

Gewijzigde vaststelling  
bestemmingsplan "Emmelhage 2004".

Emmeloord, 18 januari 2005.

Aan de raad.

**Voorgenomen besluit.**

1. De zienswijze van de Vereniging voor Christelijk Primair Onderwijs, de heer Brassier, het Openbaar Basisonderwijs, de heer De Visser en de heer De Koning **niet delen**.
2. De zienswijzen van de Fietstersbond en de heer Richter **delen**.
3. Het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" vaststellen met daarbij de volgende wijzigingen;
  - a. de aanduiding "brug" aan de zuidkant van het oostelijke eiland van 'waterwonen' verbreden tot 7 meter en ter plaatse van die aanduiding een strook binnen de bestemming "woondoeleinden" wijzigen in "verkeers- en verblijfsdoeleinden", zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening 'Fragment plankaart Emmelhage 2004';
  - b. het woord 'fietstunnel' vervangen door 'tunnel' in de verklaring op de plankaart en in artikel 7 lid B onder 4 en artikel 11 lid B onder 1c;
  - c. wijziging van de tabel op de plankaart en artikel 4, lid B onder 1k, 2b en 2c van de voorschriften, zoals verwoord onder het kopje 'ambtshalve wijzigingen' in onderhavig voorstel.

**Advies raadscommissie.**

De commissie van advies III adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

---

**Aanleiding.**

Emmelhage is woonwijk van circa 2.100 tot 2.350 woningen, afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma, met alle nodige wijkvoorzieningen. De wijk wordt in fasen ontwikkeld, om gedurende een aantal jaren te kunnen voorzien in de woningbehoefte. De start van het bouwrijp maken is gepland voor najaar 2005. Na circa 10 á 15 jaar zal Emmelhage naar verwachting voltooid zijn. Op basis van de in februari 2002 vastgestelde Structuurvisie Emmelhage heeft de verdere planvorming plaatsgevonden via een aantal lijnen. Deze lijnen zijn: het stedenbouwkundig ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Uiteraard zijn deze drie zorgvuldig op elkaar afgestemd, zij vullen elkaar aan en tezamen vormen zij als het ware een totaalpakket, aan de hand waarvan Emmelhage als kwalitatief goede woonwijk kan worden gerealiseerd en het gerealiseerde later kan worden beheerd. In het kader van de besluitvorming over Emmelhage is de procedure van de milieueffectrapportage doorlopen. Een dergelijke rapportage is nodig als er meer dan 2.000 woningen worden gebouwd.

**Probleemstelling.**

Voor het grootste deel van het plangebied Emmelhage is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" of de latere herziening "Landelijk Gebied, herziening ex artikel 30 WRO" van kracht. In de randen van het plangebied zijn enkele andere bestemmingsplannen momenteel nog geldend. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de totale realisatie beoogd van de nieuwe woonwijk Emmelhage.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft van 1 oktober 2004 tot 29 oktober 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk zijn zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid is binnen de gestelde periode gebruik gemaakt door de volgende personen:

*De heer L.A. van Hove, namens de Vereniging voor Christelijk Primair Onderwijs Postbus 50*

*8300 AB Emmeloord (zienswijze 1)*

Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:

- a. veel water bij het voorzieningeneiland;
- b. verkeersafwikkeling voorzieningeneiland;
- c. situering/verdeling/indeling voorzieningeneiland (alternatief plan om de supermarkt zuidelijk te vestigen en de scholen noordoostelijk in combinatie met de sportvoorziening).

*De heer M.W. Dingemans, namens de Fietzersbond*

*Boomkensdiep 11*

*8303 KW Emmeloord (zienswijze 2)*

Deze zienswijze uit zich op het volgende punt:

In de brief van 13 oktober 2004 richt de Fietzersbond, naast enkele positieve opmerkingen, zich tegen één punt uit het bestemmingsplan. Dit betreft een passage uit de toelichting van het bestemmingsplan waarvoor wordt verzocht deze te schrappen (blz. 41, § 4.6).

*De heer Z. Brasser*

*Espelerweg 12-II*

*8303 HX Emmeloord (zienswijze 3)*

Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:

- a. het uitzicht zal verminderen;
- b. er vermindering ontstaat van zon- en lichtinval;
- c. het een waardedaling geeft van zijn eigen onroerend goed.

*De heer L. Breukel, namens het Openbaar Basisonderwijs*

*Postbus 174*

*8300 AD Emmeloord (zienswijze 4)*

Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:

- a. supermarkt en gezondheidscentrum zuidelijk situeren op het voorzieningeneiland;
- b. scholencomplex noordoostelijk situeren in combinatie met de sporthal;
- c. wisselen "reservering tijdelijke basisscholen" en "woonwerkwoningen";
- d. schoolpleinen afsluiten;
- e. een veilige afscherming van water.

*De heer J.J. de Visser*

*Espelerweg 8-I*

*8303 HX Emmeloord (zienswijze 5)*

Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:

- a. onteigening;
- b. wegbestemmen agrarisch perceel;
- c. tijdelijke oplossing water niet opgenomen in het plan;
- d. aansluiting riolering;
- e. geluidsbelasting;

**De heer K. Richter**

Westergolaan 28

8202 LD Emmeloord (zienswijze 6)

Deze zienswijze uit zich in het volgende punt:

In de brief van 21 oktober 2004 richt de heer Richter zich tegen de verplichting om (een gedeelte van) de vrijstaande woningen in het boswonen uit te voeren als wit stucwerk, zoals dit is beschreven en in kaart gebracht op pagina 90 en 91 van de toelichting van het bestemmingsplan.

*De heer J.L.L.S.M. Verbunt van LAR Rechtsbijstand, namens de heer J. de Koning  
Espelerweg 4*

*8303 HX Emmeloord. (zienswijze 7)*

Deze zienswijze uit zich in de volgende punten:

- a. wegbestemmen agrarisch perceel;
- b. belemmeringen bedrijfsvoering i.v.m. milieuvergunning;
- c. afstand tot productiegebied/transportkosten;
- d. waardevermindering onroerend goed;
- e. garantie dat bij de woning gekomen kan worden met landbouwvoertuigen.

**Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.**

Op 23 november 2004 zijn degenen die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid gesteld om hun bezwaar mondeling toe te lichten tegenover de raad. De raad heeft deze hoorplicht opgedragen aan de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen. Van deze gelegenheid heeft iedereen gebruik gemaakt. De inhoud van deze hoorzitting is vastgelegd in het verslag, welke in de achterliggende documenten is opgenomen.

Vervolgens heeft de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen op 23 december 2004 een advies uitgebracht. Onderstaand is het advies van de commissie integraal overgenomen.

*De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de **Vereniging voor Christelijk Primair Onderwijs** het volgende op:*

*Ad a.*

*Al bij het ontwerpen van de structuurvisie is er voor gekozen om alle wijkvoorzieningen te bundelen, met als doel een sterk centrumgebied te verkrijgen. Het opnemen van water in het ontwerp heeft naast het stedenbouwkundige motief ook een belangrijke functie als waterberging. De situering en vormgeving nabij het centrumgebied voor Emmelhage geeft een extra identiteit aan dit toekomstige wijkcentrum. De bestemmingsplanregeling voor het centrumgebied biedt voldoende ruimte aan een goede uitvoering om de gevaren van water te beperken en te zorgen voor een kindveilige inrichting van waterpartijen.*

*Ad b.*

*Uit de mondelinge toelichting door de heer Van Hove is gebleken dat het in dezen gaat om de verkeersafwikkeling vanaf de Espelerweg. De hier bedoelde ontsluiting kan in het ontwerp niet worden weggelaten of gewijzigd omdat een korte en rechtstreekse aansluiting op de Espelerweg voor het goed functioneren van de centrumvoorzieningen van groot belang is. Een aanpassing van de bestemmingsplanregeling voor "verkeersdoeleinden" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" is dan ook niet aan de orde. Wel is dit een punt waar bij de definitieve positionering van de basisscholen aandacht voor moet komen (zie verder ook onder ad c).*

Ad c.

Het bestemmingsplan regelt voor het plan de bestemmingen in het gebied zoals op de kaarten is aangegeven. Per bestemming worden het doel of de doeleinden aangegeven die met het oog op goede ruimtelijke ontwikkeling aan de in het plan begrepen grond worden toegekend. Het voorzieningeneiland is in het bestemmingsplan grotendeels bestemd als "centrumdoeleinden". Binnen deze bestemming is de vestiging van verschillende functies mogelijk, zo ook de oprichting van basisscholen. Echter het bestemmingsplan regelt niet de specifieke locatie op het voorzieningeneiland waar een scholencomplex gerealiseerd moet worden. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om, binnen de totale bestemming "centrumdoeleinden" een scholencomplex te vestigen. De op de zitting getoonde tekening betreft een mogelijke inrichting van het centrumgebied. Deze tekening is geen onderdeel van het bestemmingsplan en heeft geen juridische status.

#### Tenslotte

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om bij de verdere uitwerking en uitvoering van het voorzieningeneiland rekening mee te houden, maar laat onverlet dat de voorgestelde planologische regeling hiervoor geen wijziging vraagt.

Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de Vereniging voor Christelijk Primair Onderwijs **niet te delen**. Desalniettemin geeft de commissie in overweging de schoolbesturen te (blijven) betrekken bij de plannen rond de inrichting van het centrumgebied.

De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de **Fietsersbond** het volgende op:

In het bestemmingsplan zijn de voorschriften en de plankaart juridisch bindend. De toelichting heeft deze binding niet en heeft dan ook geen rechtskracht, in die zin dat het de burgers rechtstreeks bindt. In het bestemmingsplan zelf hebben de gronden voor de nieuwe noordelijke randweg, inclusief een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde de bestemming "verkeersdoeleinden". Binnen deze bestemming kan derhalve een fietspad aangelegd worden. In de toelichting wordt slechts een overweging beschreven (ruimte scheppen voor aanleg geluidwerende voorzieningen) om niet tot aanleg van dit fietspad over te gaan.

#### Tenslotte

Om mogelijke verwarring te voorkomen en omdat de overweging niet is gestoeld op de juridische bestemmingsplanregeling, adviseren wij de toelichting op pagina 41 zodanig aan te passen, dat de overweging om het fietspad langs de noordelijke randweg niet te realiseren, geschrapt wordt. Dit heeft echter geen consequenties voor de bestemmingsplanregeling.

Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de Fietsersbond **te delen** en de genoemde overweging in de toelichting weg te laten.

De commissie merkt ten aanzien van de punten a, b en c, van de heer **Z. Brassier**, die gezien moeten worden als een afgeleide van het punt om ten westen van het perceel van de heer Brassier een nieuw bouwperceel te situeren met de bestemming "woondoeleinden (W-A)", het volgende op:

*Ad a.*

*De voorste (aan de zuidzijde gelegen) bebouwingsgrens van het nieuwe bouwperceel is gelegen in dezelfde lijn als de voorgevel van de (woon)boerderij van de heer Brassier. Het in de mondelinge toelichting gemotiveerde uitzichtverlies, te weten een vermeend uitzichtverlies over de Espelerweg richting Hannie Schaftweg, is niet (of nauwelijks) aan de orde door de voorgestelde situering van het bebouwingsvlak. Het uitzicht vanuit de woning wordt wellicht beperkt door de (verplichte) bos en beplantingsstrook rondom het eigen erf.*

*Ad b.*

*Voor de bepaling van mogelijke schaduwwerking wordt in het algemeen geen rekening gehouden met beplanting. Dit is te verklaren uit het feit dat beplantingsstroken binnen alle gangbare bestemmingen niet worden uitgesloten en ook de hoogte niet is te bepalen of is vast te leggen. Zo ook in deze situatie blijft dit buiten de schaduwanalyse. Overigens merkt de commissie op dat, ook al zou dit voor het nieuwe bouwperceel wel zijn gedaan, dan nog komt aan de westzijde de mogelijke schaduwwerking het meest van de eigen bosstrook van de heer Brassier. Het nieuwe bouwperceel is gelegen aan de westzijde van het perceel Espelerweg 12-II. Duidelijk is dat er geen enkele schaduwwerking ontstaat in de ochtenduren en de vroege middaguren. Voor de bepaling van de schaduwwerking van het nieuwe bouwperceel is van belang de afstand van het nieuwe bebouwingsvlak tot de (woon)boerderij van de heer Brassier en de maximale goot- en nokhoogten van het nieuwe woonhuis. In het bestemmingsplan bedragen deze respectievelijk 4.00 meter en 10.00 meter. Dit laatste is als uitgangspunt genomen. De twee bebouwingsvlakken, ieder met een breedte van 10.00 meter, liggen 53.00 meter uit elkaar. De noklijn (lopend in noord-zuid richting) ligt derhalve op een afstand van 58.00 meter uit de westgevel van de (woon)boerderij van de heer Brassier. Recentelijk is een schaduwanalyse gemaakt met een vergelijkbare situering (het betreft hierbij de planherziening voor een locatie aan de Jansmalaan te Emmeloord). Bij deze analyse is uitgegaan van een bebouwing met een maximale hoogte van 12.00 meter. De conclusies uit dit onderzoek is geweest dat er voor een woning die vergelijkbaar is met de woonsituatie Espelerweg 12-II op geen enkel moment in het jaar schaduwhinder ontstaat. Hiermee zijn wij van oordeel dat afdoende is aangetoond dat ook in deze situatie er geen sprake is van schaduwwerking als gevolg van het nieuwe bouwperceel.*

*Ad c.*

*De commissie merkt op dat schade door waardevermindering van onroerende zaken is geregeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ook wel planschade genoemd. Als de heer Brassier van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn onroerend goed dan kan hij een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek kan echter pas worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is. De commissie merkt in dit verband nog op dat het toevoegen van bouwmogelijkheden op een naastgelegen perceel niet per definitie tot waardevermindering leidt.*

*Verder merkt de commissie op dat de in de brief aangehaalde zinsnede uit de startnotitie het toevoegen van een nieuw erf niet uitsluit.*

*Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de heer Brassier **niet te delen.***

De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van het **Openbaar Basisonderwijs** het volgende op:

Ad a, b en c.

Kortheidshalve verwijzen wij hierbij naar de reactie bij zienswijze 1.

Ad d.

Dit vraagt om keuzes die later bij de uitwerking en uitvoering plaats moeten vinden en niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

Ad e.

Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen onder a bij zienswijze 1 is overwogen.

Tenslotte

Voor de uitvoering wordt eveneens verwezen naar de aanbevelingen die bij zienswijze 1 door ons zijn verwoord. Ook geldt dit voor onze conclusie.

Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van het Openbaar Basisonderwijs **niet te delen**. Desalniettemin geeft de commissie in overweging de schoolbesturen te (blijven) betrekken bij de plannen rond de inrichting van het centrumgebied.

De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de heer **De Visser** het volgende op:

Ad a.

De commissie is van oordeel dat onteigening een geheel eigen procedure kent. Deze vormt geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en de zienswijze is op dit punt dan ook niet relevant. De commissie merkt op dat het niet noodzakelijk is eerst de gronden te verwerven alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Verder merkt de commissie op dat tijdens de hoorzitting is gebleken dat partijen er voorsnog vanuit gaan op minnelijke wijze tot een oplossing te komen. Echter mocht dit niet mogelijk blijken dan rest de gemeente niets anders dan het middel van onteigening. Om deze mogelijkheid open te houden is er terecht op de betreffende gronden een aanwijzing op grond van artikel 13 WRO gegeven. Door vaststelling van het bestemmingsplan is, in tegenstelling tot de veronderstelling van de heer Geschiere, onteigening nog geen feit. Daarvoor moet, zoals gezegd, nog een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

Ad b.

In dit verband verwijst de commissie naar de beantwoording van de inspraakreactie van de heer De Visser, waarin op dit punt reeds voldoende is ingegaan. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het niet wenselijk dat de erven langs de Espelerweg hun agrarische bestemming behouden. Dit in verband met de afstand van de erven tot de geplande nieuwe woningen. Derhalve zijn deze percelen in het nieuwe plan bestemd als woondoeleinden. Dat neemt echter niet weg dat de heer De Visser zijn huidige activiteiten op basis van het overgangsrecht kan voortzetten. Daarbij zij opgemerkt dat in het plan een belangenafweging is gemaakt tussen het algemeen belang dat gemoeid is met de komst van de nieuwe woonwijk en het individuele belang van de zittende agrariërs. Ten aanzien van de verwezenlijking van het plan op het nu nog bij de heer De Visser in gebruik zijnde productiegebied wordt opgemerkt dat een eventueel voortgezet gebruik van de grond betrokken wordt bij de besprekingen over de pachtbeëindiging.

Ad c.

*De aanleg van een tijdelijke afvoersloot is nodig om bij de aanleg van de 1<sup>e</sup> fase de kavel van de heer De Visser ongemoeid te kunnen laten. Voor deze aanleg zal t.z.t. een procedure worden gevolgd voor een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan. Omdat het hier om slechts een tijdelijke ingreep gaat zijn wij van oordeel dat dit terecht niet is opgenomen in de bestemmingsplanregeling van "Emmelhage 2004". Het gaat om de eindsituatie van de nieuwe woonwijk. Wij zijn overigens ook van oordeel dat in de toelichting van het bestemmingsplan op voldoende wijze wordt in gegaan op de toekomstige waterhuishouding in het gebied en de maatregelen die worden voorgesteld ter voorkoming van problemen in de woonsituatie op het perceel Espelerweg 8-I. Het peilbesluit staat los van de bestemmingsplanprocedure en kent een eigen procedure bij een ander bestuursorgaan, namelijk het waterschap, en is hier dus niet relevant.*

Ad d.

*Ook op het voorgestelde rioleringsstelsel wordt in gegaan in de toelichting van het bestemmingsplan. De commissie deelt de mening dat dit ook aanpassingen vraagt op de bestaande percelen langs de Espelerweg. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesuggereerd biedt het bestemmingsplan hierover voldoende duidelijkheid. Los van de ontwikkeling van Emmelhage zouden overigens op korte termijn de percelen langs de Espelerweg moeten worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.*

Ad e.

*Voor nieuwe bouw mogelijkheden, zoals het nieuw op te richten erf aan de Espelerweg, gelden normen voor de geluidsbelasting. Deze normen worden voor het nieuw op te richten perceel overschreden, vandaar ook dat daarvoor een zogenaamde 'hogere grenswaarde-procedure' wordt doorlopen. Voor bestaande bebouwing langs bestaande wegen, waarbij geen nieuwe bouw mogelijkheden worden toegestaan, gelden deze normen niet. Dit geldt ook voor de woning van de heer De Visser.*

*De opmerking van de heer Geschiere dat de Espelerweg een 30 km/u-weg zou worden moet op een misverstand berusten. Er is nooit sprake van geweest dat voor de Espelerweg een maximumsnelheid van 30 km/u zou gaan gelden. Wellicht is destijds gesproken over de toegangswegen vanaf de Espelerweg. Voor deze wegen zal een maximumsnelheid van 30 km/u gaan gelden.*

*Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de heer De Visser **niet te delen**.*

*De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de heer **Richter** het volgende op:*

*In het bestemmingsplan zijn de voorschriften en de plankkaart juridisch bindend. De opmerkingen van de heer Richter tegen de toelichting en het beeldkwaliteitsplan zijn dan ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure minder relevant. Onverlet het vorenstaande zijn wij van oordeel dat het beoogde effect, te weten een afwisseling door toepassing van lichte gevelmaterialen op sommige plaatsen in het boswonen, ook kan worden bereikt met andere materialen dan stucwerk in een witte tint. Het voorschrijven van deze materialisatie vinden wij een te vergaande beperking. Hetzelfde geldt voor het voorschrijven van uitsluitend de kleur wit.*

*De commissie adviseert, zonder dat dit leidt tot aanpassing van de bestemmingsplanvoorschriften, voor de gevels ook baksteen in lichtere kleuren toe te staan en de toelichting op dit punt aan te passen en tevens dit als zodanig op te nemen in het welstandsbeleid voor Emmelhage.*

*Gezien het voorgaande adviseert de commissie om de zienswijze van de heer Richter **te delen**. Derhalve stelt de commissie voor om de legenda bij de kaart op pagina 90 van de toelichting van het bestemmingsplan en ook het beeldkwaliteitsplan op dit punt aan te passen.*

*De commissie merkt ten aanzien van de zienswijze van de heer **De Koning** het volgende op:*

*Ad a.*

*Zie de reactie onder b bij zienswijze 5 (De Visser).*

*Ad b.*

*Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de 'zittende agrariërs'. Door de komst van de nieuwe woonwijk worden deze niet beperkt in de huidige bedrijfsvoering. Dit geldt ook in relatie tot het van toepassing zijnde Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer. Dit kan wel het geval zijn bij wijziging van de bedrijfsvoering. Zie verder ook de reactie onder b bij zienswijze 5 (De Visser).*

*Ad c.*

*De heer De Koning heeft ter compensatie van zijn productiegebied in het plangebied elders grond aangeboden gekregen. Daarbij heeft een bepaalde verrekening plaatsgevonden. Aangenomen mag worden dat de grotere afstand tot het productiegebied, alsmede de toegenomen transportkosten, werktijden, kosten/batenverhouding, in de prijs zijn verdisconteerd of hadden kunnen worden verdisconteerd. Overigens merkt de commissie op dat zaken aangaande de grondverwerving in dit verband buiten beschouwing moeten worden gelaten en dat derhalve dit punt niet relevant is.*

*Ad d.*

*De commissie merkt op dat schade door waardevermindering van onroerende zaken is geregeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ook wel planschade genoemd. Als de heer De Koning van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn onroerend goed dan kan hij een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek kan echter pas worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is.*

*Ad e.*

*Aangezien het een verkeersbesluit betreft heeft dit punt geen directe relatie met de bestemmingsplanregeling. Derhalve is dit punt dan ook niet relevant. Wel wordt opgemerkt dat de huidige toegankelijkheid vanaf de openbare weg voor landbouwverkeer niet wordt gewijzigd door dit bestemmingsplan.*

*Ten slotte merken wij op dat aangezien de heer De Koning tijdens de zitting zelf ook niet kon aangeven wat precies werd bedoeld met de negatieve effecten van een toename van verkeersintensiteit voor de producten, dit aspect hier buiten beschouwing wordt gelaten. Voor wat betreft de opmerking over artikel 17 van het bestemmingsplan merken wij op dat dit artikel niet van toepassing is op de opslag van agrarische producten op de erven die nog een agrarisch gebruik hebben.*



*Gezien het voorgaande adviseert de commissie de zienswijze van de heer De Koning **niet te delen**.*

Wij onderschrijven het advies van de Commissie Hoopplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen zoals dit hiervoor in dit voorstel is opgenomen. Wij hebben dit advies dan ook volledig overgenomen.

### **Aanbevelingen naar aanleiding van zienswijzen**

Over de in het advies gedane aanbevelingen naar aanleiding van de zienswijzen van de twee onderwijsverenigingen over het voorzieningeneiland kunnen wij het volgende meedelen.

In de afgelopen weken heeft een vervolgstudie plaatsgevonden over de situering van de verschillende functies in het centrumgebied van Emmelhage op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Het belangrijkste doel hiervan is geweest om beter inzichtelijk te krijgen of de ruime planologische regeling voor het voorzieningeneiland inderdaad toereikend zou blijken voor een goede invulling van het toekomstige wijkcentrum. Hierbij ook rekening houdend met de gewenste koppelingen van de functies, de verkeersafwikkeling en de uitkomsten over de integrale veiligheid. Zie verderop over dit laatste nog meer. Geconcludeerd kan worden dat de bestemming "centrumdoeleinden" met de daarbij van toepassing zijnde bebouwingsvlakken voldoende ruimte biedt. Ook is gebleken dat er goede mogelijkheden zijn voor een opzet waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de opmerkingen en suggesties van de beide onderwijsverenigingen. Samengevat kunnen wij dan ook stellen dat dit onderzoek geen aanleiding geeft voor een aanpassing van de juridisch bindende bestemmingsplanregeling.

Ten aanzien van de aanbeveling inzake de zienswijze van de heer Richter hebben wij de betreffende legenda en passage in het beeldkwaliteitsplan (deel 1) gewijzigd. Ook is deze opmerking verwerkt in het welstandsbeleid (zie ook hieronder).

### **Welstandsbeleid**

Op 27 mei van dit jaar heeft uw raad een welstandsbeleidsplan voor de gemeente vastgesteld. Emmelhage is daar echter niet in opgenomen. Daarom zijn de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan vertaald naar welstandsbeleid. Dit is vastgelegd in het document "Welstandsbeleid Emmelhage". Hoewel er een nauwe samenhang is met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan heeft dit beleid een afzonderlijke procedure doorlopen. Daarom zal het "Welstandsbeleid Emmelhage" weliswaar gelijktijdig, doch separaat ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

### **Aanvullend onderzoek fauna**

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie opgemerkt dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de aanwezige fauna. Daarbij ging het met name om het ontbreken van recente veldgegevens. Verder was de beschrijving van de aanwezige fauna vooral gebaseerd op verwachtingen, op basis van oude gegevens. Aangezien de provincie terecht heeft opgemerkt dat er sprake was van onvoldoende onderzoek is aan een bureau opdracht gegeven om een aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Het onderzoeksrapport is ter informatie opgenomen bij de achterliggende stukken.

Uit het veldonderzoek is goed naar voren gekomen welke zoogdieren en amfibieën in het plangebied voorkomen en kon een veel nauwkeuriger inschatting worden gegeven van zoogdieren en amfibieën die waarschijnlijk in het plangebied voorkomen. Dit betreffen uitsluitend enkele algemene soorten zoogdieren en amfibieën. Geconcludeerd wordt dat de instandhouding van deze soorten met de realisatie van Emmelhage niet in het geding zal komen. Overigens is naar aanleiding van dit onderzoek wel gebleken dat de inmiddels verleende ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet niet op alle aangetroffen soorten betrekking heeft. Voor deze soorten zal, voordat met de uitvoering zal worden begonnen, een ontheffing moeten worden aangevraagd.

Verder wordt in het onderzoek gesteld dat aangezien overwinterende vogels met name voorkomen ten noordwesten van het plangebied, de geplande ingreep hier geen significante invloed op zal uitoefenen.

Geconcludeerd kan worden dat uit het aanvullende faunaonderzoek geen zaken naar voren zijn gekomen die leiden tot aanpassing van de plannen.

### **Veiligheidseffectrapportage**

Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij een onderzoek laten uitvoeren naar de veiligheidsaspecten van het ontwerp. In de bij dit voorstel behorende documenten treft u ter kennisname aan de eindrapportage quickscan veiligheidseffectrapportage-integrale veiligheid plan Emmelhage.

Uit deze quickscan is gebleken dat voor Emmelhage slechts beperkte (veiligheids)risico's aanwezig zijn. Om deze risico's voldoende te kunnen beheersen zijn **geen** ingrijpende aanpassingen aan het plan nodig. Door bij de verdere uitwerking randvoorwaarden te stellen aan de inrichting, gebruikte materialen, toezicht en dergelijke kunnen de nu onderkende risico's voldoende beheerst worden. Geconcludeerd mag worden dat alle betrokkenen bij de totstandkoming van plan Emmelhage grote risico's hebben weten te vermijden. Uitbreidingsplan Emmelhage kan derhalve als een **veilige wijk** worden beschouwd.

Uit het onderzoek is voorts naar voren gekomen dat het aanbeveling verdient het bestemmingsplan op twee punten aan te passen. De overige uitkomsten van het onderzoek liggen, zoals hiervoor is aangegeven, voornamelijk in de uitvoerende sfeer en kunnen binnen de voorgestelde bestemmingsplanregeling een plek krijgen.

In het kader van de toegankelijkheid van het waterwonen wordt in de rapportage de aanbeveling gedaan één van de fietsbruggen zodanig in te richten dat deze ook geschikt is als evacuatie route voor hulpdiensten. Nu in het bestemmingsplan de auto-ontsluiting is voorgesteld aan de noordwestzijde van het "waterwonen" is de aanbeveling het beste te verwezenlijken door (ook) aan de zuidwestzijde van het "waterwonen" deze noodtoegang mogelijk te maken. De voorgestelde langzaamverkeersroute moet in de hiervoor bedoelde zin worden "opgewaard" worden. Hiervoor stellen wij voor de plankaart ter plekke aan te passen in die zin dat de vrije ruimte met de bestemming "verkeers-en verblijfsdoeleinden" wordt verbreed naar 7.00 meter en dienovereenkomstig ook een verbreding plaatsvindt van de aanduiding "brug" binnen de bestemming "water". Een fragment van de bestemmingsplankaart toont de door ons voorgestelde wijziging.

Een tweede aanbeveling betreft de voorgestelde tunnel onder de Espelerweg door voor het langzaamverkeer ter plekke van de Espelerlaan. Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan de ruimte te bieden voor een tunnel die ook toegankelijk kan worden voor bromfietzers. Een regeling waarbij bromfietzers worden geweerd is niet noodzakelijk en zal ook op problemen stuiten bij een goede handhaving. Wij onderschrijven deze aanbeveling. Wel heeft het consequenties voor de aanduiding op de kaart en de hierop betrekking hebbende voorschriften. Wij stellen u voor op de plankaart de aanduiding "fietstunnel" te wijzigen in "tunnel". Een dergelijke aanpassing stellen wij ook voor in de voorschriften en wel in artikel 7 lid B onder 4 en artikel 11 lid B onder 1c.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Emmelhage is ervoor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de standaardvoorschriften, zoals die zijn ontwikkeld in het kader van het project NOP-DROP bij de pilot Kraggenburg. Dit sluit aan bij de wens om gemeentebreed meer uniformiteit in de bestemmingsplanvoorschriften te krijgen. Echter gaandeweg is geconstateerd dat de regeling, voor zover het de afstanden tot de

zijdelingse perceelsgrens betreft, bijgesteld moet worden. Op dit moment wordt aan een aanpassing van de standaardvoorschriften gewerkt.

In verband met de eenduidigheid is het raadzaam om in het bestemmingsplan voor Emmelhage zoveel mogelijk aan te sluiten bij de standaardvoorschriften. Bovendien moet geconstateerd worden dat ook de voorschriften met betrekking tot de zijdelingse perceelsgrens, zoals die zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan voor Emmelhage, niet voldoen. Zij kunnen namelijk leiden tot onduidelijkheid en leiden tot onnodige inperking van bouwmogelijkheden voor met name aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

Gezien het voorgaande stellen wij voor in de tabel op de plankaart bij de aanduidingen 'W-C' en 'W-C ⊕' in de kolom 'minimale zijdelingse afstand' een maat op te nemen van 1,50 meter, in plaats van de genoemde 0 meter. Daarnaast stellen wij voor het volgende te wijzigen in de voorschriften:

Artikel 4, lid B onder 1k:

*De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste bedraagt zoveel als op de kaart staat aangegeven, met dien verstande dat deze afstanden uitsluitend gelden voor vrijstaande woonhuizen en voor de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen.*

Artikel 4, lid B onder 2b:

*De afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste bedraagt:*

- 1. indien de gronden zijn aangeduid met 'W-A' 3 m*
- 2. indien de gronden zijn aangeduid met 'W-B' en 'W-B ⊕' 1,50 m, met uitzondering van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tussen twee hoofdgebouwen, die ook in de perceelsgrens mogen worden gebouwd;*
- 3. indien de gronden zijn aangeduid met 'W-C' en 'W-C ⊕' 1 m, tenzij in de erfgrans wordt gebouwd met dien verstande dat deze afstanden uitsluitend gelden voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande woonhuizen en voor de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen.*

Artikel 4, lid B onder 2c:

*In afwijking van hetgeen is gesteld in lid B onder 2b voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat, voorzover zij zijn gelegen achter het bouwvlak of het verlengde daarvan, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd.*

Bij de ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan is de strafbepaling opgenomen in artikel 19 van de planvoorschriften onder verwijzing naar artikel 59 WRO. Dit artikel uit de WRO is inmiddels vervallen. De strafbaarstelling is thans geregeld in artikel 1, onder 2<sup>e</sup> van de Wet op de economische delicten (Wed). Wij stellen voor om bij het besluit tot een gewijzigde vaststelling artikel 19 te wijzigen en in overeenstemming te brengen met het vorengenoemde.

**(Wettelijk) beleidskader.**

Artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

**Financiën/Planning.**Economische uitvoerbaarheid:

Binnen het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen over de economische uitvoerbaarheid.

In het stedenbouwkundig plan voorkomende elementen zijn financieel vertaald. Hieronder vallen onder meer de te verwerven gronden, het bouw- en woonrijp maken, aanleg van bovenwijkse voorzieningen en de uit te geven bouwgrond. Bovendien zijn aannames verwerkt ten aanzien van looptijd van het plan, rente, fasering en afzet, te hanteren gronduitgifteprijsen en verwachte kosten- en opbrengstenstijging. De economische uitvoerbaarheid heeft betrekking op het totale plan, heeft een globaal karakter en laat een sluitende grondexploitatie zien.

Vorbereidingskosten:

Aan de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn de nodige voorbereidingskosten verbonden. De belangrijkste kosten hebben betrekking op planvorming/stedenbouw, op verrichte onderzoeken op het gebied van milieu, archeologie, verkeer, fauna- en flora en op personeelskosten. Voor de voorbereidingskosten zijn in mei 2001 en december 2002 door de raad kredieten verstrekt.

Alle voorbereidingskosten dienen terugverdiend te worden uit de grondopbrengsten. Hiernaast is in 2003 reeds 47 ha grond verworven, welke benodigd is voor de realisatie van de eerste fase(n).

Exploitatieopzet:

Het totale plan zal, aan de hand van de fasering, verdeeld worden in een aantal deexploitaties.

De voorbereidingskosten, welke betrekking hebben op het totale plan, zullen volgens een nader te bepalen verdeelsleutel verdeeld worden over deze deexploitaties.

Elke deexploitatie zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De daarin opgenomen raming voor de civieltechnische kosten is hierbij verfijnder. Tevens zullen in de door de raad vast te stellen (deel-)exploitatie de minimum gronduitgifteprijsen worden opgenomen.

Vervolg procedure:

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode wordt het bestemmingsplan opgestuurd naar gedeputeerde staten van Flevoland. Degenen die tijdig hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen niet in staat te zijn geweest overeenkomst artikel 23 van de WRO een zienswijze kenbaar te maken, kunnen dan schriftelijk bedenkingen inbrengen bij gedeputeerde staten. Eenzelfde mogelijkheid bestaat er voor een ieder ten aanzien van de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen. Gedeputeerde staten beslissen binnen 13 weken (zonder bedenkingen) of 6 maanden (met bedenkingen) omtrent een besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan.

**Communicatie.**

De vaststelling wordt gepubliceerd in "De Noordoostpolder" en in de "Staatscourant". De indieners van de zienswijzen worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

**Achterliggende documenten.**

1. Ontwerpbestemmingsplan "Emmelhage 2004";
2. Beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving (deel 1) en beeldkwaliteitsplan openbare ruimte (deel 2);
3. Milieueffectrapport woningbouwlocatie Emmelhage met aanvulling en toetsingsadvies;

4. Binnengekomen zienswijzen:
  - Zienswijze van de heer L.A. van Hove bij brief van 6 oktober 2004, binnengekomen op 11 oktober 2004, namens de Vereniging voor Christelijk Primair Onderwijs;
  - Zienswijze van de heer M.W. Dingemans, bij brief van 13 oktober 2004, binnengekomen op 13 oktober 2004, namens de Fietzersbond;
  - Zienswijze van de heer Z. Brasser, bij brief van 15 oktober 2004, binnengekomen op 18 oktober 2004;
  - Zienswijze van de heer L. Breukel, bij brief van 16 oktober 2004, binnengekomen op 18 oktober 2004, namens het Openbaar Basisonderwijs;
  - Zienswijze van de heer J.J. de Visser, bij brief van 21 oktober 2004, binnengekomen op 22 oktober 2004;
  - Zienswijze van de heer K. Richter, bij brief van 21 oktober 2004, binnengekomen op 25 oktober 2004;
  - Zienswijze van de heer J. de Koning, bij brief van 28 oktober 2004, binnengekomen op 29 oktober 2004;
5. Verslag van de hoorzitting Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 23 november 2004;
6. Advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 23 december 2004.
7. Quicksan VER-integrale veiligheid plan Emmelhage en
8. Flora-en faunaonderzoek.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,  
de secretaris. de burgemeester.

Portefeuillehouder: J. Mulder  
Steller : J.H. Timmerman, j.h.timmerman@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Emmelhage 2004" van 1 oktober 2004 tot 29 oktober 2004 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 30 september 2004 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;

dat bij brief van 6 oktober 2004, binnengekomen op 11 oktober 2004 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer L.A. van Hove, namens de Vereniging voor Christelijk Primair Onderwijs;

dat bij brief van 13 oktober 2004, binnengekomen op 13 oktober 2004 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer M.W. Dingemans, namens de Fietstersbond;

dat bij brief van 15 oktober 2004, binnengekomen op 18 oktober 2004 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer Z. Brasser;

dat bij brief van 16 oktober 2004, binnengekomen op 18 oktober 2004 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer L. Breukel;

dat bij brief van 21 oktober 2004, binnengekomen op 22 oktober 2004 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer J.J. de Visser;

dat bij brief van 21 oktober 2004, binnengekomen op 25 oktober 2004 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer K. Richter;

dat bij brief van 28 oktober 2004, binnengekomen op 29 oktober 2004 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door de heer J. de Koning;

dat de bovengenoemde personen ten overstaan van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2005, no. 377-1;

gelezen het advies van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 23 december 2004;

gelet op artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

#### B E S L U I T:

1. de zienswijze van de Vereniging voor Christelijk Primair Onderwijs, de heer Brasser, het Openbaar Basisonderwijs, de heer De Visser en de heer De Koning **niet delen**;
2. de zienswijzen van de Fietstersbond en de heer Richter **te** delen;
3. het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" vast te stellen met daarbij de volgende wijzigingen;
  - a. de aanduiding "brug" aan de zuidkant van het oostelijke eiland van 'waterwonen' verbreden tot 7 meter en ter plaatse van die aanduiding een strook binnen de bestemming "woondoeleinden" wijzigen in "verkeers- en verblijfsdoeleinden",

zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening 'Fragment plankaart Emmelhage 2004';

- b. het woord 'fietstunnel' vervangen door 'tunnel' in de verklaring op de plankaart en in artikel 7 lid B onder 4 en artikel 11 lid B onder 1c;
- c. wijziging van de tabel op de plankaart en artikel 4, lid B onder 1k, 2b, 2c en artikel 19 van de voorschriften, zoals verwoord onder het kopje 'ambtshalve wijzigingen' in het raadsvoorstel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 februari 2005.

De griffier,

de voorzitter,