

Erfgoedvereniging Heemschut
Nieuwezijds Kolk 28
1012 PV Amsterdam

Uw brief van 24 mei 2023	Uw kenmerk	Zaaknummer 2023051690134	Datum 20 juni 2023
Onderwerp Drostlaan 101 te Emmeloord	Bijlagen 1	Inlichtingen Mevr. E. Steenberg-Haak, e.haak@noordoostpolder.nl	

Beste heer/mevrouw te Raa,

Op 24 mei 2023 ontvingen wij uw brief over de mogelijke bestemmingsplanwijziging aan de Drostlaan 101 te Emmeloord. U verzoekt het college en de raad om de bestemming die op de Drostlaan 101 ligt niet te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. De raad heeft kennis kunnen nemen van uw brief en deze ter afdoening in handen gesteld van het college. Door middel van deze brief reageren wij op uw verzoek. Allereerst gaan we in op het proces. In de bijlage geven wij onze reactie op uw inhoudelijke opmerkingen over het plan.

Er is nog geen formele aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen

Initiatiefnemer heeft gevraagd om planologische medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van appartementen aan de Drostlaan 101 te Emmeloord. Op 22 september 2022 heeft het college een principebesluit genomen waarin wordt aangegeven dat het college onder een aantal voorwaarden mee wil werken aan het initiatief. Het initiatief is nog in de overleg-/conceptfase. Er is dus nog geen planprocedure gestart.

Als er een planprocedure wordt gestart, wordt uw brief bij het college onder de aandacht gebracht, zodat de inhoud meegewogen kan worden. Na het doorlopen van de wettelijke procedure, is het uiteindelijk aan de raad om het plan al dan niet vast te stellen.

Als u over het initiatief in gesprek wilt, dan is dat wat ons betreft altijd mogelijk. Daarbij vinden wij het van belang dat er niet over elkaar gepraat wordt, maar mét elkaar. Als gemeente gaan we namelijk niet over de aard en omvang van het initiatief, maar beoordelen de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een initiatief zoals dat aan de gemeente wordt voorgelegd. Het al dan niet aanpassen van het initiatief is aan de initiatiefnemer. Een gesprek dus ook mét de initiatiefnemer. Ik hoor graag of wij dit gesprek moeten (laten) inplannen.

In de bijlage gaan we in op uw inhoudelijke opmerkingen

Wij hopen met bovenstaande informatie u duidelijk te maken hoe het proces loopt en ik welke fase het plan zit. In de bijlage gaan wij in op uw opmerkingen in de brief.

Heeft u nog vragen? Bel of mail dan gerust

Mijn collega mevrouw E. Steenbergen-Haak, helpt u graag verder. Haar telefoonnummer is 0613388790.
U kunt haar ook mailen: e.haak@noordoostpolder.nl.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke at the bottom.

mevrouw M.E. Wierstra
manager Vergunningen, toezicht en handhaving

Bijlage 1 – reactie op uw inhoudelijke opmerkingen

Er is nog niet bepaald door de initiatiefnemer of de boerderij wel/niet gesloopt wordt

We stimuleren de initiatiefnemer om appartementen in het bestaande pand te maken zonder sloop-nieuwbouw, maar dat kunnen wij niet afdwingen. De initiatiefnemer heeft nog niet besloten of de boerderij wel of niet gesloopt wordt.

Verlies van historische en ruimtelijke waarden en variatie

Het pand is niet aangewezen als monument. Er is dus geen directe bescherming tegen sloop. De gemeente heeft er in het verleden geen beschermd status gegeven aan deze voormalige boerderij, net zo min als aan vele andere boerderijen die inmiddels binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Daardoor is er geen sloopbescherming. Dit geldt bij de bestemming voor maatschappelijk net zo goed als bij de bestemming voor wonen.

Onderzoek naar maatschappelijke invulling

In de brief vraagt u zich af of er voldoende onderzocht is of er een maatschappelijke invulling mogelijk is. Dit onderzoek ligt niet bij de gemeente. Wij hebben als gemeente wel geïnventariseerd of er maatschappelijke instellingen zijn die op zoek zijn naar (nieuwe) huisvesting. We overwegen nu het initiatief voor woningbouw omdat er geen maatschappelijke vraag is. Als een pand langere tijd leeg komt te staan, gaat het bouwtechnisch snel achteruit.

Wanneer er een initiatief binnen komt, moet dit getoetst worden aan wet- en regelgeving. Indien blijkt dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, wordt onderzocht of er afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het is aan de initiatiefnemer om te onderzoeken of het plan haalbaar is. Dat wil zeggen dat wanneer deze ontwikkeling niet voorziet in de behoefte, het voor de initiatiefnemer geen haalbare zaak is om nog meer woningen toe te voegen omdat de markt verzadigd is. Echter, uit onze woonvisie en uit marktonderzoek uitgevoerd door een makelaar blijkt dat er vraag is naar woningen/appartementen. Landelijk wordt ook de nadruk gelegd op de bouw van woningen. Deze ontwikkeling van de woonboerderij tot woningbouw kan voorzien in de woningbehoefte. Dit is meegenomen in het besluit over de wenselijkheid van het plan.

DNA Emmeloord

De waarde zoals in het DNA beschreven wordt door de gemeente erkend. Het DNA heeft als instrument geen beschermende status.

Verwijzing naar het landbouwverleden

De verwijzing naar het landbouwverleden blijft door de vorm van het bouwvolume en het vrij te houden onbebouwde en groen te houden terrein voor het complex. Ook behoud en herstel van de erfsingel worden als voorwaardelijke verplichting meegegeven in het nieuwe bestemmingsplan. Dit zorgt voor variatie. De parkeerplaatsen voor de nieuwe functie komen in grote lijnen overeen in aantal en locatie met de huidige bestemming.