

Fractie:	ONS Noordoostpolder
Naam:	Bert-Jan Aling
Onderwerp:	Wijziging bestemmingsplan Emmelhage
Datum indiening vragen:	22-6-2022

## Vragen:

### Inleiding

Na de commissievergadering van afgelopen maandag heeft de ONS fractie nog een aantal vragen inzake het wijzigen van het bestemmingsplan Emmelhage van 150 naar 159 woningen om op deze manier aan het Piet Moddermandpad i.p.v. 8 (sociale) rijwoningen naar 18 Startblockwoningen te kunnen gaan.

### Vraag 1:

Veranderingen binnen bestaand beleid / bestaande verwachtingen zijn regelmatig complex met (direct) omwonenden. In dit verzoek gaan we van 8 rijwoningen naar 18 Startblockwoningen, waarbij bewoners o.a. meer gebruik gaan maken van de 2<sup>de</sup> verdieping.

a) Kunt u aangeven welke vorm van participatie is toegepast om draagvlak binnen de buurt te realiseren?

### Antwoord:

**Participatie is gebeurd door middel van het versturen van een brief met een toelichting van het planinitiatief met een mogelijkheid om hierop te reageren.**

b) Wanneer is deze participatie opgestart?

### Antwoord:

**Eind december 2021.**

c) Hoe is met direct omwonenden gekeken naar een duurzame oplossing voor een ieder?

### Antwoord:

**Er is gekeken naar een inpassing binnen de huidige kaders van het stedenbouwkundig ontwerp en het vigerende bestemmingsplan (zonder veel aanpassing). De indieners van de zienswijzen hebben moeite met het wonen op de verdieping in relatie tot hun privacy. De privacy wordt voldoende geborgd door de afstand tussen de tuinen en door de groenstrook (waar bomen komen) tussen de percelen. In het gesprek dat indieners op 31 mei 2022 met de gemeente hebben gehad is de toezegging gedaan dat de bomenrij daadwerkelijk aangeplant wordt. Deze bomenrij zal gedurende de zomermaanden (wanneer er het meest in de tuin gezeten wordt) een groot deel van het zicht vanaf de eerste verdieping op de achtertuinen van indieners wegnemen. Er is volgens ons sprake van een goede ruimtelijke inpassing.**

### Vraag 2:

De gemeenteraad van de Noordoostpolder heeft in 2020 het beeldkwaliteitsplan voor Emmelhage fase 2b vastgesteld.

a) Passen de te realiseren Startblockwoningen in het beeldkwaliteitsplan qua criteria?

### Antwoord:

***Niet op alle punten. De welstandseisen uit het beeldkwaliteitsplan uit 2020 hielden geen rekening met deze specifieke ontwikkeling. Het plan is daarom voorbesproken met de welstandscommissie. Het plan voldoet in hoofdlijnen aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan (midden, met accent kleurrijk en warm). Wel geeft de welstandscommissie een aantal aandachtspunten mee ter verbetering. Met deze aandachtspunten meent de commissie dat het plan een kwaliteit kan bereiken die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk en daarmee voldoende is om een afwijking van enkele criteria te rechtvaardigen. Uw raad heeft in het beeldkwaliteitsplan een hardheidsclausule opgenomen die de ruimte geeft om gemotiveerd af te wijken van de criteria. Vanwege het type woning (fabriekswoning) kan niet voldaan worden aan het 1,5m terugrooien van de derde woonlaag en het volumeaccent met andere dakhelling op de hoeken. Mercatus geeft aan naar aanleiding van de aanbevelingen van de commissie het plan aan te kunnen passen. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende aannemelijk gemaakt. De welstand zal definitief getoetst worden bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.***

b) Op de specifieke plek (C. midden met accent) heeft de raad bij Criteria: 'Vormgeving' vastgesteld dat bij woningen met een plat dak een eventuele derde bouwlaag minimaal 1,5 m teruggerooid is aan de straatzijde. Hoe wordt met het bouwen van de Startblockwoningen hier invulling aangegeven ? (pag. 22 van 26)

**Antwoord:**  
**Zie hierboven onder 2a.**

c) We lezen ook dat hoekwoningen bij rijwoningen een volume-accent hebben en een andere dakhelling, hoe wordt hier invulling aangegeven?

**Antwoord:**  
**Zie: hierboven onder 2a.**

### **Vraag 3:**

Insprekers droegen afgelopen maandag een mogelijke oplossing aan om de Startblockwoningen een kwartslag te draaien.

a) Is deze optie serieus onderzocht?

**Antwoord:**  
***Deze optie is beoordeeld en is gezien de stedenbouwkundig opzet van fase 2b niet passend. In de stedenbouwkundige opzet is bewust gekozen voor een bebouwingswand langs de groene ruimte. De positionering van het bouwvlak is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp en vastgelegd in het geldende planologisch kader.***

***Een aanpassing naar aanleiding van de zorgen van insprekers heeft invloed op belangen (o.a. privacy) van andere bewoners, ontsluiting, parkeren en de voortgang van het plan. Het nu aanpassen van de bebouwingsstructuur is daarom niet nodig en niet verstandig.***

b) Wanneer dit niet mogelijk is, wat is hiervan de specifieke onderbouwing? En waar kunnen wij deze terug vinden, dat we hier specifiek voor hebben gekozen Aan de hoofdstructuur en bebouwingsstructuur, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan veranderd namelijk niets (pag. 5 van 26).

**Antwoord:**  
***Deze onderbouwing staat in de nota beantwoording zienswijzen. Voor nadere duiding zie: hierboven onder 3a.***

c) Bent u als nog bereid om samen met Mercatus en buurtbewoners naar deze oplossing te kijken?

**Antwoord:**  
***Zie: hierboven onder 3a. Wij vinden het aanpassen van de bebouwingsstructuur niet nodig en niet verstandig. Met het aanplanten van de bomenrij is het goede woon- een leefklimaat van de inwoners voldoende geborgd.***

**Vraag 4:**

Als alternatief is ook aangedragen dat Mercatus de Startblockwoningen mogelijk in fase 3 gaat realiseren.

a) Hoeveel maanden vertraging loopt Mercatus dan op qua realisatie?

**Antwoord:**

***In fase 3 zijn al rug- aan rugwoningen van Mercatus voorzien. Het betreft dus geen redelijk alternatief. Het aanpassen van de programmering door extra toevoeging in fase 3 zorgt voor vertraging in de bestemmingsplanprocedure voor fase 3 en dus ook voor vertraging van de realisatie van de gehele volgende fase.***

b) Wat voor consequenties heeft dit verder voor de gemeente of Mercatus?

**Antwoord:**

***Als de raad dit plan niet vaststelt kunnen er in fase 2b maximaal 150 woningen gerealiseerd worden. Op de betreffende locatie kunnen dan nog steeds woningen komen met leefruimte op de verdieping (al zal dit een stuk minder in de lijn der verwachting liggen). Het is de vraag of Mercatus dan nog haar planvorming doorzet, omdat zij de nadrukkelijke wens heeft om te bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens.***

Datum beantwoording vragen:	27 juni 2022
Contactpersoon:	Klaas de Jong