juist zijn (zoals aangevoerd in mijn zienswijzen), dan mag geconcludeerd worden dat de GRO niet juist is.