

Zienswijzennota bestemmingsplan “Emmeloord, Rietstraat (noord)”

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

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het woongebied aan de Rietstraat (ten noorden van de Moerasandijviestraat) in Emmeloord. Binnen het plangebied zijn 41 grondgebonden woningen aanwezig. Concreet gaat het om 36 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 sociale huurwoningen te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren. Hierbij wordt opgemerkt dat de vijf koopwoningen behouden blijven. Daarnaast worden de huurwoningen die tegen bestaande koopwoningen zijn gebouwd niet gesloopt maar gerenoveerd. Per saldo worden vier woningen toegevoegd, oftewel binnen het plangebied zullen er in de toekomst 45 woningen aanwezig zijn.

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 30 zienswijzen ingediend. Hiervan zijn twee zienswijzen (reclamant 29 en 30) op de dag na verstrijking van de inzageperiode ingeboekt bij de gemeente. Ondanks dat de zienswijzen te laat zijn binnengekomen worden deze alsnog behandeld.

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 (noord)’

	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	Reclamant 1	Hoefbladstraat 14	8302 VM	Emmeloord
2	Reclamant 2	Hoefbladstraat 20	8302 VM	Emmeloord
3	Reclamant 3	Hoefbladstraat 20	8302 VM	Emmeloord
4	Reclamant 4	Hoefbladstraat 14	8302 VM	Emmeloord
5	Reclamant 5	Hoefbladstraat 19	8302 VM	Emmeloord
6	Reclamant 6	Hoefbladstraat 9	8302 VM	Emmeloord
7	Reclamant 7	Hoefbladstraat 11	8302 VM	Emmeloord
8	Reclamant 8	Hoefbladstraat 19	8302 VM	Emmeloord
9	Reclamant 9	Hoefbladstraat 5	8302 VM	Emmeloord
10	Reclamant 10	Hoefbladstraat 15	8302 VM	Emmeloord
11	Reclamant 11	Hoefbladstraat 15	8302 VM	Emmeloord
12	Reclamant 12	Hoefbladstraat 1	8302 VM	Emmeloord
13	Reclamant 13	Hoefbladstraat 12	8302 VM	Emmeloord
14	Reclamant 14	Hoefbladstraat 12	8302 VM	Emmeloord
15	Reclamant 15	Hoefbladstraat 7	8302 VM	Emmeloord
16	Reclamant 16	Meldestraat 35	8302 VA	Emmeloord
17	Reclamant 17	Rietstraat 77	8302 VJ	Emmeloord
18	Reclamant 18	Hoefbladstraat 18	8302 VM	Emmeloord
19	Reclamant 19	Meldestraat 33	8302 VA	Emmeloord
20	Reclamant 20	Hoefbladstraat 18	8302 VM	Emmeloord
21	Reclamant 21	Rietstraat 77	8302 VJ	Emmeloord
22	Reclamant 22	Meldestraat 35	8302 VA	Emmeloord
23	Reclamant 23	Hoefbladstraat 18	8302 VM	Emmeloord
24	Reclamant 24	Hoefbladstraat 2	8302 VM	Emmeloord
25	Reclamant 25	Bewonerscommissie	-	Emmeloord
26	Reclamant 26	Rietstraat 75	8302 VJ	Emmeloord
27	Reclamant 27	Rietstraat 63	8302 VJ	Emmeloord
28	Reclamant 28	Rietstraat 60	8302 VL	Emmeloord
29	Reclamant 29	Hoefbladstraat 16	8302 VM	Emmeloord
30	Reclamant 30	Hoefbladstraat 18	8302 VM	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	1a, 1b, 1g, 1k, 2a, 2e, 2m, 3a, 7a, 8a, 8c, 12a
2	Reclamant 2	10a, 11a, 11b
3	Reclamant 3	9a, 10a, 10b, 11a, 11b
4	Reclamant 4	1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 3d, 13d
5	Reclamant 5	1a, 1b, 1l, 2a, 2e, 2f, 2g, 3a, 4a, 8d, 8e, 12a, 13d
6	Reclamant 6	1a, 1b, 1c, 1k, 3a, 3e, 8c, 8d, 13d
7	Reclamant 7	1a, 1c, 1d, 8d
8	Reclamant 8	1a, 1b, 1g, 1k, 2e, 3a, 3b, 8a, 8c, 8d, 13d
9	Reclamant 9	1a, 1e, 1f, 1k, 1m, 1n, 2h, 8c
10	Reclamant 10	1a, 2b, 10c, 12a
11	Reclamant 11	1a, 2b, 10c, 12a
12	Reclamant 12	1a, 1b, 1k, 3a, 8c, 8f
13	Reclamant 13	1a, 1b, 2a, 3a, 10c, 12a
14	Reclamant 14	1a, 1b, 2a
15	Reclamant 15	1a, 1g, 3a, 4b
16	Reclamant 16	1h, 2i, 6a, 12a, 13a, 14a, 16a
17	Reclamant 17	1a, 1c, 2a, 2j, 5a, 12a, 15a, 20a
18	Reclamant 18	1a, 1b, 1g, 1k, 1l, 1n, 2a, 2e, 2k, 3a, 3b, 6a, 8c, 8e, 8g, 15a, 15b, 15c
19	Reclamant 19	1a, 17a, 17b
20	Reclamant 20	1a, 1i, 2a, 2b, 11c, 12a, 13a, 13d, 15a
21	Reclamant 21	1a, 2a, 2b, 3a, 3g, 8h, 11d, 12a, 13a, 20a, 20b
22	Reclamant 22	1a, 2i, 12a, 13a, 14a, 16a
23	Reclamant 23	1a, 1c, 1k, 2a, 2f, 2m, 7a, 7b, 8c, 10a, 12a, 13a, 13b, 13d, 15d,
24	Reclamant 24	1a, 1b, 1i, 2e, 3a, 3b, 6b
25	Reclamant 25	1a, 1g, 1k, 2a, 2e, 2l, 2n, 3a, 3b, 3h, 3i, 3j, 3k, 6c, 8a, 8c, 8i, 8j, 13a, 14b, 15e, 15f, 15g, 15h
26	Reclamant 26	1a, 1j, 3a, 3c, 3h, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 6a, 8a, 13a, 13c, 15i, 19a
27	Reclamant 27	3h, 6a, 18a
28	Reclamant 28	1a, 3c, 3h, 8a, 13a
29	Reclamant 29	1a, 1g, 2i, 3a, 11c, 12a, 16a
30	Reclamant 30	1a, 2a

1. Speeltuin en groenstrook tussen Hoefbladstraat en Rietstraat

- a. Door realisatie van het hofje met vier woningen en de beoogde parkeerplaatsen achter de woningen aan de Rietstraat wordt een (onevenredige) afbreuk gedaan aan de huidige speelvoorziening(en) en het groen tussen de woningen aan de Hoefbladstraat en Rietstraat.
- I. Gesteld wordt dat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan de woonbeleving van omwonenden.
 - 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. Het speel- en woongenot (enorm) zal afnemen en een ruimte om bijvoorbeeld te kunnen voetballen of basketballen verdwijnt.
 - V. Een plek voor sociaal samenzijn verdwijnt.
 - VI. Ingeleverd wordt op de vrijheidsbeleving.
 - VII. Het speelveld wordt gehalveerd.

Beantwoording zienswijze

De gemeente begrijpt dat veranderingen in de leefomgeving zorgen kunnen oproepen. Daarbij erkent de gemeente dat als gevolg van het realiseren van het hofje met acht woningen en de beoogde parkeerplaatsen achter de woningen aan de Rietstraat een beperkt deel van de groenstrook tussen de Rietstraat en Hoefbladstraat zal verdwijnen. Echter is als gevolg hiervan geenszins sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Temeer omdat een groenstrook met een breedte van grofweg 25 meter of meer overblijft. Hier is nog ruim voldoende ruimte voor groen- en speelvoorziening(en). Het bestemmingsplan voorziet hierin.

Het verdwijnen van een deel van het groen tussen de Rietstraat en Hoefbladstraat is een belangrijk punt van aandacht geweest is het planvormingsproces. Van een onevenredige afname van groen is echter geen sprake. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat in de Rietstraat extra groen wordt toegevoegd.

Het welzijn van kinderen is een belangrijke overweging bij stadsontwikkelingen, zo ook in voorliggend geval. Hoewel het speelveld op de huidige locatie deels verdwijnt, blijft er een groenstrook met een breedte van grofweg 25 meter of meer over. Zoals aangegeven is hier is ruimte voor groen- en speelvoorzieningen. Van een onevenredige afname van speel- en woongenot is geen sprake. De gemeente staat open voor overleg over de concrete (her)invulling van de speelvoorzieningen, dit staat los van de bestemmingsplanherziening "Emmeloord, Rietstraat (noord)". Bewoners zijn zelf een initiatief gestart en hebben hiervoor voorstellen gedaan.

Zoals hiervoor aangegeven blijft het overgrote deel van de groenzone en (mogelijkheid voor) speelvoorzieningen tussen de woningen aan de Rietstraat en Hoefbladstraat behouden. De mogelijkheden voor sociale activiteiten blijven hiermee mogelijk. Daarnaast ziet de gemeente niet in op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling enige manier invloed zou kunnen hebben op de vrijheidsbeleving. Daarbij wordt tevens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.a, waarbij wordt ingegaan op het aspect 'uitzicht'. De groenstrook die overblijft, blijft voor eenieder toegankelijk.

Verder wordt de aanname gedaan dat het speelveld wordt gehalveerd. Los van het feit dat hier geen sprake van is, is het al dan niet halveren van het speelveld geen doorslaggevend argument om woningbouw op deze locatie geen doorgang te laten vinden. Temeer omdat ter plaatse nog zeer veel ruimte overblijft voor speelmogelijkheden.

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

- b. Het groen achter de Rietstraat is bedoeld voor kinderen om te spelen en voor dieren om rond te lopen. Het beoogde groen aan de Rietstraat heeft niet hetzelfde doel. Zo kunnen hier kinderen niet spelen. Aanvullend kun je het realiseren van groen aan de Rietstraat niet zien als compensatie voor het verdwijnen van het groen achter de Rietstraat.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente erkent het belang van groene ruimtes voor spelende kinderen en voor het behoud van biodiversiteit. Hoewel het groen en speelruimte op de huidige locatie deels verdwijnt, blijft er een groenstrook over met een breedte van grofweg 25 meter of meer. In deze groenstroom blijft ruimte voor groen- en speelvoorzieningen.

De gemeente erkent dat de beoogde groenvoorzieningen aan de Rietstraat niet direct geschikt zijn voor spelende kinderen, maar dat wordt ook niet noodzakelijk geacht. Temeer omdat achter de woningen aan de Rietstraat en de Hoefbladstraat ruim voldoende ruimte overblijft voor groen- en speelvoorzieningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat van een directe compensatieplicht van het (deels) verdwijnen van (stedelijk) groen geen sprake is. Desondanks hecht de gemeente veel waarde aan het terugbrengen van groen in de beoogde plannen. Daarom wordt nabij het hofje nieuwe beplanting toegevoegd.

De gemeente heeft het belang van woningbouw afgewogen tegenover het belang van volledig behoud van het speelterrein. De gemeente is tot de conclusie gekomen dat er met het voorliggende plan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden. De gemeente denkt graag samen met Mercatus en de omwonenden na over de herinrichting van het speelterrein.

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

- c. De bomen die (mogelijk) verdwijnen zorgen momenteel voor schaduw en verkoeling (in de zomer).**

Beantwoording zienswijze

De gemeente erkent het belang van bomen in de bebouwde omgeving. Bomen verminderen de temperatuur door schaduw te bieden en water te verdampen via hun bladeren, wat leidt tot een koeler microklimaat.

Dit is ook tevens één van de argumenten om juist aan de Rietstraat groenstroken toe te voegen. Hierbij wordt een versteend terrein heringericht met ruimte voor groen.

Bij de planvorming voor het hofje ten westen van de woningen aan de Rietstraat is de locatie zorgvuldig afgewogen om zodoende zoveel mogelijk bomen en groen te behouden. Dat er een aantal kleine bomen/heesters zullen verdwijnen onderkent de gemeente. Echter is het voornemen om juist in en nabij het groene hofje ook weer nieuwe beplanting aan te planten.

Verder wordt opgemerkt dat ook juist de beoogde woningen in het hofje voor een bepaalde schaduwwerking zullen zorgen, hetgeen ten goede komt aan de verkoeling in de zomer.

In Nederland bestaat geen expliciet recht op schaduw in de tuin als gevolg van bomen of bebouwing in de omgeving. Schaduwwerking door bebouwing of beplanting of juist het ontbreken hiervan is niet zonder meer onrechtmatig, tenzij er sprake is van extreme gevallen

die buiten de normale tolerantiegrenzen vallen. Reclamanten zijn woonachtig in een stedelijke omgeving waarbij het verdwijnen van bomen en daarbij behorende schaduw een inherent onderdeel is van stedelijke ontwikkeling. Bovendien hebben reclamanten op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling onaanvaardbare vermindering van schaduw en verkoeling optreedt.

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

d. De bomen die (mogelijk) verdwijnen nemen CO2 op. Dat verdwijnt als de bomen verdwijnen.

Beantwoording zienswijze

De gemeente erkent het belang van bomen in de bebouwde omgeving. De rol van bomen in het opnemen van CO2 is van groot belang in het kader van de klimaatverandering. Bomen slaan koolstof op in hun biomassa en helpen zo bij het verminderen van de hoeveelheid CO2 in de atmosfeer, wat bijdraagt aan het mitigeren van de effecten van klimaatverandering.

Dit is ook tevens één van de argumenten om juist aan de Rietstraat groenstroken toe te voegen. Hierbij wordt een versteend terrein heringericht met ruimte voor groen.

Bij de planvorming voor het hofje ten westen van de woningen aan de Rietstraat is de locatie zorgvuldig afgewogen om zodoende zoveel mogelijk bomen te behouden. Voor de bomen die toch verwijderd moeten worden, wordt gezorgd voor compensatie door middel van herplanting van nieuwe bomen in de nabije omgeving. Zo worden in en nabij het groene hofje nieuwe bomen aangeplant. Dit, samen met het realiseren van groenstroken in de Rietstraat, maakt dat de gemeente zich niet kan vinden in de zorgen omtrent een vermindering van CO2 opname in het gebied.

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

e. Door voorgenomen ontwikkeling gaan kinderen opzoek naar een andere speelplek. Reclamant vreest dat zij hierdoor aan de Hoefbladstraat (aan de Vaart) gaan spelen.

Beantwoording zienswijze

Dat kinderen incidenteel spelen in de Hoefbladstraat is irrelevant in het kader van de bestemmingsplanherziening en is bovendien niet iets wat de gemeente wil verbieden. Zoals in de diverse zienswijzen is aangegeven is het goed dat kinderen vrij kunnen spelen, dit onderschrijft de gemeente.

Er is geen reden om aan te nemen dat kinderen opzoek zouden gaan naar een andere speelplek als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Er blijft een groenstrook met een breedte van grofweg 25 meter of meer over. Zoals aangegeven is hier voldoende ruimte voor groen- en speelvoorzieningen.

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

f. Gevreesd wordt dat overblijvende groenstrook wordt gebruikt als uitlaatplek voor honden.

Beantwoording zienswijze

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.

Het al dan niet aanwijzen van hondenlosloopgebieden staat los van het vaststellen van het bestemmingsplan “Emmeloord, Rietstraat (noord)”. De gemeente heeft haar hondenlosloopgebieden en hondenpoepafvalbakken vastgelegd op haar website: www.noordoostpolder.nl/honden-uitlaten. Een van de regels is dan honden niet uitgelaten mogen worden op een kinderspeelplaats, speelveld, trapveldje, dijk of strand.

De buitengewoon opsporingsambtenaren (Boa) van de gemeente letten erop dat hondeneigenaren zich aan deze regels houden. Als een hond losloopt waar dit niet mag, of als de uitwerpselen niet op worden gebruikt of geen opruimmiddel kan laten zien als de Boa hierom vraagt, dan kan de Boa hiervoor een boete worden uitgeschreven. Deze wijze van handhaven staat los van het vaststellen van het bestemmingsplan “Emmeloord , Rietstraat (noord)”.

Nu er geen enkele aanleiding is voor het komen te vervallen van de speelvoorzieningen, blijft voorgenoemde regeling van toepassing op de betreffende groenstrook.

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

g. 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

De gemeente hecht groot belang aan de veiligheid en kwaliteit van speelruimtes voor kinderen. Het behouden van de speelvoorzieningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de inrichting van de openbare ruimte en het scheiden van functies zoals spelen en parkeren.

Verder merkt de gemeente op dat het algemene advies om goed op te letten waar men speelt en loopt, van toepassing is ongeacht de grootte van het speelterrein. 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. Daarbij wordt tegelijkertijd opgemerkt dat in de beoogde situatie van een onveilige speelplek geen sprake is.

Er is sprake van een speelvoorziening en trapveldje die in zowel de huidige als toekomstige situatie van elkaar gescheiden zijn en blijven. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de bewering dat in de toekomst niet meer vrij en veilig gespeeld kan worden. Door het aanbrengen van hagen en groen tussen het speelgedeelte en de parkeerplaatsen wordt tevens zo veel als mogelijk voorkomen dat ballen tegen geparkeerde auto's aankomen.

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

- h. Reclamant vindt het zorgelijk dat er te veel groen uit de wijk verdwijnt ondanks dat er in de straat volgens de gemeente meer groen teruggeplaatst gaat worden.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente onderkent dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling (specifiek het realiseren van het hofje met acht woningen achter de woningen aan de Rietstraat) een beperkte hoeveelheid (stedelijk) groen tussen de woningen aan de Rietstraat en Hoefbladstraat zal verdwijnen. Echter wordt in de Rietstraat ook juist groen toegevoegd. Hierdoor wordt de Rietstraat aanzienlijk vergroend en is van een onevenredige afname van groen (of toename van verstening) geen sprake. Aansluitend wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.b.

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

- i. Reclamant geeft aan dat het van belang is dat kinderen in bosjes kunnen spelen, in bomen kunnen klimmen en echt vies kunnen worden. De ervaring van buitenspelen is veel minder in een klein speeltuintje met een 'degelijk' speeltoestel en een klein speelveldje. Speeltoestellen zijn bovendien voor kleine kinderen, aldus reclamant.**

Beantwoording zienswijze

Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.a. Er is geen reden om aan te nemen dat door voorgenomen ontwikkeling, waarbij slechts een zeer beperkte hoeveelheid groen/speelveld plaats maakt voor woningbouw, de buitenspeelervaring onevenredig wordt aangetast.

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

- j. Groen verdwijnt, steen komt er voor in de plaats. Dit is ongunstig voor de infiltratie van regenwater. Bovendien geeft steen in de zomer meer warmte af. Wanneer het over toekomstbestendig bouwen gaat, dan zou hier rekening mee gehouden moeten worden.**

Beantwoording zienswijze

De aanname dat uitsluitend sprake is van het verdwijnen van groen en toevoeging van steen volgt de gemeente niet. De gemeente onderkent dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling (specifiek het realiseren van het hofje met acht woningen achter de woningen aan de Rietstraat) een beperkte hoeveelheid (stedelijk) groen tussen de woningen aan de Rietstraat en Hoefbladstraat zal verdwijnen. Echter wordt in de Rietstraat ook juist groen toegevoegd. Hierdoor wordt de Rietstraat aanzienlijk vergroend en is van een onevenredige afname van groen (of toename van verstening) geen sprake.

Dat steen in de zomer meer warmte afgeeft dan groen/natuur onderkent de gemeente. Zoals hiervoor aangegeven is in het plan van een onevenredige afname van groen geen sprake. Zo wordt de Rietstraat juist veel groener als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. De groenbuffer tussen de woningen aan de Rietstraat en Hoefbladstraat blijft ook in de toekomstige situatie van behoorlijke omvang.

De toekomstbestendigheid van het plan vertaalt zich naast de groene inrichting van het geheel, onder andere in het realiseren van nieuwe duurzame toekomstbestendige woningen.

Deze komen in de plaats van verouderde woningen die niet meer voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en -wensen.

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

- k. 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

In opdracht van Mercatus heeft idverde Bomen dienst een bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd die volledig is gericht is op de plataan. De bomen effect analyse is bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstverwachting zijn de effecten op de boom inzichtelijk gemaakt. De boom is duurzaam in te passen in het ontwerp.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De bomen effect analyse 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.

- l. Bomen krijgen het moeilijk door overlast van auto's, bijvoorbeeld (uitlaat)gassen van de auto's die nabij de boom/bomen gaan parkeren.**

Beantwoording zienswijze

Met de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het inpassen van de te behouden bomen in het gebied. Zo wordt er niet geparkeerd binnen een kroonprojectie van een te behouden boom, met uitzondering van de plataan. Voor de plataan is mede daarom een bomen effect analyse uitgevoerd. Hieruit volgt dat de boom duurzaam is in te passen in het ontwerp (zie ook reactie op zienswijze 1.k).

Wat betreft de (uitlaat)gassen van auto's wordt opgemerkt dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling sprake is van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Immers worden per saldo vier woningen toegevoegd.

Bovendien is het zo dat met de opkomst van schonere technologieën, zoals elektrische voertuigen en strengere emissienormen, de hoeveelheid schadelijke uitlaatgassen die door auto's worden geproduceerd afneemt.

Gelet op het vorenstaande is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling de te behouden bomen het moeilijk zouden krijgen.

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

- m. Er zijn zorgen dat de nieuwe bewoners last gaan ondervinden van de grote boom (plataan).**

Beantwoording zienswijze

In voorliggende situatie is de boom reeds aanwezig en kan deze conform de uitgevoerde BEA (zie zienswijze 1k) worden ingepast in de ontwikkeling. Bij de aankoop/betrekking van de woning(en) moet uitgegaan worden van de aanwezigheid van deze boom. Overeenkomstig de BEA is ernstige hinder van de boom niet te verwachten.

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

- n. Gevreesd wordt dat de grote boom (plataan) op den duur zal verdwijnen, onder andere doordat toekomstige bewoners van het hofje hier mogelijk overlast van gaan ondervinden. De boom hangt namelijk boven bijna twee tuinen en neemt een groot deel van de zon uit alle tuinen aan de noordelijke kant van het hofje. Daarnaast geeft de boom veel rommel in het najaar vanwege bladval en nootjes, die wellicht zelfs schade aan auto's kunnen veroorzaken.**

Beantwoording zienswijze

In opdracht van Mercatus heeft idverde Bomen dienst een bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd die volledig is gericht is op de plataan. De bomen effect analyse wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstverwachting zijn de effecten op de boom inzichtelijk gemaakt. De boom is duurzaam in te passen in het ontwerp en blijft behouden. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de boom op gronden van de gemeente blijft staan, hiermee behoudt de gemeente grip op de instandhouding van de boom.

In het kader van de BEA is tevens onderzoek gedaan naar mogelijke effecten op de toekomstige woningen als gevolg van schaduw, overhangende takken, vallende vruchten, vallende bladeren en opdruk van de verharding en fundering. Korthedshalve wordt verwezen naar het onderzoek die is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Is zijn algemeenheid is er geen reden om aan te nemen dat de plataan, los van mogelijke sterfte, op de duur zal verdwijnen. Zoals aangegeven is de boom duurzaam in te passen zal hooguit sprake zijn van mogelijke hinder die toekomstige bewoners dienen te accepteren.

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. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de bomen effect analyse.

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

- a. Reclamanten stellen dat door de realisatie van het hofje sprake is van afbreuk van het (vrije) uitzicht en/of de privacy van de bestaande woning(en) aan de Hoefbladstraat en de koopwoningen aan de Rietstraat.**

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 minimaliseren. Daarnaast is sprake van tussenliggende tuinen en bijhorende hagen/schuttingen. Ook deze belemmeren de directe inkijk.

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

- b. Reclamanten stellen dat het toevoegen van woningen en auto's zwaarder wordt gewogen dan het woon- en leefklimaat.**

Beantwoording zienswijze

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling vindt een zorgvuldige afweging plaats van verschillende belangen, waaronder de noodzaak voor extra woningen en het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente acht dat hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

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

- c. Doordat de auto's achter de woningen komen en er een groenstrook (lees grasstrook met enkele bomen) in de Rietstraat komen, zou dat de uitstraling en leefbaarheid van het gebied ten goede komen. De uitstraling van de Rietstraat is inderdaad niet geweldig, de leefbaarheid van het gebied echter zeker wel, juist door het fijne stuk waar iedereen van geniet.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan en is ervan overtuigd dat ook in de toekomstige situatie sprake is van een leefbaar gebied. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- d. Reclamant maakt bezwaar tegen realisatie van het hofje woningen en het parkeren achter de woningen aan de Rietstraat in verband met afbreuk van stilte en rust.**

Beantwoording zienswijze

In de toelichting van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Zo is in paragraaf 5.5 van de toelichting uitvoerig ingegaan op het aspect milieuzonering.

Woningen betreffen geen milieubelastende functie. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. De parkeerplaatsen liggen op circa 26 tot 55 meter van het woonperceel van reclamant. Gelet op de onderlinge afstand, tussenliggende bebouwing (schuttingen en bijgebouwen) en de heersende (leef)geluiden van omliggende woningen, wegen en bestaande parkeerplaatsen is ook ten aanzien van de parkeerplaatsen geen sprake van (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

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

- e. Door auto's achter de woningen aan de Rietstraat 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 onderbouwd.

Bij de totstandkoming van het beoogde plan is een nadrukkelijke scheiding aangebracht tussen de ontsluitingspaden, parkeerplaatsen en het speelveld. 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.

f. Reclamanten stellen dat het plan zorgt voor meer geluidoverlast door verkeer van auto's.

Beantwoording zienswijze

Allereerst wordt opgemerkt dat het ervaren van geluidoverlast subjectief is en per persoon verschilt. Dit is daarom op zichzelf niet objectief toetsbaar. Wanneer het gaat om wegverkeerslawaaï bevat de Wet geluidhinder (Wgh) geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus op gevels van woningen.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een toevoeging van per saldo 4 woningen. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)", zorgt de ontwikkeling voor een toename van afgerond 22 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke toename van verkeersbewegingen zal geen waarneembaar verschil maken als het gaat om wegverkeerslawaaï 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 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.

g. Het aangezicht met auto's en huizen wordt minder fraai.

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt deze mening voor kennisgeving aan. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.a. De gemeente acht het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- h. Het is gedaan met de veiligheid met de te bouwen huizen, de toegangsweg en aangrenzende parkeerplaats bij het huis. Mogelijk zullen bewoners last krijgen van de kinderen die nog proberen een potje te voetballen. Met rondvliegende ballen op de smalle groenstrook.**

Beantwoording zienswijze

Bij de totstandkoming van het beoogde plan een nadrukkelijke scheiding aangebracht tussen de woonerven, ontsluitingspaden, parkeerplaatsen en de het speelveld. 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.

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat door de voorgenomen ontwikkeling de veiligheid in het geding komt. Sterker nog, de gemeente is van mening dat door realisatie van het hofje de sociale veiligheid ter plaatse wordt versterkt. Het speelterrein ligt hierdoor minder verborgen tussen de achtertuinen van de woningen aan de Rietstraat en Hoefbladstraat.

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

- i. Reclamant vindt het vreemd om auto's uit het straatbeeld te weren en hiermee het woongenot/woonplezier van omwonenden in gevaar te brengen en hiermee het typische karakter uit de wijk te veranderen.**

Beantwoording zienswijze

Reclamanten hebben niet duidelijk aangegeven op welke wijze het weren van auto's uit het straatbeeld hun woongenot-/plezier in gevaar wordt gebracht. Met voorgenomen ontwikkeling wordt juist de leefbaarheid van het gebied vergroot door de vergroening van de Rietstraat, hetgeen een positieve impact heeft op onder andere de leefbaarheid, klimaatbestendigheid en de ruimtelijke uitstraling.

Wat betreft het behoud van het karakter van de wijk, is het belangrijk om te onderstrepen dat veranderingen in stedelijke ontwikkelingen vaak noodzakelijk zijn om de wijk aan te passen aan veranderende maatschappelijke behoeften, zoals duurzaamheid en de woningbehoefte. Dit is ook het geval bij voorliggende ontwikkeling.

Aangaande het vermeende in gevaar brengen van het karakter van de wijk wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 2.a en 2.b.

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

- j. Reclamant geeft aan dat naast zijn/haar woning momenteel sprake is van een rustig steegje. Hier komt in het nieuwe plan een inrit voor auto's die naar het hofje rijden. Dit gaat volgens reclamant veel geluidhinder geven met zo'n 40 extra verkeersbewegingen. Ook de huizen in het hofje zorgen voor teveel lawaai en drukte.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente onderkent dat naast de woning van reclamant (Rietstraat 77) een in- en uitrit komt voor auto's die aldaar achter het hofje kunnen parkeren.

Het toekomstige verkeer over de in- en uitrit zorgen logischerwijs voor een bepaalde geluidbelasting. Hoewel voor de ontsluitingspaden geen wettelijke geluidzones gelden ingevolge de Wgh, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een (aanvullend) akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de nieuwe ontsluitingspaden binnen het plangebied. Het volledige onderzoek is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat in zowel de huidige als toekomstige situatie de gevelbelasting op de woning aan de Rietstraat 77 minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woning aan de Rietstraat 77 in zowel de huidige als toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot wordt opgemerkt dat de woningen in het hofje geen milieubelastende functies betreffen. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden vanuit dat oogpunt is dan ook geen sprake.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen/aanvullen van de toelichting van het bestemmingsplan. Het 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.

k. Reclamant veronderstelt dat toekomstige bewoners hinder gaan ondervinden van geluiden van spelende kinderen of buurtfeesten.

Beantwoording zienswijze

Of toekomstige bewoners al dan niet eventuele hinder gaan ondervinden van geluiden van spelende kinderen staat los van de bestemmingsplanprocedure. Toekomstige bewoners kiezen er bewust voor om nabij een speeltuin / trapveld te wonen en nemen dergelijke geluiden voor lief. Bovendien maken dergelijke geluiden onderdeel van een levendige en gezonde woonomgeving.

Wat betreft buurtfeesten en andere evenementen geldt dat deze overeenkomstig de huidige situatie zorgvuldig gepland en georganiseerd dienen te worden met inachtneming van geldende regelgeving en geluidsnormen. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.

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. De gemeente is van mening dat hierdoor de sociale veiligheid juist wordt versterkt. Zo ligt het speelterrein hierdoor minder verborgen tussen de achtertuinen van de woningen aan de Rietstraat en Hoefbladstraat. Als gevolg van realisatie van het hofje wordt de sociale controle in de buurt versterkt.

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.

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

m. Gevreesd wordt dat door toename van de verkeersbewegingen geluidoverlast ontstaat.

Beantwoording zienswijze

Omdat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toename van het aantal woningen zal hierdoor redelijkerwijs het aantal verkeersbewegingen toenemen. Echter gaat het in voorliggend geval om een toevoeging van slechts vier woningen. In voorliggend geval gaat het om sociale huurwoningen. Ingevolge de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) geldt hiervoor een verkeersgeneratie van 4,9 verkeersbewegingen per woning. Met de toevoeging van vier sociale huurwoningen is sprake van een toename van de verkeergeneratie van afgerond 20 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Een dergelijke toename van verkeersbewegingen zal geen waarneembaar verschil maken als het gaat om wegverkeerlawaaï afkomstig van de omliggende wegen (Meldestraat, Hoefbladstraat en Rietstraat).

Voor de ontsluitingspaden gelden in gevolge de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidzones. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een (aanvullend) akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de nieuwe ontsluitingspaden binnen het plangebied. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.f.

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

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

Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" heeft geen betrekking op het verplaatsen van woningen dicht op de Zeebiesstraat.

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. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met het aanvullend akoestisch onderzoek ten aanzien van beoogde in- en uitritten.

3. Stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en cultuurhistorie

- a. **Het realiseren van het hofje achter de woningen aan de Rietstraat is een stijlbreuk en past niet in de architectuur van Emmeloord (Delftse school). Hierdoor verliest de Rietstraat haar historische karakter.**

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 tijdlaag rekening houdt met de stedenbouwkundige opzet.

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet zijn de doorgangen tussen de rijwoningen in de Rietstraat noord 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 tijdlaag toe.

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

- b. **In artikel 5.8.2.2 (cultuurhistorie) staat benoemd dat het hofje afwijkt. Punt. Meer staat er niet. Terwijl dit hofje een enorme stijlbreuk is met de Emmeloordse architectuur (Delftse school), zeker is dit oude wijkje. Dergelijke nieuwe initiatieven passen wel in een nieuwbouwwijk, waar nog geen stads-dna aanwezig is.**

Beantwoording zienswijze

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.a. Het hofje betekend geen stijlbreuk voor de Emmeloordse architectuur. Ten aanzien van het eventueel realiseren van het hofje op een andere locatie in een nieuwbouwwijk wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 11.a en 11.b.

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

- c. **Reclamant stelt dat het ontwerp van de bergingen niet aansluit bij de stijl (Delftse School) van de woningen in de Rietstraat. 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 platafgedekt 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.

- d. Waarom niet nieuwe gezinswoningen iets naar achter op dezelfde lijn bouwen als de laatste 4 koopwoningen? Dan kan de groenstrook worden toegevoegd aan de huidige situatie en hoeven de auto's niet achter huis. Het probleem van de grote achtertuin is dan ook opgelost.**

Beantwoording zienswijze

De buurt wordt gekenmerkt door lange, rechte straten. Waarbij de woningen in één rooilijn staan. Een uitzondering vormt de rij van de laatste 4 koopwoningen. Deze vier woningen zijn later gebouwd en hebben een andere verschijningsvorm dan de overige woningen in de Rietstraat en hebben een diepere voortuin, dat is passend bij de tijd waarin ze zijn gebouwd. Ze zijn onderdeel van een andere tijdlaag in de buurt. Het Oversticht geeft de aanbeveling om de verschillende tijdlagen in de buurt afleesbaar te houden. Op het moment dat de overige woningen in de rooilijn van deze vier woningen zou staan, zou de logica van plaatsing in relatie tot de bouwtijd en woningtype verloren gaan. Daarnaast is er een praktisch aspect waarmee rekening moet worden gehouden. Een deel van de woningen langs de Rietstraat blijft gehandhaafd. Het verschuiven van de positie van de nieuwe woningen zou de samenhang met te behouden woningen verbreken en afbreuk doen aan de oorspronkelijke opzet.

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

- e. Het idee van parkeerplaatsen achter de woningen past niet in het straatbeeld in de polder.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt deze mening ter kennisgeving aan. Er is geen enkele reden om te veronderstellen dat het parkeren achter de woningen op welke wijze dan ook niet zou passen in het straatbeeld van de polder.

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

f. Parkeerterreinen zijn meestal functioneel, maar in dit geval is dat discutabel

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt deze mening ter kennisgeving aan. Er is geen enkele reden om te veronderstellen dat de beoogde parkeerplaatsen/-terreinen niet functioneel zijn. De parkeerplaatsen zijn noodzakelijk om te voorzien in de parkeerbehoefte van woningen.

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

g. Reclamant geeft aan dat het DNA van de Noordoostpolder zich vertaalt in groen, natuur en uitgestrekt en ver kunnen kijken. De voorgenomen ontwikkeling druist daar tegenin.

Beantwoording zienswijze

De kenmerken zoals uitgestrekt en ver kunnen kijken en natuur is in kader van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" niet aan de orde. Er is immers sprake van een binnenstedelijke (her)ontwikkeling waarbij zowel in de huidige als toekomstige situatie geen sprake is van uitgestrekt landschap, vergezichten en/of natuurgebieden.

Wat betreft groen wordt opgemerkt dat het groen in het gebied zoveel als mogelijk behouden blijft. Het beperkte deel dat verdwijnt doet geen onevenredige afbreuk aan de groene beleving van het gebied. Bovendien wordt met voorgenomen ontwikkeling het groen meer verdeeld, door juist de Rietstraat die momenteel zeer versteend is, te vergroenen.

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

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. Vorenstaande geldt ook voor de beoogde levensloopbestendige woningen. Reclamant vraagt zich af of bewoners hun scootmobiel of driewieler wel kunnen opbergen in een schuur van 2,5m * 2m.

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 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 (noord)". De angst voor 'te weinig' bergruimte deelt de gemeente niet.

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

- i. **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 of 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 de gemeente. 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 de gemeente. 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 op basis van het bestemmingsplan toegestaan mits wordt voldaan aan de bouwregels. Het is echter wel aan de gemeente om te bepalen welke bouwwerken (geen gebouwen zijnde) hier uiteindelijk geplaatst zullen worden, al dan niet in overleg met de buurtbewoners.

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.

- j. **De insteek van het beeldkwaliteitsplan is dat er gewoonlijk gaat worden met open tuinen. De erfafscheiding is bedacht met pergola's. Dit is geen wens van de huidige bewoners. Men wil een tuin hebben waarin met zich terug kan trekken. Reclamant had dan ook graag overleg gehad over de vorm van tuinafscheidingen. Variatie van tuinafscheiding met verschillende vormen groen, zou een alternatief kunnen zijn voor het verdwijnende groen. Bij een opentuin gedachte is de kans groot dat het gevoel van onveiligheid toeneemt. Men kan de achtertuin niet afsluiten, waardoor iedereen zo de achtertuin in kan lopen. Dan kans is dan ook groot dat men zelf toch een afscheiding gaat plaatsen zodat de achtertuin afgesloten kan worden.**

Beantwoording zienswijze

In het beeldkwaliteitsplan wordt vermeld: Daar waar achter de woningen parkeerplaatsen zijn opgenomen, vormen de bergingen samen met de erfafscheidingen een ontworpen geheel.

Er wordt nergens vermeld dat hier geen erfafscheiding mogelijk zou zijn. Bovendien staat het bestemmingsplan erfafscheidingen toe en/of zijn hier mogelijkheden voor in het kader van vergunningvrij bouwen. Vorm en materiaal van een eventuele erfafscheiding zijn verder niet voorgeschreven in het bestemmingsplan.

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, hebben we bij de opstelling van het plan 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 en de algemene leefbaarheid voor de gehele buurt, inclusief de woningen die buiten het plangebied vallen.

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

- l. Reclamant geeft aan dat op basis van het beeldkwaliteitsplan in de voorgevel van de woningen twee smalle ramen zijn ingetekend. Volgens reclamant is dit ongewenst omdat dit ten koste gaat van daglicht in de woning.
Het glas van tegenwoordig is zo goed dat het prima isoleert. De reden dat kleinere ramen minder kou of warmte doorlaten geldt dus niet meer.
Verder zorgt het behouden van één groot raam overeenkomstig de huidige situatie voor eenheid in aanzicht. Immers hebben de te handhaven woningen één raam aan de voorkant.
Bovendien sluit één groot raam aan bij het oorspronkelijk ontwerp van de woningen.**

Beantwoording zienswijze

In het beeldkwaliteitsplan wordt voor de nieuwe woningen van de typen A, A' en B beschreven: naast de voordeur bevatten de voorgevels minimaal één raam. Twee ramen is daarmee mogelijk, maar geen verplichting. Verder staat in het beeldkwaliteitsplan beschreven: De te handhaven woningen vormen daarom de basis voor de nieuw te bouwen woningen.

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

- m. De dakkapel wordt aanzienlijk kleiner. Hierdoor wordt de toch al beperkte leefruimte boven verder beperkt. Dit staat haaks op de visie van toekomstbestendig bouwen. De ervaring van reclamant is dat de huidige grootte van de dakkapel enorm verschil maakt in leefruimte.
Verder zorgt het realiseren van een klein(er) dakkapel voor een afbreuk van de eenheid in aanzicht van de woningen.**

Beantwoording zienswijze

De omvang van een eventuele dakkapel is voor de bestemmingsplanprocedure niet relevant. Het is aan de eigenaar of er al dan niet dakkapellen worden geplaatst en hoe groot deze worden binnen de gestelde kaders (waaronder het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan). Voor de volledigheid wordt vermeld dat het bestemmingsplan dakkapellen toe staat van vergelijkbare omvang als de huidige dakkapellen. Er is geen verplichting tot realisatie van een dakkapel.

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

- n. Reclamant is geen voorstander van lage haagjes aan voor de voorgevel van de woningen aan de Rietstraat. Reclamant verwacht niet dat de haagjes identiek bijgehouden worden. Verder past uniformiteit slecht in deze moderne tijd van individualisme en het beperkt de creativiteit.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente neemt de zienswijze ter kennisgeving aan. Voor de volledigheid wordt vermeld dat de oorspronkelijke erfafscheidingen aan de straat uit lage hagen bestonden. Deze eenduidige vormgeving was een essentieel onderdeel van de sfeer en de maatschappelijke cultuur van de buurt, waarbij individualiteit ondergeschikt was aan de collectiviteit. In het beeldkwaliteitsplan zijn ter inspiratie lage hagen opgenomen. Echter wordt op geen enkele wijze afgedwongen dat er lage haagjes aangeplant en in stand moeten worden gehouden. Dit wordt ook niet nagestreefd.

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

- o. Reclamant geeft aan dat aan de achterkant van de woningen aan de Rietstraat op het dak zonnepanelen komen. Daar is dan geen plek meer voor een raampje. Reclamant vindt het belangrijk dat de zolder geventileerd kan worden, ook lichtinval is belangrijk. Reclamant acht het behoud van een zolderraam zeer wenselijk.**

Beantwoording zienswijze

Het al dan niet realiseren van een dakraam op het dak is voor de bestemmingsplanprocedure niet relevant. Het is aan de eigenaar om al dan niet een dakramen aan te brengen. Voor de volledigheid wordt vermeld dat ook met plaatsing van zonnepanelen aan de achterzijde van de woningen voldoende ruimte over blijft voor het plaatsen van een dakraam.

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

- p. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven om bij de woningen aan de Rietstraat geen zonnepanelen aan de straatkant te realiseren. Reclamant vraagt zich af of het in geval van zonnepanelen niet moet gaan om rendement van de panelen. Voor de woningen aan de oostzijde van de Rietstraat zouden zonnepanelen alleen aan de oostkant gerealiseerd mogen worden. Aan de oostkant is alleen in de ochtend zon en wordt dus veel minder energie opgewekt dan als ze aan de straatkant (westzijde) zouden liggen.**

Beantwoording zienswijze

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de sfeer van de buurt weer zoveel mogelijk in de sfeer (Delftse School) van de oorspronkelijke uitstraling van de buurt te realiseren. Het geniet daarom de voorkeur om zonnepanelen in beginsel niet aan de straatzijde toe te passen. De beeldkwaliteitscriteria gaan echter niet over wat vergunningsvrij al mogelijk is. Het plaatsen van zonnepanelen op daken is vergunningvrij.

Het past niet om dan alsnog in de beeldkwaliteitscriteria te regelen dat er niet gebouwd mag worden met een plat dak - omdat er geen afweging voorligt. De beeldkwaliteitscriteria die zien het plaatsen van zonnepanelen op het dak worden daarom geschrapt.

Dit betekent dat er in theorie ook zonnepanelen kunnen komen aan de straatzijde. Mercatus committeert zich echter aan het stedenbouwkundig ontwerp en streeft met het plaatsen van

zonnepanelen - in overleg met de gemeente - naar een straatbeeld dat recht doet aan de cultuurhistorisch waarde van de Rietstraat en de Zeebiesstraat.

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

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijzen geven wel aanleiding tot het wijzen van de beeldkwaliteitscriteria. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 3.c en 3.p.

4. Woningbehoefte

- a. Het huizentekort wordt niet opgelost door afbraak en verbouw van de woningen aan de Rietstraat en Zeebiesstraat en het realiseren van hofjes. Er komen slechts 5 huizen bij. Dit is er weinig voor zo'n grote renovatie.**

Beantwoording zienswijze

Allereerst wordt opgemerkt dat met voorgenomen ontwikkeling per saldo niet vijf maar vier woningen worden toegevoegd. Daarnaast onderkent de gemeente dat het woningtekort met de voorgenomen ontwikkeling niet opeens is/wordt opgelost, wel wordt en beperkte mate bijgedragen aan de oplossing hiervoor. Dit vertaalt zich enerzijds in het toevoegen van de vier extra woningen en anderzijds in de herbouw en renovatie van bestaande woningen waardoor deze de komende jaren bewoond kunnen worden/blijven. Het voornaamste doel van de voorgenomen ontwikkeling is het realiseren van toekomstbestendige woningen.

Dat reclamant het een forse ontwikkeling vindt, staat los van de bestemmingsplanprocedure.

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

- b. Aangegeven wordt dat er sociale huurwoningen bij moeten komen, maar ondertussen worden er een heleboel van dit type woningen door Mercatus verkocht.**

Beantwoording zienswijze

Allereerst herkent Mercatus zich hier niet in. Daarnaast staat de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" los van wat Mercatus met haar woningvoorraad doet. Tot slot is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

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

5. Waterhuishouding

- a. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat het verhard oppervlak naar verwachting met meer dan 750 m² toeneemt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Reclamant acht dit ongewenst. Er wordt gesteld dat het regenwater wel ergens opgevangen kan worden in de straat, met wat extra maatregelen. Reclamant betwist dit en verzoekt om hier eerst onderzoek naar te laten doen.

Beantwoording zienswijze

Het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen, vastgehouden en gefiltreerd in de bodem. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van wadi's, infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen en infiltratieriool. Hierover is afstemming met het waterschap. Gelet op de ruimte binnen het plangebied wordt geconcludeerd dat er voldoende ruimte is voor hemelwaterbergingsvoorzieningen.

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

6. Verkeer & parkeren

- a. Reclamant verwacht parkeerproblemen. Het aantal parkeerplaatsen in het plan is onvoldoende. Dit zal leiden tot ergernis. Behoud van de schuine insteekparkeerhaven zal dit probleem grotendeels oplossen. Hiermee wordt tevens rekening gehouden met de vele busjes die nu in de wijk staan.**

Beantwoording zienswijze

Reclamanten hebben op geen enkele wijze onderbouwd of aangetoond dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling parkeerproblemen zijn te verwachten. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt met voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.

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 zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant vreest als gevolg van de beoogde parkeerplaatsen overlast van auto's.**

Beantwoording zienswijze

De parkeerplaatsen zijn juist bedoeld om overlast door fout parkerende auto's (bijvoorbeeld op de stoep) te voorkomen. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 6.a reeds is aangegeven wordt voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.

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

- c. 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

Het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" heeft geen betrekking op het weghalen van de genoemde parkeerplaatsen aan de Zeebiesstraat en Rietstraat. 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. 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. Dit is aangetoond middels een NIBM-toets. 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

8. Ecologie (soortenbescherming)

- a. 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. Gevreesd wordt voor vermindering flora en fauna, met name door het verdwijnen van groen/bomen. Specifiek wordt beschreven het verdwijnen van leefgebied voor egels en vogels.**

Beantwoording zienswijze

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8.a.

- 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 verdrinking.**

Beantwoording zienswijze

Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.k.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De bomen effect analyse 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.

- d. Door de ontwikkeling waarbij groen verdwijnt zullen vogels het lastig krijgen en verdwijnen.**

Beantwoording zienswijze

Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8.a.

- e. Bomen krijgen het moeilijk door overlast van auto's, bijvoorbeeld (uitlaat)gassen van de auto's die nabij de boom/bomen gaan parkeren.**

Beantwoording zienswijze

Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.l. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

- f. Gevreesd wordt voor aantasting van diersoorten.**

Beantwoording zienswijze

Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.k.

- g. Uit de ecologische quickscan volgt dat vervolg/nader onderzoek gedaan moet worden. De veronderstelling is dat zolang dit niet is afgerond de bestemmingsplanwijziging niet door kan gaan.**

Verder wordt afgevraagd of in de quickscans ook is gekeken naar de ruimte tussen de Rietstraat en Hoefbladstraat.

Beantwoording zienswijze

De gemeente onderkent dat uit de quickscan(s) volgt dat nader onderzoek en/of ontheffing 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 8.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.

h. Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwen in het broedseizoen.

Beantwoording zienswijze

Het al dan niet slopen en bouwen binnen of buiten het broedseizoen staat los van de bestemmingsplanprocedure.

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

i. 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 dit ter kennisgeving aan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

j. 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 8.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 8.g 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.

9. Netcongestie

- a. Men voorziet grote problemen voor de stroomvoorzieningen, daar de gehele wijk gasloos zal worden en aangenomen wordt dat er ook laadpalen moeten komen.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente en in dit specifieke geval Mercatus, werken nauw samen met de netbeheerder om ervoor te zorgen dat voor de voorgenomen ontwikkeling tijdig sprake is van aansluiting op het elektriciteitsnet. Vorenstaande ook om eventuele stagnatie te voorkomen. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat dit los staat van de bestemmingsplanprocedure. Er is echter geen reden om aan te nemen dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling (grote) problemen zullen ontstaan voor de (bestaande) stroomvoorzieningen.

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. Kapitaalvernietiging en financiën

a. Gevreesd wordt voor kapitaalvernietiging als gevolg van voorgenomen ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

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.

Doordat verouderde woningen worden gesloopt en/of gerenoveerd en hiervoor in de plaats duurzame toekomstbestendige woningen worden teruggebouwd, is van kapitaalvernietiging geen sprake. De kosten om alle woningen te renoveren wegen niet op tegen sloop en nieuwbouw. Bovendien kan door sloop en nieuwbouw een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald door de Rietstraat opnieuw in te richten en te vergroenen.

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

b. Realisatie van het hofje brengt voor de burger en gemeente veel kosten met zich mee.

Beantwoording zienswijze

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke op de initiatiefnemer worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken gemaakt worden over onder andere bouwrijp maken, planbegeleidingskosten, grondoverdracht, herinrichting openbare ruimte en planschadeverhaal.

Er is dan ook geen enkele reden om aan te nemen dat realisatie van het hofje (veel) kosten gaat meebrengen voor de burger en de gemeente.

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

c. Gevreesd wordt voor schade aan de woning door de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

Mercatus moet ervoor zorgen dat de werkzaamheden op een verantwoorde wijze uitgevoerd worden. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure en is wat dat betreft ruimtelijk niet relevant.

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

11. Alternatieve locatie

- a. Verondersteld wordt dat de plannen die nu op tafel liggen aanmerkelijk beter en wellicht ook aanmerkelijk kostengunstiger te realiseren in bijvoorbeeld nieuwbouwwijk Emmelhage.**

Beantwoording zienswijze

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het slopen en nieuwbouwen van woningen aan de Rietstraat. Een aantal woningen blijven behouden omdat deze onderdeel uitmaken van een rijtje koopwoningen. Het is onlogisch om de te slopen woningen te herbouwen in één van de nieuwbouwwijken, hierdoor ontstaat een gat aan de Rietstraat.

Bovendien heeft sloop en herbouw aan de Rietstraat de voorkeur omdat het hier gaat om een bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten op het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een optimale benutting van de ruimte is stedelijke gebieden wordt nagestreefd (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). Dit geldt ook voor het toevoegen van de vier extra woningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat of een ontwikkeling al dan niet kostengunstiger uitgevoerd zou kunnen worden elders los staat van de bestemmingsplanprocedure.

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

- b. Verzocht wordt om een studie naar realisatie van de voorgenomen plannen elders.**

Beantwoording zienswijze

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de vernieuwing van de woningen aan de Rietstraat. Een studie naar een alternatieve locatie voor vernieuwing niet aan de orde.

Het plan draagt bovendien bij aan duurzaam ruimtegebruik door bestaande stedelijke gebieden te revitaliseren in plaats van nieuwe gebieden te ontwikkelen. Dit voorkomt verdere verstedelijking van de groene omgeving (lees: buitengebied).

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

- c. Reclamant is van mening dat het toevoegen van vijf huizen beter elders, bijvoorbeeld in de nieuwbouwwijken gebouwd kunnen worden.**

Beantwoording zienswijze

Allereerst wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van een toevoeging van per saldo vier woningen. Verder wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 11.a en 11.b.

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

- d. Reclamant ziet het hofje van vier woningen liever niet op de boogde locatie, maar bijvoorbeeld in Emmelhage.**

Beantwoording zienswijze

Verwezen wordt naar beantwoording van zienswijze 11.a en 11.b. 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.

12. Waardevermindering bestaande woningen

- a. Reclamanten vrezen voor waardevermindering van de bestaande woningen. Wie gaat eventuele waardevermindering compenseren?**

Beantwoording zienswijze

Indien reclamanten voor een waardevermindering van hun woning vrezen kan men een verzoek tot tegemoetkoming van planschade indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Eventuele planschade wordt vergoed door initiatiefnemer, in dit geval Mercatus. Dit is verankerd in de gesloten anterieure overeenkomst.

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

13. Participatie

- a. Reclamanten hebben 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.

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

- b. Reclamant stelt dat in heel het plan de bewoners van de koophuizen niet voldoende zijn betrokken in de ontwikkeling en onvoldoende communicatie heeft plaatsgevonden. Verder stelt reclamant dat het Mercatus uitsluitend gaat om hun eigen huizen.**

Beantwoording zienswijze

Eigenaren van koopwoningen in de Rietstraat 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 zij uitgenodigd voor verschillende bijeenkomsten, zoals:

- 13-10-2021 Straatbijeenkomst georganiseerd door Mercatus, alle bewoners koop- en huurwoningen uitgenodigd.
- 22-2-2023 Presentatie van conceptplannen door Mercatus bij het buurtcomité, alle bewoners van de Rietstraat door het buurtcomité uitgenodigd.

- 23-2-2023 Inloopbijeenkomst door Mercatus voor extra toelichting op de conceptplannen, alle bewoners van de Rietstraat uitgenodigd.
- 9-3-2023 Bewonersbijeenkomsten georganiseerd door Mercatus over conceptplannen en gesprekken hierover, alle bewoners van de Rietstraat uitgenodigd.
- 12-4-2023 Bijeenkomst georganiseerd door Mercatus met particuliere eigenaren van de Rietstraat over de renovatieaanpak.
- 11-7-2023 Inloopbijeenkomst georganiseerd door Mercatus voor bewoners en omwonenden over het aangepaste buurtplan, alle bewoners van de Rietstraat uitgenodigd.

Bij deze bijeenkomsten waren de meeste woningeneigenaren van de Rietstraat aanwezig; alleen de inloopbijeenkomst van 23 februari 2023 werd matig bezocht, ook door kopers.

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

- c. Volgens reclamant is door Mercatus voorgehouden dat nieuwbouw goedkoper zou zijn dan renoveren. Nu blijkt dat de woningen gerenoveerd kunnen worden tot energieniveau A op een eenvoudige en relatief goedkope manier. Bewoners kunnen zelfs in huis blijven tijdens de renovatiewerkzaamheden. Reclamant vindt dat bewoners/omwonenden en mogelijk ook de gemeente verkeerd zijn voorgelicht door Mercatus. Er zou dus een nieuwe afweging gemaakt moeten worden**

Beantwoording zienswijze

Mercatus heeft niet gezegd dat nieuwbouw goedkoper is. Wel dat renoveren naar nieuwbouwkwaliteit dermate veel kost dat Mercatus dat geen verantwoorde keuze acht, omdat het leidt tot een suboptimale oplossing.

In dat geval blijft sprake van een eenzijdig woningtype (kleine eengezinswoning) en er kunnen geen woningen worden toegevoegd. Daarmee past het woningaanbod minder bij de toekomstige doelgroep van Mercatus. De bestaande constructie heeft beperkingen, zoals smalle trappen en doorgangen en geluidsoverdracht door doorlopende balken tussen woningen. En bij renovatie blijven de diepe tuinen en de daarmee in sommige gevallen gepaard gaande overlast. Klimaatadaptatie en het stimuleren van ontmoeting zijn maar zeer beperkt mogelijk, auto's blijven prominent in de straat. De ingreep zal dusdanig groot zijn, dat bewoners gedurende de renovatie niet in hun woning kunnen blijven.

Bij de woningen die nu wel gerenoveerd worden, wordt gekozen voor een beperkte renovatie, dus geen nieuwbouwkwaliteit. Daarbij wordt de gevel aan de straatzijde in oude luister hersteld en wordt de woning geïsoleerd naar de isolatiestandaard. Aan de binnenkant worden alleen daadwerkelijke problemen opgelost. Voor dit beperkte aantal woningen is dat prima, maar voor 91 woningen (plan noord en zuid bij elkaar) die opnieuw 50 tot 75 jaar moeten worden verhuurd is dit ongeschikt.

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

- d. Er zijn 1010 handtekeningen uit de buurt en omgeving verzameld. Hier komt wel duidelijk naar voren dat veel mensen zich zorgen maken over de plannen en het overgrote deel is ook tegen de plannen.**

Beantwoording zienswijze

Met voorliggend zienwijzenrapport zijn alle binnengekomen zienswijzen behandeld en beantwoord. Dat kennelijk 1010 handtekeningen zijn verzameld staat los van de bestemmingsplanprocedure. Verder wordt voor wat betreft bezwaren aangaande het participatietraject verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 1, 13.a, 13.b, 13.c en 15h.

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.

14. Procedure

- a. **De plannen zouden ter inzage op het gemeentehuis aanwezig zijn, maar dit blijkt niet het geval en is alleen digitaal in te zien via een link die is doorgegeven. Deze link waarin het plan ingezien zou moeten kunnen worden blijkt niet te werken. Reclamant is hierdoor naar eigen zeggen niet op de hoogte hoe de plannen er nu voorstaan of wat er precies gaat gebeuren.**

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.

- b. **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

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 14.a. Er is geen aanleiding (geweest) voor het plaatsen van een rectificatie en het alsnog ter inzage leggen van een fysiek geprint document.

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.

15. Overig

- a. Volgens reclamant(en) is het hofje van vier woningen niet nodig. Bovendien heeft de gemeente geen ontwikkelopgave gegeven aan Mercatus. Hierbij wordt tevens aangehaald dat op locaties elders in Emmerloord al veel wordt bijgebouwd. Ook dit maakt bouw van het hofje op deze locatie onnodig.**

Beantwoording zienswijze

Allereerst wordt opgemerkt dat het beoogde hofje bestaat uit acht woningen. Daarnaast neemt de gemeente de zienswijze ter kennisgeving aan. Of de gemeente al dan niet een ontwikkelopgave heeft gegeven aan Mercatus staat los van of voorgenomen ontwikkeling al dan niet doorgang moet/kan vinden. De gemeente staat achter deze ontwikkeling. Er wordt geïnvesteerd in het realiseren van toekomstbestendige woningen zodat hier de komende jaren nog gewoond kan worden in duurzame en toekomstbestendige woningen.

Ten aanzien van bezwaar aangaande het al dan niet realiseren van het hofje op een locatie elders wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 11.a en 11.b.

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

- b. Reclamant verwacht dat de kosten die gemoeid zijn met de voorgenomen ontwikkeling niet opwegen tegen de baten van het plan. Zo moeten veel huizen gesloopt en verplaatst worden en nieuwe nutsvoorzieningen worden aangelegd. Daarnaast moet nieuwe wegen worden aangelegd en parkeermogelijkheden worden gecreëerd.**

Beantwoording zienswijze

Reclamant hoeft zich geen zorgen te maken over de kosten die gemoeid zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Dit is aan Mercatus. Bovendien is worden de baten niet alleen uitgedrukt in geld. Zo vindt er een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats door vergroening van de Rietstraat en het realiseren van nieuwe duurzame en toekomstbestendige woningen. Dat er nieuwe wegen, paden, nutsvoorziening of andere soortgelijke voorzieningen aangelegd moeten worden is inherent aan dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. Dit zal in voorliggend geval altijd minder zijn dan wanneer er geheel nieuw wordt gebouwd op een braakliggend stuk grond/weiland.

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

- c. Mercatus beoogd met dit plan dat de speeltuin een uitdagendere toegang krijgt vanuit de Rietstraat en dus meer gebruikt gaat worden. Bij het bestuderen van de tekeningen valt reclamant op dat de voortuinen van de nieuwe woningen (het hofje), voor gezamenlijk gebruik van dit hofje zijn. Deze tuin wordt omgeven door een pergola, wat juist betreding door derden gaat tegenhouden.**

Beantwoording zienswijze

De woningen in het hofje krijgen een voortuin met mogelijkheid voor het realiseren van pergola's. Echter blijven de voortuinen qua omvang beperkt in die zin dat de groene ruimte tussen beide rijwoningen blijft open en openbaar toegankelijk.

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

- d. Reclamant geeft aan dat veel gras verloren gaat. Gras neemt CO2 op en zit dit om in zuurstof. Reclamant maakt zich zorgen om verdere verstening en opwarming van het gebied.**

Beantwoording zienswijze

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 1.a, 1.b, 1.c, 1.d en 1.j. Hierin is reeds uitvoerig ingegaan op het vermeende verlies van groen, verstening en eventuele opwarming van het gebied.

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

- e. 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 stelling dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling het blokje (koop)woningen aan de Rietstraat 77, 79, 81 en 83 geïsoleerd zouden raken van de buurt is erg ver gezocht. Het is bovendien geen vast gegeven dat de eerste 9 woningen door starters zullen worden bewoond. Hierover is niets vastgelegd in het bestemmingsplan. Los daarvan is er geen reden om te veronderstellen dat de voorgenomen koopwoningen geïsoleerd zouden raken van de buurt, nu is de huidige situatie ook sprake is van sociale huurwoningen die bewoond zouden kunnen worden door uitsluitend starters. Vanuit planologisch oogpunt wijzigt er wat dat betreft niets.

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

- f. 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 deze zienswijze ter kennisgeving aan. Hetgeen reclamant stelt staat los van de bestemmingsplanherziening. Vast staat dat met voorgenomen ontwikkeling per saldo vier sociale huurwoningen worden toegevoegd.

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

- g. Reclamant stelt dat Mercatus niet hun eigen reglement 'slopen, renoveren en moderniseren' heeft uitgevoerd.**

Beantwoording zienswijze

Het gaat nu over de besluitvorming over het bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Hoe Mercatus uitvoering geeft

aan haar eigen reglement staat los van de bestemmingsplanherziening. De gemeente heeft dit onderdeel van de zienswijze desalniettemin voorgelegd aan Mercatus. Mercatus geeft aan dat het haar onduidelijk is op welk punt bezwaarmaker van mening is dat Mercatus haar reglement niet uitvoert. Mercatus geeft aan dat de uitvoering van haar werkzaamheden aansluiten bij haar reglement.

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

- h. Reclamant 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 verder gegaan 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 gronden 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.

Uiteindelijk heeft Mercatus besloten voor sloop en nieuwbouw, waarbij uitsluitend de woningen aansluitend op bestaande koopwoningen worden gerenoveerd. Dat volgens reclamant op verkeerde gronden met de gemeenteraad is gesproken, deelt de gemeente niet.

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

- i. Reclamant maakt zich zorgen over de beoogde hederaschermen/afscheidingsen. Ervaring van reclamant heeft de ervaring dat deze afscheidingsen vaak niet goed worden bijgehouden. Bovendien is onderhoud voor de bewoners van de levensloopbestendige woningen vrijwel niet te doen.**

Beantwoording zienswijze

Het eventueel niet of minder goed onderhouden van de hederaschermen/afscheidingsen (klimop) staat los van de bestemmingsplanprocedure.

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.

16. Specifiek bezwaar Meldestraat 35

- a. **Het is niet duidelijk hoeveel verkeersbewegingen er plaats zullen vinden over de nieuwe (ontsluitings)weg achter de woning aan de Meldestraat 35. Volgens bezwaarmaker is dit niet onderzocht.**

Wat gaat dit doen met geluidsoverlast, en de uitlaatgassen overlast omdat de auto's recht achter de tuin de toerit benaderen vanaf de Rietstraat (incl. stationair draaien)? Reclamant maakt zich daarom zorgen over de aantasting van zijn/haar woonrust die de voorgenomen ontwikkeling teweeg brengt. Daarbij geeft reclamant tevens aan twee kinderen te hebben met een beperking die erg gevoelig zijn voor prikkels van buitenaf. Verder is de toegangsweg een smalle weg, waar passeren erg lastig gaat worden wat ook weer voor de nodige overlast kan zorgen.

Beantwoording zienswijze

De ontsluitingsweg waar reclamant naar verwijst betreft een ontsluitingsweg voor de ontsluiting van de achtererven van de aangelegde nieuw te bouwen 13 rijwoningen (sociale huur). Hierbij is voor elke woning één parkeerplaats voorzien.

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) geldt voor deze woningen een verkeersgeneratie van 4,9 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning. In een worst-case situatie zal dan ook sprake zijn van een verkeersgeneratie van afgerond ($4,9 * 13 =$) 64 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Het toekomstige verkeer over de in- en uitrit zorgt logischerwijs voor een bepaalde geluidbelasting. Hoewel voor de ontsluitingspaden geen wettelijke geluidzones gelden ingevolge de Wgh, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een (aanvullend) akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de nieuwe ontsluitingspaden binnen het plangebied. Het volledige onderzoek is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Hoewel de geluidbelasting in zeer beperkte mate toeneemt blijkt uit het onderzoek dat in zowel de huidige als toekomstige situatie de gevelbelasting op de woning aan de Meldestraat 35 minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woning aan de Meldestraat 35 in zowel de huidige als toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wat betreft het aspect aangaande uitlaatgassen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7.a. Verder gelden er in dit geval in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen aanvullende eisen voor eventuele extra gevoeligheid voor prikkels van de kinderen van reclamant. Vast staat dat het hier gaat om een reguliere woning die geen extra bescherming geniet van prikkels (bijvoorbeeld geluid) van buitenaf dan elke andere reguliere woning.

Er is bewust gekozen voor een smalle in- en uitrit. Hierdoor wordt zo min mogelijk afbreuk gedaan aan het straatbeeld. Daarnaast zorgt dit ervoor dat verkeer behoedzaam gebruik zal maken van de in- en uitrit. Het lokt in ieder geval niet uit tot overmatige optrekken.

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. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met het aanvullend akoestisch onderzoek ten aanzien van beoogde in- en uitritten.

17. Specifiek bezwaar Meldestraat 33

- a. **Reclamant maakt bezwaar tegen het verwijderen van parkeerplaatsen in de Rietstraat en met name de parkeerplaatsen direct naast de Meldestraat 35. Volgens reclamant is gerekend met te weinig parkeergelegenheid in het nieuwe ontwerp. De koopwoningen verliezen al hun parkeergelegenheid en staan straks allemaal dubbel of voor de deur van reclamant.**

Beantwoording zienswijze

De zes parkeerplaatsen in de Rietstraat direct naast de woning aan de Meldestraat 35 behouden in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' en daarbij de mogelijkheid voor de parkeerplaatsen. In het kader van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" is de (mogelijke) verwijdering van de parkeerplaatsen niet aan de orde. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn, dan wordt u hierover tijdig geïnformeerd. Daarnaast zal dit eventuele besluit weloverwogen genomen moeten worden, maar staat dit los van de bestemmingsplanprocedure.

Verder wordt zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan met voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.

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

- b. **Reclamant maakt bezwaar tegen de nieuwe weg achter zijn/haar woning. Reclamant geeft aan dat hij/zij recht heeft van overpad. Reclamant geeft aan voor een deel van de gronden waar de beoogde nieuwe weg is recht van overpad te hebben. Reclamant vraagt zich af hoe hiermee om wordt gegaan en wil hier graag duidelijkheid over.**

Beantwoording zienswijze

Het pad achter de woningen aan de Meldestraat 29, 31, 33 en 35 blijft behouden, hier doet de toekomstige in- en uitrit geen afbreuk aan. Het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" doet verder geen afbreuk aan afgesproken zaken omtrent een recht van overpad. Dit ook mede omdat zowel het bestemmingsplan "Emmeloord, Noord en Oost" alsook het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" het gebruik van het pad toestaan.

Wel wordt opgemerkt dat de bestemming van een deel van de gronden van het pad achter de voornoemde woningen in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd van 'Wonen' naar 'Verkeer'. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is dit teruggedraaid door de gronden zoals aangegeven in navolgende afbeelding (rode kader) buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Emmeloord, Rietstraat (noord)" te laten. De betreffende gronden behouden hierdoor de bestemming 'Wonen'.



Grond die buiten het plangebied worden gelaten bij vaststelling van het bestemmingsplan

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 17.b wordt de begrenzing van het plangebied verkleind waardoor de gronden behorend bij de percelen aan de Meldesstraat 29, 31, 33 en 35 op dit deel de bestemming 'Wonen', overeenkomstig het bestemmingsplan "Emmeloord, Noord en Oost", behouden.

18. Specifiek bezwaar Rietstraat 63

- a. **Reclamant maakt bezwaar tegen het verdwijnen van de grote tuinen en veronderstelt dat in de toekomstige situatie sprake is van open tuinen. Reclamant wil graag een grote tuin omdat dit de leefbaarheid ten goede komt. Verder doet een open tuin afbreuk aan de privacy.**

Beantwoording zienswijze

Allereerst wordt opgemerkt dat van open achtertuinen geen sprake is/ zal zijn. Het bestemmingsplan staat hier erfscheidingen toe met een hoogte van maximaal 2,5 meter. Zoals beschreven bij de beantwoording van zienswijze 2.a is van een onevenredige afbreuk van privacy geen sprake.

Verder is reclamant huurder van één van de te slopen en herbouwen sociale huurwoningen. 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.

Voorstel college

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

19. Specifiek bezwaar Rietstraat 75

- a. Reclamant geeft aan de voorkeur te hebben om de auto voor de deur te parkeren en zeker niet achter de woning, waar het in dit geval ten koste gaat van de achtertuin. De plukjes groen die in de staat hiervoor terugkomen zijn nagenoeg irrelevant.

Beantwoording zienswijze

Reclamant is huurder van één van de te slopen en herbouwen sociale huurwoningen. Het klopt dat een deel van het parkeren verplaatst wordt naar achter de woning. Er bestaat echter geen recht op het parkeren voor de deur. Daarnaast is er 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.

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.

20. Specifiek bezwaar Rietstraat 77

- a. **Reclamant stelt dat naast zijn/haar woning sprake is van een rustig steegje. In het beoogde plan komt hier een inrit voor auto's die naar het hofje rijden. Volgens reclamant gaat dit geluidshinder geven met zo'n 40 extra verkeers- bewegingen. Volgens reclamant mag er wel eens gedegen onderzoek komen wat de nieuwe auto-inrit en nieuwe woningen (hofje) qua geluidsimpact hebben, gemeten op de achtergevel en zijgevel. Reclamant veronderstelt dat dit voor meer lawaai gaat zorgen dan de voorkeursgrenswaarde.**

Beantwoording zienswijze

Korthedshalve wordt verwezen naar de behandeling van zienswijze 2.j. Hier is reeds ingegaan op mogelijke geluidshinder van de betreffende in- en uitrit.

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

- b. **Reclamant geeft aan dat er al drie bomen nabij zijn/haar woning zijn gekapt en hij/zij van de gemeente heeft begrepen dat er normaal gesproken direct bomen worden teruggeplant. Volgens reclamant mag dit niet omdat eerst duidelijk moet worden wat het plan gaat worden van Mercatus. Reclamant vindt dit treurig omdat zij op korte termijn minder groen rondom zijn/haar woning heeft, waarvoor kennelijk op korte termijn niets voor wordt teruggeplant.**

Beantwoording zienswijze

De vermeende kap en herplantplicht staat los van de bestemmingsplanprocedure, wel gaat de gemeente hierover graag in gesprek met reclamant. Wat betreft het bezwaar aangaande vermeende vermindering van groen wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen onder 1.

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.