

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Emmeloord, 28 december 2021

College van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Betreft: zienswijzen ontwerpbesluit- omgevingsvergunning HZ_WABO 2020-2316

Geacht college,

Hierbij wil ik mijn zienswijzen indienen betreffende de ontwerp omgevingsvergunning behorende bij het bouwen van appartementencomplex "Rondeel" met 19 appartementen en kantoorruimte.

Zienswijzen:

- In uw ontwerpbesluit van 15 november 2021 geeft u aan dat u het voornemen heeft om een omgevingsvergunning te verlenen (volgens artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). De reden die u hiervoor aanhaalt is dat de aanvraag voldoet aan de eisen, waaronder o.a. het Bouwbesluit 2012. In de bijbehorende bijlage "bouwbesluittoets_2020_12_21_pdf (ontvangen d.d. 22-12-2020)" van Huls Adviseurs B.V. is de conclusie (pagina 32) dat het plan op tenminste zeven (7) artikelen niet voldoet aan het bouwbesluit. Hiermee voldoet het plan niet aan de eisen van het bouwbesluit 2012 en dus kan ervan rechtswege niet meegewerkt worden aan dit ontwerpbesluit;
- In de publicatie van de Vereniging van Nederlandse gemeente (VNG) "Bedrijven en Milieuzonering" zijn richtafstanden opgenomen voor de situering van een busstation. Voor een busstation is SBI-code 493 van toepassing, milieucategorie 3.2. Richtafstanden zijn opgenomen in deze publicatie voor het onderdeel 'Geluid' (afstand 100 meter). Het onderhavige plan ligt op slechts 40 meter van het busstation en voldoet hiermee niet;
- 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;
- 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;
- In het beeldkwaliteitsplan voor kop-West wordt aangegeven dat moet worden uitgegaan van "gebouwen staan in het groen". Het ingediende plan komt aan de oostzijde op slechts 13,5 meter uit de gevel van de naastgelegen bebouwing en hierin is, in tegenstelling tot wat aangegeven is in het stedenbouwkundig plan, geen ruimte voor het toevoegen van bomen. In de motivatie voor de ruimtelijke onderbouwing (Rho adviseurs voor leefruimte, 20201165)

wordt zelfs aangegeven dat er bomen zullen worden verwijderd. Dit is strijdig en ongewenst. Wenselijker is het om het beoogde gebouw ca. 10 meter meer naar het westen te positioneren zodat er rondom het gebouw voldoende ruimte ontstaat voor het inrichten van een "groene zone";

- In de motivatie voor de ruimtelijke onderbouwing (Rho adviseurs voor leefruimte, 20201165) wordt aangegeven dat *"met de beoogde ontwikkeling van 19 appartementen voor verschillende doelgroepen wordt voorzien in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte"*. Het ingediende plan voorziet echter in een gebouw met alleen maar driekamerappartementen. Niet echt een gevarieerd aanbod woningtype voor verschillende doelgroepen en daardoor ook geen goed argument voor de ruimtelijke onderbouwing;
- In de reactie van de provincie Flevoland op het vooroverleg voor de omgevingsvergunning (e-mail d.d. 1 februari 2021) van onderhavig plan, geven zij aan dat de relevante belangen van de provincie gewaarborgd worden omdat *"de appartementen gebouwd worden voor verschillende doelgroepen"* en dat *"met dit project worden bestaande, verouderde woningen, vervangen door woningen die voldoen aan de hedendaagse behoefte"*. Beide argumenten zijn niet juist en daardoor is het standpunt van de provincie Flevoland feitelijk onjuist;
- In de motivatie voor de ruimtelijke onderbouwing (Rho adviseurs voor leefruimte, 20201165) wordt in paragraaf 5.2 aangegeven dat *"De initiatiefnemer aannemelijk heeft gemaakt dat het project financieel haalbaar is"*. Dit is een vereiste vanuit de wetgeving, echter een feitelijke onderbouwing van het plan ontbreekt in de beschikbare stukken en derhalve kan het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het ingediende plan werkelijk financieel haalbaar is. Daarnaast is er nog geen planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en dus kan niet gesteld worden dat de economische uitvoerbaarheid is geborgd;
- In de afweging (paragraaf 6.2) en de conclusie (paragraaf 6.3) van de ruimtelijke onderbouwing (Rho adviseurs voor leefruimte, 20201165) wordt aangegeven dat *"Het project past binnen de kader van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of de sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom is er ook nauwelijks sprake van impact van de ontwikkeling op de omgeving"* en dat *"het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening"*. Inachtnemende de hierboven aangedragen strijdigheden op de ruimtelijke onderbouwing van Rho adviseurs voor leefruimte met kenmerk 20201165 die als basis dient voor de beoordeling volgens art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo, kan dus gesteld worden dat de onderbouwing feitelijk onjuist en onvolledig is en strijdigheden bevat, en hierdoor kan van rechtswege geen medewerking worden verleend op basis van "afwijking van het bestemmingsplan door middel van het Wabo-projectafwijkingsbesluit" ('voormalig projectbesluit' uit 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo).


Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerpbesluit-omgevingsvergunning HZ_WABO 2020-2316.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covers the signature area, obscuring the name and any handwritten notes or dates.

GEM. NOORDOOSTPOLDER
INGEK. 28 DEC. 2021



College van burgemeester en wethouders
van Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord