

Gewijzigde vaststelling
bestemmingsplan "De Erven, fase 1
oost, herziening Espelerlaan".

Emmeloord, 11 april 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw P. van Alphen (Noordenveld 12), niet delen.
2. De zienswijze van J. Omtzigt (Ellertsveld 33), F. Bloemink (Ellertsveld 35), A.C. Kurvink (Ellertsveld 28) en J. Woets (Ellertsveld 26) op punt 1 niet delen en op punt 2 gedeeltelijk delen.
3. Het bestemmingsplan "De Erven, fase 1 oost, herziening Espelerlaan" vaststellen met de volgende wijziging:
 - De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" ten behoeve van de ontsluitingsweg voor de drie vrijstaande woningen in het zuidwesten van het plangebied in zuidwaartse richting met 1 meter verbreden en ter plaatse van de draaikom met 2 meter verbreden, zoals in rood aangegeven op de kaart.

Advies raadscmissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert positief ten aanzien van het voorgestelde; de fractie van VVD maakt een voorbehoud en neemt het terug naar de fractie.

Aanleiding.

Vanaf 16 december 2005 tot en met 26 januari 2006 heeft het bestemmingsplan "De Erven, fase 1 oost, herziening Espelerlaan" in ontwerp ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de schoollocatie 'De Es' aan de Espelerlaan mogelijk. Het gaat om een bestemmingsplan die de bouw van grondgebonden woningen, appartementen en een kerkgebouw mogelijk maakt. Daarnaast is een bestaande basisschool, een bestaand kinderdagverblijf en de bestaande gymlokalen in het plangebied opgenomen. Het plangebied ligt in De Erven, westelijk van de Espelerlaan, noordelijk en oostelijk van de begraafplaats.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. Dit betreffen de volgende brieven:

- A. Brief van ARAG Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw P. van Alphen (Noordenveld 12 te Emmeloord), brief van 10 januari 2006, ontvangen op 12 januari 2006;
- B. Gezamenlijke brief van J. Omtzigt (Ellertsveld 33), F. Bloemink (Ellertsveld 35), A.C. Kurvink (Ellertsveld 28) en J. Woets (Ellertsveld 26), brief van 9 januari 2006, ontvangen op 13 januari 2006.

Probleemstelling.

Het bestemmingsplan moet overeenkomstig artikel 25 WRO door uw raad worden vastgesteld. Tevens moet uw raad besluiten over de ingediende zienswijzen.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 23 en 25 WRO.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

A. Zienswijze van ARAG Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw P. van Alphen (Noordenveld 12 te Emmeloord)

De zienswijze richt zich tegen de bouw mogelijkheden voor meergezinshuizen met een maximale bouwhoogte van 12 meter. De familie Van Alphen vindt dat dergelijke hoge woningbouw ter plaatse weinig passend is in de bestaande omgeving.

Ook is de familie Van Alphen van mening dat de appartementen leiden tot een aantasting van het woongenot en een aantasting van de privacy.

De familie Van Alphen verzoekt de toegestane bouwhoogte van de meergezinshuizen aanmerkelijk te beperken.

Reactie zienswijze

Wij zijn van mening dat de meergezinshuizen langs de Espelerlaan juist goed passen in de omgeving, zoals ook is verwoord in paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan:

“Daarnaast is aan de oostrand van het plangebied ruimte gereserveerd voor twee appartementengebouwtjes met bijvoorbeeld 3 bouwlagen met kap, die dicht bij de Espelerlaan gesitueerd zijn en hier stedenbouwkundig ruimtelijk als passend zijn aan te merken. Zij vormen een goede overgang naar de Espelerlaan. De situering van de appartementen aan de rand van het plangebied, langs de Espelerlaan, is bovendien, in een ruimere omgeving bezien, stedenbouwkundig ruimtelijk begrijpelijk, gelet op de ook wat forsere bebouwing aan de oostzijde van de Espelerlaan zoals de bebouwing van de Friese Poort en het Emelwerda College.”

Wij zijn het dan ook zeker niet eens met de opvatting van de familie Van Alphen dat dergelijke hoge woningbouw niet passend zou zijn in de bestaande omgeving.

De kortste afstand tussen het bebouwingsvlak voor meergezinshuizen en het perceel Noordenveld 12 is meer dan 65 meter. De afstand van het bebouwingsvlak tot de woning van de familie Van Alphen is zelfs zo'n 75 meter. Gelet op deze relatief grote afstand tussen de woning van de familie Van Alphen en de beoogde meergezinshuizen en de beperkte hoogbouw (hooguit 4 bouwlagen) kan er naar onze mening geen of nauwelijks sprake zijn van een beperking van het woongenot of aantasting van de privacy.

Bovendien zijn wij van mening dat het voorliggende nieuwe bestemmingsplan in planologisch opzicht juist een gunstiger situatie oplevert voor de familie Van Alphen. Het is namelijk zo dat het huidige bestemmingsplan “De Erven, fase 1 oost” veel meer bebouwing toestaat. Op grond van dit bestemmingsplan mag op een afstand van nog geen 15 vanaf de grens van het perceel van de familie Van Alphen en op een afstand van zo'n 20 meter vanaf de woning bebouwing worden gesitueerd. Hier mag worden gebouwd met een goothoogte tot maximaal 15 meter, met daarbovenop nog een kap. Deze gronden hebben de bestemming “bijzondere doeleinden”. Op grond van het bestemmingsplan was het dus bijvoorbeeld mogelijk scholen en sportgebouwen te bouwen. Er is echter gekozen voor een geheel andere invulling van het gebied.

Wij stellen daarom voor de zienswijze van de familie Van Alphen niet te delen.

B. Zienswijze van J. Omtzigt (Ellertsveld 33), F. Bloemink (Ellertsveld 35), A.C. Kurvink (Ellertsveld 28) en J. Woets (Ellertsveld 26)

De indieners van de zienswijze melden dat zij worden geconfronteerd met aanzienlijke parkeeroverlast en overlast doordat de straat wordt geblokkeerd als gevolg van halen en brengen van kinderen bij basisschool De Zevensprong en het kinderdagverblijf.

Ten aanzien van het bestemmingsplan komen zij met twee punten:

1. De bestaande hoogte van het gebouw van De Zevensprong is 7,60 meter, terwijl de maximale bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan voor een deel 10 meter is. Er wordt gevreesd dat er nog een extra bouwlaag op het gebouw komt en verzoekt daarom de bouwhoogte aan te passen.
2. Men verzoekt om verlenging van de ontsluitingsweg naar de drie vrijstaande woningen in het zuidwesten van het plangebied, om zodoende meer parkeergelegenheid te kunnen realiseren. Dit om de huidige parkeerproblemen op te lossen. Tevens stelt men voor om de ontsluitingsweg te verbreden van vier naar vijf meter, zodat ook langs deze weg geparkeerd kan worden. Verder verzoekt men binnen de groenvoorziening ten noorden van de ontsluitingsweg parkeerplaatsen toe te staan.

Ad 1. Reactie zienswijze

Het huidige plan biedt de mogelijkheid om over een afstand van ruim 90 meter te bouwen met een goothoogte van 10 meter. Dat betekent dat daarbovenop nog een kap is toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan is reeds het bebouwingsvlak teruggebracht naar een breedte van bijna 60 meter met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit betekent dat de totale bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 10 meter mag zijn. Naar aanleiding van de inspraakreactie van betrokkenen is ervoor gekozen de maximale bouwhoogte van het zuidelijk deel van het nieuwe bebouwingsvlak te verlagen naar 5 meter. Voor het noordelijke deel is de maximale bouwhoogte van 10 meter gehandhaafd. Daarnaast is de rooilijn aan de zijde van het Ellertsveld voor een deel teruggelegd naar een afstand van meer dan 30 meter ten opzichte van de voorgevels van de woningen Ellertsveld 33 en 35. Deze afstand is met 5 meter vergroot ten opzichte van het voorontwerp. Ook is in het nieuwe plan een maximum bebouwingspercentage van 60% opgenomen, dit mocht in het oude plan 100% zijn.

Geconcludeerd moet worden dat de bouwmogelijkheden in de nabijheid van de woningen van de indieners van de zienswijze fors zijn afgenomen in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het vorige plan. Het gedeelte waarvoor een maximum bouwhoogte van 10 meter geldt is op enige afstand gelegen van de woningen van de indieners van de zienswijze. De kleinste afstand tussen de woning Ellertsveld 35 en het gedeelte met een maximum bouwhoogte van 10 meter is zo'n 35 meter, terwijl dit gedeelte ruim 20 meter noordelijker ligt dan de woning. De eventuele hinder die de bewoners van dit perceel kunnen ondervinden als gevolg van de maximale invulling van dit gedeelte van het bebouwingsvlak zal, gelet op de genoemde afstanden, naar onze mening beperkt zijn. Deze afstanden zijn bij de andere woningen nog groter, waarbij het voor Ellertsveld 26 überhaupt maar de vraag is, gelet op de situering van de woning ten opzichte van Ellertsveld 33, of er enige sprake van extra overlast zou zijn. De situatie aan het Ellertsveld wordt in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar geacht.

Gelet op het voorgaande en om toch nog enige bouw-, dan wel uitbreidingsmogelijkheden te houden stellen wij voor het bestemmingsplan op dit punt te handhaven. Wij stellen dan ook voor de zienswijze op dit punt niet te delen.

Ad 2. Reactie zienswijze

Vanaf het begin van de procedure is aangegeven dat de parkeer- en verkeersproblematiek rondom de basisschool en het kinderdagverblijf nog eens goed onder de loep zal worden genomen, wanneer het bestemmingsplan volledig is verwezenlijkt. Er ontstaat dan ter plaatse een nieuwe situatie en afhankelijk van die situatie kan gekeken worden hoe de problemen, zoals die er dan mogelijk nog zijn, kunnen worden opgelost.

De strook ten noorden van de ontsluitingsweg voor de drie woningen in het zuidwesten van het plangebied heeft de bestemming "groenvoorzieningen". Vanuit de systematiek van bestemmen is het niet gewenst om binnen deze bestemming parkeren toe te staan. Daar waar groen ruimtelijk gezien gecombineerd zou kunnen worden met parkeren, worden beide functies (groen en parkeren) ondergebracht binnen de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Het is niet wenselijk om deze strook te bestemmen als "verkeers- en verblijfsdoeleinden", omdat deze strook een afscherpende functie heeft tussen de nieuwe woningen en het kinderdagverblijf. Hier zal een walletje en/of afscherpende beplanting worden aangebracht.

Er is nog wel enigszins ruimte om de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" te verruimen in zuidwaartse richting. De ontsluitingsweg kan worden verbreed van 4 naar 5 meter, zodat er ruimte is voor in- en uitrijdend verkeer. Hierdoor zal er minder sprake zijn van blokkering van de weg. De draaikom kan worden verbreed met 2 meter naar een breedte van 10 meter. Hierdoor ontstaat meer ruimte om (langs)parkeren te realiseren. Een verlenging van de ontsluitingsweg heeft voor wat betreft het parkeren weinig effect, omdat aan het eind van de ontsluitingsweg nu ook al is voorzien in parkeren.

Gelet op het voorgaande stellen wij voor de zienswijze op dit punt gedeeltelijk te delen. Dit houdt in dat de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" ten behoeve van de ontsluitingsweg voor de drie vrijstaande woningen in het zuidwesten van het plangebied in zuidwaartse richting met 1 meter wordt verbreed en ter plaatse van de draaikom met 2 meter wordt verbreed. Dit betekent dus een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiën/Planning.

De financiële verantwoording voor dit plan is opgenomen in een separaat document. Dit is, onder andere, omdat gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een prijsvraag loopt voor de ontwikkeling van deze locatie. Dit document zal bij de achterliggende stukken ter inzage worden gelegd.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen vier weken na vaststelling wordt het bestemmingsplan opgestuurd aan gedeputeerde staten van Flevoland. Degenen die tijdig hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen niet in staat te zijn geweest overeenkomstig artikel 23 van de WRO een zienswijze kenbaar te maken, kunnen dan 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) over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Communicatie.

Wij hebben de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte gesteld van ons voorstel aan uw raad ten aanzien van de zienswijzen. Daarbij zijn zij gewezen op de mogelijkheid om van het spreekrecht gebruik te maken tijdens de commissie- en de raadsvergadering.

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

Achterliggende documenten.

- Bestemmingsplan "De Erven, fase 1 oost, herziening Espelerlaan", met daarop aangegeven de wijziging bij vaststelling;
- Financiële verantwoording;
- Ingediende zienswijzen;
- Afschrift brieven van ons college aan indieners zienswijze.

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

Portefeuillehouder: onbekend

Steller : P. Mulder, 63 34 98, p.mulder@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "De Erven, fase 1 oost, herziening Espelerlaan" van 16 december 2005 tot en met 26 januari 2006 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 15 december 2005 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

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

dat door ARAG Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw P. van Alphen (Noordenveld 12 te Emmeloord), bij brief van 10 januari 2006, ontvangen op 12 januari 2006, en door J. Omtzigt (Ellertsveld 33), F. Bloemink (Ellertsveld 35), A.C. Kurvink (Ellertsveld 28) en J. Woets (Ellertsveld 26) bij gezamenlijke brief van 9 januari 2006, ontvangen op 13 januari 2006, van deze gelegenheid gebruik gemaakt is;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2006, no. 5575-1;

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

B E S L U I T:

1. De zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw P. van Alphen (Noordenveld 12), niet te delen;
2. De zienswijze van J. Omtzigt (Ellertsveld 33), F. Bloemink (Ellertsveld 35), A.C. Kurvink (Ellertsveld 28) en J. Woets (Ellertsveld 26) op punt 1 niet te delen en op punt 2 gedeeltelijk delen;
3. Het bestemmingsplan "De Erven, fase 1 oost, herziening Espelerlaan" vast te stellen met de volgende wijziging:
 - De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" ten behoeve van de ontsluitingsweg voor de drie vrijstaande woningen in het zuidwesten van het plangebied in zuidwaartse richting met 1 meter verbreden en ter plaatse van de draaikom met 2 meter verbreden, zoals in rood aangegeven op de kaart.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 juni 2006.

De griffier,

de voorzitter,