

College van Burgemeester en Wethouders van Noordoostpolder

Postbus 155

8300 AD Emmeloord

info@noordoostpolder.nl

cc: gemeenteraad Noordoostpolder, griffie@noordoostpolder.nl

Datum: 20 augustus 2021

Betreft: zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning bouw pand Koningin Julianastraat, CWI locatie

Kenmerk: HZ_WABO 2021-0475

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Mede namens:

.....

.....

.....

(van alle genoemde bewoners zijn ondertekende machtigingen ontvangen)

Dienen ondergetekenden hierbij zienswijzen in tegen de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een kantoor en appartementen aan de Koningin Julianastraat, CWI locatie. De redenen hiervoor worden hieronder uiteengezet.

Inleiding

Allereerst een korte contextschets. U heeft te kennen gegeven dat u voornemens bent om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwplan op de hoek van de Koningin Julianastraat/Espelerlaan/Onder de Toren. Naar aanleiding van dit voornemen willen wij, bewoners van de, zienswijzen indienen. De woningen aan de Koningin Julianastraat zijn rijksmonumenten en gebouwd in de stijl van de Delftse school en zijn dan ook voor Emmeloord van grote cultuurhistorische waarde. Het is wat ons betreft uitermate belangrijk dat de cultuurhistorische waarde behouden blijft. De bouw van het pand zoals beoogt, zal in ernstige mate deze cultuurhistorische waarde teniet doen. Het goede woon- en leefklimaat wordt aangetast en de omgeving wordt daarvoor niet gecompenseerd. Wat ons vooral ook erg verbaast, is dat het plan eenzijdig tot stand is gekomen. Ondanks dat er door het volgen van de verkeerde procedure er tijd is gekomen om met de omgeving/omwonenden in gesprek te gaan om samen tot een gedragen plan te komen, heeft dit helaas niet plaats gevonden.

Gelet op de wijze van besluitvorming en het proces tot op heden lijkt het er in hoge mate op dat de input van de omgeving/omwonenden er niet toe doet danwel is/wordt genegeerd. Dat is toch niet meer passend in deze tijd? De gemeente heeft er toch baat bij als niet één initiatiefnemer tevreden is met een zakelijke overeenkomst maar een hele wijk omwonenden? Leefbaarheid in een prettige woonomgeving is een groot goed.

Daarom verzoeken wij u onze input serieus en waardig in behandeling te nemen en het proces alsnog over een andere boeg, namelijk die van participatie en gezamenlijk draagvlak, te gooien. Er is grote bereidheid om samen tot een voor alle partijen acceptabele oplossing te komen. Een voorbeeld hiervoor is de bijlage waarin een foto van het gesloopte gebouw op de onderhavige locatie is opgenomen.

Ladder van duurzame verstedelijking/behoefte

In het ontwerp besluit en de ruimtelijke onderbouwing is het voorgenomen bouwplan terecht aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de zogenaamde Laddertoets moet worden doorlopen. Onder verwijzing naar de toets aan de gemeentelijke Woonvisie is vervolgens geconcludeerd dat de behoefte voldoende is aangetoond en dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wij kunnen ons niet vinden in deze conclusie. Er is namelijk niet 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. Er is geen sprake van een op objectieve wijze beschreven onderbouwing waarom de behoefte aan stedelijke ontwikkeling bestaat. Daarnaast is ook niet voldoende aangetoond hoe de behoefte zich verhoudt ten opzichte van het inmiddels bestaande aanbod en de effecten op de planologische capaciteit. Daarom kan de vergunning niet worden verleend.

Parkeren

Het voorgenomen bouwplan voorziet in 18 autoparkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan (16 appartementen en 995m2 vloeroppervlak kantoorruimte) een parkeerbehoefte kent van 44 parkeerplaatsen. Na een berekening van dubbelgebruik zou de behoefte volgens u in ieder geval bestaan uit een aantal van 31 parkeerplaatsen.

In de Nota Parkeernormen 2016 is voorgeschreven dat bij een aanvraag omgevingsvergunning in beginsel op het bijbehorend terrein moet zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarvoor geldt een inspanningsverplichting. IN de Nota Parkeernota 2016 staat:

“Deze inspanningsverplichting betekent het aantonen dat het aanleggen van parkeerplaatsen op bijbehorend terrein fysiek in geen enkele vorm mogelijk is zonder dat dit het functioneren belemmert.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het om kostenredenen en fysieke beperkingen niet reëel is te verwachten dat er meer parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd. Verder is er binnen het projectgebied geen ruimte om in meer parkeerplaatsen te voorzien, aldus de ruimtelijke onderbouwing.

Initiatiefnemer heeft met het ontwerp gekozen voor een maximale invulling qua bebouwing waarbij het parkeren een ondergeschoven kindje lijkt te zijn. Er zijn echter allerlei mogelijkheden om meer parkeerplaatsen binnen het projectgebied te realiseren. Of uitgaan van de beoogde parkeerfaciliteit en op basis daarvan het bouwplan aanpassen qua hoogte bijvoorbeeld. Kostentechnisch zal dit voor initiatiefnemer waarschijnlijk minder aantrekkelijk zijn maar het is niet ‘in geen enkele vorm mogelijk’ zoals in het beleid opgenomen.

Er wordt bij lange na niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Om dit tekort te verminderen/op te heffen moet volgens de ruimtelijke onderbouwing gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen. Deze openbare parkeerplaatsen zijn echter niet aangelegd voor de projectlocatie maar dienen als openbare parkeergelegenheid voor het centrum. Ze mogen alleen gebruikt worden als er sprake is van overcapaciteit aan parkeerruimte. Initiatiefnemer dient hiervoor een actueel en representatief parkeeronderzoek voor aan te leveren. In Emmeloord centrum is geen overcapaciteit aan parkeerplaatsen, zeker ook in het licht van de ontwikkelingen van woningbouw op de Paardenmarkt en de woningbouw elders in het centrum. Er ontstaat een onaanvaardbare parkeerdruk op de omgeving.

Ook op het vlak van fietsparkeren toont het plan gebreken. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat een fietsparkeernorm van 1,2 plaatsen voor medewerkers per 100m² BVO. Daarnaast moeten er minimaal 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar zijn. Voor het centrum van Emmeloord geldt een norm van 1,7 plaatsen voor medewerkers per 100m² BVO en 5 plaatsen per 100m² BVO voor bezoekers, in totaal dus 67 fietsparkeerplaatsen. Het plan kent slechts plaats voor 12 fietsparkeerplaatsen. Dat is strijdig met het bepaalde in de Nota Parkeernormen 2016.

Er is dus onvoldoende ruimte gecreëerd voor zowel auto- als fietsparkeerplaatsen en strijdig met gemeentelijk beleid. De gevraagde vergunning kan dan ook niet worden verleend.

Centrumplan

Het plan, zoals nu aan de orde is, is strijdig met de ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied, vastgelegd in het Centrumplan Emmeloord 2017. In dit Centrumplan is 'compact' het sleutelwoord. Het onderhavige plan betreft echter een enorm groot gebouw, qua oppervlakte maar vooral qua hoogte. De grenzen van het bouwvlak en de bouwhoogte worden overschreden. In het Centrumplan is specifiek aandacht besteed aan bouwhoogte in het centrumgebied waar twee tot drie bouwlagen de norm zijn. Het onderhavige plan gaat uit van maar liefst vijf bouwlagen en is daarmee niet passend in de bestaande omgeving. Daarnaast behelst dit bouwplan een groter ruimtebeslag qua bebouwing en verharding dan in het Centrumplan is beoogd. Dit gaat (wederom) ten koste van het steeds meer beperkte groen in de omgeving. Het plan is dan op deze punten ook strijdig met hetgeen in het Centrumplan is beschreven en vormt een aantasting van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

In de uitwerking van het Centrumplan is opgenomen dat de behoefte aan woningen in en nabij het centrum tot het jaar 2025 wordt geschat op 10 tot 15 woningen per jaar. Gesteld wordt dat met dit bouwplan aan deze behoefte wordt voldaan. Er is echter niet gekeken in hoeverre dit plan zich verhoudt tot alle andere woningbouwactiviteiten in het centrum.

Rijksmonument

De woningen aan de Koningin Julianastraat zijn gebouwd volgens de karakteristieken van de Delftse school en zijn dan ook voor Emmeloord van grote cultuurhistorische waarde. Dit wordt bevestigd omdat deze panden zijn aangewezen als Rijksmonumenten. De gemeenteraad heeft de waarde van de Delftse School erkend door hier specifiek aandacht voor te vragen in de Welstandsnota 2016.

Het is wat ons betreft uitermate belangrijk dat de cultuurhistorische waarde behouden blijft. De bouw van het pand zoals beoogt, zal in ernstige mate deze cultuurhistorische waarde teniet doen.

Uit zowel het bouwplan zelf, de ruimtelijke onderbouwing en de Welstandstoets blijkt dat bij zowel het ontwerp als de bouw geen enkel rekening is gehouden met het cultuurhistorisch belang van de bestaande omgeving, de woningen aan de Koningin Julianastraat, In de ruimtelijke

onderbouwning is ten onrechte gesteld dat het plan geen externe werking heeft die negatief van invloed kan zijn voor de nabijgelegen rijksmonumentale panden. Deze stelling is op geen enkele wijze onderbouwd. Het beoogde bouwplan is in het geheel niet afgestemd op de bestaande omgeving en heeft daarop een behoorlijk negatief effect. Dat blijkt onder andere uit de schaduwwerking van het te bouwen pand. In de periode oktober tot en met maart worden de rijksmonumentale panden voor een groot deel volledig in de schaduw gelegd door het beoogde gebouw. Het realiseren van het beoogde bouwplan vormt een aantasting van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Hier is geen rekening mee gehouden in het voorgenomen besluit.

Tenslotte is het zo dat wij als woningeigenaren te maken hebben met uitgebreide (gemeentelijke) wet- en regelgeving om onze huizen bijvoorbeeld te isoleren. Door het gegeven dat de panden een groot deel van het jaar in de schaduw liggen, zullen de gas- en elektriciteitskosten door de bouw behoorlijk stijgen. Dit is in contrast met de noodzaak tot verduurzaming.

Economische uitvoerbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwning is in hoofdstuk 5 gesteld dat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd waarbij is verwezen naar een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. De inhoud van deze overeenkomst is niet ter inzage gelegd. Ten aanzien van het kostenverhaal wordt uitsluitend verwezen naar het risico van planschade. Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening dienen echter alle gemeentelijke kosten te worden verhaald. Ondergetekenden vragen zich af in hoeverre de gemeentelijke kosten ook daadwerkelijk zijn verhaald. Dit, mede gelet op de afspraken die er in het verleden zijn gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente. Er wordt geen inzicht en transparantie gegeven in de verhaalde kosten. Daarmee rijst de vraag in hoeverre het plan economisch uitvoerbaar is. Er is ten onrechte geen exploitatieplan in het ontwerp ter inzage gelegd.

Het plan is op dit punt niet volledig, onvoldoende transparant en daarmee onzorgvuldig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid/passend organiseren

In eerdere correspondentie is aangegeven dat de (directe) omgeving geen enkele wijze betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van dit plan. Er is op geen enkele manier draagvlak gecreëerd voor het bouwplan. Voor een gemeente die inspraak en betrokkenheid van burgers hoog in het vaandel heeft, is dit een zeer kwalijke zaak. Noch initiatiefnemer, noch de gemeente heeft voldoende ruimte aan de omwonenden geboden om mee te denken over de inhoud van het plan en de inpassing in de omgeving. Alle input vanuit de omgeving is onbeantwoord terzijde geschoven. Dits is volledig in strijd met het gemeentelijke beleid, onder meer vastgelegd in het Beleidsplan Vergunningsverlening, Toezicht en Handhaving 2020-2023. Bij de totstandkoming van het onderhavige plan is geen Open Plan Proces toegepast terwijl dit binnen de gemeente wel de standaard is. Van 'passend organiseren' waarbij belanghebbenden gezamenlijk tot een acceptabele oplossing komen, is dan ook geen sprake. Dit is zeer teleurstellend. Gezien het tijdsverloop vanwege het volgen van de verkeerde procedure is/was het nu toch juist het moment om in gesprek te gaan en elkaar op een constructieve en actieve wijze te betrekken en te horen in de planvorming?

Helaas hebben we recent moeten constateren dat bij zowel initiatiefnemer als het college geen bereidheid bestaat om alsnog concreet en oprecht ruimte te geven voor het creëren van draagvlak en participatie in de planvorming teneinde een gezamenlijke oplossing te vinden. De advocaat van buurtbewoner heeft op 25 mei 2021 een concreet voorstel gedaan voor de organisatie van een bijeenkomst voor de omgeving. Dit voorstel is van de hand gewezen door de projectleider waarbij de projectleider de initiatiefnemer in overweging heeft gegeven zelf maar de informatie op

te halen bij de direct omwonenden/de omgeving. Dit heeft initiatiefnemer niet gedaan. Dat wordt aangetoond door een bijlage bij de ingediende zienswijze van

De input/participatie van de omgeving/direct omwonenden is niet betrokken bij de planvorming. Het plan is op dit punt op onzorgvuldige wijze, in strijd met gemeentelijke beleid tot stand gekomen. De gevraagde vergunning kan mede om deze zeer belangrijke reden niet worden verleend.

Conclusie:

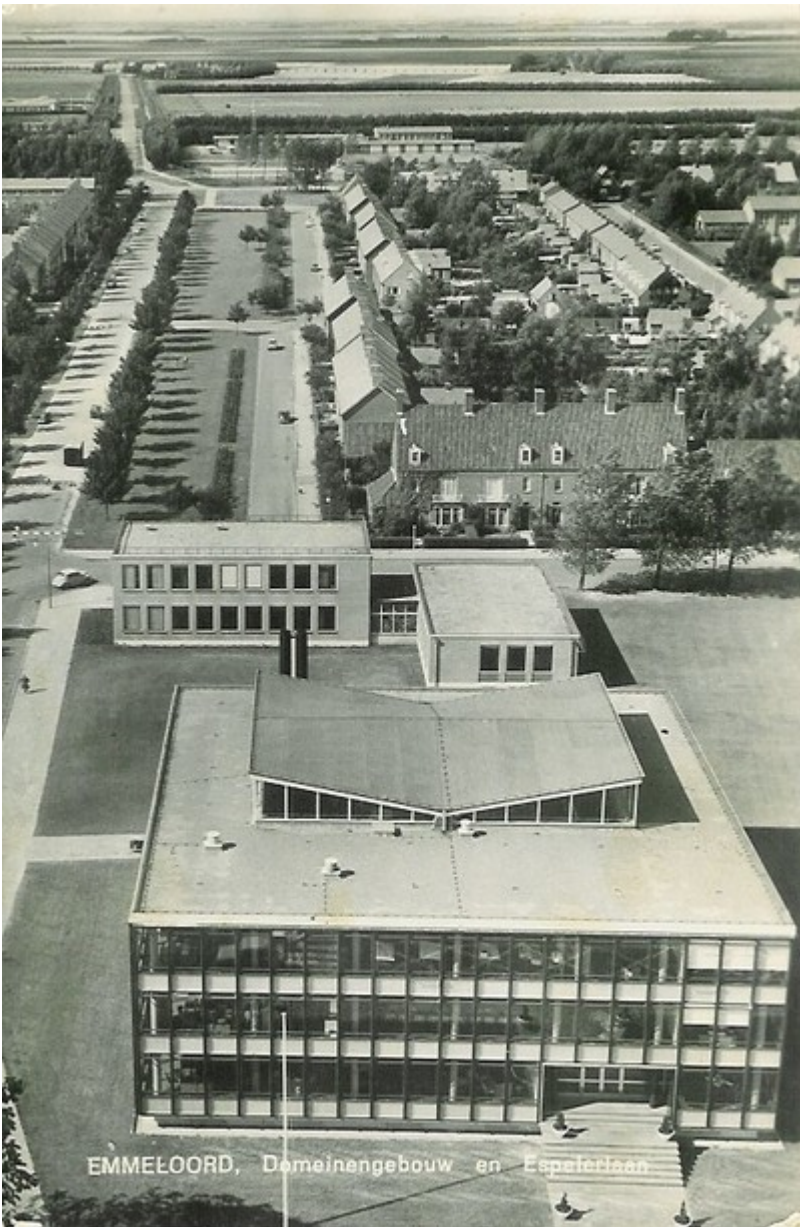
Op basis van voorgaande concluderen we dan ook dat het ontwerp besluit op meerdere punten in strijd is met de in artikel 2.12 Wabo vereiste goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het ontwerp besluit eveneens op meerdere punten strijdig met het gemeentelijke beleid. Het plan gaat ten koste van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de directe omgeving en heeft een niet acceptabele impact op de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp besluit is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten en een onzorgvuldige en onjuiste beschouwing van de effecten in de ruimtelijke onderbouwing. Daarom verzoeken wij u dringend te besluiten om de gevraagde vergunning te weigeren.

Tot slot: van mevrouw L. Riddersma hebben wij begrepen dat deze brief ook als zienswijze wordt beschouwd voor het ontwerp besluit VVGB waar de gemeenteraad een besluit over moet nemen. Ondanks dat dit ons vreemd voor komt, college van B&W en de gemeenteraad zijn immer twee verschillende organen en er is sprake van twee verschillende besluiten, is deze brief dan ook naar de gemeenteraad verstuurd.

Met vriendelijke groet,

.....
.....
.....

Bijlage: foto's voormalig arbeidsbureau



EMMELOORD, Domeinengebouw en Espeletoan