

Nota van zienswijzen

Op 29 juni 2018 is door aanvrager een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen en de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het bouwen van een kantoor en 16 appartementen aan de Koningin Julianastraat/ Onder de Toren te Emmeloord. Na het doorlopen van rechtsbeschermingsprocedures heeft de rechtbank Midden Nederland op 1 oktober 2020 de beroepen gegrond verklaard. De rechtbank draagt het college op om met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure een besluit te nemen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

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. De gemeenteraad heeft op 7 juni 2021 een ontwerp VVGB afgegeven. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb, dat onderdeel uitmaakt van de ontwerp omgevingsvergunning, heeft vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend.

Nota beantwoording zienswijzen

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

Zienswijze 1

Indiener heeft d.d. 3 augustus 2021 tijdig pro forma zienswijzen ingediend. Indiener heeft een termijn gekregen voor het indienen van de nadere zienswijzen tot en met 23 augustus. De gronden zijn tijdig ontvangen.

1. Inleiding

- 1.1 Indiener is van mening dat het bouwplan, waarvoor het voornemen voorligt een omgevingsvergunning te verlenen, een ernstige inbreuk vormt op de cultuurhistorische waarde van de Koningin Julianastraat.

Reactie:

Conform het vigerende bestemmingsplan is een bouwplan bij recht toegestaan met een dergelijk bouwvolume als onderhavig plan. De impact van dit gebouw op de cultuurhistorische waarde van de Koningin Julianastraat is niet anders dan hetgeen bij recht is toegestaan. Bovendien is het bouwplan beoordeeld door welstandscommissie "Het Oversticht" (hierna 'de commissie'). Op 1 januari 2018 heeft de commissie het plan negatief beoordeeld. Vervolgens is het plan na aanpassing op 17 januari 2018 en op 13 juli 2018 beoordeeld door de commissie waarbij op 13 juli 2018 een positief advies is afgegeven. Indiener heeft geen tegenadvies overlegd van een andere deskundig te achten persoon of instantie waaruit blijkt dat aan dit advies geen doorslaggevende betekenis mag worden toegekend.

De woningen aan de Koningin Julianastraat zijn aangewezen als Rijksmonument. Het gebied heeft geen cultuurhistorische aanwijzing. De woningen zijn als Rijksmonument aangewezen omdat de rij woningen een goed en vrij gaaf voorbeeld van de vroege naoorlogse woningbouw in Emmeloord is. Het zijn aldus specifiek de woningen die zijn aangewezen als Rijksmonument.

Een gebouw wordt als Rijksmonument aangewezen als het een gebouw is dat door cultuurhistorische waarde en schoonheid van nationaal belang is. Deze gebouwen worden beschermd met als doel de

monumentale waarde ervan te behouden. Deze waarde wordt niet tenietgedaan door onderhavige omgevingsvergunning. Verder dan dit rijkt de reikwijdte van een aangewezen rijksmonument niet.

Niet wordt ingezien dat onderhavig bouwplan een ernstige inbreuk vormt op de cultuurhistorische waarde van de Koningin Julianastraat. De Koningin Julianastraat is immers niet aangewezen als gebied met cultuurhistorische waarde.

1.2 Het goede woon- en leefklimaat wordt aangetast en indiener wordt niet, althans onvoldoende gecompenseerd.

Dit standpunt wordt niet nader onderbouwd, waardoor onduidelijk is hoe het woon- en leefklimaat van indiener wordt aangetast. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt niet dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien is een bouwplan met een bouwhoogte van 15,5 meter binnen het bouwvlak bij recht toegestaan volgens het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel-Stadhart".

Mocht indiener van mening zijn dat hij onvoldoende wordt gecompenseerd, ongeacht de inhoudelijke beoordeling waarvoor indiener gecompenseerd zou moeten worden, dan bestaat er een mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in te dienen.

1.3 Het plan is eenzijdig tot stand gekomen. Er bestaat geen draagvlak voor het plan.

Op 29 juni 2018 heeft aanvrager een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is op 26 september 2018 vergund. Op 1 oktober 2020 heeft de rechtbank Midden-Nederland het besluit vernietigd. Dit betekent dat het college op de aanvraag d.d. 29 juni 2018 opnieuw een beslissing dient te nemen.

De aanvraag is de grondslag voor het nemen van een besluit. De aanvraag is ingediend en daarmee is het bestuursorgaan verplicht een besluit te nemen op de aanvraag zoals die voorligt. Als de aanvraag afwijkt van het bestemmingsplan, dan moet beoordeeld worden of het wenselijk en mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan.

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.

2. Ladder van duurzame verstedelijking / behoefte

2.1 Indiener kan zich niet vinden in de stelling dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Niet is aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Het voorgenomen besluit is strijdig met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgewerkt dat de kantoorfunctie reeds is toegestaan. De te realiseren appartementen betreffen een nieuwe functie die nader wordt beschouwd. In de ruimtelijke onderbouwing is de behoefte aan deze appartementen beschreven. Daarvoor wordt verwezen naar het woonbeleid van de gemeente Noordoostpolder. De uitwerking dat er behoefte is aan de toevoeging van de 16 appartementen is daarmee voldoende

concreet en in lijn met de Flevolandse Woonagenda 2021, de vastgestelde Woonvisie 2020 en het Centrumplan Emmeloord 2017.

De Flevolandse Woonagenda

In oktober 2021 heeft Provinciale Staten van de provincie Flevoland de Flevolandse Woonagenda vastgesteld. De woonagenda agendeert activiteiten die eraan bijdragen dat het in Flevoland goed wonen is voor iedereen. Het speerpunt is daarbij dat het niet alleen om goede woningen gaat, maar dat het gaat om wonen op een plek van waaruit je makkelijk je werk, school, recreatie en andere voorzieningen kunt bereiken. De provincie werkt met zogenoemde 'kanskaarten'; wensbeelden voor het versterken van de Flevolandse woonkwaliteiten.

Het project 'CWI-locatie' vindt plaats in het centrum van Emmeloord. Vanuit deze plek zijn voorzieningen goed te bereiken en is het OV binnen handbereik. Op de begane grond zijn kantoorruimtes gepland waar uitdagende werklandschappen voor bedrijven worden gecreëerd. Met het toevoegen van project 'CWI-locatie' wordt er een gebouw gerealiseerd van onderscheidende architectuur dat de Flevolandse woonkwaliteit versterkt.

Woonvisie 2020 ("kansen grijpen")

In 2020 heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. Om de groei van de bevolking en de grotere vraag naar woningen voor met name senioren (2.800 extra 65+-huishoudens tot 2040) en starters op te kunnen vangen zijn er de komende 10 jaar in de gemeente Noordoostpolder zeker 1.000 extra woningen nodig (100 woningen per jaar). Voor ouderen is er nu vooral een tekort aan levensloopgeschikte koop- en vrije sector huurwoningen. Dat kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn. Het is een opgave vanuit de woonvisie om senioren te verleiden te verhuizen, waardoor er een doorstroming op gang komt waar vooral starters en jongeren van kunnen profiteren. De woonvisie gaat uit van een flexibele programmering, waarbij jaarlijks wordt gemonitord om te kijken of bijstelling nodig is. De groei zou namelijk hoger kunnen uitpakken. Gelet op de huidige krappe woningmarkt is een overschrijding van de gemiddelde jaarprogrammering van 100 woningen in de eerste jaren naar verwachting geen probleem.

Centrumplan Emmeloord 2017

In 2017 heeft de gemeenteraad het centrumplan voor Emmeloord vastgesteld, bestaande uit een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een uitwerkingsagenda. In de uitwerkingsagenda is de behoefte voor wonen in het centrum nader toegelicht. De uitwerkingsagenda gaat feitelijk uit van het aantal woningen dat via de gemeentelijke grondexploitatie van het centrum uitgegeven wordt. Uitgangspunt hierbij is periode van marktintroductie, verkoop/verhuurstatus en daadwerkelijk oplevering.

In de uitwerkingsagenda is het uitgangspunt dat er tot 2025 op basis van de toen ingeschatte jaarlijkse behoefte van 10-15 woningen in het centrum toegevoegd worden. Deze behoefte betreft de periode 2018-2025 na de vaststelling van het centrumplan, waaronder de uitwerkingsagenda in 2017. De behoefte gaat uit van een netto voorraadontwikkeling (=toevoeging minus onttrekking) in het centrum.

Projecten centrum

Op dit moment zijn de volgende projecten in het centrum in ontwikkeling (bron: gastvrijemmeloord.nl). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten die via de gemeentelijke grondexploitatie lopen en eigen ontwikkeling op initiatief van de markt.

Uitgifte gemeente via grondexploitatie

Naam	Aantal	Woningtype	Segment	Datum	Status
<i>Het Aandeel</i>	14	<i>appartement >80 m2</i>	<i>middelduur/duur</i>	<i>2018-2020</i>	<i>verkocht</i>
<i>Stadsbaken</i>	41	<i>26 appartement 80 m2, 15 stadswoning</i>	<i>middelduur/duur</i>	<i>2019-2021</i>	<i>verkocht</i>
<i>De Schout</i>	34	<i>appartement 80 m2</i>	<i>middelduur</i>	<i>2020-2022</i>	<i>80% verkocht</i>
<i>CWI-locatie</i>	16	<i>appartement >80 m2</i>	<i>middelduur</i>	<i>2018-2025</i>	<i>nog niet in verkoop</i>
<i>Het Rondeel</i>	19	<i>appartement >80 m2</i>	<i>middelduur</i>	<i>2021-2025</i>	<i>nog niet in verkoop</i>
<i>Paardenmarkt, koplocatie</i>	16	<i>appartement <80 m2</i>	<i>betaalbaar</i>	<i>2022-2024</i>	<i>In verkoop</i>
Totaal ->	140	17,625	<i>woningen in de periode 2018-2025</i>		

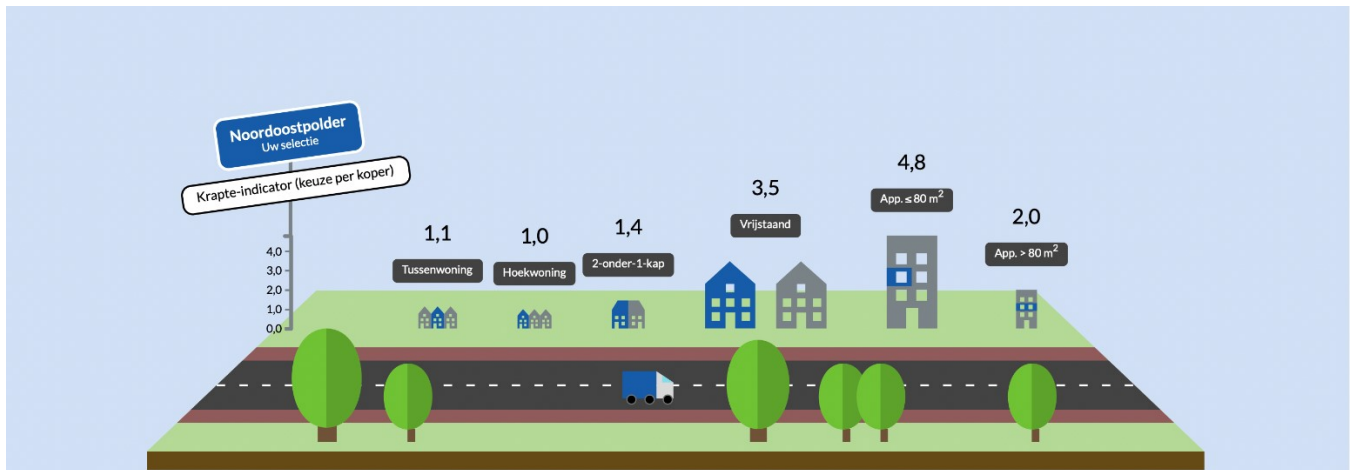
Eigen ontwikkeling van marktpartij

Naam	Aantal	Woningtype	Segment	Datum	Status
<i>Smedingplein</i>	16	<i>appartement <80 m2</i>	<i>betaalbaar/middelduur</i>	<i>2019-2021</i>	<i>verkocht</i>
<i>Noorderpoort</i>	47	<i>appartement 24 <80 m2 en 23> 80m2</i>	<i>betaalbaar/middelduur</i>	<i>2019-2022</i>	<i>90% verkocht</i>
<i>Paardenmarkt</i>	59	<i>appartement 44<80 m2, 15 Focus</i>	<i>sociale huur</i>	<i>2022-2024</i>	<i>nog niet in verhuur</i>
<i>locatie centrumflats</i>	-82				
Totaal ->	40	5	<i>woningen in de periode 2018-2025</i>		

Op basis van bovenstaande aantallen in de gemeentelijke grondexploitatie ligt de voorraadontwikkeling iets hoger (17,625 woningen per jaar) dan de in 2017 ingeschatte behoefte van 10-15 woningen per jaar. Als we ook de projecten van derden toegevoegd worden is de voorraadontwikkeling 22,625 woningen per jaar. Het aanbod wordt mede goed opgenomen door dat het productaanbod goed aansluit bij de woonwensen van de doelgroep.

Deze extra voorraadontwikkeling komt door de toegenomen woonvraag in het centrum wat wordt ondersteund door de verkoopsnelheid van bovenstaande projecten, economische ontwikkeling. Dit wordt bevestigd door de marktgegevens van de NVM.

De krapte indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) voor koopwoningen in Emmeloord geeft aan dat het afgelopen jaar behoefte is aan alle woningtypen maar met name er behoefte aan grote appartementen en tussen- en hoekwoningen.



Dit programma past ook in de in 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder vastgestelde woonvisie (zie hierboven). In deze woonvisie staat dat er een kwantitatieve toevoeging van 1.000 woningen de komende 10 jaar ofwel gemiddeld 100 woningen per jaar mogelijk is. Deze kwantitatieve toevoeging is alleen mogelijk als deze kwalitatief uitgaat van met name de doelgroepen starters, senioren en een groei van de bevolking. Het Centrumplan Emmeloord 2017 van de gemeente in het centrum volgt deze ontwikkelingen ook.

3. Parkeren

3.1 initiatiefnemer heeft gekozen voor een maximale invulling qua bebouwing, waarbij het parkeren een ondergeschoven kindje lijkt te zijn. Hiermee wordt niet voldaan aan de stappen die zijn opgenomen in de parkeernormennota.

Voor de beoordeling of een initiatief voldoende parkeerplaatsen realiseert maakt de gemeente Noordoostpolder gebruik van de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016. Dit beleid is in het bestemmingsplan "parapluplan parkeren" vastgelegd.

In de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief heeft de aanvrager berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Voor de totale ontwikkeling zijn er 31 parkeerplaatsen nodig. De initiatiefnemer realiseert 18 parkeerplaatsen op eigen terrein door het realiseren van een parkeergarage. Dit betekent dat er een tekort is van 13 parkeerplaatsen.

Het stedenbouwkundig plan schrijft voor dat parkeren 'half verdiept' gerealiseerd moet worden. Een fysieke invulling is te kostbaar. Aanvrager heeft het initiatief genomen om te onderzoeken of er gebruik kan worden gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte conform het stappenplan van de nota parkeernormen.

Stap 1 is zoals eerder beschreven het bepalen van de parkeerbehoefte. We verwijzen gemakshalve naar de berekening in de ruimtelijke onderbouwing.

Stap 2 is het aantonen van parkeren op bijbehorend terrein. Zoals hiervoor aangegeven is een fysieke invulling te kostbaar. Aanvrager wenst gebruik te maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Stap 3 is dat er een parkeeronderzoek gedaan moet worden naar de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het initiatief mag niet leiden tot een parkeertekort of een toename van een parkeertekort in de openbare ruimte. Er kan alleen gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte indien de parkeerdruk, met toevoeging van de ontwikkeling, onder de 80% blijft voor het centrumgebied.

Stap 4 is dat het parkeeronderzoek door de gemeente gecontroleerd en getoetst wordt.

De verkeersdeskundige van de gemeente heeft geadviseerd dat het uitgevoerde parkeeronderzoek van BonoTraffics van november 2021 een representatief onderzoek is. De tellingen zijn uitgevoerd op (theoretische) piekmomenten. Er is daardoor uitgegaan van worst case scenario's. Er zijn geen

redenen om te twifelen aan de betrouwbaarheid van het parkeeronderzoek. Het onderzoek toont aan dat met het toevoegen van wonen en werken de parkeerdruk onder de 80% blijft.

3.2 het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgevangen ten oosten van het projectgebied. Een representatief onderzoek om aan te tonen dat er voldoende restcapaciteit is ontbreekt. Niet is gebleken van een representatief parkeeronderzoek.

In november 2021 heeft Bono Traffics een parkeeronderzoek uitgevoerd. Gedurende 2 dagen zijn er op 4 verschillende momenten tellingen geweest binnen het centrumgebied van Emmeloord. Uit het onderzoek blijkt dat op de drukste momenten de parkeerdruk onder de 80% blijft en dat er voldoende restcapaciteit beschikbaar is. Voor de overige punten verwijzen wij naar zienswijze 3.1 van indiener 1.

3.3 ten aanzien van fiets parkeren is uitgegaan van een onjuiste norm. Het plan voldoet niet aan de normen uit de parkeernormennota.

De Nota Parkeernormen Emmeloord bevat regels voor fiets parkeren en fietsparkeerplaatsen. De nota gaat uit van fiets parkeren bij solitaire bestemmingen; lees een op zichzelf staande bestemming zoals bijvoorbeeld een supermarkt. De normen zijn niet geschikt voor gebieden waar een grote menging is van verschillende functies, zoals een centrumgebied. Maatwerk is per initiatief vereist.

Voor onderhavig plan moet op basis van de parkeernota 67 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van de kantoorfunctie. In een vorige versie van het plan was uitgegaan van een verkeerde fietsparkeernorm. Na beoordeling van de zienswijze en de parkeernota worden er 67 fietsparkeerplekken gerealiseerd voor de kantoorfunctie. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente.

Voor de woningen geldt een fietsparkeerpleknorm van 20 plaatsen; 12 plekken voor de bewoners en 8 plekken voor bezoekers. In het gebouw worden 16 bergingen gebouwd waardoor er in pandig minimaal 16 plekken zijn gecreëerd om fietsen te kunnen stallen voor bewoners. De 8 fietsparkeerplekken van bezoekers worden opgevangen met de 67 fietsparkeerplekken van de kantoorfunctie. Er is sprake van dubbelgebruik door de functiemening van wonen en werken. Voor fietsparkeren bevat de nota parkeernormen geen aanwezigheidspercentage. Er wordt daarom gekeken naar het aanwezigheidspercentage van autoparkeren. Bij het toepassen van dit aanwezigheidspercentage blijkt de fietsparkeerbehoefte 50 fietsparkeerplaatsen te zijn. De 8 parkeerplaatsen voor bezoekers kan opgevangen worden door de te realiseren 67 fietsparkeerplekken.

4 Strijd met Centrumplan

4.1 Compact is het sleutelwoord. Het bouwplan is een fors gebouw, waarbij zelfs de grenzen van het bouwvlak en de bouwhoogte worden overschreden.

De grenzen van het bouwvlak en de bouwhoogte worden niet zodanig overschreden dat er sprake zou zijn van een fors gebouw. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige uitstraling is nadrukkelijk gekeken naar de bestaande bebouwing in de omgeving. Zo heeft het te realiseren gebouw een soortgelijke uitstraling en (grootte van het) bouwvlak als het woongebouw ('Residence De Deel') ten zuiden van het projectgebied.

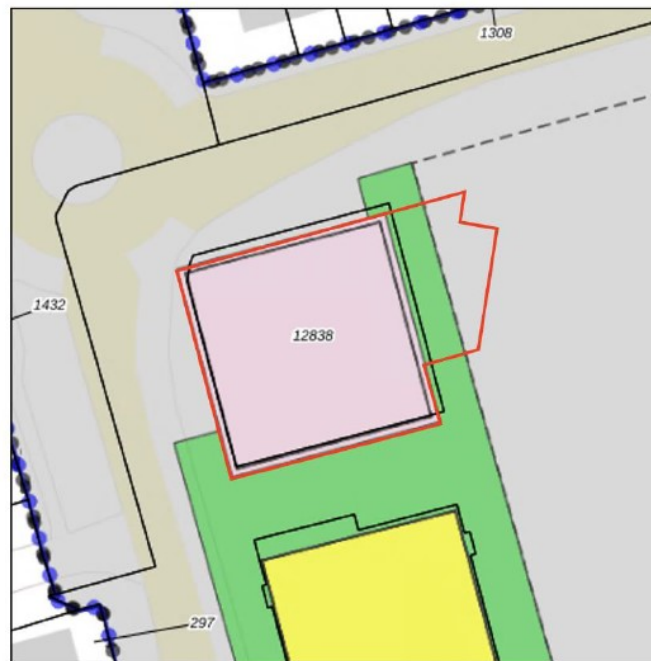
4.2 In het centrumplan zijn volgens het stedenbouwkundig plan 2 tot 3 bouwlagen de norm. Dit plan vormt met 5 bouwlagen een vreemde eend in de bestaande omgeving.

Een stedenbouwkundig plan heeft geen wettelijke status en komt in zoverre geen juridische betekenis toe. Het geeft een invulling van een gebied weer. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel – Stadshart". Dit bestemming staat een gebouw toe met een bouwhoogte van maximaal 15,5 meter. Het aangevraagde gebouw is in totaal 17,05 meter hoog; dit is in strijd met het bestemmingsplan waar onder andere een ontheffing voor wordt verleend.

De hogere bouwhoogte is ter plaatse van het projectgebied passend omdat het gebouw door terugliggende gevels optisch een kleinere uitstraling krijgt. Tevens is het voornemen akkoord bevonden door de welstandscommissie, hetgeen bevestigd dat het bouwplan past op de locatie.

4.3 het bouwplan beslaat een groter ruimtebeslag qua bebouwing en verharding dan in het Centrumplan is beoogd, hetgeen ten koste gaat van waardevol groen en het aldaar beoogde park. De brief van 25 januari 2019 aan de Raad dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het klopt dat het ruimtebeslag qua bebouwing en verharding iets groter is dan in het Centrumplan Emmeloord is beoogd. In het referentiebeeld op pagina 11 van het Beeldkwaliteitsplan staat dat parkeren halfverdiept moet zijn. Dit is echter niet meegenomen in de verbeeldingen van het gebied in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Uit de volgende afbeelding blijkt dat het bouwvlak vanwege de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage uitgebreid moest worden, daarmee het ruimtebeslag ook minimaal is en aan het zicht onttrokken. Er zal dus geen waardevol groen verloren gaan.



Het centrumplan is het kader voor de uitwerking van het centrum. Het centrumplan bestaat uit drie onderdelen; een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een uitwerkingsagenda. Het stedenbouwkundig plan is een visiedocument en beschrijft de belangrijkste ruimtelijke principes van het plan. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de beoogde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit van het centrum.

Het stedenbouwkundig plan is geen hard ruimtelijk kader. Het bezit en vraagt flexibiliteit bij de uitwerking en uitvoering. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan geen juridisch bindend document waar rechten aan ontleend kunnen worden. Op pagina 17 wordt aangegeven dat de precieze invulling per deelgebied verder wordt uitgewerkt op basis van definitieve programma's. Om deze programma's te ontwikkelen moet rekening worden gehouden met de (technische) ruimtebehoefte en haalbaarheid van verschillende functies, zoals onder andere wonen, werken, verkeer, parkeren en groen.

4.4 in de uitwerkingsagenda van het Centrumplan is opgenomen dat de behoefte van woningen in en nabij het centrum tot het jaar 2025 wordt geraamd op 10 tot 15 woningen per jaar. Gesteld wordt dat dit bouwplan voldoet aan die behoefte, maar daarbij is niet beschouwd hoe dit plan zich verhoudt tot het overig aanbod.

Het project beschrijft welke behoefte het vervult in het aantal woningen die de gemeente heeft geraamd in 2017. Hoofdstuk 3.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing onderschrijft dat dit project bijdraagt aan het verder terugdringen van het woningtekort. Wij verwijzen voor een verdere reactie naar de beantwoording onder 2.1 van indiener 1.

5 Cultuurhistorie

Uit zowel het bouwplan zelf, de ruimtelijke onderbouwing als de Welstandstoets blijkt dat bij zowel het ontwerp als de plaatsing geen rekening is gehouden met het cultuurhistorisch belang van de bestaande omgeving, waaronder de Rijksmonumenten aan de Koningin Julianastraat.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder 1.1 van indiener 1.

6 Economische uitvoerbaarheid

De inhoud van de overeenkomst is niet ter inzage gelegd. Alle gemeentelijke kosten dienen te worden verhaald. Nu er geen inzicht is geboden in de verhaalde kosten, stelt indiener zich op het standpunt dat het plan economisch niet uitvoerbaar is en dat er ten onrechte geen exploitatieplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Op 22 september 2021 is er een kennisgeving geweest van de anterieure overeenkomst (Gemeentebld 22 september 2021, nr. 326567). De zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst is ter inzage gelegd. Tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Initiatiefnemer heeft geen ruimte geboden aan de omgeving om mee te denken over de inhoud en inpassing van het plan. Alle input, gegeven door de omgeving, is onbeantwoord terzijde geschoven.

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. Voor zover draagvlak zou ontbreken, kan dit ook niet leiden tot het weigeren van planologische medewerking. Beleid zou kunnen leiden tot een inspanningsverplichting. Een dergelijke ondubbelzinnige expliciete inspanningsverplichting is echter niet opgenomen in een beleidsdocument.

7.2 De zienswijze onder 7.1 is strijdig met het beleid, onder meer vastgelegd in het beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving 2020-2023. Bij de totstandkoming van dit plan is geen Open Planproces toegepast, terwijl dit beleidsmatig in de gemeente Noordoostpolder wel de standaard is.

Onder reikwijdte is in dit beleidsplan opgenomen dat het VTH-beleid richtinggevend is voor de gemeente zelf. Indiener geeft niet aan op welke concrete punten een strijdigheid aanwezig is. In het beleidsplan wordt ingegaan op de Omgevingswet die nog in werking moet treden en waar deze nieuwe wet toe zal leiden. Zoals bekend is de Omgevingswet nog niet in werking getreden.

In hoofdstuk 5 is de VTH-strategie weergegeven. Daarin is, voor de beantwoording van de zienswijze, onderstaande uitgewerkt:

“Uitgangspunt is dat inwoners, bedrijven en instellingen verantwoordelijk zijn voor het indienen van goede en volledige aanvragen. De aanvraag vormt namelijk de basis voor de te verlenen vergunning of ontheffing. De gemeente houdt zich bij de taakuitvoering aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.”

De ontwerpomgevingsvergunning is gezien bovenstaande niet in strijd met het genoemde beleidsplan.

De afhandeling van een aanvraag omgevingsvergunning volgt de procedure die volgt uit de wet met daarbij behorende beslistermijnen. Het toevoegen van een participatiebijeekoms, als opdracht aan het college, is geen wettelijk vereiste. Wij kunnen ons voorstellen dat dit bij nieuwe initiatieven, voordat een aanvraag wordt ingediend, wordt besproken met initiatiefnemers. Een plan kan dan al dan niet met redenen ontwikkeld worden aan de hand van de besproken punten. Zoals gesteld hebben wij een dergelijke verplichting niet opgenomen. In onderhavig dossier is de aanvraag d.d. 26 juni 2018 ingediend. Initiatiefnemer heeft na de raadscommissie te kennen gegeven geen reden te zien tot het beleggen van een bijeenkomst. Het college dient de aanvraag te beoordelen aan de wet- en regelgeving. De raad kan een VVGB alleen weigeren indien er strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Het al dan niet participeren maakt daar geen onderdeel van uit.

7.3 Indiener heeft een voorstel gedaan voor een bijeenkomst voor de omgeving. Dit voorstel is vanuit gemeentewege van de hand gwezen.

In de reactie is aangegeven waarom het voorstel van de hand is gwezen. Voor het overige verwijzen wij gemakshalve naar de beantwoording onder 7.1 en 7.2 van indiener 1.

Zienswijze 2

Indiener heeft op 3 augustus pro forma zienswijzen ingediend bij het college tegen de ontwerp omgevingsvergunning en bij de gemeenteraad op 3 augustus tegen de ontwerp VVGB. Daarbij zijn een aantal personen aangehaakt waarbij niet alle indieners een volmacht ondertekent hebben. Sinds het 'varkens-in-nood' arrest is er geen verplichting meer voor het indienen van een zienswijze. Volledigheidshalve nemen we de zienswijze mee in onze beoordeling.

Op 20 augustus heeft indiener nadere gronden ingediend bij het college tegen de ontwerp omgevingsvergunning en eveneens bij de gemeenteraad tegen de ontwerp VVGB.

Deze nota bevat een samenvatting en beantwoording van beide zienswijzen. De zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn uitgewerkt onder A en tegen de ontwerp VVGB onder B.

(A) Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

1. Inleiding

Indiener beschrijft een aantal punten waar de zienswijze op zal inspelen.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Antispeculatiebeding

De afspraken met Sinke conflicteren met een akte uit 2004.

De omgevingsvergunning is een ruimtelijk besluit. Een akte uit 2004 maakt daar geen onderdeel van uit. Mocht er al sprake zijn van niet nakomen van de akte, dan betreft dat een privaatrechtelijke kwestie, welke dan kan spelen tussen de partijen die de overeenkomst gesloten hebben. Derden kunnen daaraan in elk geval geen rechten ontlennen.

3. Centrumplan

In het centrumplan staat dat het ter inzage leggen past in de lijn van het procesvoorstel. Indiener constateert dat het stedenbouwkundig plan niet ter inzage is gelegd. De conclusie van indiener is dat de genomen besluiten over het Centrumplan niet rechtsgeldig zijn en dat het centrumplan geen rechtsgrond heeft. De functietoevoeging van wonen is daarom een afwijking. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en de VVGB dient geweigerd te worden.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder B2.1 van indiener 2.

4. Participatie

Het college heeft zich niet gehouden aan de kernwaarden. Omwonenden zijn niet of onvoldoende geïnformeerd. Hierdoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder punt 7.1 van indiener 1.

5. Strijdigheden/ bezwaren

5.1 In de 2^e versie van de ruimtelijke onderbouwing is initiatiefnemer gaan voorsorteren op eventuele bezwaren naar aanleiding van de achterliggende bezwaar- en beroepsprocedures. Dat betekent niet dat daarmee de bezwaren zijn weggenomen. Mede gelet op het verweerschrift van 25 januari 2019 en de beslissing op bezwaarschrift van 2 juli 2019 gaat indiener niet in detail in op de genoemde bezwaren.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

5.2 Zonder er op detail op in te gaan zijn er strijdigheden, waaronder de overschrijding van de toegestane hoogte, de toevoeging van de functie wonen, bouwen buiten bouwvlak, geen plat maar schuin dak.

De strijdigheden met het bestemmingsplan worden onderkend en in de ontwerp omgevingsvergunning wordt daar juist het voornemen kenbaar gemaakt dat het college voornemens is een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit strijd met de regels ruimtelijke ordening. Deze strijdigheden zijn benoemd in de ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt voldoende dat gemotiveerd kan worden dat er ten aanzien van de strijdigheden geen strijd is met de regels ruimtelijke ordening.

5.3 Geen participatie.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder punt 7.1 van indiener 1.

5.4 Aantasting van privacy voor omwonenden afbreuk aan woongenot.

In de ruimtelijke onderbouwing is hierop ingegaan in paragraaf 2.2.3. Indiener geeft geen inhoudelijke weerlegging van deze uitwerking. De ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende weer dat er geen belangen onevenredig worden geschaad. Daarbij is ingegaan op de belangen van omwonenden.

5.5. Niet voldoen aan de eisen van de ladder van duurzame verstedelijking.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder punt 2 van indiener 1.

5.6 Inbreuk op parkeerbalans en verkeersbesluit.

Volledigheidshalve vermelden wij dat er geen verkeersbesluit ten grondslag ligt aan de ontwerp omgevingsvergunning. Verder zijn de bezwaren ten aanzien van de parkeerbalans niet nader onderbouwd. Wij verwijzen voor een verdere reactie gemakshalve naar de beantwoording onder punt 3 van indiener 1.

5.7 Geen exploitatieplan.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder punt 6 van indiener 1.

5.8 Voorbijgaan aan raadsbesluit over de groenzone van het KJ stadspark.

Onderhavige aanvraag heeft geen betrekking op de groenzone. De aanvraag heeft betrekking op het bouwplan zoals is aangevraagd. De groenzone is uitgewerkt in het Centrumplan en uitgewerkt in een voorlopig ontwerp dat in een stadscafé van 2 april 2019: <https://gastvrijemmeloord.nl/verslag-van-het-stadscafe-van-2-april-2019/> is getoond. Indiener onderbouwt dit punt verder niet. Gezien de gevoerde procedure gaan wij ervan uit dat dit betrekking heeft op de parkeerplaatsen die zijn aangelegd parallel

aan de Koningin Julianastraat. Deze parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van onderhavig plan. Opgemerkt wordt dat het aanleggen van de parkeerplaatsen passend zijn in de bestemming die in het daar geldende bestemmingsplan is opgenomen.

5.9 Het bouwplan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is door de welstandscommissie beoordeeld. Het plan is op 17 januari 2018 en op 13 juli 2018 beoordeeld door de commissie waarbij op 13 juli 2018 een positief advies is afgegeven. Indieners hebben geen tegenadvies overlegd van een andere deskundig te achten persoon of instantie waaruit blijkt dat aan dit advies geen doorslaggevende betekenis mag worden toegekend.

6. Belangenbehartiging

Van het college mag worden verwacht voor behartiging van belangen mede te handelen overeenkomstig het beleidsplan VTH alsmede uit hoofde van de betekening van een goede ruimtelijke ordening of ruimtelijke planning. De belangen van indiener zijn niet meegenomen in de besluitvorming. Het zorgvuldigheidsbeginsel is daarmee geschonden.

In de ontwerpomgevingsvergunning is een belangenafweging gemaakt. Daarvoor zijn onder andere verschillende onderzoeken uitgevoerd die daaraan ten grondslag liggen. De ruimtelijke onderbouw is daarvan een uitwerking. In de ruimtelijke onderbouw is ingegaan op de belangen van omwonenden. Dat daaraan een ander gewicht is toegekend dan indiener wenst, betekent niet dat de belangen van indiener niet zijn afgewogen. Mocht dit punt betrekking hebben op het al dan niet participeren, dan verwijzen wij gemakshalve naar de beantwoording onder punt 7.1 van indiener 1. Ten aanzien van het voldoen aan het beleidsplan VTH verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 7.2 van indiener 1.

(B) Zienswijzen tegen de ontwerp VVGB

1. Inleiding

Indiener beschrijft een aantal punten waar de zienswijze op zal inspelen.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Centrumplan

2.1 in het centrumplan staat dat het ter inzage leggen past in de lijn van het procesvoorstel. Indiener constateert dat het stedenbouwkundig plan niet ter inzage is gelegd. De conclusie van indiener is dat de genomen besluiten over het Centrumplan niet rechtsgeldig zijn en dat het centrumplan geen rechtsgrond heeft. De functietoevoeging van wonen is daarom een afwijking. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en de VVGB dient geweigerd te worden.

Het Centrumplan bestaat uit drie katernen, te weten het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de uitwerkingsagenda. De plannen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 10 juli 2017 en 17 oktober 2017 de plannen vastgesteld.

Een stedenbouwkundig plan heeft geen wettelijke status en komt in zoverre geen juridische betekenis toe. Het geeft een invulling van een gebied weer.

Het perceel heeft in het stedenbouwkundig plan een functietoedeling van wonen en werken gekregen. Met het stedenbouwkundig plan is de toevoeging van de functie wonen nog niet planologisch geregeld. De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op de toevoeging van 16 appartementen in het gebouw. Wonen is niet toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Het college heeft in de ontwerpomgevingsvergunning het voornemen kenbaar gemaakt om voor onder andere deze strijdigheid met het bestemmingsplan een vergunning te verlenen.

3. Informeren en betrekken omwonenden bij planontwikkeling

- 3.1 Uit niets is gebleken dat de gemeente en initiatiefnemer in de afgelopen tijd hebben gehandeld overeenkomstig genoemde kernwaarden.
- 3.2 Het college beroept zich op het kenbaar kunnen maken van meningen in het Open planproces en in dat kader georganiseerde informatieavonden en stadcafés. Dit is volstrekt onterecht. De reacties zijn selectief vastgelegd. Kortom, het OPP is een proces geweest waarin de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijzen of maken van bezwaar is onthouden.
- 3.3 De betekenis van een goede ruimtelijke ordening is volgens indiener het zo goed mogelijk aan elkaar aanpassen van samenleving en ruimte. Ruimtelijke ordening is meer dan alleen een bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing.
- 3.4 Het onvoldoende informeren en betrekken van de omwonenden is een ernstige belemmering voor het voortzetten van dit bouwplan.

Voor een samengevoegde reactie op de aangehaalde punten onder 3, 3.1 t/m 3.4, verwijzen wij gemakshalve naar de reactie onder punt 7 van indiener 1.

In aanvulling daarop gaat een goede ruimtelijke ordening over objectieve ruimtelijke gegevens. De uitwerking daarvan, geluid, aanvaardbaar woon- en leefklimaat, etc., is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor het besluit.

4. Belangenbehartiging

- 4.1 Er is sprake van onvoldoende monitoring van het CWI-dossier door de gemeenteraad. Het college en initiatiefnemer Sinke hebben hun gang kunnen gaan met als resultaat dat er een megalomaan gebouw, in een t.o.v. de cultuur-historische omgeving disharmoniërende architectuur, en een veel te kleine oppervlakte moet worden gerealiseerd.
- 4.2 De gemeenteraad heeft tijdens de behandeling geen oog gehad voor de door indiener eerder aangevoerde gronden, zoals: grove aantasting van privacy, afbreuk aan het woongenot,
- 4.3 Het niet voldoen aan de eisen van ladder van duurzame verstedelijking;
- 4.4 Inbreuk op de parkeerbalans en verkeersbesluit;
- 4.5 Geen helder exploitatieplan
- 4.6 Voorbijgaan aan het raadsbesluit de groenzone van het Koningin Juliana stadspark in stand te laten;
- 4.7 het bouwplan voldoet niet aan de redelijke eisen van omgevingswelstand; niet passende architectuur in cultuur-historische omgeving.

Gedurende zes weken heeft een ontwerp omgevingsvergunning met daarvan onderdeel uitmakend ontwerp VVGB ter inzage gelegen. Hiertegen kon indiener zienswijzen indienen. Gebleken is dat dat is gebeurd. In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de aspecten rondom de ruimtelijke ordening. Zo is daar uitgewerkt waarom er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en waarom er geen onevenredige belangen worden geschaad. Indiener geeft niet inhoudelijk aan op welke gronden deze motivering niet juist is en waarom deze belangenafweging in redelijkheid niet genomen kon worden.

Betreft punt 4.3 verwijzen wij gemakshalve naar de beantwoording onder punt 2 van indiener 1.

Betreft punt 4.4 verwijzen wij gemakshalve naar de beantwoording onder punt 3 van indiener 1.

Betreft punt 4.5 verwijzen wij gemakshalve naar de beantwoording onder punt 6 van indiener 1.

Betreft punt 4.6 verwijzen wij gemakshalve naar de beantwoording onder punt 5.8 onder A indiener 2.

Betreft punt 4.7 verwijzen wij gemakshalve naar de beantwoording onder punt 1.1 van indiener 1.

5. Slot

5.1 Anti-speculatiebeding.

Er is strijd met een anti-speculatiebeding dat in een akte uit 2004 is opgenomen.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder punt 2 onder A van indiener 2.

Indiener 3

Indiener heeft op 3 augustus pro forma zienswijzen ingediend bij het college tegen de ontwerp omgevingsvergunning en bij de gemeenteraad op 3 augustus tegen de ontwerp VVGB. Daarbij zijn een aantal personen aangehaakt waarbij niet alle indieners een volmacht ondertekend hebben. Sinds het 'varkens-in-nood' arrest is er geen verplichting meer voor het indienen van een zienswijze. Volledigheidshalve nemen we de zienswijze mee in onze beoordeling.

Op 20 augustus heeft indiener nadere gronden ingediend bij het college tegen de ontwerp omgevingsvergunning en eveneens bij de gemeenteraad tegen de ontwerp VVGB.

Deze nota bevat een samenvatting en beantwoording van beide zienswijzen. De zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn uitgewerkt onder A en tegen de ontwerp VVGB onder B.

(A) Zienswijze tegen onderdeel ontwerp omgevingsvergunning

1. Het raadsvoorstel

Het college informeert de gemeenteraad onjuist in het raadsvoorstel door aan te geven dat er geen VVGB nodig is. In de uitspraak van de rechtbank, waarvan de motivering niet met de raad is gedeeld, heeft de raad hier anders over geoordeeld.

De uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland is als document meegestuurd naar de gemeenteraad bij de bijbehorende stukken ter besluitvorming. De rechtbank verplicht niet dat de procedure wordt vergezeld van een VVGB. Uit de uitspraak volgt dat het college de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) had moeten volgen in plaats van de reguliere voorbereidingsprocedure. Het college heeft alsnog de UOV gevolgd. In de uitspraak is onder rechtsoverweging 9 overwogen dat in die procedure moet worden bepaald of de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Het college heeft zoals uit de procedure volgt de gemeenteraad verzocht een ontwerp VVGB te verlenen.

2. Memo over werking van VVGB

In de zienswijzen is niet inhoudelijk aangegeven op welk punt de zienswijze zich richt. De uitgewerkte punten leiden in elk geval niet tot een standpunt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdelen 3 tot en met 7 van de zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn gelijk met de zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerp-vvgb. Wij beantwoorden de zienswijzen tegen de VVGB hieronder. Voor die antwoorden op onderdelen 3 tot en met 7 verwijzen wij naar onderstaande reacties.

(B) Zienswijzen tegen onderdeel ontwerp VVGB

1. Het raadsvoorstel

De procedure heeft geen goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin staat vermeld dat er geen VVGB nodig is, terwijl de rechter anders heeft geoordeeld.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder punt 1 onder A van indiener 3.

2. Memo over werking VVGB

In de zienswijzen is niet inhoudelijk aangegeven op welk punt de zienswijze zich richt. De uitgewerkte punten leiden in elk geval niet tot een standpunt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Participatie

Het college stelt dat er overleg is geweest met de omgeving. Echter dat is een eenzijdige voorstelling van zaken. Indiener haalt een aantal punten aan die volgens indiener verkeerd zijn gegaan.

Een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig plan zijn geen plannen waartegen zienswijzen open staan. De plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee heeft de gemeenteraad een visie gegeven voor het centrumgebied. In de plannen zijn uitgangspunten opgenomen, waar ruimtelijke en uitvoerende besluiten in beginsel aan moeten voldoen. De aanvraag die nu voorligt is een aanvraag omgevingsvergunning die niet geheel passend is in het bestemmingsplan. In de besluitvorming dient beoordeeld te worden of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het stedenbouwkundig plan kan daarvoor een leidraad zijn.

De inspraakverordening gaat over inspraak en niet over het indienen van zienswijzen of andere wettelijke mogelijkheden. In de wet staat beschreven hoe de uitgebreide voorbereidingsprocedure werkt en welke vereisten daarvoor gelden. Inspraak maakt daar geen onderdeel van uit.

4. Weigering vvgb

Het college stelt dat aanvrager beroep kan aantekenen en eventueel schade kan vorderen. Nu de Raad de overeenkomsten niet kent staat niet vast dat op grond van wederzijdse inspanningsverplichting de gemeente het recht niet toekomt om schade tevoren.

Wij gaan ervan uit dat indiener hier doelt op de uitwerking die is opgenomen in de memo over de VVGB die het college aan de gemeenteraad heeft gestuurd. Dit document is een informerend document waarin uitleg wordt gegeven aan de gemeenteraad. De inhoud hiervan maakt geen onderdeel uit van het besluit. De uitleg heeft overigens geen betrekking op overeenkomsten. In de bedoelde alinea staat beschreven dat een initiatiefnemer uit moet kunnen gaan van de kaders die door de raad worden gesteld.

5. De ruimtelijke onderbouwing

5.1 De ruimtelijke onderbouwing moet uitgaan van een goede ruimtelijke ordening, een ordening waarin belanghebbenden zijn geïnformeerd en waarover ze een zienswijze hebben kunnen indienen. Echter, het stedenbouwkundig plan is niet ter inzage gelegd.

Een ruimtelijke onderbouwing gaat over onderwerpen die de ruimtelijke ordening aangaan. Dit zijn onder andere water, milieu, bodem, geluid, ect. Participatie is geen onderdeel van dit proces. Het staat de indiener van een aanvraag vrij om participatie toe te passen.

De aanvraag is, na het toepassen van een bezwaar- en beroepsprocedure, doorlopen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Onderdeel van deze procedure is dat eenieder een zienswijze kan indienen. Gezien uw schrijven heeft u daar gebruik van gemaakt.

Het stedenbouwkundig plan is na een zorgvuldig proces ontstaan na input van omwonenden en andere partijen. Het stedenbouwkundig plan heeft geen juridische status.

Wij verwijzen hier tevens naar reactie op zienswijze 4.1 van indiener 1.

5.2 In een goede ruimtelijke onderbouwing staat beschreven op welke wijze omwonenden bij het plan zijn betrokken; dit is hier niet geval. Inwoners waren verrast dat hier zo hoog gebouwd mag worden.

Zoals bij het vorige punt is besproken omvat de ruimtelijke ordening een veelvoud aan onderdelen, echter is participatie geen onderdeel daarvan. Het staat de aanvrager vrij om (vroegtijdig) de bewoners te informeren.

Het bestemmingsplan biedt inzicht in wat op een bepaald perceel mogelijk is. Volgens het bestemmingsplan is hier een gebouw toegestaan van 15,5 meter hoog. Het bouwplan is echter 17,05

meter. De aanvrager verzoekt de gemeente Noordoostpolder of het wenst mee te werken met een afwijking daarvan.

5.3 De ruimtelijke onderbouwing geeft geen duidelijkheid of het voorgenomen project huur- en of koopappartementen betreft.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is het van belang dat duidelijk is wat de hoofdbestemming gaat worden. In dit geval is dat naast werken ook wonen. Voor de aanvraag is het niet van belang om een onderscheid te maken in koop en/of huur. Het staat de aanvrager vrij of na vergunningverlening de appartementen te verhuren of te verkopen.

5.4 indiener beschrijft veel momenten waarop de raad niet juist is geïnformeerd.

Uit de zienswijze blijken geen ruimtelijke argumenten. Deze zienswijze wordt daarom ter kennisgeving aangenomen.

5.5 functie wonen, half verdiept parkeren.

Het college heeft de raad nooit een bestemmingsplanwijziging voorgesteld en daardoor treden afwijkingen op. Het niet publiceren van een stedenbouwkundig plan kan gezien worden als een gebrek.

Een stedenbouwkundig plan heeft geen juridische status en hoeft in zoverre niet gepubliceerd te worden.

5.6 economische uitvoerbaarheid

Er is een aantal overeenkomsten gesloten met initiatiefnemer zonder dat de raad hier inzage heeft gehad. Het is daardoor voor de raad niet mogelijk na te gaan of verhaal van de kosten door de gemeente gezekerd is.

Wij verwijzen voor de reactie gemakshalve naar de beantwoording onder 6 van indiener 1.

5.7 welstand

het welstandsadvies is een advies dat genegeerd kan worden. Het advies gaat in tegen de welstandsnota, meer specifiek onder 4.1.1. Het is de vraag of de producent van het welstandsadvies de Welstandsnota 2016 van de gemeente gelezen heeft.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.1 van indiener 1.

5.8 gevolgen akoestisch onderzoek

Het genoemde akoestisch onderzoek kijkt alleen naar het verkeersbeeld in van de bestreden locatie. Er is met de ritgeneratie naar de verplaatste winkels geen rekening gehouden met de KJ straat, Onder de Toren en rotonde Espelerlaan. Dat het onderzoek niet voldoet blijkt nu het college een ontwerpbesluit Hogere waarde wet geluidhinder heeft genomen voor de Residence, wat het houden van evenementen op de Deel weer onzeker maakt.

Het ontwerpbesluit hogere waarde is niet genomen voor de Residence maar voor het plan Rondeel. Het besluit hogere waarde heeft geen betrekking op evenementen noch maken evenementen onderdeel uit van deze procedure.

5.9 gevolgen parkeren

Voor dit gehele centrum. De aangehaalde parkeerbalans is uit 2017 terwijl nadien vele omgevingsvergunningen met parkeerbehoefte voor het totale centrum zijn afgegeven. De in de ruimtelijke onderbouwing toegepaste berekening van de parkeerbehoefte gaat uit van een bouwoppervlak van 800m² met een gebouw van vier verdiepingen. De locatie is 900m² en een gebouw van 5 verdiepingen. Hierdoor wordt in de ruimtelijke onderbouwing een veel te lage parkeerbehoefte voor de bestreden locatie weergegeven dan gesteld. Een berekening voor het gehele centrumgebied ontbreekt hetgeen wel verplicht is. De conclusie voor parkeren zoals gesteld onder 2.3.3 in de Ruimtelijke Onderbouwing geheel onjuist.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 3.1 van indiener 1.

6 NOP energieneutraal

In de ruimtelijke onderbouwing is niet te lezen op welke wijze het project in haar energie gaat voorzien en hoeveel energie benodigd is.

De ruimtelijke onderbouwing gaat in op de afwijkingen van het bestemmingsplan. Met de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan niet in strijd is met de regels ruimtelijke ordening. Energieneutraal bouwen maakt geen onderdeel uit van de motivering of een plan in afwijking van het bestemmingsplan kan worden vergund. De aanvrager heeft aannemelijk gemaakt dat het voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

7. Milieu.

Bij het ontwerp van het park zullen de ontwerpers minder over het milieu hebben nagedacht omdat dit bij het ontwerp van de polder niet speelde. Vandaag de dag staat de versterking van stadscentra weer volop op de agenda en zien stedenbouwkundigen steeds meer het belang van parken in als wateropvang.

Het park maakt geen onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunning. Deze zienswijze wordt daarom ter kennisgeving aangenomen. Opgemerkt kan worden dat het Waterschap advies heeft gegeven over het plan en dat dit positief verwerkt is.

Zienswijze 4

Indiener heeft op 3 augustus pro forma zienswijzen ingediend bij het college tegen de ontwerp omgevingsvergunning en bij de gemeenteraad op 3 augustus tegen de ontwerp VVGB.

Op 20 augustus heeft indiener nadere gronden ingediend bij het college tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB. Daarbij zijn een aantal personen aangehaakt waarbij niet alle indieners een volmacht ondertekent hebben. Sinds het 'varkens-in-nood' arrest is er geen verplichting meer voor het indienen van een zienswijze. Volledigheidshalve nemen we de zienswijze mee in onze beoordeling.

1. Inleiding

1.1 De cultuurhistorische waarde van de woningen aan de Koning Julianastraat dient behouden te blijven.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.1 van indiener 1.

1.2 Het goede woon- en leefklimaat wordt aangetast en de omgeving wordt daarvoor niet gecompenseerd.

In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke uitwerking op de omgeving en de woonsituatie van omwonenden.

1.3 Er heeft geen gesprek plaatsgevonden met de omgeving om tot een gedragen plan te komen. Er is grote bereidheid om samen tot een voor alle partijen acceptabele oplossing te komen.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.3 van indiener 1.

1.4 Een voorbeeld hiervoor is de bijlage waarin een foto van het gesloopte gebouw op de locatie is opgenomen.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Ladder van duurzame verstedelijking/ behoefte

Er is niet aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 van indiener 1.

3. Parkeren

Volgens indiener worden er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt het te kort aan parkeerplaatsen opgevangen in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat volgens indiener een onaanvaardbare parkeerdruk op de omgeving.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 3.1 van indiener 1.

4. Centrumplan

Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met het Centrumplan Emmeloord 2017. Volgens indiener wordt de grens van het bouwvlak overschreden. Indiener geeft aan dat het plan een groter ruimtebeslag inneemt.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 2 en 4.1 van indiener 1.

5. Rijksmonument

De bouw zal de cultuurhistorische waarde tenietdoen. De gemeenteraad heeft de waarde van de Delftse school erkend door hier specifiek aandacht voor te vragen in de Welstandsnota 2016. Uit het voorliggende besluit blijkt niet dat er rekening is gehouden met het cultuurhistorische belang van de bestaande omgeving, in geval van indiener de woningen aan de KJ straat. Het bouwplan heeft juist een behoorlijk negatief effect. Dat blijkt onder andere uit de schaduwwerking van het te bouwen pand.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.1 van indiener 1.

6. Economische uitvoerbaarheid

Indiener geeft aan dat de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente niet is gepubliceerd. De indiener vraagt zich af of het plan economisch uitvoerbaar is.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 6.1 van indiener 1.

7. Maatschappelijk uitvoerbaarheid/ passend organiseren

Indiener geeft aan dat de omgeving op geen enkele wijze is betrokken bij de tot standkoming van dit plan. Indiener geeft aan dat het plan hierdoor op onzorgvuldige wijze en in strijd met gemeentelijk beleid tot stand is gekomen.

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 7.1 van indiener 1.