

## **Aanvraag 'Rondeel'**

Op 18 december 2020 is er een aanvraag ingediend door 19 Het Atelier Architecten BV namens Bouwbedrijf Roos Emmeloord BV voor het bouwen van appartementencomplex 'Rondeel'. Het realiseren van een appartementencomplex is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

## **Participatie**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel – Stadshart", vastgesteld op 28-3-2013 en onherroepelijk, als ruimtelijk kader. Het is een ruimtelijk plan wat de situatie rond 2013 vastlegt. In die periode is gesproken over de doorontwikkeling van het centrum, maar waren deze ontwikkelingen niet dusdanig ver gevorderd dat de bouwplannen in een bestemmingsplan opgenomen konden worden.

In 2015 en 2016 heeft de gemeente Noordoostpolder het 'open planproces' opgestart waarbij het in samenspraak met haar bevolking heeft gewerkt aan ideeën om het centrum te vernieuwen. De resultaten zijn gebundeld in het centrumplan dat bestaat uit een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan, een uitwerkingsagenda en een programma exploitatie. Deze katernen zijn op 10 juli 2017 en 17 oktober 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het centrumplan is het afwegings- en beoordelingskader voor nieuwe initiatieven in het centrum van Emmeloord alsook onderlegger voor de specifieke uitvragen en invulling van (deel)gebieden en/of specifieke locaties.

## **Bevoegdheid tot afwijken en procedure**

De Wabo geeft ons college op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo de bevoegdheid om mee te werken aan een aanvraag die strijdig is met de regels van het geldende bestemmingsplan. Voorwaarden zijn dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit om mee te werken, een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In sommige gevallen is eveneens een Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) vereist.

Nadat een ontwerpbesluit in mei ter inzage is gelegd zijn zienswijzen ontvangen. Hierop is geconstateerd dat er een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) van de gemeenteraad (hierna: raad) nodig is. Vanwege deze constatering is er een VVGB aangevraagd bij de raad. Nadat de raad een ontwerp-vvgb heeft afgegeven op 8 november is de ontwerp omgevingsvergunning opnieuw ter inzage gelegd vanaf 18 november 2021 tot en met 30 december 2021. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend door drie personen.

## **Nota beantwoording zienswijzen**

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben zowel betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning als op de ontwerp VVGB. Zienswijze 3 gaat in op ontwerp VVGB. De zienswijze nota maakt onderdeel uit van beide stukken.

### Zienswijze 1 (hierna [INDIENER])

De omgevingsvergunning heeft vanaf 18 november 2021 tot en met 30 december 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. De heer [INDIENER] heeft op 7 juni 2021 een zienswijze ingediend tegen een vorig ontwerp van de omgevingsvergunning. De heer [INDIENER] is met een brief d.d. 15 november 2021 geïnformeerd dat [INDIENER] zijn zienswijze ongewijzigd mocht laten, een nieuw zienswijze mocht indienen dan wel zijn zienswijze mocht intrekken. Met een e-mailbericht gestuurd op 17 november 2021 heeft [INDIENER] aangegeven dat zijn zienswijze ongewijzigd in stand blijft en zodoende geen gewijzigde zienswijze indient.

#### 1.1

[INDIENER] is woonachtig in het nieuwe appartementencomplex "De Aandeel". [INDIENER] geeft aan dat de afstand van het nieuwe appartementengebouw tot zijn appartement minder wordt vergeleken met de huidige bebouwing. Volgens [INDIENER] is woningbouw helemaal niet toegestaan in het gebied waar de bestemming 'Centrum 1' geldt.

*Het klopt dat het gebouw "Rondeel" dichter op het appartement van indiener komt te staan dan de huidige bebouwing.*

*De positie van het gebouw heeft meerdere aanleidingen die met elkaar samenhangen. Het is de wens om komend vanaf de straat Onder de Toren een geleidelijke verdichting te realiseren in de richting van de Deel en daarmee tegelijk het onderscheid explicieter te maken tussen de bebouwing die de straat Onder de Toren begeleidt versus de bebouwing die de Deel begeleidt.*

*Dit sluit bovendien aan op de ruimtelijke principes van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het centrum; maak het centrum compact en hecht het centrum aan de omgeving.*

*Daarnaast heeft ook de inrichting van het park hierin een rol gespeeld. Door beide gebouwen dicht bij elkaar te plaatsen was het mogelijk om tussen de Residence en het Rondeel een robuustere entree van het park vorm te geven. Dit geeft ruimtelijk meer kwaliteit en letterlijk meer ruimte voor groen dan 3 vergelijkbare tussenruimtes, wat het geheel meer diffuus zou maken.*

*De wisselwerking tussen al deze inrichtingsprincipes en intenties van het centrumplan heeft geresulteerd in deze positionering.*

*De positionering van de bebouwing is daarmee in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan dat is vastgesteld.*

*Op deze locatie is op grond van het stedenbouwkundig plan wonen en werken mogelijk.*

*[INDIENER] geeft aan dat woningbouw in gebied centrum 1 niet is toegestaan. Dit is onjuist, omdat in artikel 4.1, sub b, van de bestemming 'Centrum-1' wonen is toegestaan vanaf de tweede bouwlaag. Het project valt echter in zijn geheel op de bestemming "Verkeer" waardoor bestemming 'Centrum-1' niet getoetst hoeft te worden.*

*[INDIENER] verwijst naar de regels in artikel 10.2.1 van het bestemmingsplan. Deze verwijzing klopt en is feitelijk de strijdigheid waarvoor een omgevingsvergunning verleend moet worden. Deze strijdigheid maakt onderdeel uit van de afwijking van het bestemmingsplan en is meegenomen in de beoordeling. Bij het afwijken van het bestemmingsplan moet het college aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daar is hier sprake van, omdat het past in het stedenbouwkundig plan.*

## 1.2

*[INDIENER] geeft aan; het nieuwe appartementengebouw wordt ook aanzienlijk hoger (tot 14,5 meter) dan het bestaande "Sinke" gebouw terwijl volgens het bestaande bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 10 meter is toegestaan. Mede op grond hiervan hebben bij de Deel 21-25 in 2019 aangekocht en toen sprak het bestaande bestemmingsplan duidelijke taai.*

*Het klopt dat het nieuwe gebouw hoger wordt dan het bestaande gebouw.*

*De door [INDIENER] genoemde 10 meter geldt voor de bestemming 'Centrum-1'. En zoals hiervoor is geconcludeerd, valt het nieuwe gebouw niet binnen de bestemming 'Centrum-1' maar de bestemming 'Verkeer' en is de bedoelde 10 m daarom hier niet van toepassing.*

*Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn geen bouwregels opgenomen omdat er geen gebouwen zijn toegestaan. Deze strijdigheid met het bestemmingsplan is daarom onderdeel van de omgevingsvergunning. Het college moet beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij het afwijken van het bestemmingsplan.*

*Zij baseert zich daarbij op de vastgestelde kaders waarin de vernieuwing van het centrum is onderbouwd. In dit geval onder meer het stedenbouwkundig plan dat in 2017 is vastgesteld.*

*Een plan dat volgens de gemeente in 2019 (bij realisatie / ontwikkeling en oplevering van het Aandeel) bekend mag worden verondersteld. Zeker bij bewoners van het Aandeel dat ook gebouwd is op basis van datzelfde stedenbouwkundig plan.*

*In dat stedenbouwkundig plan wordt niet over een specifieke maximale hoogte in meters gesproken, maar over een gebouw voor wonen/werken van 3 verdiepingen. Een plan dat bovendien flexibiliteit bezit en waarvan de precieze invulling van onderdelen per deelgebied verder moet worden uitgewerkt*

*op basis van definitieve programma's. Daarbij wordt verwezen naar een plankaart en doorsneden die de beoogde toekomstige opbouw van het centrum laten zien.*

*Deze doorsneden laten aan de Deel bebouwing zien die gelijk van opzet en hoogte zijn.*

*Op grond daarvan meent het college dat de functie wonen op deze plek met deze vorm en hoogte ruimtelijk inpasbaar is en overeenkomt met de beoogde stedenbouwkundige invulling.*

*Volgens het college voldoet het bouwplan aan een goede ruimtelijke ordening en kan het zodoende afwijken van de regels van het bestemmingsplan.*

*De hoogte is stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.*

### 1.3

[INDIENER] geeft aan dat de afstand tussen zijn appartementengebouw en het nieuwe appartementengebouw 13,5 meter is. De woonkamer en balkons zijn op het oosten georiënteerd waardoor volgens [INDIENER] direct naar binnen kan worden gekeken.

*In het algemeen geldt dat voor wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder en een zekere mate van inbreuk op de privacy acceptabel is (gemakshalve verwijzen wij naar een uitspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:2970, r.o. 3.2). In een stedelijke omgeving is aaneengesloten of dicht op elkaar bouwen en daardoor inkijk in tuinen of woningen verklaarbaar. Dat dit een inbreuk kan maken op de privacy van omwonenden is een gegeven, maar is voor dit bouwplan geen reden om geen medewerking te verlenen. De afstand van 13,5 meter is meer dan voldoende om aan te tonen dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van omwonenden.*

*De positionering en onderlinge afstanden van nieuwbouw aan de Deel zijn conform de door de raad vastgestelde kaders. Binnen onderliggende kaders, het centrumplan, zijn ruimtelijke principes en beoordelingscriteria vastgelegd. Ontwerp en inpassing van nieuwe gebouwen reageren o.a. op deze ruimtelijke principe en criteria: maak het centrum compact. Dit zorgt ervoor dat de gebouwen dicht op elkaar gepositioneerd worden. Vergeleken bij de overige binnenstedelijke gebieden waar met name aaneengesloten gebouwd wordt en inkijk bijna niet te voorkomen is, achten wij deze afstand verantwoord en menen we dat eventuele inkijk tot een minimum beperkt zal zijn en niet in strijd is met het binnenstedelijk woongenot.*

*Uit een later uitgevoerde zonnestudie zijn geen nadelige effecten van deze nieuwbouw op de directe omgeving naar voren gekomen.*

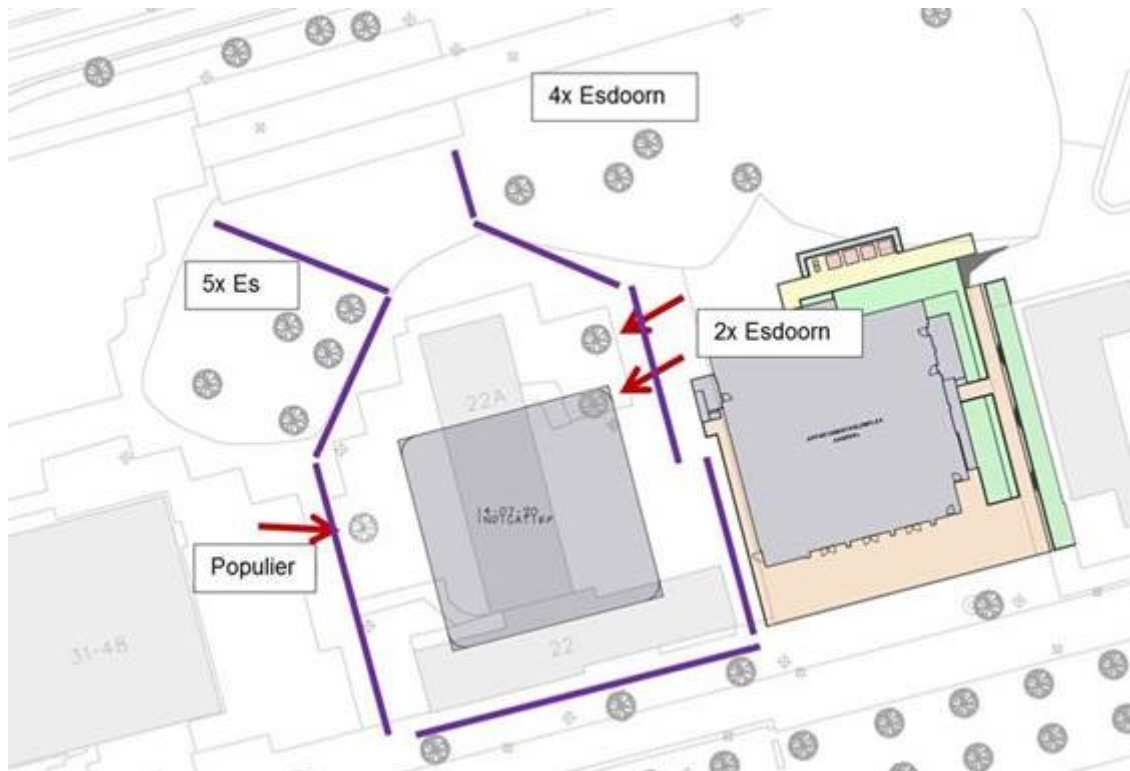
### 1.4

[INDIENER] vindt het onnodig en onwenselijk dat er 2 bomen gekapt moeten worden en dat de fontein moet wijken.

*Het groen en het aanvullend vergroenen van het centrum is een van de dragers binnen het stedenbouwkundig plan. Om deze reden wordt op verschillende plekken in het centrum vergroend, is de Deel voorzien van een nieuwe groene (bomen)lijst en is zoveel mogelijk rekening gehouden met behoud van bestaand (kwalitatief) groen. Daarbij kijken we ook of een boom levensvatbaar is, of de nodige ruimte er is die de boom nodig heeft of verdient.*

*Aan deze zijde van het centrum is ook nieuwbouwprogramma toegevoegd. Dit vroeg om een nieuwe verdeling van functies en een nieuw ontwerp voor het parkje. Helaas moeten we constateren dat 2 bomen die of te dicht op de nieuwe bebouwing of op de plek van nieuwbouw stonden niet behouden konden worden. Vasthouden aan een boom die geen ruimte heeft of mogelijk voor onveilige situaties zorgt is geen optie.*

*Er zijn 3 bomen gekapt, omdat deze in het bouwvlak of te dicht bij het nieuwe gebouw staan. Het betreffen 1 populier aan de westzijde en 2 esdoorns aan de oostzijde. De andere bomen blijven staan. Hieronder ziet u een uitsnede van het inrichtingsplan. Er worden meerdere bomen herplant.*



*Het evt. behoud of de waarde van de fontein is gedurende het open planproces niet of nauwelijks tot uiting gekomen. Dit object is dan ook niet opgenomen in het nieuwe ontwerp voor het park.*

1.5

[INDIENER] geeft aan dat de bouwstijl van het Rondeel sterk afwijkt van de bouwstijl van het Aandeel. Waarom worden deze gebouwen tegen elkaar aangeplakt (13,5 meter tussenruimte) terwijl aan de westzijde van het Rondeel een zee van, voor de centrum visie van Emmeloord, naar mijn mening, nutteloze ruimte (30,8 meter tussenruimte) ligt

*Over de positionering van gebouwen verwijzen wij u naar punt 1.3.*

1.6

[INDIENER] geeft aan dat de verkeerssituatie voor problemen zorgt en dat dit met het realiseren van dit bouwplan alleen maar voor meer verwarrende en complexe verkeerssituaties gaat zorgen.

*Tussen de in/uitgang van de parkeergarage en het trottoir is voldoende opstelruimte voor een personenauto. Daardoor ontstaan er geen conflicten tussen personenauto's uit de parkeergarage en voetgangers op het trottoir. Auto's uit de parkeergarage verlaten een uitrit, en moeten dus net als bij andere/reguliere uitritten voorrang verlenen aan voetgangers op het trottoir en fiets- en gemotoriseerd verkeer op de rijbaan. Deze situatie is vergelijkbaar met een reguliere uitrit. De intensiteiten op de rijbaan De Deel zijn relatief laag, waardoor dit ook niet voor extra verwarrende verkeerssituaties zal leiden. Er worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd in het gebouw Rondeel. Ook dit aantal is relatief laag, waardoor er bij de huidige situatie niet veel extra verkeersbewegingen op één moment bij komen.*

*De verwachting is dat de uitritten van de parkeergarages Rondeel en Aandeel geen negatieve invloed op elkaar hebben. Ze liggen voldoende ver uit elkaar zodat het duidelijk twee afzonderlijke uitritten zijn. Ze zullen dus geen negatieve invloed op elkaar hebben en verkeer uit beide uitritten moeten voorrang verlenen aan het verkeer op De Deel. Tussen de verkeersdeelnemers uit de uitritten zullen geen onwenselijke verkeerssituaties ontstaan.*

## Zienswijze 2

[INDIENER] heeft op 28 december 2021 twee zienswijzen ingediend; (A) een zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning en (B) een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder. De zienswijzen tegen de ontwerpvergunning zijn uitgewerkt onder hoofdstuk A. De zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Wgh zijn uitgewerkt onder hoofdstuk B.

### (A) Zienswijzen ontwerpvergunning

#### A2.1

De ontwerp omgevingsvergunning is gebaseerd op het Centrumplan Emmeloord, het resultaat van het Open Plan Proces. Dit Open Plan Proces is geen ruimtelijk besluit waarin de mogelijkheid geboden wordt aan belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen of het maken van bezwaar.

*Het Centrumplan Emmeloord bestaat uit drie documenten welke zijn goedgekeurd door de gemeenteraad op 10 juli 2017 en 17 oktober 2017. In dit traject zijn zogenoemde 'stadscafé 's' georganiseerd waar bewoners uitgenodigd waren om hun mening te geven. Deze informatie is meegenomen in het proces. Het Centrumplan is geen juridisch bindend document waar rechten aan ontleend kunnen worden zoals een bestemmingsplan. Het Centrumplan geeft het college een kader waarmee het centrum verder ontwikkeld kan worden.*

*Eenieder kan bij een concreet ruimtelijk besluit, de ontwerpvergunning in onderhavig geval, een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid heeft u gebruik gemaakt.*

#### A2.2

Zoals te lezen is in de Ruimtelijke Onderbouwing van de initiatiefnemer, versie 20201165, is de bouw in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Wijziging van bestemming kan alleen worden geëffectueerd met een ruimtelijk besluit waarvoor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijze en bezwaar geboden wordt.

*Het klopt dat de bestemming alleen kan worden gewijzigd met een bestemmingsplan dan wel een omgevingsplan als de Omgevingswet zijn intreding doet. Met een omgevingsvergunning kan geen bestemmingsplanwijziging gerealiseerd worden. Wat wél met een omgevingsvergunning vergund kan worden is een gebouw dat in strijd met het bestemmingsplan gebouwd mag worden indien de aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten. Tegen de omgevingsvergunning kunt u een zienswijze indienen én in beroep gaan. Er is in onderhavig dossier sprake van een ruimtelijk besluit waar u deze mogelijkheden heeft en gebruik van maakt.*

*Indien de gemeente Noordoostpolder besluit om in de toekomst het bestemmingsplan/omgevingsplan te wijzigen heeft u ook bij het wijzigen van het bestemmingsplan/omgevingsplan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en eventueel beroep in te stellen.*

#### A2.3

In het Stedenbouwkundig plan van het Open Plan Proces heeft de raad vastgelegd dat gebouwen aan de Deel gaan bestaan uit drie bouwlagen met een bebouwing in het groen. Om de uitgangspunten van het Stedenbouwkundigplan te bekrachtigen dient de raad een juridisch bindend besluit te nemen waarbij belanghebbenden de mogelijkheid geboden wordt om hun belang te verdedigen.

*Het voorliggend bouwplan heeft 4 bouwlagen en is daardoor in strijd met het Stedenbouwkundig plan. Vanwege deze strijdigheid heeft het college de aanvraag doorgestuurd naar de gemeenteraad voor een ontwerp VVGB. De raad heeft op 8 november 2021 ingestemd met de ontwerp VVGB. Hierdoor is er sprake van een juridisch bindend besluit van de raad. U had de mogelijkheid om tegen de ontwerp VVGB een zienswijze in te dienen. De optie die overblijft na een zienswijze is om in beroep te gaan tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank.*

#### A2.4

Volgens [INDIENER] wordt er een onjuiste adressering toegepast door de gemeente. Volgens [INDIENER] gaat dit leiden tot flinke problemen op meerdere gebieden. [INDIENER] verzoekt nadrukkelijk om een andere nummering voor de appartementen toe te passen.

*Er is gekozen om het kantoor te nummeren met nummer 22 en de appartementen met nummer 23-XX omdat zo een duidelijk onderscheid gemaakt kan worden tussen de twee functies van het gebouw; namelijk kantoor en wonen. Deze nummering geeft tevens ruimte om in de toekomst eventuele extra bedrijvigheid/kantoorruimte te nummeren door middel van het toevoegen van letters, bijvoorbeeld 22A en 22B.*

*Volgens het BAG is het adres 'de Deel 23' sinds de renovatie van De Residence niet meer in gebruik. De gemeente gaat uit van de informatie in de BAG. Het klopt dat bij het kadaster de Deel 23-01 t/m 23-19 (nog) niet bekend is bij het Kadaster. Dit kan pas na definitieve vergunningverlening, omdat voor een huisnummer een onderliggend rechtsgeldig besluit moet liggen.*

*Dat deze adressering tot problemen gaat leiden is volgens de gemeente geen sprake van. De postbezorging maakt gebruik van gegevens in de BAG. Google Maps maakt helaas geen gebruik van de BAG als bron voor adressen waardoor er helaas vaker aparte situaties ontstaan. Echter kan het college niet met alle omstandigheden rekening houden en is de BAG het leidende systeem voor een veelvoud van andere instanties. Het college houdt de huisnummering aan zoals omschreven in de omgevingsvergunning.*

#### A2.5

*[INDIENER] geeft aan dat er z.s.m. een bestemmingsplanprocedure opgestart dient te worden waarbij verschillende ontwikkelingen meegenomen kunnen worden in de planontwikkeling.*

*In de zienswijze wordt de gemeente verzocht om z.s.m. een bestemmingsplanprocedure op te starten. De zienswijze bevat geen gronden tegen de ontwerpomgevingsvergunning. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.*

#### A2.6

*In uw twaalfde voortgangsmemo "Hart voor Emmeloord" informeert u de inwoners dat alle evenementen in de directe omgeving van het appartementencomplex de Residence weer toegestaan zijn. Verwijzend naar het gestelde in de vijfde zienswijze dient voor het wijzigen c.q. uitbreiden van bestemming van het parkeerterrein de Deel een procedure bestemmingswijziging te worden geïnitieerd.*

*De ontwerpomgevingsvergunning gaat om het bouwen van appartementencomplex "Rondeel" met kantoorruimte en 19 appartementen. Een evenement dan wel evenementen maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.*

#### A2.7

*Vast staat dat gebruik van de Deel als evenemententerrein leidt tot extra geluidsoverlast. Dit heeft u niet onderzocht of inzichtelijk gemaakt. Dat het inzichtelijk maken noodzakelijk is, is u gebleken uit de overweging onder punt 18.6 en 18.7 van de ABRvS 201200385/1/T1/R2. Akoestisch onderzoek is hiervoor noodzakelijk.*

*De aanvraag gaat om het bouwen van een appartementencomplex met kantoorruimte en 19 appartementen. Een evenemententerrein maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.*

#### A2.8

*De plankaart in het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van het bouwvlak (Ruimtelijke Onderbouwing 1.3 Figuur 1.2) de bestemming "verkeer" geldt en geen hoogte wordt toegestaan. Verwijzend naar het in de vijfde zienswijze gestelde dient voor wijziging van bestemming (wonen en werken) een procedure tot wijziging geïnitieerd te worden.*

*Er zijn meerdere mogelijkheden om een bouwplan die in strijd is met het bestemmingsplan ruimtelijk te realiseren. Er kan gekozen worden voor een bestemmingsplan, máár ook voor een omgevingsvergunning. De gemeente heeft een adviserende rol, maar kan geen procedure eisen omdat dit niet wettelijk geregeld is. De aanvrager bepaalt dit. Als de aanvrager een omgevingsvergunning preferereert boven een nieuw bestemmingsplan is dat aan de aanvrager.*

## A2.9

Door de vele inmiddels gestarte en geplande bouwprojecten in het gehele centrum is er geen zicht op een actuele parkeerbalans. Het bij de aanvraag bouwplan Rondeel gevoegde parkeeronderzoek is gedateerd (09-09-2017). Zonder een goed onderbouwde actuele parkeerbalans kan er geen sprake zijn van het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening.

*In 2017 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de effecten en gevolgen van het programma van het centrumplan op de bestaande parkeercapaciteit. In 2017 was de totale openbare parkeercapaciteit 1.552 parkeerplaatsen. Destijds was de conclusie dat op elk moment van de week er ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar waren in het centrum van Emmeloord.*

*Met het realiseren van het centrumprogramma wordt de openbare parkeercapaciteit verminderd met 151 parkeerplaatsen. In totaal blijven er 1.401 parkeerplaatsen over. De benodigde parkeercapaciteit is/wordt jaarlijks getoetst op basis van de programnavraag in het centrum. Zie ook:*

*<https://raad.noordoostpolder.nl/documenten/Informatie-uit-college/D03-01-Bijlage-bij-13e-Raadsmemo-Centrumplan-2021-11-09-parkeren-in-het-centrum.pdf>. De conclusie van de jaarlijkse toets van 2021 is dat er op het moment van schrijven, 4 januari 2021, het centrum beschikt over voldoende capaciteit om te parkeren. Bij de jaarlijkse toets zijn tevens nieuwe al vergunde ontwikkelingen betrokken.*

*Conform het Parkeerbeleid Noordoostpolder en parkeernota wordt voor het centrumgebied uitgegaan van een maximale gemiddelde parkeerdruk van 80%. Boven deze grens neemt de zoektijd naar een vrije parkeerplaats toe alsook de verkeeroverlast door dit zoekverkeer. Dit betekent dat de openbare parkeercapaciteit in principe tot 80% benut kan worden. In dit geval zijn dit 1121 parkeerplaatsen. Op het maatgevend moment (het drukste parkeermoment), de zaterdagmiddag, zijn er 1074 parkeerplaatsen bezet. Dit is inclusief de effecten van het centrumprogramma. De restcapaciteit tot 80% is derhalve 47 parkeerplaatsen.*

*De bouwplannen zelf realiseren 180 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden niet meegerekend, omdat deze parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk zijn. Als de 180 parkeerplaatsen op eigen terrein wel meegerekend worden is er een restcapaciteit van 191 (=180\* 80% = 144 + 47 = 191) tot 80% bereikt wordt.*

*In de huidige situatie is op elk moment van de week voldoende parkeercapaciteit in het centrum van Emmeloord. Uitgaande van de gehanteerde uitgangspunten uit het parkeerbeleid en nota parkeernormen, is ook na toevoeging van het centrumplan eveneens op elk moment van de week voldoende parkeercapaciteit in het centrum van Emmeloord aanwezig.*

*Voor de westkant van het centrum, waar de ontwikkeling van het Rondeel onderdeel van uitmaakt, is recent een parkeeronderzoek uitgevoerd. Aan deze kant geldt dat er ook voldoende parkeerruimte is/blijft. Zie: <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Commissie-Woonomgeving/2022/18-januari/19:30/8-7-Parkeeronderzoek.pdf>*

## A2.10

De ruimtelijke onderbouwing geeft geen inzicht in de wijze waarop in de benodigde warmte en overige energie voor het appartementencomplex het Rondeel wordt voorzien. Het beleid van de gemeente is om energieneutraal te worden, dit blijkt niet uit de meegeleverde stukken.

*In de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven of een project kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit criterium volgt uit artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo. De toets of een gebouw voldoet aan de criteria van duurzame energie vindt plaats bij de bouwbesluittoets en is geen onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.*

*Onlosmakelijk verbonden met de omgevingsvergunning is het document "bouwbesluittoets\_2020\_12\_21\_pdf". Op pagina 24, 25 en 26 wordt geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de technische bouwvoorschriften voor energiezuinigheid en milieu.*

#### A2.11

De Welstandnota 2016 en de Ruimtelijke Onderbouwing beschrijven dat de oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken behouden moeten blijven. Ik kan deze voorwaarde in de ontwerpomgevingsvergunning niet terugvinden.

*Welstand- en monumentencommissie 'Het Oversticht' heeft positief geadviseerd op het bouwplan op basis van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan met bijbehorende criteria. Deze zijn in 2017 door de raad vastgesteld en zijn daarmee het meest actuele afwegings- en beoordelingskaders. In de toets heeft de commissie dit punt meegenomen en afgewogen. Het bouwplan zoals ingediend, is hetgeen waarop de ontwerpomgevingsvergunning betrekking heeft. Een voorwaarde opnemen heeft dan ook geen toegevoegde waarde verder.*

#### A2.12

[INDIENER] geeft aan dat aanvrager de buurt minimaal geïnformeerd hebben. Volgens [INDIENER] zijn initiatiefnemer en gemeente ernstig in gebreke gebleven belanghebbenden specifiek en tijdig bij de planontwikkeling te betrekken.

*De gemeente is procesbewaker en geen ontwikkelaar. Of en hoe er aan participatie wordt gedaan is aan de ontwikkelaar. Er is geen wettelijke grondslag dat participatie verplicht is. De aanvraag die wordt ingediend is het plan dat het college heeft te beoordelen en waarover besluitvorming plaatsvindt. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is uitgewerkt in de Wabo en de Awb. Conform de Awb krijgt eenieder de kans om een zienswijze in te dienen. U en anderen hebben daarvan gebruik gemaakt. Participeren met de omgeving is geen vereiste die volgt uit de wet.*

*Volgens vaste jurisprudentie betekent de omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat niet dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (ABRvS 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2789, r.o. 8.1). Voor zover draagvlak zou ontbreken, kan dit ook niet leiden tot het weigeren van planologische medewerking. Beleid zou kunnen leiden tot een inspanningsverplichting. Beleid kan in sommige gevallen ook alleen een wens tot draagvlak tot uitdrukking brengen (zie bijv.: ABRvS 23 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3590, r.o. 8.4). Een dergelijke – ondubbelzinnige en expliciete – inspanningsverplichting is echter niet opgenomen in een beleidsdocument.*

#### A2.13

Uit het summiere bezonningsrapport in de meegeleverde stukken kan geen oordeel gevormd worden of er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

*Het bezonningsrapport verbeeldt de schaduwwerking van de bebouwing op enkele maatgevende momenten van het jaar. De bezonningsstudie geeft inzicht in de bezonning van de gevels en schaduw op de omgeving. Er bestaat geen wet- en regelgeving voor bezonning of bezonningsstudies. De bezonningstudie laat duidelijk zien dat het Rondeel geen onevenredige schaduwwerking heeft op de bestaande bebouwing in het centrumgebied.*

#### A2.14

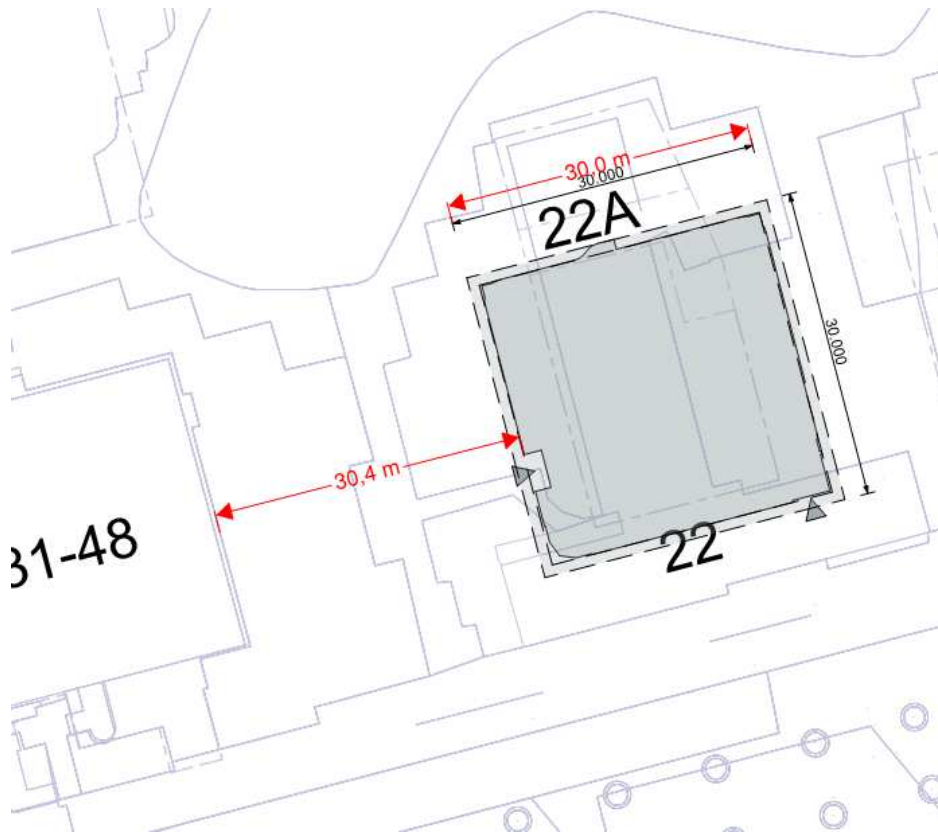
In de door initiatiefnemers Roos en NAF verstrekte informatiebrochure aangaande het Rondeel wordt onder punt 'Positie en Afmetingen' vermeld, ik citeer:

De afstand van Het Rondeel tot Residence De Deel is circa 30,8 meter. Hiermede komt het nieuwe gebouw niet/nauwelijks dicht bij de Residence.

Gaarne zie ik deze afstand door u bevestigd.

*Een situatietekening (document 279\_do-00\_nieuwe\_situatie\_2020\_12\_15\_pdf) is toegevoegd als bijlage behorende bij de omgevingsvergunning. Het gebouw is momenteel geprojecteerd op een afstand van circa 30,4 meter van de Residence. Op basis van de ingediende stukken kan worden bevestigd dat de afstand 30,4 meter gaat worden. Daardoor handelt aanvrager conform de verstrekte informatie.*





Bron: document 279\_do-00\_nieuwe\_situatie\_2020\_12\_15\_pdf

(B) Zienswijzen ontwerpbesluit Wgh  
B2.1

Volgens [INDIENER] dient de herinrichting en het wijzigen van het bouwvlak voor de Deel mogelijk gemaakt te worden door middel van een ruimtelijk besluit. Dit ruimtelijk besluit biedt de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze en bezwaar. Volgens [INDIENER] heeft dit niet plaatsgevonden.

*Gemakshalve verwijzen wij naar zienswijze A2.2.*

B2.2

Volgens [INDIENER] ontbreekt een duidelijke kadastrale tekening.

*Onderdeel van de omgevingsvergunning zijn 36 bijlagen. Eén daarvan, 279\_DO-00\_nieuwe\_situatie\_2020\_12\_15\_pdf, is de nieuwe situatie waaruit duidelijk blijkt waar het nieuwe gebouw gesitueerd is in relatie met de omgeving. Gemakshalve wordt tevens verwezen naar zienswijze A2.4.*

B2.3

[INDIENER] geeft aan dat bij de aanvraag van de Residence geen onderzoek naar de te treffen maatregelen tegen geluidshinder bevat.

*De Residence betreft een ander bouwplan en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag.*

*Rho Adviseurs voor Leefruimte heeft een memo (akoestisch onderzoek) opgesteld m.b.t. de berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op het voorgenomen bouwplan Rondeel (Memo Rho Adviseurs voor Leefruimte; datum: 1 februari 2021; Project: De Deel 22, Emmeloord). Voor het bepalen van de geluidsbelasting op de buitengevels zijn alle relevante verkeerswegen betrokken, zowel o.g.v. de Wet geluidhinder (zoning) als o.g.v. 'een goede ruimtelijke ordening' (30km/uur-wegen).*

*Uit de conclusie in de memo blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB wordt overschreden a.g.v. de gezoneerde Korte Dreef. Uit de berekening blijkt verder dat de (niet-gezoneerde) 30 km/uur-wegen het meest bijdragen aan de geluidsbelasting op de buitengevels. Op grond van financiële en*

*stedenbouwkundige overwegingen blijkt dat maatregelen aan de gevel de beste optie is. Voor het bepalen van de noodzakelijke maatregelen is uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting vanwege de Korte Dreef en de 30km/uur-wegen.*

*Naar aanleiding van de conclusies in de memo van Rho Adviseurs voor Leefruimte is door Geluid Plus Adviseurs uit Zwolle een vervolgonderzoek naar de maatregelen gedaan, namelijk: 'Akoestisch onderzoek bepaling karakteristieke geluidwering appartementengebouw Het Rondeel te Emmeloord.; Projectnaam Appartementengebouw Het Rondeel te Emmeloord; Projectnummer 21.162; Datum 26 april 2021.'*

*Uit het vervolgonderzoek blijkt dat door het toepassen van geluidwerende beglazing en geluid gedempte ventilatie voldaan kan worden aan de eisen conform het Bouwbesluit, in dit geval aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.*

*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.*

#### B2.4

[INDIENER] geeft aan dat het ontwerpbesluit geen reden benoemt voor het besluit hogere waarde. Volgens [INDIENER] mist ook de motivering van het besluit hogere waarde.

*Van de bij het akoestisch onderzoek (eerder beschreven bij zienswijze B3.3) betrokken verkeerswegen is alleen de Korte Dreef o.g.v. de Wet geluidhinder gezoneerd. Het voorgenomen bouwplan Rondeel ligt binnen die betreffende wettelijke geluidszone. Het besluit hogere waarde heeft dan ook alleen betrekking op het wegverkeersgeluid vanwege de Korte Dreef. Het nemen van het besluit hogere waarde is een verplichting die rechtstreeks voortvloeit uit de Wet geluidhinder.*

*Onlosmakelijk aan de omgevingsvergunning verbonden is de Goede Ruimtelijke Onderbouwing "Emmeloord – De Deel 22". Op pagina 26 van dit document staat dat vanwege wegverkeerslawaiberekeningen de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden en dat daardoor een besluit hogere waarde benodigd is.*

*Het ontwerpbesluit hogere waarde beschrijft op de 2<sup>de</sup> pagina dat vanwege een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ambtshalve een ontwerpbesluit hogere waarde genomen is.*

#### B2.5

[INDIENER] verzoekt het bevoegd gezag te handelen conform de uitspraak en tussenuitspraak van de ABRvS 201200385/1/T1/T2, specifiek de overwegingen na punt 18 van de uitspraak over evenementen in de nabijheid van de Residence.

*De aanvraag gaat over het realiseren van een kantoor en 19 appartementen. Met de aanvraag worden geen evenementen aangevraagd noch wordt het gebied bestemd als 'evenemententerrein' of iets wat daarop lijkt.*

#### Zienswijze 3

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

*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.*

*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.*

### 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.*

*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 geluidswerende beglazing en geluidgedempte ventilatie kan voldaan worden aan de eisen conform het Bouwbesluit, in dit geval aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.*

*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.*

#### 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.*

*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'".*

#### 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.*

*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 ook 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.*

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.*

*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/>).*

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.*

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.*

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 planschadeverhaalsovereenkomst 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.*

#### *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 kosten-batenanalyse verricht door middel van een residuele grondwaardeberekening. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel uitvoerbaar is.*

#### 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.*

#### (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.*

*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.*

##### 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.*

### 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.*

### 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-vvgb. De raad heeft vooralsnog geconcludeerd dat de extra bouwlaag akkoord 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.*

*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.*

*Hierover verschilt de gemeente met indiener van mening. Het klopt dat de vierde bouwlaag niet overal terugligt. 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.*

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.*

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.*

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.*