

## Inspreken Commissie Woonomgeving 18.01.2021.

Reactie op nota zienswijzen VVGB door indieners Espelerlaan/Zeeasterstraat en de Residence.

### 1. Inleiding.

Is de juiste procedure gevolgd?

De uitspraak van de rechtbank Utrecht is duidelijk: “De rechter wordt erop geattendeerd dat ook andere omwonenden bedenkingen over het bouwplan naar voren hadden willen brengen. Het college kan dat niet helemaal uitsluiten”. Op dit antwoord kan de rechter niet anders besluiten dan de verleende vergunning te vernietigen en geeft de gemeente opdracht een andere procedure te volgen. Het is bekend dat het **Beeldkwaliteitsplan** niet juridisch bindend is en getracht wordt de vergunning te verlenen onder het vigerend bestemmingsplan. Het college informeert de initiatiefnemer dat er een ruimtelijk besluit over deze planontwikkeling genomen dient te worden, zoals eerder is gebeurd in het Beeldkwaliteitsplan maar informeert de raad hierover niet. Hiermee schept het college de mogelijkheid voor zichzelf om de bedenkingen van alle omwonenden en van de gehele bevolking die zich geuit heeft in OpenPlanProces te passeren. De rechter kijkt of belanghebbenden op een juridisch bindend plan (denk hierbij aan wijziging functie locatie en gebied) een bedenking hebben kunnen indienen. Dat is met deze procedure nog steeds niet het geval.

### 2. Welstand.

“Het Oversticht” geeft een positief advies af, een advies waarvan het college zegt dat het slechts een advies is dat het naast zich neer kan leggen, hetgeen ook gebeurt. “Het Oversticht” baseert advies uitsluitend over de uiterlijke kenmerken van het gebouw en betreft de omgeving hier niet in hoewel in de Ruimtelijke Onderbouwing staat beschreven dat het in een groene omgeving staat. Niets is minder waar, in de hele procedure is het vigerend bestemmingsplan leidend en ligt naast het gebouw een parkeerterrein. U als raad dient voor een goede ruimtelijke ordening niet alleen het gebouw maar ook de omgeving te betrekken in uw besluit.

### 3. Ladder duurzame verstedelijking.

Hierin geeft het college aan op welke wijze er en dat er meer gebouwd moet worden maar dan rijst de vraag waarom het college geen vergunning voor ruim 80 appartementen afgeeft in project “de Golfslag” dat volgens het beeldkwaliteitsplan ook bij het centrum hoort. Een gegeven dat rechtstreeks tegen de uitwerkingsagenda ingaat waarin beschreven wordt dat in en nabij het centrum 10-15 woningen per jaar gebouwd dienen te worden.

### 4. Parkeren.

De Ruimtelijke Onderbouwing waarop de vergunning gebaseerd is gaat uit van het vigerend bestemmingsplan “Emmeloord de Deel Stadshart”. De parkeerbalans behorend bij dit bestemmingsplan en daarom ook van toepassing op deze vergunning laat een heel ander beeld zien van de parkeermogelijkheden in het centrum dan het college de raad wil doen voorkomen in het aan de raad gestuurde parkeeronderzoek. Dit onderzoek kijkt enkel op de parkeerbehoefte welke initiatiefnemer nodig zou hebben en rept met geen woord over de opgeheven publieke parkeerplaatsen. De raad dient toe te zien op een goede ruimtelijke ordening voor het gehele centrum inclusief de CWI locatie. Vele verleende en nog te verlenen omgevingsvergunningen in het centrum zorgen ervoor dat heel veel publieke parkeerplaatsen verdwijnen uit het centrum waardoor de parkeerbalans, zoals deze toegepast moet worden voor een goede ruimtelijke ordening behorend bij de te verlenen VVGB nu een tekort aan

ruim 300<sup>1</sup> publieke parkeerplaatsen in het centrum aantoon. De te verlenen vergunning gaat uit van het vigerend bestemmingsplan waarin het park beschreven is als parkeerterrein daarom kan het college altijd teruggrijpen op het park om het tekort aan publieke parkeerplaatsen op te lossen en heeft geen raad, inwoner of omwonende het recht hiertegen verweer te voeren. In dit kader zult u als raad moeten beslissen of u de initiatiefnemer de publieke parkeerplaatsen bovenop het al bestaande tekort gratis wilt verlenen<sup>2</sup>.

#### 5. Strijd met het centrumplan.

Zoals bij de inleiding is beschreven is het Beeldkwaliteitsplan niet bindend terwijl u hierin heeft besloten dat de bebouwing rondom de Deel en de CWI locatie slechts een hoogte mag hebben van 3 bouwlagen, dat het college voor de locatie CWI de raad wil laten instemmen met 5 bouwlagen geeft weer dat het college zich bewust is van het feit dat het Beeldkwaliteitsplan niet juridisch bindend is.

#### 6. Cultuurhistorie.

In het bouwplan en de Ruimtelijke Onderbouwing is het advies van “Het Oversticht” geïntegreerd, dat in 2018 een positief advies verleent voor de vergunning. Het college zegt dat dit slechts een advies is en gaat hier ook zo mee om, daar komt bij dat het advies van “Het Overzicht” geen wettelijke status heeft omdat dit advies afgegeven in 2018 gebaseerd is op het Beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota 2016 welke eerst in januari 2019 een wettelijke status krijgen.

#### 7. Economische uitvoerbaarheid.

Het college schrijft onder zienswijze 1.6 dat er een anterieure overeenkomst is gesloten welke ter inzage is gelegd. Niet alleen het ter inzage leggen is lang na het indienen van onze zienswijzen maar het door het college beschreven gegeven dat het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is kan niet kloppen nu het college ons een brief stuurt met de mededeling dat de gemeente de initiatiefnemer een tegemoetkoming in de kosten voor de parkeergarage betaalt. De raad heeft geen inzicht in het verhaal van kosten. U bent als raad controlerend orgaan en het is ligt voor de hand dat u hierop pro-actief reageert en het college verzoekt om u als raad een exploitatieplan toe te zenden waaruit de werkelijke verkoopprijs van de locatie (minus gemeentelijke bijdrage parkeergarage) blijkt. Het is een gegeven dat de ambtelijke top het college gewaarschuwd heeft dat dit soort vergoeding leidt tot illegale staatssteun met juridische gevolgen van dien.

Initiatiefnemer krijgt vergoeding voor overdracht de Deel 22 plus de koopsom, een bijdrage in ondergrondse parkeergarage (brief college), bij ontbinding van de overeenkomst ontvangt hij geen verhuisvergoeding maar een lager bedrag. Een exploitatieplan toont aan dat annuleren van de overeenkomst met initiatiefnemer goedkoper is voor de gemeente.

#### 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Zoals hierboven beschreven is een Beeldkwaliteitsplan niet juridisch bindend waardoor in het OpenPlanProces ingebrachte en in opvolgende procedures ingediende zienswijzen geen wettelijke status hebben en het college naar eigen believen invulling kan geven aan het

---

<sup>1</sup> Parkeerbilans als bijlage

<sup>2</sup> Gebouw reduceren tot 3 bouwlagen zoals in beeldkwaliteitsplan beschreven draagt bij aan oplossing

centrum zonder dat inwoners van de gemeente (raad) of belanghebbenden rondom de CWI locatie hierop enige zeggingskracht kunnen uitoefenen.

#### 9. Akoestisch onderzoek.

Wij willen de raad wijzen op de beantwoording van zienswijze indiener 3 onder 5.8, waarin het college verwijst naar de akoestische gevolgen van het verplaatsen van de winkels, iets is wat een geheel andere ritgeneratie en akoestieke gevolgen heeft rondom het plangebied hetgeen niet onderzocht is. Het handhaven van het vigerende bestemmingsplan heeft gevolgen voor het weer houden van evenementen op de Deel, uit akoestiek oogpunt is dit niet toegestaan. In dit plan staat het park beschreven als parkeer-/ evenemententerrein waarvan u het onderdeel evenementen op last van de Raad van State heeft geschrapt maar nu weer toestaat, dit tegen de uitspraak van de Raad van State in. Het vigerend bestemmingsplan is nog altijd het parkeerterrein naast de CWI locatie.

Het college heeft initiatiefnemer laten weten dat een ruimtelijk besluit genomen dient te worden maar dit gegeven niet met de raad communiceert. Dat dit wel nodig is blijkt nu het college in dit beeldkwaliteitsplan aan initiatiefnemer eerst een omgevingsvergunning afgeeft en tijdens uitvoering van het project de raad een bestemmingswijziging in het centrum voorlegt.

Leden van de raad, vragen over deze reactie zal ik nu niet beantwoorden maar u kunt vragen sturen naar de griffie of mijn e-mailadres ( [REDACTED] ) en ik antwoord u ruim voor de raadsvergadering. Wij zullen u een digitaal afschrift van deze toelichting op onze zienswijzen inclusief de bijlage toezenden. Tevens verzoeken wij u deze toelichting met bijlage bij de stukken te voegen.

Namens de indieners van Espelerlaan/Zeeasterstraat en de Residence, T. Nijdam.