

Zienswijzennota bestemmingsplan “Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat”

Voor u ligt het rapport met een samenvatting van de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat”.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het woongebied aan de Zeebiesstraat en Rietstraat (ten zuiden van de Moerasandijviestraat) in Emmeloord. Binnen het plangebied zijn 60 grondgebonden woningen aanwezig. Concreet gaat het om 55 sociale huurwoningen en vijf koopwoningen.

De technische staat van de woningen is verouderd. Ook voldoen de woningen niet (meer) aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en -wensen en is de doelgroep van de woningcorporatie veranderd. Bovendien neemt de omgevingskwaliteit af. Daarom is het voornemen om de woningen te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat de vijf koopwoningen behouden blijven. Daarnaast worden huurwoningen die tegen bestaande koopwoningen zijn gebouwd niet gesloopt maar gerenoveerd. Per saldo wordt één woning toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 28 december gedurende zes weken tot en met 7 februari mei ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Het zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Onder A. is het overzicht opgenomen van de indieners van de zienswijzen. In onderdeel B. worden de zienswijzen samengevat en volgt de gemeentelijke reactie en een conclusie.

A. Naam en adressen van de indieners zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ‘Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat’

	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	Reclamant 1	Zeebiesstraat 4	8302 VP	Emmeloord
2	Reclamant 2	Rietstraat 38	8302 VK	Emmeloord
3	Reclamant 3	Rietstraat 36	8302 VK	Emmeloord
4	Reclamant 4	Rietstraat 7	8302 VH	Emmeloord
5	Reclamant 5	Zeebiesstraat 10	8302 VP	Emmeloord
6	Reclamant 6	Zeebiesstraat 2	8302 VP	Emmeloord
7	Reclamant 7	Rietstraat 11	8302 VH	Emmeloord
8	Reclamant 8	Rietstraat 60	8302 VL	Emmeloord
9	Reclamant 9	Bewonerscommissie	-	Emmeloord
10	Reclamant 10	Zeebiesstraat 7	8302 VP	Emmeloord
11	Reclamant 11	Erfgoedvereniging Heemschut	-	Emmeloord
12	Reclamant 12	Rietstraat 9	8302 VH	Emmeloord

B. Behandeling zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Afgesloten wordt met een voorstel van het college aan de raad om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld. Inhoudende dat onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen komen inhoudelijk gedeeltelijk met elkaar overeen. Daarom zijn de zienswijzen of onderdelen daarvan zoveel mogelijk gerubriceerd naar onderwerp en samengevoegd.

In onderstaande tabel is aangegeven op welke onderwerpen de zienswijzen betrekking hebben.

	Naam	Bezwaren
1	Reclamant 1	2a, 2b, 4a
2	Reclamant 2	3a, 3b, 4a, 4b, 4c
3	Reclamant 3	3a, 4c
4	Reclamant 4	2a, 3a, 4a, 4d
5	Reclamant 5	2a, 2c, 2d, 4a, 4d, 5a
6	Reclamant 6	2d, 2e, 2f, 3a, 4a, 4c, 4e, 4g, 5a, 5b
7	Reclamant 7	2a, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j, 4a, 4d, 4f, 4g, 5c, 6a, 7a, 7b, 10a
8	Reclamant 8	4a, 4g, 4h, 5a, 5c, 7b
9	Reclamant 9	1a, 1b, 1c, 2b, 2d, 2f, 2g, 2l, 2m, 3a, 4d, 4f, 4h, 4j, 4k, 5a, 5d, 5e, 7c, 9a, 10c, 10d, 10e
10	Reclamant 10	2a, 2d, 2g, 2h, 2i, 2k, 4c, 4f, 4h
11	Reclamant 11	4i, 8a
12	Reclamant 12	2a, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j, 4a, 4d, 4f, 4g, 5c, 6a, 7a, 7b, 10a, 10b

1. Speeltuin en groen

- a. Door realisatie van het hofje met acht woningen en de beoogde parkeerplaatsen achter de woningen wordt een (onevenredige) afbreuk gedaan aan de huidige speelvoorziening(en) en het groen (en flora en fauna).
- I. Gesteld wordt dat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan de woonbeleving.
 - II. Er onevenredig veel groen verdwijnt.
 - III. Het plan gaat ten koste van de speelruimte en spelvrijheid voor kinderen, waarvoor al zo weinig mogelijkheden zijn.
 - IV. Een plek voor sociaal samenzijn verdwijnt.

Beantwoording zienswijze

Allereerst wordt benadrukt dat binnen het plangebied behorend bij het bestemmingsplan “Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat” geen sprake is van speelvoorzieningen, speelveld, speeltoestellen of anderszins. De ingediende zienswijzen die hier betrekking op hebben worden ter kennisgeving aangenomen maar inhoudelijk niet beantwoord. Dit geldt tevens voor de vermeende sociale functies die een speelvoorziening, speelveld, speeltoestellen of anderszins zouden hebben.

In de huidige (planologische) situatie zijn de gronden waar het beoogde hofje mogelijk wordt gemaakt, aangewezen als ‘Wonen’ en feitelijk in gebruik als tuin. Van een onevenredige afname van groen in dan ook geen sprake. Sterker nog, als gevolg van voorgenomen ontwikkeling wordt juist groen toegevoegd aan de buurt. Dit vertaalt zich in groenstroken langs de Rietstraat en een groene bufferzone tussen de Zeebiesstraat en de Rietstraat (tussen de hofwoningen). De gemeente kan de stelling dat er onevenredig veel groen verdwijnt dan ook niet volgen. Daarnaast is de gemeente van mening dat de woonbeleving als gevolg van voorgenomen ontwikkeling een sterke positieve impuls krijgt. Dit vertaalt zich niet alleen in het vergroenen van de buurt. Ook wordt het woongenot aanzienlijk versterkt doordat:

- nieuwe duurzame toekomstbestendige woningen in de plaats komen van verouderde woningen die niet meer voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en -wensen.
- bestaande woningen worden gerenoveerd om deze te verduurzamen en toekomstbestendig te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- b. Als er veel speelruimte overblijft en ook nog eens auto's in dit stuk geparkeerd moeten worden, dan is van vrij en veilig spelen geen sprake meer. Bovendien is de kans heel groot dat ballen op geparkeerde auto's belanden.

Beantwoording zienswijze

Kortheidshalve wordt verwezen naar de eerste alinea van de beantwoording van zienswijze 1.a.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- c. **Gevreesd wordt voor aantasting van 'de grote boom' (plataan). Men zou graag het rapport van de boom effect analyse ontvangen. Door voorgenomen ontwikkeling komt deze boom in de verdrukking.**

Beantwoording zienswijze

Binnen het plangebied is geen grote boom (plataan) aanwezig. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Woon- en leefklimaat, sociale veiligheid, vrij uitzicht en privacy

- a. Reclamant vreest voor afbreuk van de privacy als gevolg van het verkleinen van de achtertuin. Daarbij veronderstelt reclamant dat de achtertuinen open worden ingericht met pergola's.**

Beantwoording zienswijze

Het verlies van uitzicht en een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent aan stedelijke ontwikkelingen. Verder bestaat in Nederland geen wettelijk vastgelegd recht op vrij uitzicht. Dit betekent dat burens en omwonenden in principe niet kunnen eisen dat hun uitzicht wordt beschermd tegen bebouwing of andere veranderingen in de omgeving. Dit blijkt uit de vaste jurisprudentie, waaronder de uitspraak van de Raad van State van 7 oktober 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:2268), waarin werd bevestigd dat het behoud van uitzicht geen juridisch afdwingbaar recht is. De gemeente heeft echter wel de verplichting om een zorgvuldige belangenafweging te maken bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en de belangen van de omwonenden. Het ontwerp van de woningen in het hofje en de positionering van de woningen en parkeerplaatsen zijn zodanig gekozen dat van een onevenredige afbreuk van privacy geen sprake is. Zo wordt de nieuw te realiseren bebouwing op voldoende afstand van de woningen van reclamanten geplaatst om directe inkijk te voorkomen of te minimaliseren. Daarnaast is sprake van tussenliggende tuinen en bijhorende hagen/schuttingen. Ook deze belemmeren de directe inkijk. De stelling dat de achtertuinen open worden ingericht is onjuist. Het bestemmingsplan staat hier erfscheidingen toe met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant vreest voor overlast als gevolg van het parkeren achter de woningen.**

Beantwoording zienswijze

De keuze om parkeren naar de achterkanten van de woningen te verplaatsen komt voort uit de forse toename van het autobezit sinds de bouw van de woningen. De straat (in dit geval met name de Rietstraat) is daar in de loop van de tijd op aangepast door groen te verwijderen en meer parkeerplaatsen aan te leggen. Het straatbeeld is daardoor minder aantrekkelijk geworden. Daarnaast ervaren bewoners overlast van geparkeerde auto's van bezoekers van omliggende functies.

Om recht te doen aan het oorspronkelijke straatbeeld is ervoor gekozen in de straat meer openbaar groen aan te leggen. Om vervolgens ruimte te bieden voor voldoende bewonersparkeren wordt een groot deel van het bewonersparkeren verplaatst naar de achterzijden van de woningen. Deze oplossing biedt de bewoners meer zekerheid voor voldoende beschikbare parkeerplaatsen dan in de huidige situatie. Bij veel woningen zal er immers een beschikbare parkeerplaats op eigen erf worden gerealiseerd. Een (beperkt) deel van het straatparkeren blijft behouden voor de woningen die niet achter de woning kunnen parkeren en voor bezoekersparkeren.

Het bieden van parkeergelegenheid achter de woningen helpt de parkeerdruk op straat te verminderen, wat de verkeersveiligheid en toegankelijkheid in de buurt verbetert.

Dat hierdoor meer reuring ontstaat achter de woning dan wat in de huidige situatie het geval is, is een gegeven. Echter is er geen enkele reden om aan te nemen dat hierdoor het woon- en leefklimaat ter plaatse onevenredig wordt aangetast. Temeer omdat de parkeerplaatsen

uitsluitend zijn bedoeld voor de omwonenden en daarom uitsluitend wordt gebruik door bestemmingsverkeer.

Verder zijn de parkeerplaatsen achter de woningen tot op zekere hoogte van het zicht onttrokken door de erfafscheidingen van de omliggende woningen. Toch is er ook vanuit meerdere zijden zicht op de parkeerplaatsen. Hierdoor is te allen tijden sprake van een zekere mate van sociale controle. Dit tezamen met het feit dat meerdere bewoners gebruik zullen maken van het terrein en de parkeerplaatsen worden voorzien van adequate verlichting, maakt dat eventuele vermeende overlast door hangjongeren voorkomen wordt. Ook ten aanzien van de sociale veiligheid is geen sprake van overlast.

Al met al wordt geconcludeerd dat het parkeren achter de woningen zorgt voor forse verbeteringen:

- Groen terugbrengen in het straatbeeld van de Rietstraat;
- Meer zekerheid voor omwonenden dat zij hun auto kunnen parkeren;
- Vermindering van de parkeerdruk in de straat en tegengaan van wildparkeren.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

c. Reclamant vreest voor een inbreuk op zijn/haar woonbeleving als gevolg van het feit dat de terug te bouwen woning een stuk kleiner wordt. Daarnaast kijkt reclamant straks uit op de zijgevels van de geplande hofwoningen.

Beantwoording zienswijze

Reclamant is huurder van één van de te slopen en herbouwen sociale huurwoningen. Dat hij/zij de toekomstige woning (te) klein acht is in het kader van de bestemmingsplanprocedure ruimtelijke gezien niet relevant. De toekomstige woningen voldoen aan de eisen die Mercatus stelt aan haar woningen. Van vermeende (te) kleine woningen is geen sprake.

Wat betreft zicht op de zijgevels van de geplande hofwoningen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.a.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

d. Reclamant is van mening dat de woningen aan de Zeebiesstraat te dicht op de weg komen te liggen. Reclamant vreest hierdoor voor geluidsoverlast, afbreuk van privacy en afname van woonbeleving.

Beantwoording zienswijze

De gemeente erkent dat de woningen aan de Zeebiesstraat dichter op de weg worden teruggebouwd dan in het huidige situatie het geval is.

In het kader van de bestemmingsplanherziening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet overal wordt voldaan aan de voorkeurwaarde van 48 dB. Echter wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 64 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk (korte tijdshorizont wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat"). Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. De cumulatieve geluidbelasting,

exclusief reductie, bedraagt hoogstens 57 dB. De vereiste geluidswering GA;K bedraagt 57– 33 = 24 dB. De vereiste geluidswering wordt aangetoond ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Er is geen reden om aan te nemen dat niet kan worden voldaan aan de vereiste geluidswering. Daarom is een hogere waarde verleend worden voor de woningen die een geluidbelasting hoger dan 48 dB hebben vanwege het wegverkeerslawaai afkomstig van onder andere de Zeebiesstraat.

Met het verlenen van de hogere waarde en het treffen van gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de Zeebiesstraat. In de Zeebiesstraat betreft dit slechts één woning.

Wat betreft de vermeende afbreuk van privacy wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.a.

Wat betreft de vermeende afbreuk van de woonbeleving wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.a.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

e. Reclamant vraagt zich af of het bij de hofwoningen veilig is voor kinderen, omdat verondersteld wordt dat er geen omheining komt.

Beantwoording zienswijze

De stelling dat de achtertuinen open worden ingericht is onjuist. Het bestemmingsplan staat hier afscheidingen toe met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

f. Door realisatie van het hofje wordt gevreesd voor afbreuk van het (vrije) uitzicht en/of de privacy.

Beantwoording zienswijze

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

g. Reclamant stelt dat bij de toekomstige woningen sprake is van een onveilig gevoel omdat de achtertuinen open worden ingericht met pergola's.

Beantwoording zienswijze

De stelling dat de achtertuinen open worden ingericht is onjuist. Het bestemmingsplan staat hier afscheidingen toe met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- h. Reclamant geeft aan dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Daarbij komt niet alleen verkeer voor de woning, maar ook achter de woning. Hierdoor vreest reclamant overlast van wildparkeerders.**

Beantwoording zienswijze

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zorgt de voorgenomen ontwikkeling voor een toename van afgerond vijf verkeersbewegingen. Dit omdat er per saldo één sociale huurwoning binnen het plangebied wordt toegevoegd. Een dergelijke toename van verkeersbewegingen zal geen waarneembaar verschil maken als het gaat om wegverkeerlawaaï afkomstig van de omliggende wegen (Meldestraat, Hoefbladstraat en Rietstraat).

Binnen het plangebied worden een aantal nieuwe in- en uitritten gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van de geplande parkeerplaatsen achter de woningen. Hoewel ingevolge de Wgh voor deze in- en uitritten geen wettelijke geluidzones van toepassing zijn, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een (aanvullend) akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de nieuwe ontsluitingspaden binnen het plangebied.

Waar voorheen de auto's van bewoners in de straat zelf werden geparkeerd, worden de parkeervoorzieningen nu aan de achterzijde van de woningen geparkeerd. Dit heeft tot gevolg dat door deze nieuwe ontsluiting extra rijbewegingen ontstaan langs woningen. Samengevat zal de geluidbelasting op woningen toenemen als gevolg van de realisatie van de wegen naar de nieuwe parkeervoorzieningen. Deze toegangswegen bevinden zich in het plan op posities waar relatief weinig verkeerslawaaï aanwezig is. Hierdoor is de geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï inclusief de nieuwe wegen overal gelijk of lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Daar waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, is de invloed van de nieuwe ontsluiting relatief beperkt waardoor de geluidbelasting met niet meer dan 0.13 dB toeneemt. Omdat een toename tot 1.5 dB niet wordt beschouwd als een relevante toename is in voorliggend geval geen sprake van een relevante toename van de geluidbelasting.

De realisatie van de nieuwe in- en uitritten ten behoeve van de beoogde parkeervoorzieningen leidt niet tot een relevante toename van de geluidbelasting op de woningen. Geconcludeerd wordt dat van een onevenredige toename van geluid door verkeer als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen sprake is.

De keuze om parkeren naar de achterkanten van de woningen te verplaatsen komt voort uit de forse toename van het autobezit sinds de bouw van de woningen. De straat (in dit geval met name de Rietstraat) is daar in de loop van de tijd op aangepast door groen te verwijderen en meer parkeerplaatsen aan te leggen. Het straatbeeld is daardoor minder aantrekkelijk geworden. Daarnaast ervaren bewoners overlast van geparkeerde auto's van bezoekers van omliggende functies.

Om recht te doen aan het oorspronkelijke straatbeeld is ervoor gekozen in de straat meer openbaar groen aan te leggen. Om vervolgens ruimte te bieden voor voldoende bewonersparkeren wordt een groot deel van het bewonersparkeren verplaatst naar de achterzijden van de woningen. Deze oplossing biedt de bewoners meer zekerheid voor voldoende beschikbare parkeerplaatsen dan in de huidige situatie. Bij veel woningen zal er immers een beschikbare parkeerplaats op eigen erf worden gerealiseerd. Een (beperkt) deel van het straatparkeren blijft behouden voor de woningen die niet achter de woning kunnen parkeren en voor bezoekersparkeren.

De vrees voor een toename van wildparkeerders deelt de gemeente niet. Dit staat bovendien los van de bestemmingsplanprocedure. Het feit is dat binnen het plangebied voldoende ruimte is voor parkeergelegenheid voor de woningen.

Indien sprake blijkt te zijn van onevenredige overlast van wildparkeerders, dan gaat de gemeente graag in overleg met Mercatus en de bewoners om dit tegen te gaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Het aanvullend akoestisch onderzoek is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat er uitsluitend aanpassing behoeft in de toelichting, geeft dit geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

i. Reclamant vreest voor hangjongeren en drugsoverlast op de geplande parkeerplaatsen tussen de woningen aan de Zeebiesstraat en Rietstraat.

Beantwoording zienswijze

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

j. Reclamant geeft aan dat de voortuin bij de woningen aan de Rietstraat een groenstrook wordt. Verondersteld wordt dat dit gevaarlijk is voor spelende kinderen die hierdoor zo met hun bal de weg op kunnen rennen. Daarnaast vreest reclamant dat de geplande groenstrook een hondenpoepplaats zal worden.

Beantwoording zienswijze

Gevaar voor spelende kinderen: Allereerst wordt opgemerkt dat de aanname dat de voortuinen bij de woningen aan de Rietstraat een groenstrook wordt onjuist is. De woningen aan de Rietstraat krijgen allemaal een eigen voortuin. Verder is de groenstrook in de Rietstraat niet bedoeld als speelplaats voor kinderen. Tot slot merkt de gemeente op dat het algemene advies is om goed op te letten waar men speelt en loopt, van toepassing is ongeacht er wel of geen groenstrook in de Rietstraat komt. Het is de verantwoordelijkheid van ouders, verzorgers en volwassenen om toezicht te houden op kinderen en zich bewust te zijn van mogelijke gevaren in hun omgeving.

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de beoogde groenstrook in de Rietstraat zorgt voor een onveiligere situatie. Sterker nog, de gemeente is van mening dat het aanbrengen van een groenstrook ten goede komt van de verkeersveiligheid, nu ter plaatse een groot aantal parkeerplaatsen verdwijnen.

Hondenpoepplaats: De gemeente hecht groot belang aan het behoud van een schone leefomgeving voor alle bewoners. Hierbij worden specifieke regels en voorzieningen getroffen om overlast door honden, zoals vervuiling van groenstroken, te minimaliseren.

De vrees voor een hondenpoepplaats in de geplande groenstrook in de Rietstraat staat los van de bestemmingsplanprocedure. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de gemeente op haar website spelregels heeft opgenomen voor hondenbezitters (<https://www.noordoostpolder.nl/honden-uitlaten>). Zo zijn hondenbezitters verplicht tot het opruimen van hondenpoep wanneer de hond in een publiek toegankelijk plek heeft gepoept, zo ook de geplande groenstrook in de Rietstraat.

De buitengewoon opsporingsambtenaren (Boa) van de gemeente letten erop dat hondeneigenaren zich aan deze regels houden. Als de uitwerpselen niet worden opgeruimd of geen opruimmiddel gezien kan laten worden als de Boa hierom vraagt, dan kan de Boa hiervoor een boeten uitschrijven.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- k. Reclamant is geen voorstander van het hofje. Dit omdat dit ten koste gaat van de zon in de tuin van reclamant (Zeebiesstraat 7).**

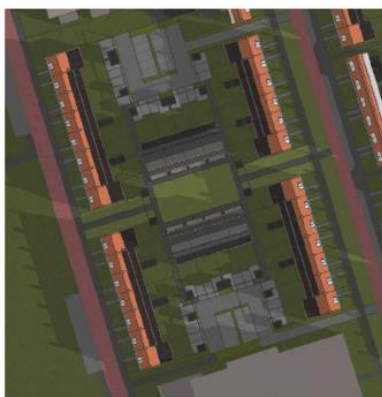
Beantwoording zienswijze

Allereerst wordt opgemerkt dat in Nederland geen specifiek wettelijk recht bestaat op zonlicht in de achtertuin. Voor de volledigheid wordt hier desondanks wel nader bij stil gestaan.

Het is mogelijk dat het aantal zonuren in de achtertuin van het woonperceel aan de Zeebiesstraat 7 zal verminderen als gevolg van de te realiseren woningen in het hofje.

De hofwoningen zijn gepland ten oosten van de (te herbouwen) woning aan Zeebiesstraat 7. De hofwoningen krijgen een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het gaat hierbij dus om 'reguliere' maten horend bij een grondgebonden woningen. Van hoogbouw is geen sprake.

Omdat de zon opkomt in het oosten en ondergaat in het westen is gedurende het eind van de ochtend en begin van de middag sprake van zonlicht in de tuin van de woning aan de Zeebiesstraat 7. Voor de volledigheid is dit inzichtelijk gemaakt middels een bezonningstudie. Te zien is dat in alle tuinen in meer of mindere mate sprake is van zonuren in de achtertuin. Vast staat ook dat van een onevenredige vermindering van zonuren in de achtertuinen bij de woningen aan de Zeebiesstraat als gevolg van het beoogde hofje geen sprake is.



1 april - 7:00



1 juli - 7:00



1 oktober - 7:00



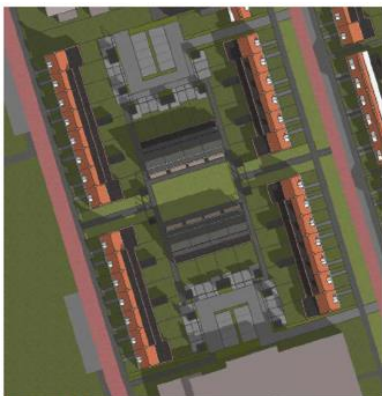
1 april - 8:00



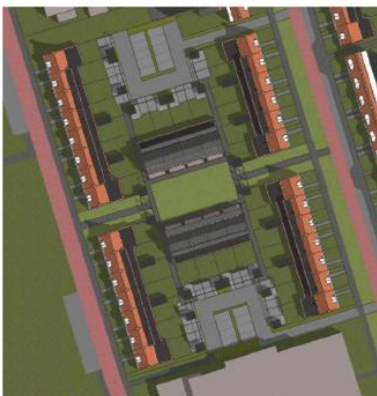
1 juli - 8:00



1 oktober - 8:00



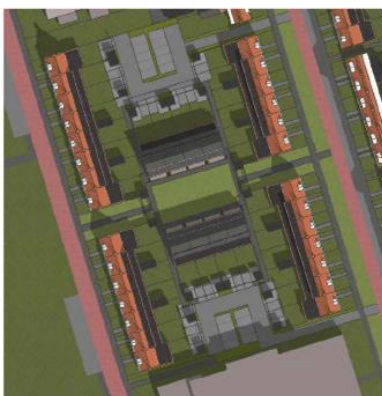
1 april - 9:00



1 juli - 9:00



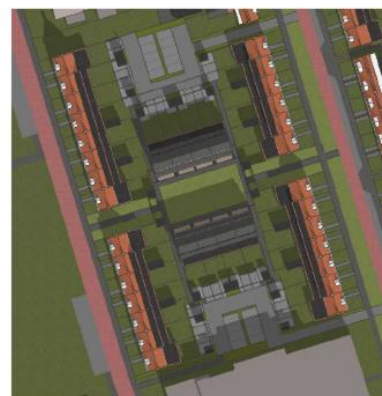
1 oktober - 9:00



1 april - 10:00



1 juli - 10:00



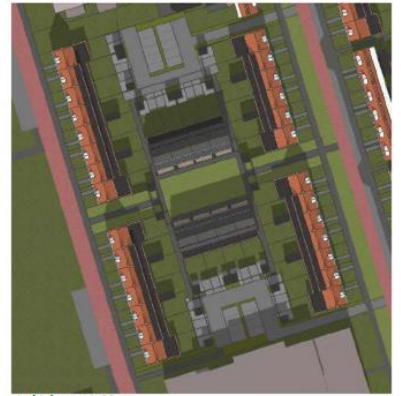
1 oktober - 10:00



1 april - 11:00



1 juli - 11:00



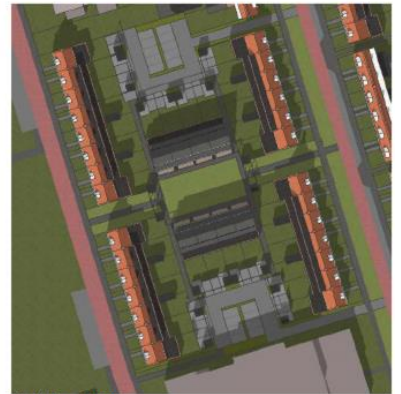
1 oktober - 11:00



1 april - 12:00



1 juli - 12:00



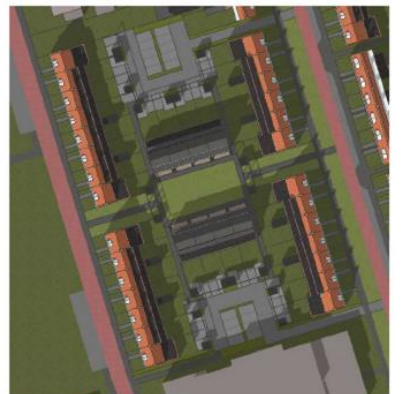
1 oktober - 12:00



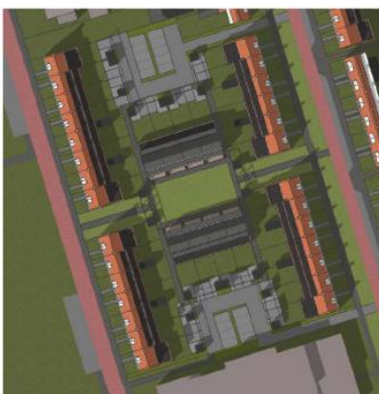
1 april - 13:00



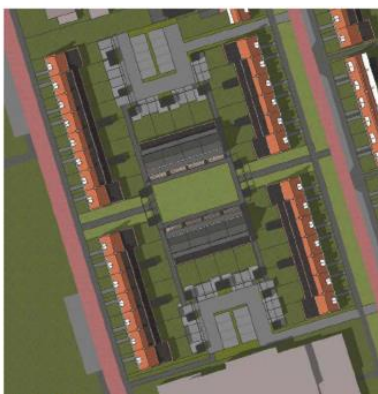
1 juli - 13:00



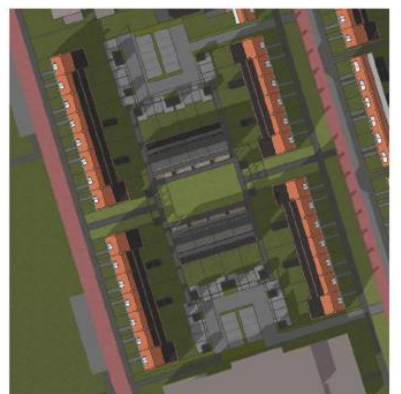
1 oktober - 13:00



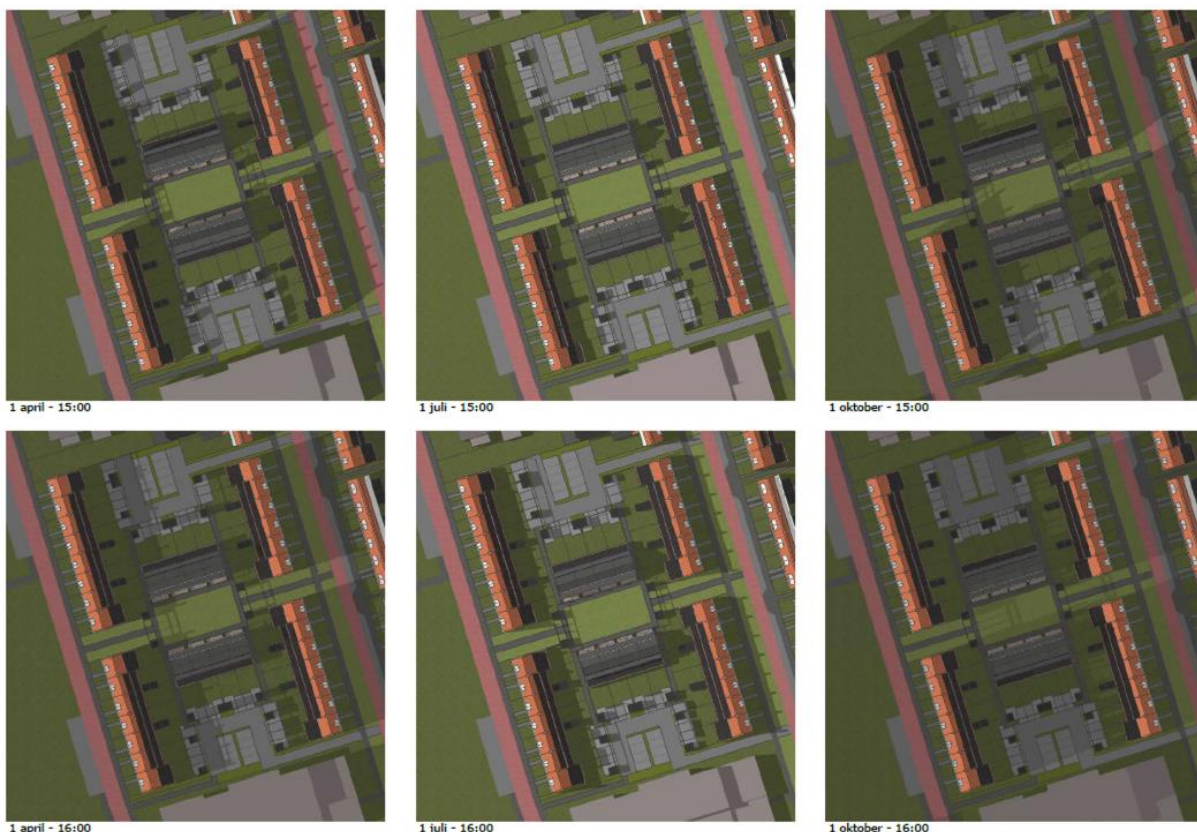
1 april - 14:00



1 juli - 14:00



1 oktober - 14:00



De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- l. Reclamant stelt dat doordat bij de hofjes gewerkt gaat worden met open tuinen en parkeren achter de woningen, er een sociaal onveilig gevoel gecreëerd wordt.**

Beantwoording zienswijze

In beginsel worden uitsluitend de voortuinen bij de woningen in het hofje open ingericht met een overgang tot het in het midden gelegen groen. Er is verder op voorhand geen reden om te veronderstellen dat met de realisatie van het parkeren achter de woningen de sociale veiligheid in het geding komt. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.b.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- m. Door auto's achter de woningen te parkeren (en bijhorende verkeersbewegingen) zal meer gevaar voor kinderen en mogelijk volwassenen ontstaan. Je moet goed opletten waar je speelt en loopt.**

Beantwoording zienswijze

De stelling dat door het parkeren van auto's achter woningen en de bijbehorende verkeersbewegingen meer gevaar voor kinderen en mogelijk volwassenen zal ontstaan, wordt niet door feitelijk bewijs ondersteund.

Bij de totstandkoming van het beoogde plan is een nadrukkelijke scheiding aangebracht tussen de tuinen en erven, ontsluitingspaden en parkeerplaatsen. Daarnaast merkt de gemeente op dat het algemene advies om goed op te letten waar men speelt en loopt, van toepassing is ongeacht de specifieke locatie van geparkeerde voertuigen. Het is de verantwoordelijkheid van ouders, verzorgers en volwassenen om toezicht te houden op kinderen en zich bewust te zijn van mogelijke gevaren in hun omgeving.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Parkeren

- a. **Reclamant maakt bezwaar tegen het weghalen van 10 parkeerplaatsen in het midden van de Zeebiesstraat en het weghalen van 11 of 12 parkeerplekken aan de zuidzijde van de Rietstraat ter hoogte van de bibliotheek. Reclamant vreest dat hierdoor parkeeroverlast gaat ontstaan.**

Beantwoording zienswijze

Zoals uit paragraaf 3.2 van het toelichting van het bestemmingsplan “Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat” blijkt wordt met voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Noordoostpolder. Hiermee is geen enkele reden om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan.

Daarbij komt dat parkeerplaatsen aan de Zeebiesstraat behouden blijven. Zij het dat de betreffende 10 parkeerplaatsen mogelijk worden heringericht. Dit staat verder los van de bestemmingsplanprocedure. Vast staat dat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse parkeerplaatsen zijn toegestaan.

Verder klopt het dat in de Rietstraat parkeerplaatsen verdwijnen. Dat reclamant het hier niet mee eens is neemt de gemeente ter kennisgeving aan.

De keuze om parkeren naar de achterkanten van de woningen te verplaatsen komt voort uit de forse toename van het autobezit sinds de bouw van de woningen. De straat (in dit geval met name de Rietstraat) is daar in de loop van de tijd op aangepast door groen te verwijderen en meer parkeerplaatsen aan te leggen. Het straatbeeld is daardoor minder aantrekkelijk geworden. Daarnaast ervaren bewoners overlast van geparkeerde auto's van bezoekers van omliggende functies.

Om recht te doen aan het oorspronkelijke straatbeeld is ervoor gekozen in de straat meer openbaar groen aan te leggen. Om vervolgens ruimte te bieden voor voldoende bewonersparkeren wordt een groot deel van het bewonersparkeren verplaatst naar de achterzijden van de woningen. Deze oplossing biedt de bewoners meer zekerheid voor voldoende beschikbare parkeerplaatsen dan in de huidige situatie. Bij veel woningen zal er immers een beschikbare parkeerplaats op eigen erf worden gerealiseerd. Een (beperkt) deel van het straatparkeren blijft behouden voor de woningen die niet achter de woning kunnen parkeren en voor bezoekersparkeren.

Het bieden van parkeergelegenheid achter de woningen helpt de parkeerdruk op straat te verminderen, wat de verkeersveiligheid en toegankelijkheid in de buurt verbetert.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- b. **Reclamant trekt de parkeernormen uit de parkeerverordening 2016 in twijfel en geeft aan dat de normen achterhaald zijn (te laag).**

Beantwoording zienswijze

De geldende ‘Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016’ staat niet ter discussie in het kader van de bestemmingsplanherziening “Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat”. De gemeente neemt de zienswijze ter kennisgeving aan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en cultuurhistorie

- a. Reclamant geeft aan dat de beoogde schuurtjes achter de woningen veel te klein zijn. Er is hierdoor onvoldoende ruimte voor opslag.**

Beantwoording zienswijze

Het eventueel hebben van een vermeend tekort aan bergruimte is zowel ruimtelijk als bestemmingsplan technisch in voorliggend geval niet relevant. Los van het vorenstaande is de genoemde afmeting (2,5 * 2m) van de bergingen op geen enkele wijze verankerd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, evenals de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen laat een groter oppervlak aan bijgebouwen toe. Verwezen wordt naar artikel 6.2.2. van de regels van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat". De angst voor 'te weinig' bergruimte deelt de gemeente niet.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de erfafscheiding bij de tussenpaden door middel van een haag of begroeid scherm. Reclamant is van mening dat Mercatus een goede uniforme afscheiding met het openbaar gebied moet plaatsen door bijvoorbeeld een degelijke schutting.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt deze zienswijze ter kennisgeving aan. Het is aan Mercatus hoe zij de erfafscheidingen wensen te realiseren.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant maakt bezwaar tegen de afmetingen van de woningen die geplaatst worden in de hofjes. Daarbij is het volgens reclamant beter om woningen voor starters of senioren te realiseren dan gezinswoningen.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt deze zienswijze ter kennisgeving aan. De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De gemeente is van mening dat de woningen in het hofje zowel ruimtelijk als functioneel uitstekend passen in de omgeving. Het bestemmingsplan regelt in voorliggend geval niet expliciet welke doelgroep(en) in de hofwoningen mogen wonen. Vast staat dat het in voorliggend geval gaat op sociale huurwoningen van Mercatus die geschikt zijn voor starters, gezinnen en senioren. Welke specifieke doelgroep hier gaat wonen is ruimtelijk niet relevant.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- d. Reclamanten vrezen voor een forse aantasting van de woonbeleving/ het woongenot als gevolg van verkleining van de achtertuinen.**

Beantwoording zienswijze

Het klopt dat de achtertuinen worden verkleind. Er bestaat echter geen specifieke wet die huurders van sociale huurwoningen expliciet het recht geeft op het behoud van een grote achtertuin. Zo ook niet in dit geval.

Hoewel de achtertuinen worden verkleind is er geen reden om aan te nemen dat hiermee sprake is van een onaanvaardbare woon- en leefsituatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant is van mening dat de Rietstraat en Zeebiesstraat onmiskenbaar onderdeel zijn van de hiërarchische opbouw van Emmeloord**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt dit standpunt ter kennisgeving aan. Voor de volledigheid blijven zowel de Rietstraat als de Zeebiesstraat behouden. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- f. Het realiseren van het hofje woningen tussen de Rietstraat en Zeebiesstraat is een stijlbreuk en past niet in de architectuur van Emmeloord (Delftse school). Dit onder andere doordat de grote kenmerkende tuinen plaats moeten maken voor steen (parkeren en wonen) en de karakteristieke schuurtjes plaats moeten maken voor een modern bouwsel.**

Beantwoording zienswijze

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet volgde het strakke, rechtlijnige verkavelingspatroon van de polder, met rechte straten. Hofjes kwamen in die oorspronkelijke opzet niet voor, wel diepe achtertuinen. Gezien het hedendaagse gebruik van de tuinen is het voor een deel van de bewoners niet meer haalbaar of wenselijk om een diepe achtertuin te onderhouden. De diepte in het bouwblok kan worden ingezet voor nieuw programma, zo wordt in de cultuurhistorische waardestelling van het Oversticht benoemd dat eventueel nieuwe tijdslagen kunnen worden toegevoegd mits dit nieuwe kwaliteit toevoegt. En mits deze nieuwe tijdslaag rekening houdt met de stedenbouwkundige opzet. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet zijn de doorgangen tussen de rijwoningen in de Zeebiesstraat en in de Rietstraat noord en zuid zodanig smal gehouden dat de continuïteit van de rechte straatwand zo min mogelijk doorbroken wordt. De hofjes liggen dus zodanig op de binnenterreinen dat deze geen ingrijpende inbreuk maken op de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet, en tegelijkertijd voegen zij een nieuwe tijdslaag toe.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- g. Reclamant stelt dat het ontwerp van de bergingen niet aansluit bij de stijl (Delftse School) ter plaatsen. Een stenen berging/schuur met een zadeldak zou veel beter in het geheel passen en geeft extra ruimte.**

Beantwoording zienswijze

Binnen de stijl van Delftse School werden inderdaad bijna altijd bergingen met een zadeldak toegepast, zo ook in de Rietstraat. In het achtererfgebied mogen bijbehorende bouwwerken (waaronder bergingen) vergunningvrij met een kap geplaatst worden. Omdat er bij vergunningvrij bouwen geen afweging over welstand voorligt past niet om dan in de beeldkwaliteitscriteria te regelen dat er niet gebouwd mag worden met een plat dak. De beeldkwaliteitscriteria die zien op de kapvorm van bergingen worden daarom geschrapt. Het is aan Mercatus om binnen de regels vorm te geven aan de bijbehorende bouwwerken. Zowel platgedekt als met kap is mogelijk.

Hoewel de woningen binnen het plangebied geen beschermde status hebben, wil zowel gemeente als Mercatus het oorspronkelijke gevelbeeld zoveel als mogelijk herstellen. Het herstellen van het gevelbeeld heeft betrekking op de voorgevels en een aantal zijgevels van woningen. Het aanzicht van de woningen aan de achterzijde zal veranderen. Dit komt doordat het huidige gevelbeeld aan de achterzijde gecombineerd moet worden met de eisen voor nieuwbouw. Het aanzicht van de achtergevel en de bergingen is echter niet bepalend voor het gevelbeeld vanuit de straten.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De zienswijze geeft wel aanleiding tot het wijzen van de beeldkwaliteitscriteria.

- h. Reclamanten zijn van mening dat de beoogde schuurtjes bij de woningen te klein zullen zijn (2,5 * 2 m). Hierdoor is te weinig bergruimte en is de kans groot dat de buurt rommelig wordt. Dit doordat één en ander niet opgeborgen kan worden in het te kleine schuurtjes of zelf allerlei schuurtjes/overkappingen gaan bouwen**

Beantwoording zienswijze

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- i. Reclamant is van mening dat de te slopen woningen niet gesloopt mogen worden omdat deze cultuurhistorisch waardevol zijn. Hierbij doet de voorgenomen ontwikkeling afbreuk aan het cultuurhistorisch DNA van Emmeloord. Daarnaast is reclamant van mening dat van ernstige bouwtechnische en constructieve gebreken geen sprake is. Dit kan dan ook geen reden zijn om de woningen te slopen. Renovatie en verduurzaming zou dan ook een prima optie zijn. Reclamant zou voorstander zijn van een tussenoplossing. In plaats van alles te slopen zou ook een deel behouden kunnen blijven waarmee een mix van oud en nieuw ontstaat.**

Beantwoording zienswijze

De te slopen woningen zijn niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of worden op andere wijze vanuit cultuurhistorisch oogpunt beschermd. Wat betreft de vermeende afbreuk van het cultuurhistorische DNA, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.f.

Het al dan niet aanwezig zijn van ernstige bouwtechnische en constructieve gebreken in de te slopen woningen staat los van de bestemmingsplanprocedure en is ruimtelijk gezien niet relevant. Het is aan de eigenaar van de woningen (Mercatus) of zij de woningen sloop of renoveert. Deze keuze voor sloop is een weloverwogen keuze geweest, hierin spelen ook financiële aspecten een belangrijke rol. Nu de woningen op geen enkele wijze bescherming genieten op het gebied van cultuurhistorie en/of erfgoed is vanuit ruimtelijk oogpunt sloop en nieuwbouw verantwoord. Temeer omdat bij de nieuwbouw wel rekening wordt gehouden met de historische stedenbouwkundige structuur van dit deel van Emmeloord.

Voor de voorgestelde tussenoplossing wordt bovendien opgemerkt dat een deel van de woningen behouden blijven. Het gaat hierbij op de koopwoningen en aangebouwde sociale huurwoningen. De gewenste mix tussen oud en nieuw is, ongeacht of reclamant hier al dan niet recht op heeft, doorgevoerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- j. Het hofje is getekend met een gedeelde tuin. Reclamant vraagt zich af of het hier inderdaad gaat om een gedeelde tuin of openbaar groen. Reclamant vraagt zich af wie dit groen gaat onderhouden. Kunnen toekomstige bewoners toch een stukje toe-eigenen en afscheiden omdat kinderen een omheining nodig hebben? Wie gaat bepalen hoe om wordt gegaan met het gedeelde groen? Mag hier een trampoline of grote picknick bank staan? Was het niet handiger om hier (hofje) levensloopwoningen te bouwen?**

Beantwoording zienswijze

Het hofje bestaat uit twee rijen van vier woningen. Voor de voorgevel van deze woningen is sprake van een kleine voortuin. Tussen de voortuinen van beide rijen is sprake van een groenstrook. Hoewel eigendom en beheer losstaat van de bestemmingsplanprocedure, ligt dit in handen van Mercatus. De groenstrook is openbaar toegankelijk. Toekomstige bewoners kunnen deze gronden die onderdeel uitmaken van de groenstrook niet zomaar toe-eigenen of afscheiden.

Hoe wordt omgegaan met de groenstrook is aan Mercatus (eventueel in samenspraak met de direct omwonenden). Aan welke bouwregels bouwwerken (geen gebouwen zijnde) moeten voldoen is vastgelegd in artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)". Het plaatsen van een trampoline of grote picknick bank is toegestaan mits wordt voldaan aan de bouwregels. Het is echter wel aan Mercatus om te bepalen welke bouwwerken (geen gebouwen zijnde) hier uiteindelijk geplaatst zullen worden.

Er is juist gekozen om in het hofje een woonkans te bieden aan (jonge) gezinnen. Immers liggen de woningen in een woonomgeving die onderling contact stimuleert en nabij speelvoorzieningen voor kinderen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- k. Reclamant stelt dat in het ontwerpplan onvoldoende stil is gestaan bij de woningen die niet in het plan meegenomen worden. Daar waar nu eenheid is in type woning, is dat straks niet meer zo.**

Beantwoording zienswijze

In het ontwerp is zorgvuldig rekening gehouden met de impact op zowel de bestaande als de nieuwe woningen. Hoewel niet alle woningen direct binnen het plangebied vallen, is bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan expliciet gekeken naar de integratie van de nieuwe woningen binnen de bestaande woonomgeving. Dit betekent dat er aandacht is besteed aan de zichtlijnen, de verkeersstromen, de algemene leefbaarheid voor de gehele buurt, inclusief de woningen die buiten het plangebied vallen, evenals de vormgeving van de toekomstige woningen. Tot slot zijn in het beeldkwaliteitsplan ook eisen opgenomen voor de te behouden woningen binnen het plangebied. Dit is gedaan om de eenheid in uitstraling te bevorderen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijze geeft wel aanleiding tot het wijzigen van de beeldkwaliteitscriteria. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 4.g.

5. Ecologie

- a. **Reclamant vreest dat de verkleining van achtertuinen ten kosten gaat van de flora en fauna. Gevreesd wordt voor aantasting van (leefgebieden van) diverse diersoorten, zoals vleermuizen, puttertjes, vogels, insecten, egels, kikkers, padden en een verslechtering van de biodiversiteit in het algemeen.**

Beantwoording zienswijze

Duidelijk is dat de werkzaamheden op de korte termijn zeker effecten zullen hebben op de aanwezige flora en fauna. De effecten voor de lange termijn zijn echter onduidelijk en afhankelijk van de nieuwe inrichting (en beheer) van het plangebied.

In het plangebied komen beschermde soorten voor, het betreft soorten als huismus, laatvlieger en egel. Het belang van het plangebied is voor beschermde soorten niet zodanig groot en de soorten zijn niet zodanig zeldzaam dat een bestemmingsplanwijziging geen doorgang kan vinden. Wel kan het zo zijn dat rekening gehouden moet worden met de beschermde soorten. Dit kan gevolgen hebben op de inrichting en de planning en dan is mogelijk ook een Omgevingsvergunning voor Flora en Fauna activiteiten ook noodzakelijk.

Ter bescherming van de beschermde diersoorten is in artikel 12.7 van het bestemmingsplan opgenomen dat, overeenkomstig de uitgevoerde natuuronderzoeken, nader onderzoek moet plaatsvinden naar de beschermde diersoorten en mogelijk verplichte vervolgstappen genomen dienen te worden. Hieronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing voor het verstoren en vernietigen van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Pas als dit heeft plaatsgevonden mogen (delen van) bouwwerken geheel of gedeeltelijk worden gesloopt of (delen van) openbare groenstructuren worden gerooid of gekapt.

- b. **Reclamant stelt dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling sprake is van verarming van de natuur.**

Beantwoording zienswijze

Het plan heeft betrekking op een binnenstedelijke herontwikkeling. Binnen het plangebied is zowel in de huidige als toekomstige situatie geen sprake van natuur(gebieden). Van een verarming van de natuur is daarom geen sprake.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- c. **Reclamant stelt dat geen rekening wordt gehouden met beschermde diersoorten. Daarbij vraagt reclamant zich af of er ook ecologisch onderzoek is gedaan in de tuinen van de te slopen en herbouwen woningen.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente onderkent dat uit de quickscan(s) volgt dat nader onderzoek en/of ontheffing (sinds 1 januari: Omgevingsvergunning voor Flora en Fauna activiteiten) nodig is voor een aantal beschermde diersoorten. Het belang van het plangebied is voor beschermde soorten niet zodanig groot en de soorten zijn niet zodanig zeldzaam dat een bestemmingsplanwijziging geen doorgang kan vinden. Aansluitend wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.a.

Verder is aanvullend een natuurtoets uitgevoerd naar de groenstructuren in het plangebied. Dit onderzoek is verwerkt in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is in de regels in artikel 12.7 aanvulling gedaan. Daar waar deze bepaling eerder uitsluitend in ging op het geheel of gedeeltelijk slopen van (delen van) bouwwerken, is deze bepaling uitgebreid met het rooien of kappen van (delen van) openbare groenstructuren.

- d. In het beeldkwaliteitsplan worden aanpassingen in gebouwen beschreven ten gunste van vogels, insecten en vleermuizen. Volgens reclamant zou dit helemaal niet nodig zijn wanneer de omgeving blijft zoals die is.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt deze zienswijze ter kennisgeving aan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant stelt dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling flora en fauna verdwijnt, waardoor de beleving van het gebied verslechterd (verarming voor mensen).**

Beantwoording zienswijze

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.a. Voor het overige neemt de gemeente de zienswijze ter kennisgeving aan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 5.c is een aanvulling gedaan in artikel 12.7 van de regels. Daarnaast is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de aanvullende natuurtoets die heeft plaatsgevonden.

6. Luchtkwaliteit

- a. Gevreesd wordt dat door toename van verkeersbewegingen sprake is van uitstoot van gassen.**

Beantwoording zienswijze

Omdat deze zienswijze dermate abstract is beschreven, wordt in de beantwoording beperkt tot hetgeen wat ruimtelijke relevant is in het kader van de bestemmingsplanherziening. Wanneer in dat kader wordt gesproken over uitstoot van gassen als gevolg van verkeersbewegingen, dan heeft dit betrekking op de luchtkwaliteit. In dit specifieke geval vrezen reclamanten voor een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van voorgenomen ontwikkeling.

Zoals ook in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is beschreven draagt de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bij een de luchtverontreiniging. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van luchtkwaliteit is daarom terecht ingeschaald op neutraal en heeft wat dat betreft dan ook geen onevenredig negatieve effecten op de luchtkwaliteit ter plaatse.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

7. Participatie

- a. Reclamant vraagt zich af waarom het nieuwe beeldkwaliteitsplan niet is toegestuurd aan de bewoners.**

Beantwoording zienswijze

Het beeldkwaliteitsplan heeft als bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. De bestemmingsplanprocedure is een openbare procedure. Iedereen die inzage wil hebben in de stukken die ter inzage hebben gelegen, kan deze informatie o.a. ruimtelijkeplannen.nl raadplegen. Mercatus heeft deze stukken niet actief verspreid.

- b. Reclamant vraagt zich af waarom niet wordt geluisterd naar de (meerderheid van de) bewoners.**

Beantwoording zienswijze

Er is een participatietraject gehouden. In alle reacties die Mercatus heeft ontvangen, moet een belangenafweging plaatsvinden. Dit betreft de belangen van onder andere de huidige bewoners, toekomstige bewoners, gemeente, omwonenden/ belanghebbenden, Mercatus etc. Hierbij zijn alle ingebrachte argumenten in overweging genomen. Dit kan erin resulteren dat er voor Mercatus op de lange termijn een ander belang zwaarder weegt dan het belang van de huidige bewoners.

- c. Men heeft zich onvoldoende, te laat of helemaal niet gehoord gevoeld bij de participatie en totstandkoming van de ontwikkeling en vindt dat Mercatus tekort heeft geschoten in het participatietraject.**

Beantwoording zienswijze

Huurders van Mercatus, eigenaren van koopwoningen in de Rietstraat en omwonenden zijn vanaf het begin betrokken bij de participatie. In de eerste nieuwsbrief van april 2021, die huis-aan-huis werd verspreid in Rietstraat, Zeebiesstraat en omliggende straten, stond een expliciete oproep aan bewoners om deel te nemen aan de klankbordgroep. Diverse particuliere eigenaren en omwonenden hebben hierop gereageerd. De klankbordgroep is daarna bijeengekomen op 30-11-2021, 24-5-2022, 4-7-2022 en 28-6-2023.

Naast het ontvangen van alle nieuwsbrieven zijn omwonenden uitgenodigd voor verschillende bijeenkomsten, zoals:

- 18-4-2023 Inloopbijeenkomst direct omwonenden Hoefblad-, Melde-, Duizendknoop- en Zeeasterstraat
- 15-6-2023 t/m 11-8-2023 Afspraken in kleine groepen of individueel met omwonenden over consequentie plan op hun woonsituatie
- 11-7-2023 Inloopbijeenkomst georganiseerd door Mercatus voor bewoners en omwonenden over het aangepaste buurtplan, alle bewoners van de Rietstraat uitgenodigd.

In de raadsvergadering van oktober 2023 is de stedenbouwkundige opzet vastgesteld. Tijdens deze raadsvergadering is aangegeven dat bewoners zich onvoldoende gehoord voelden en dat het niveau van participatie onvoldoende is geweest. In navolging hierop heeft Mercatus alle huurders en enkele kopers de mogelijkheid geboden voor individuele gesprekken. Hierbij

zijn alle vragen en opmerkingen opgehaald en is hierop gereageerd. Van alle gevoerde gesprekken is een gespreksverslag gemaakt.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8. Kapitaalvernietiging en financiën

- a. Reclamant is van mening dat renovatie vaak een duurzamere en goedkoper alternatief is voor sloop en nieuwbouw.**

Beantwoording zienswijze

Het is aan de eigenaar van de woningen (Mercatus) of zij de woningen sloopt of renoveert. Deze keuze voor sloop is een weloverwogen keuze geweest, hierin spelen ook financiële aspecten een belangrijke rol. Nu de woningen op geen enkele wijze bescherming genieten op het gebied van cultuurhistorie en/of erfgoed is vanuit ruimtelijk oogpunt sloop en nieuwbouw verantwoord. Daarbij wordt overigens wel opgemerkt dat bij de nieuwbouw rekening wordt gehouden met de historische stedenbouwkundige structuur van dit deel van Emmeloord.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

9. Procedure

- a. **Reclamant is van mening dat de raadpleegbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan te wensen over laat. Het plan was uitsluitend digitaal raadpleegbaar, wat voor reclamant tevens als ingewikkeld werd ervaren.**
Reclamant heeft de gemeente verzocht een rectificatie te plaatsen in de krant en alsnog een fysiek geprint document ter inzage te leggen en de bezwaarperiode te verlengen. Dit omdat de informatie niet eenvoudig te bereiken was. Hier is geen gehoor aan gegeven.
Reclamant verzoekt via de zienswijze om alsnog een aankondiging te doen met de juiste en volledige informatie om zo de plannen zichtbaar te maken en hiermee het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.

Beantwoording zienswijze

De Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) schrijft in artikel 3:11 voor dat besluiten die worden voorbereid met de uniforme voorbereidingsprocedure, ter inzage moeten worden gelegd. De termijn hiervoor is in beginsel zes weken, tenzij een bijzondere wet anders bepaalt. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Dit geldt ook voor bestemmingsplannen. Zij moeten op papier aanwezig zijn op fysieke bezoekadressen zoals het gemeentehuis óf daar terstond digitaal raadpleegbaar zijn op een computer, al dan niet met de hulp van een gemeenteambtenaar (ingevolge AbRvS 31 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2612, r.o. 3.4).

Gedurende de terinzagelegging kan bij het Woonloket terstond op een computer het plan ingezien worden. Desgevraagd worden belangstellenden bijgestaan door de medewerkers van het Woonloket. Op verzoek kunnen stukken ook uitgeprint worden. Indieners geven aan dat de link genoemd in de publicatie niet goed werkt. Het ontwerpplan was/is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl. Indieners geven aan contact gezocht te hebben over rectificatie. Zowel bij het woonloket als bij de backoffice hebben wij een dergelijk verzoek niet kunnen traceren. Alleen al het feit dat de zienswijze ingaat op allerlei onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan geeft overigens aan dat indieners in de gelegenheid geweest zijn om kennis te nemen van de inhoud van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

10. Overig

- a. Reclamant vraagt zich af waarom de Rietstraat 34 opeens een koopwoning wordt terwijl erover is gesproken dat het een modelwoning voor de renovatie zou worden.**

Beantwoording zienswijze

Mercatus geeft aan dat met de huidige plannen is de impact voor de te renoveren woningen beperkt en goed overzichtelijk is. Daarnaast heeft het maken van een modelwoning voor 6-8 woningen geen toegevoegde waarde.

- b. Volgens reclamant heeft Mercatus altijd voorgehouden dat al de woning gerenoveerd zou worden de bewoners ook de woning zouden moeten verlaten. Nu blijkt dat de bewoners tijdens de renovatie gewoon in hun woning kunnen blijven. Als dit eerder bekend was gemaakt dan hadden nog meer bewoners, of misschien wel alle bewoners hiervoor gekozen.**

Beantwoording zienswijze

Het al dan niet kunnen blijven wonen in de woning gedurende eventuele renovatiewerkzaamheden in/aan de woning is in het kader van de bestemmingsplanprocedure en vanuit ruimtelijk oogpunt niet relevant. Mercatus heeft een weloverwogen besluit genomen aangaande het renoveren of het slopen en nieuwbouwen van de woningen.

Mercatus geeft aan dat het niveau van groot onderhoud in de oorspronkelijke plannen een grotere impact op de huurders had. In de afweging tussen groot onderhoud of sloop-nieuwbouw, heeft dit een belangrijke rol gespeeld.

Ondertussen zijn de plannen verder uitgewerkt. Mercatus geeft aan tijdens het uitwerken van plannen steeds de vraag te blijven stellen wat het beste plan is voor de specifieke situatie. Hierbij heeft Mercatus voor de huurwoningen die niet gesloopt worden een minder ingrijpend plan geselecteerd. Voordeel van dat nieuwe plan is dat huurders van de woningen waar groot onderhoud wordt uitgevoerd niet tijdelijk hoeven te verhuizen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant stelt dat direct ten zuiden van de Rietstraat 77 negen starterswoningen worden gebouwd door Mercatus. Starterswoningen zijn bedoeld om mensen op te laten starten in de woningmarkt. Dit betekent dat de nodige doorstroom in deze huizen zal plaatsvinden. Doorstroom geeft minder binding met de buurt. Hierdoor is de kans groot dat de bewoners van het blokje woningen aan de Rietstraat 77, 79, 81 en 83 geïsoleerd raken van de buurt.**

Reclamant stelt voor om de starterswoningen te verdelen over de straten.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" en wordt daarom ter kennisgeving aangenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- d. Reclamant stelt dat Mercatus graag woningen die nu voor renovatie staan verkopen. Hierdoor neemt het aantal sociale huurwoningen in de buurt af. Er komen niet huurwoningen bij.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt dit bezwaar ter kennisgeving aan. Hetgeen reclamant stelt staat los van de bestemmingsplanprocedure. Daarbij komt dat de voorgenomen ontwikkeling niet uitsluitend het doel nastreeft om meer woningen toe te voegen. Het gaat in dit geval hoofdzakelijk om het verduurzamen en toekomstbestendig maken van (een deel) van de woningvoorraad van Mercatus. In dit specifieke geval door sloop- en nieuwbouw en een klein deel renovatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- e. De bewonerscommissie heeft onderzoek gedaan onder de huidige bewoners of men voor renovatie of voor sloop is. Een ruime meerderheid is voor renovatie. Ondanks deze uitkomst is Mercatus toch verdergegaan met de sloopplannen. Het argument is dat renovatie te kostbaar zou zijn, bijna net zo duur als nieuwbouw. Daarnaast zouden bewoners bij renovatie toch ook de woning uit moeten. Nu worden een aantal woningen toch gerenoveerd en kunnen de bewoners in hun woning blijven tijdens renovatiewerkzaamheden. De betreffende woningen worden naar energieniveau A opgewaardeerd. En de kosten zijn een stuk lager dan men steeds heeft geschetst. Het lijkt of er op verkeerde gronde met de gemeenteraad is gesproken om de sloopplannen erdoor te krijgen.**

Beantwoording zienswijze

Het besluit om het merendeel van de bestaande woningen te slopen en nieuw te bouwen is tot stand gekomen na een uitvoerige belangenafweging. Hierbij is niet alleen rekening gehouden met de wensen van de huidige bewoners, maar ook een financiële afweging speelt hierin een belangrijke rol.

Mercatus heeft een vergelijking gemaakt tussen het grootschalig renoveren of nieuwbouw. Om een gelijkwaardige vergelijking te kunnen maken heeft Mercatus verschillende factoren afgewogen. Bij de gekozen variant van de renovatie worden de isolatiewaarden en het energielabel verbeterd. De kwaliteit van de woningen is na renovatie echter nog niet te vergelijken met de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Om op nieuwbouwkwaliteit te komen, liggen de kosten hoger en is de overlast groter.

De te behouden woningen zijn na renovatie bijvoorbeeld nog niet gasloos. Ondanks de grote verbetering, zijn er meerdere eisen waar de woningen nog niet op hetzelfde niveau als nieuwbouwwoningen zijn.

Uiteindelijk heeft Mercatus besloten voor sloop en nieuwbouw, waarbij uitsluitend de woningen aansluitend op bestaande koopwoningen worden gerenoveerd. De gemeente herkent zich niet in het beeld dat op verkeerde gronden met de gemeenteraad is gesproken.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.