

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Emmeloord, Dokter Jansenpark'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Emmeloord, Dokter Jansenpark' lag van 3 november tot en met 14 december 2022 voor een ieder ter inzage. Tevens lag het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan, gedurende deze periode ter inzage. Het ontwerp was op werkdagen tijdens openingstijden in te zien bij het loket Woonomgeving in het gemeentehuis aan het Harmen Visserplein 1 te Emmeloord. Tevens is het ontwerp bestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.0171.BP00708-ON01) digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de ter zage termijn was op 17 november 2022 een inloopbijeenkomst voor omwonenden.

Ingediende zienswijze / ontvankelijkheid

Naar aanleiding van deze inloopbijeenkomst vond overleg plaats op 30 november 2022 met de VVE Toren Kampwal waarin zij hun zienswijze op de ontwikkeling Dokter Jansenpark gaven. Van dit overleg / zienswijze is een verslag gemaakt, zie bijlage 1. Naar aanleiding van hetgeen besproken is, diende de VVE buiten de daarvoor gestelde termijn een schriftelijke zienswijze in. De schriftelijke zienswijze, zie bijlage 3, werd op 15 december 2022 verstuurd. Formeel is deze schriftelijke zienswijze niet-ontvankelijk. Echter inhoudelijk is deze zienswijze wel meegenomen, omdat het overleg waarin de zienswijze van de VVE naar voren is gekomen binnen de termijn plaatsvond.

Zienswijze

Bewoners van de toren aan de Kampwal richten hun zienswijze met name op het appartementengebouw dat aan de noordoostzijde van het plangebied Dokter Jansenpark gesitueerd is. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan zijn 8 woonlagen mogelijk en is een maximale hoogte van 30 m van het gebouw toegestaan. De bewoners willen dit gebouw op een andere plek vanwege uitzicht (zichtlijn), bezonning en hoogte. De hoge woontoren, op 74,7 m afstand van de toren aan de Kampwal, is te accepteren, mits deze minstens 3 meter naar achteren wordt geschoven.

Verder benoemt men, is het misschien ook beter qua zichtlijn ook het middelste appartementengebouw 1,5 m naar achter te schuiven. Hierdoor blijft de zichtlijn op de rotonde Komentenlaan/Urkerweg behouden.

Daarnaast vragen zij aandacht voor fietsverkeer over de brug voor de toren. En als extra aandachtspunt het behoud van de groenvoorziening.

Reactie gemeente

De aspecten uitzicht (zichtlijn), bezonning en hoogte in relatie tot het beoogde appartementengebouw in de noordoostelijke hoek zijn nader bestudeerd. Dit is verwoord in een memo, zie hiervoor bijlage 2. Deze studie is gedeeld met de indieners van de zienswijze. Uit een bezonningstudie blijkt dat het schaduweffect op de toren aan de Kampwal beperkt is. Verder is een studie gedaan naar het effect van de plannen op de zichtlijn naar de Urkerweg. Door het gebouw maximaal 3 meter terug te schuiven behoudt het de beoogde ruimtelijke structuur aan de Urkerweg, zijn de consequenties voor de waterbergingszone aan de achterzijde beperkt en wordt de zichtlijn vrijgespeeld. Dit is ook een verdedigbare verschuiving naar andere belanghebbenden. Ten slotte is gekeken naar het verlagen van het gebouw. Eventueel in combinatie met de lagen te verplaatsen naar andere appartementengebouwen in het plan. Het verlagen met 1-2 lagen leidt niet tot een vrij uitzicht. Door het verplaatsen van de lagen naar andere delen van het plangebied, verdwijnen de contrasten en de beoogde hiërarchie tussen hogere en lagere delen in het plan. Dit is direct van invloed op de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit van het plan en de omgeving en daarmee voor de beleving en waardering van dit plan voor Emmeloord. Het verlagen van het gebouw acht de gemeente om die reden niet wenselijk.

Het beoogde beeld aan de Urkerweg is een wisselende gevellijn waarbij de accenten naar voren steken. Het naar achter schuiven van het noordelijke gebouw van het middelste bouwblok vermindert dit afwisselende gevelbeeld. Dit werkt door op de openbare ruimte tussen de gebouwen, die hier smaller wordt. Bovendien is de afstand tot dit gebouw zo groot dat het effect op het zicht op de rotonde minimaal is. De bebouwing van dit middelste woonblok blijft daarom op beoogd locatie staan, zoals in het ontwerp bestemmingsplan is weergegeven.

Voor wat betreft het fietsverkeer over de brug. De verkeerseffecten van het plan zijn onderzocht en geven geen aanleiding tot aanpassing van de brug.
Het extra aandachtspunt: het behoud van de groenvoorziening wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing: naar aanleiding van deze zienswijze wordt het appartementengebouw in de noordoostelijk hoek van het plangebied 3 meter terug geschoven (gezien vanaf de Urkerweg) op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betekent verschuivingen in de bestemming Wonen en bijbehorend bouwvlak en aanduidingen en bestemming Groen ter hoogte van dat appartementengebouw. Tevens is/wordt het beeldkwaliteitsplan hierop aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Naast een aanpassing door de zienswijze zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen welke tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden.

Verbeelding

- De bestemming Tuin rondom de buitenzijde van de bestemming Wonen wijzigen naar de bestemming Groen. Aan deze zijde is er geen tuin mogelijkheid. Wel behoort een balkon of een zwevend dek tot de mogelijkheden;
- Verwijderen aanduiding 'vrijstaand' ter plaatse van het zuidelijke deel van het noordoostelijke blok (ter plaatse is dan alleen 'aaneengebouwd' en 'twee-onder-een kap' mogelijk);
- Verwijderen aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aan-een' ter plaatse van de zijkanten (westelijk en oostelijk deel) van het noordoostelijke blok (ter plaatse is dan alleen 'aaneengebouwd' mogelijk);
- De aanduiding 'plat dak' is verwijderd van de verbeelding. In de regels is geregeld dat voor hoofdgebouwen uitsluitend platte daken zijn toegestaan;
- Opnemen aanduiding voor het minimum bouwhoogte ter plaatse van:
 - o Bouwblok/-strook langs de Urkerweg: minimaal 12 m;
 - o Accentgebouw noordoostelijke blok: minimaal 18 m;
 - o Accentgebouwen van de middelste en zuidelijke blokken: minimaal 12 m.

Planregels

- Tekstuele aanpassingen, zoals aanpassing nummering, juiste verwijzing, spelfouten;
- Definitie 1.5. Aaneengebouwd wordt aangepast zodat verwoord wordt dat het beeld een gesloten wand vormt;
- Toevoegen in bestemming Bos (artikel 3) en Groen (artikel 4) dat de ontsluitingswegen ook ten behoeve van de bestemmingen Wonen en Maatschappelijk zijn bedoeld;
- Toevoegen aan de bestemming Groen (artikel 4) dat een balkon en/of zwevend dek van maximaal 1 m diep mogelijk is aan het hoofdgebouw (onderdeel van de bestemming Wonen);
- Toevoegen aan artikel 7.2.1 een lid waaruit blijkt wat de minimum bouwhoogte is. Op de verbeelding hiervoor een aanduiding opnemen;
- Aanpassen artikel 7.2.1. lid b door het zinsdeel 'tot een aantal van niet minder dan 3' te verwijderen;
- Aanpassen artikel 7.2.1. lid e door het zinsdeel 'tot een aantal van niet minder dan 3' te verwijderen;
- Aanpassen artikel 7.2.1. lid g zodanig dat geen dakhelling mogelijk is. In het gehele plan zijn uitsluitend hoofdgebouwen met een plat dak toegestaan;
- Toevoegen aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 10.1. een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan, zodat duidelijk is wat het minimum aantal bouwlagen moet zijn ter plaatse van accentgebouw en bouwblok/-strook langs de Urkerweg.

Toelichting

- Tekstuele aanpassingen;
- Aanvulling stikstofonderzoek met aanlegfase en actualisatie berekening op basis van AERIUS-calculator versie 26 januari 2023. In bijlage 7 is dit vernieuwde stikstofonderzoek opgenomen;
- De laatste versie van het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd (bijlage 4);
- Bijlagen aanvullen met stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1) en de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (bijlage 19).

BIJLAGE 1. VERSLAG OVERLEG VVE DE TOREN KAMPWAL



verslag

Onderwerp: ontwikkeling appartementengebouw op de hoek van het dokter Jansenterrein
Aanwezigen: [REDACTED] (namens de bewoners), [REDACTED] (gemeente)
Afwezig: [REDACTED]
Contactgegevens: [REDACTED]
Datum: 30 november 2022
Locatie: Kampwal 57 te Emmeloord
Tijd: 16-17.30
Verslaglegging: [REDACTED]

Agenda	Actie
1. Aanleiding Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst in t Voorhuys op 17 november 2022 voor het bestemmingsplan dokter Jansenpark, dat van 2 november 2022 tot 14 december 2022 ter inzage ligt, leven er vragen bij de bewoners van de Toren aan de Kampwal. Zij hebben gevraagd om dit overleg, omdat zij zich zorgen maken over de beoogde ontwikkeling van een appartementengebouw tegenover hun appartementen.	
2. Voorstelronde De aanwezigen stellen zich voor. [REDACTED] woont in het appartement op adres [REDACTED] (links, 3^e verdieping). [REDACTED] woont in het appartement op adres [REDACTED] (rechts, 1^e verdieping). [REDACTED] woont in het appartement op het adres [REDACTED] (links, 2^e verdieping). [REDACTED] (niet aanwezig) woont in het appartement [REDACTED] (rechts, begane grond). De bewoners vertegenwoordigen (de belangen van) de VVE van de Toren. In het gebouw zijn er nog 2 VVE's actief voor de Prestige (parkeergarage) en het Lint (woongebouw naast/achter de Toren). Vertegenwoordigers van deze VVE's zijn niet aanwezig. [REDACTED] is als stedenbouwkundige werkzaam bij de gemeente en vanuit diens functie betrokken bij het plan. [REDACTED] is sinds maart van dit jaar als projectleider betrokken bij het plan.	
3. Achtergrond [REDACTED] dankt [REDACTED] voor de uitnodiging. Hij de vraagt in hoeverre zij/de bewoners betrokken / bekend zijn met de voorgenomen plannen voor herontwikkeling van het dokter Jansenterrein. Bewoners zijn per brief geïnformeerd over een Swipocratie en het stedenbouwkundig plan. Zij / de bewoners geven aan zij bekend zijn met de Swipocratie en het stedenbouwkundig plan. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan. Voor de goede orde zijn hieronder een aantal links toegevoegd met een verwijzing.	
4. Geschilpunten De bewoners geven aan dat er 3-4 punten zijn waar zij een aanpassing van en (nadere) toelichting op het plan wensen. Dit richt zich specifiek op het appartementengebouw dat aan de oostzijde van het plan dokter Jansenpark gesitueerd is en op basis van het ontwerp bestemmingsplan 8 woonlagen betreft en 30 meter hoog. De bewoners willen dit gebouw op een andere plek vanwege uitzicht, bezonning en hoogte. Daarnaast vragen zij aandacht voor fietsverkeer over de brug voor de Toren. De bewoners willen graag vrij uit blijven kijken en vinden het erg jammer dat er een gebouw komt met deze hoogte op deze plek. Ze willen graag uitzicht houden op de Urkerweg en verwachten dat het gebouw zon gaat ontnemen in	

de zomer. Zij willen dat het gebouw een aantal meter (bijvoorbeeld ongeveer 5 meter opschuift of geheel door fase 1 /bouwblok te spiegelen. Onderling zijn de bewoners het over dit laatste niet (geheel) eens. De bewoners willen graag dat het gebouw bijvoorbeeld 2 lagen lager wordt door deze lagen aan 2 andere appartementengebouw toe te voegen. De bewoners vragen aandacht voor hangjeugd op de brug (m.n. in de zomer) en maken zich zorgen over de toename van fietsverkeer door de ontwikkeling. Dit geldt met name voor het kruispunt Harmen Visserplein/Kampwal t.h.v. de brug. Dit punt is erg gevaarlijk.	
5. Planschade _____ vraagt naar informatie over planschade. _____ geeft aan dat er voor planschade een regeling geldt die parallel loopt aan het bestemmingsplan. Hij zegt toe informatie toe te sturen. Informatie over planschadeverordening is te vinden onder: Vergoeding planschade Gemeente Noordoostpolder	
6. Plantoelichting en reactie op de punten <i>Plantoelichting</i> _____ geeft een toelichting op het plan en geeft aan waarom er op de plek een appartementengebouw van deze hoogte gepland is. De hoogte en ligging passen in het stadsDNA van Emmeloord. De reden dat de hoogste gebouwen aan de Urkerweg gepland zijn, is om een stedelijke wand aan en ter begeleiding van de Urkerweg te creëren. De reden dat aan de uiteinden van de locaties hoogste gebouwen staan, is om de plek te markeren en over te laten gaan naar de omgeving. De reden dat er aan de oostzijde van het plangebied het hoogste gebouw gepland is, is omdat dit gebouw de stadspoort van de westzijde van Emmeloord markeert. Deze compositie geeft duiding aan de plek, maar ook samenhang. Dit is ook de reden dat de gebouwen aan de binnenkant van het plangebied lager zijn. E.e.a. staat ook verwoord in het stedenbouwkundige plan. Zie onderstaande link. <i>Reactie op de punten</i> <u>Ligging, uitzicht/bezinning</u> _____ en _____ begrijpen dat de bewoners reageren op hun uitzicht en dat dit door het gebouw anders wordt. De plek van het gebouw is zorgvuldig gekozen met gepaste afstand tot de Urkerweg en de Toren (74,7 m). Aan de hand van zichtlijnen en het plan wordt aangegeven dat het uitzicht ook mooi is/blijft/wordt en niet geheel verstoord wordt door het gebouw. De bomen die er nu staan en grotendeels blijven staan breken het zicht en zullen voor 8 maanden in het jaar het (nieuwe) gebouw verhullen in groen. T.a.v. bezinning is het zomers inderdaad zo dat er per dag een kort moment minder direct zonlicht is. <u>Hoogte</u> De hoogte van het gebouw is toegelicht aan de hand van de stedenbouwkundige opzet. Vanaf de 8^e verdieping van de Toren is er zicht op het nieuwe gebouw (de Toren is 32 m hoog). De verdiepingen eronder kijken in eerste instantie op het groen/ de bomen. <u>Verkeer</u> De verkeerseffecten van het plan zijn onderzocht en geven geen aanleiding om aanpassing van de brug. Het is uiteraard wel van belang dat dit goed gevolgd wordt. Zeker bij het kruispunt.	
7. Speelruimte Op basis van de vragen van de bewoners en reacties van _____ en _____ vragen de bewoners om op bovenstaande punten te reageren en of er speelruimte is. Dit gaan _____ en _____ na, en zo ja wat de speelruimte is om de positie t.b.v. bezinning en uitzicht en hoogte van het gebouw aan te passen. Om de verwachtingen te duiden, wordt door _____	Actie

■■■■■ aangegeven dat het spiegelen van fase 1/bouwblok niet passend is i.v.m. de stedenbouwkundig structuur. Het opschuiven van het appartementengebouw een paar meter in zuidelijke richting wordt beoordeeld om daarmee een groter zicht op de Urkerweg te geven. De hoogte van 30 meter wordt ook bekeken. Het opschuiven van het blok/ gebouw kan tot gevolg hebben dat andere bewoners (VVE het Lint) dit mogelijk minder gewenst vinden. Dit nemen ■■■■■ en ■■■■■ in de (belangen)afweging/ beoordeling mee.	
8. Reactie aan/ van de bewoners ■■■■■ en ■■■■■ proberen voor 14 december 2022 te reageren op de door de bewoners naar voren gebrachte punten. De bewoners overwegen om een zienswijze in te sturen namens de VVE.	
9. Rondvraag / sluiting De aanwezigen bedanken elkaar voor het gesprek. Van een rondvraag wordt geen gebruik van gemaakt.	

Link naar de Swipocratie:

[Swipocratie |](#)

Link naar stedenbouwkundig plan

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/13-september/19:30/15-1-Bijlage-1-Stedenbouwkundig-plan-Dokter-Jansenpark-Emmeloord.pdf>

Links naar nieuwsberichten over het dokter Jansenpark:

[Stedenbouwkundig plan Dokter Jansenpark goedgekeurd - Noordoostpolder \(nieuws.nl\)](#)

[Stedenbouwkundig plan Dokter Jansenpark – Wonen in Noordoostpolder](#)

Link naar het bestemmingsplan

<https://www.planviewer.nl/bestemmingsplannen/view/NL.IMRO.0171.BP00708-ON01>

BIJLAGE 2. MEMO



Memo

Onderwerp: Reactie op gesprek van 30-11-2022: De ontwikkeling van een appartementengebouw op de hoek van het Dokter Jansenterrein, te Emmeloord

Aan: [redacted] (namens de bewoners), [redacted] (gemeente) en [redacted] (gemeente)

Contactgegevens: [redacted]

Datum: 12 december 2022

steller: [redacted]

Inleiding/aanleiding

30 november 2022 jl. heeft er een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de VVE van de toren aan de Kampwal. Dit naar aanleiding van het voornemen van de gemeente om nieuw te bouwen op de locatie van het dr. Jansencentrum. De bewoners zijn het niet eens met de locatie en hoogte van het geplande appartementengebouw op de hoek aan de Urkerweg-Espelervaat. Hun punten van zorg zijn: de bezonning, de situering/ligging en de hoogte. Zij willen weten of en zo welke ruimte er is om deze plannen aan te passen.

Met deze notitie wordt op deze punten ingegaan en is gekeken welke ruimte de gemeente ziet om de plannen aan te passen.

Wat is het effect van de zon op de toren?

De schaduwwerking van het appartementengebouw is inzichtelijk gemaakt met behulp van een bezonningsstudie. Daarbij is de datum van de TNO norm voor bezonning gehanteerd, te weten: 19 februari. Zie toelichting: [Bezonning - Kenniscentrum InfoMil](#)

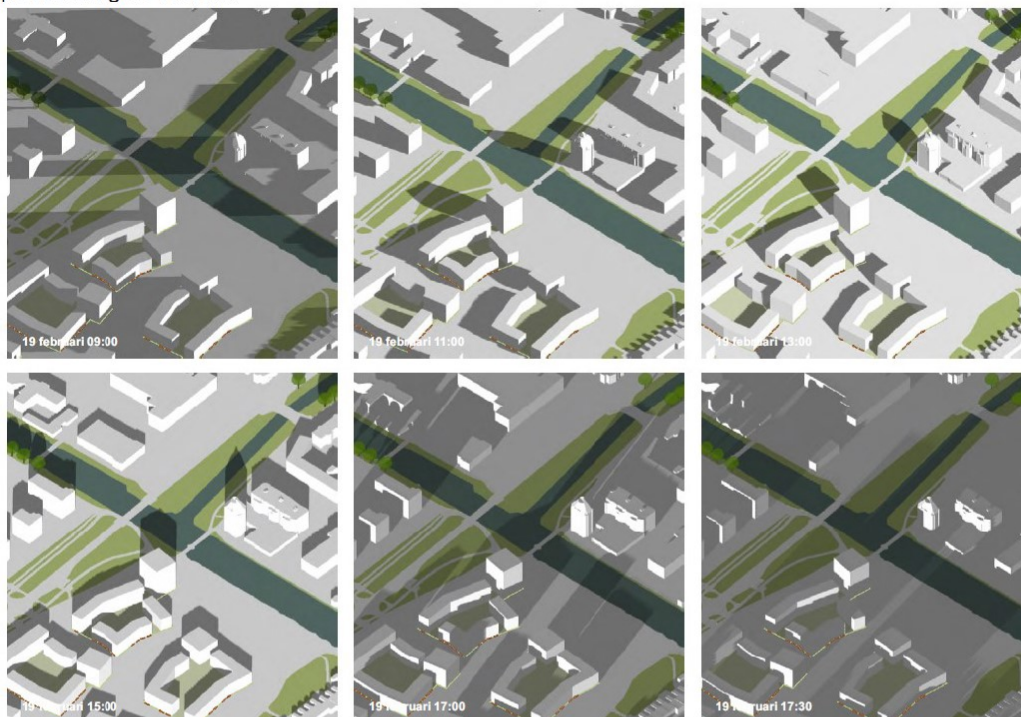
Uit deze studie maken wij op dat als de bestaande bomen buiten beschouwing worden gelaten, het appartementengebouw rond 17:30 uur enige schaduw ontvangt. Een half uur later, om 18:00 is de zon onder volgens het model.

Rekenen wede bomen mee, dan is het schaduweffect nihil. Later in het seizoen draait de zon aan het eind van de dag verder naar het (noord)westen en heeft het appartementengebouw geen invloed meer.

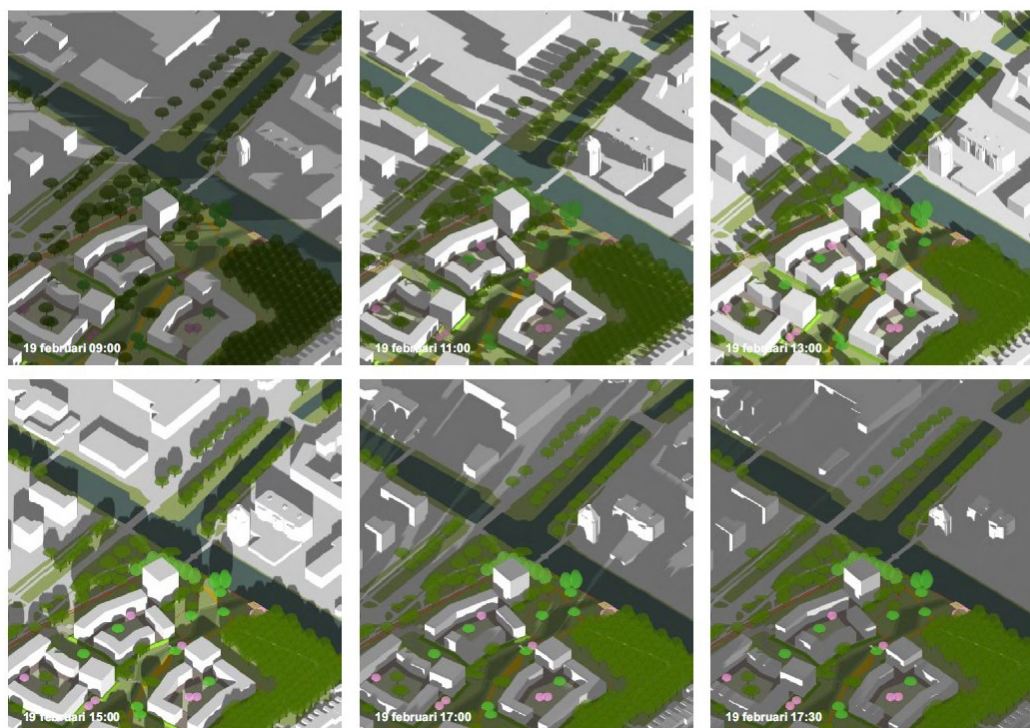
Op basis van de bezonningsstudie blijkt dat het schaduweffect op de toren beperkt is.

De visualisaties van de bezonningsstudie maken bovenstaande inzichtelijk:

Bezinning 19 februari



Zonder bomen

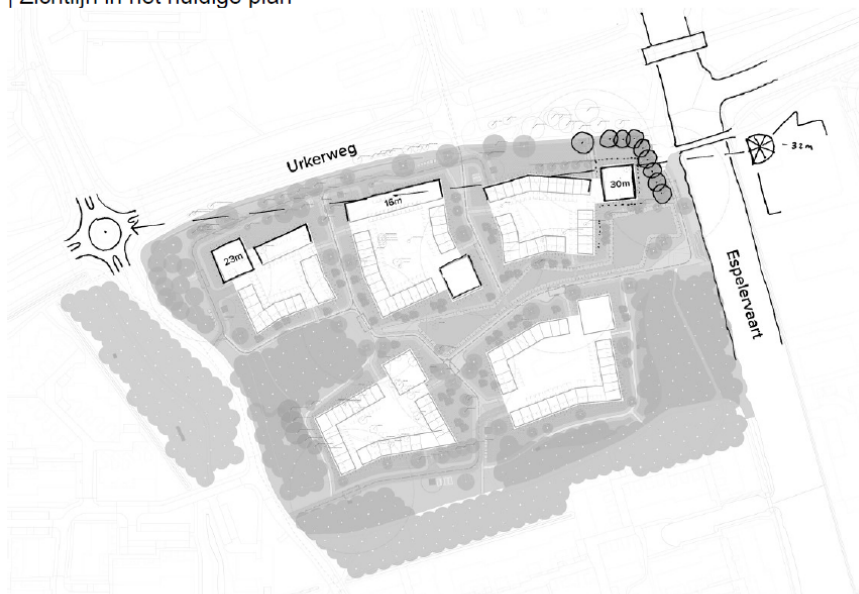


Met bomen

Ruimte voor verschuiving in relatie tot de zichtlijn Urkerweg

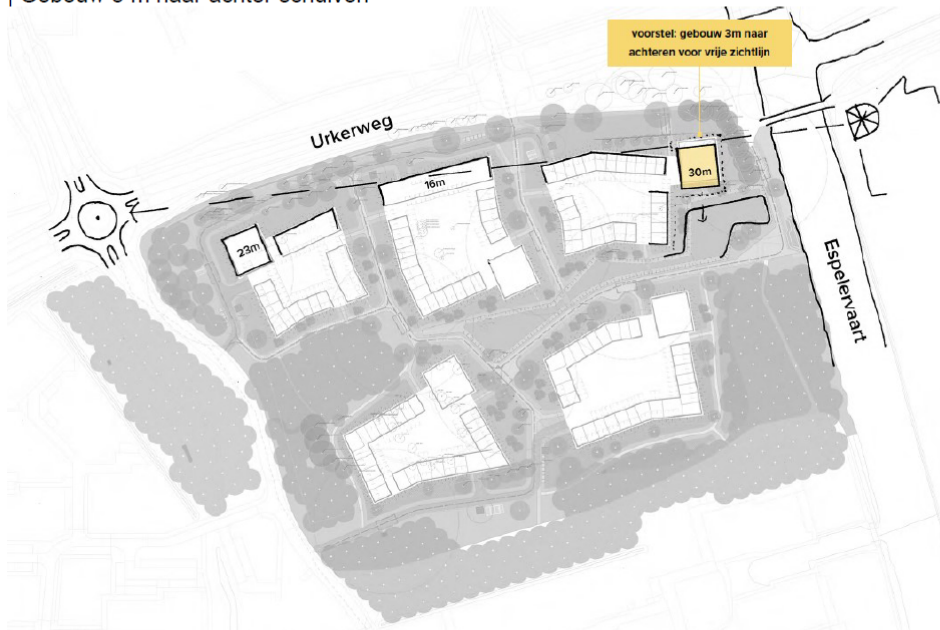
Het beoogde appartementengebouw is op 74,7 m afstand gesitueerd van de toren aan de Kampwal. Er is gestudeerd op het effect van de plannen op de zichtlijn naar de Urkerweg. Als referentie is de zichtlijn van het gebouw aan de Kampwal (midden van het gebouw) tot aan de rotonde van de Urkerweg / Kometenlaan genomen, zie onderstaande afbeelding. Het hoogteaccent van 8 lagen (max 30m) raakt deze zichtlijn net.

| Zichtlijn in het huidige plan



Het spiegelen of het verschuiven van dit appartementengebouw heeft effect op de ruimte erachter (de waterbergingszone) en de gevellijn aan de zijde van de Urkerweg. Het beoogde beeld aan de Urkerweg is een wisselende gevellijn waarbij de accenten naar voren steken. Wanneer het gebouw meer dan 3 m naar achter wordt geschoven steek het gebouw niet meer naar voren t.o.v. de gevel van de rest van het blok. Het blok raakt daarmee haar rol als ruimtelijk accentpunt kwijt. De consequentie voor de waterbergingszone is op te lossen. Hier moet eenzelfde aantal vierkante meters voor worden gecompenseerd, mogelijk moeten hiervoor (extra bestaande) bomen worden gekapt.

| Gebouw 3 m naar achter schuiven

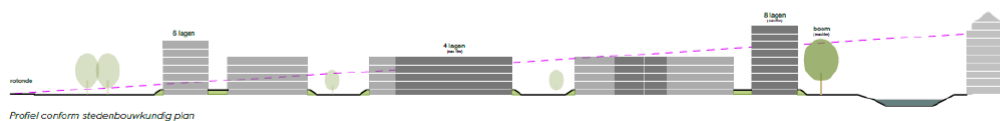


Het voorstel is om het gebouw maximaal 3 meter terug te schuiven. Daarmee behoudt het de beoogde ruimtelijke structuur aan de Urkerweg, zijn de consequenties voor de waterbergingszone aan de achterzijde beperkt en wordt de zichtlijn vrijgespeeld. Ook is dit een verdedigbare verschuiving naar andere belanghebbenden.

Ruimte om het gebouw te verlagen

In relatie tot bovenstaande is gekeken naar het effect van het eventueel verlagen van het gebouw met 1-2 lagen in relatie tot de zichtlijn. Door de aanwezige bomen is het zicht op het gebouw beperkt. Echt zicht - op een afstand van ca. 75 m - is feitelijk alleen aanwezig voor de hoger gelegen verdiepingen. Dit zicht beïnvloedt de privacy niet. Om dit te verbeelden is een dwarsdoorsnede van het plan gemaakt met een zichtlijn vanaf de 8e verdieping van het gebouw aan de Kampwal naar het hart van de rotonde, zie onderstaande afbeeldingen. Hieruit blijkt dat het verlagen van het blok met 2 lagen niet leidt tot een vrije zichtlijn.

| Zicht op het gebouw





De gemeente constateert dat door het verplaatsen van de lagen naar andere delen van het plangebied, de contrasten en de beoogde hiërarchie tussen hogere en lagere delen in het plan verdwijnen. Dit is direct van invloed op de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit van het plan en de omgeving en daarmee voor de beleving en waardering van dit plan voor Emmeloord. Het verlagen van het gebouw acht de gemeente om die reden niet wenselijk.

BIJLAGE 3. SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZE

Aan : Dhr. [REDACTED]
Van : Namens de bewoners van de Toren aan de Kampwal
Datum : 14-12-2022
Betreft : Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Dr. Jansenpark

Geachte meneer [REDACTED]

In de eerste plaats hartelijke dank voor de genomen tijd om onze zienswijze op het Dr. Jansenpark aan te horen en te bespreken. Op uw schriftelijke reactie op onze zienswijze willen we graag even reageren!

1) De hoge woontoren op 74,7 meter afstand van onze Toren is te accepteren, ervan uitgaande dat deze minstens 3 meter naar achteren wordt geschoven. Misschien is het beter qua zichtlijn om ook het middelste appartementenblok 1,5 meter naar achteren te schuiven. Hierdoor blijft de zichtlijn op de rotonde Kometenlaan/Urkerweg behouden.

2) Een extra puntje van aandacht is wat ons betreft het behoud van de groenvoorziening!

Mochten er tussentijds nog veranderen gaan spelen, dan worden we daarvan graag op de hoogte gehouden.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van de Toren aan de Kampwal

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]