

Vaststelling bestemmingsplan
Tollebeek-West, fase 4/2006.

Emmeloord, 15 augustus 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijze van de heer Van den Berg niet delen.
2. Het bestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 4/2006" vaststellen, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Advies raadscommissie.

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

Aanleiding.

Voor u ligt een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 4/2006". In dit voorstel wordt ingegaan op de zienswijze die ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend bij uw raad

Probleemstelling.

Het ontwerpbestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 4/2006" heeft van 16 juni 2006 tot 28 juli 2006 ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 23, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Gedurende deze periode is er een zienswijze ingediend.

(Wettelijk) beleidskader.

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

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Per brief van 27 juli 2006 (ontvangen op 27 juli 2006) heeft de heer Van den Berg, woonachtig aan de Urkerweg 44 te Tollebeek, een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 4/2006".

De zienswijze laat zich als volgt samenvatten:

1. Uit de toegezonden plankaart blijkt dat er ten opzichte van de scheidingsloot, de sloot en het schouwpad tussen fase 4 en het perceel van de heer Van den Berg ontbreken.

In het bestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 3 en 4 (gedeeltelijk)" is naast het perceel Urkerweg 44 aan de oostzijde een reservering opgenomen voor water. Aansluitend hierop is een strook van 5 meter voor woondoeleinden (zonder bebouwing) en vervolgens een strook woondoeleinden, nader aangeduid met bijgebouwen toegestaan aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan "Tollebeek-West fase 4/2006" is de strook voor de watergang niet weer opgenomen. De strook van 5 meter voor woondoeleinden (zonder bebouwing) en de strook voor woondoeleinden, nader aangeduid met bijgebouwen toegestaan is wel weer opgenomen.

De reden waarom dit gedeelte wel is opgenomen heeft te maken met de overzichtelijkheid. De kavels aan de oostzijde vallen nu immers binnen één bestemmingsplan, in plaats van twee bestemmingsplannen.

Uit contact met Zeeman Vastgoed is gebleken dat de kavels aan de oostzijde zullen worden verkocht met inbegrip van de strook van 5 meter. Zeeman Vastgoed heeft aangegeven zorg te zullen dragen voor de inrichting van een schouwstrook van 4 meter. Verder zal aansluitend aan de schouwstrook beplanting worden aangebracht. Zeeman Vastgoed zal dit met de toekomstige bewoners middels een privaatrechtelijke overeenkomst bekrachtigen.

Er is geen reden om de plankaart aan te passen om dat dit in het bestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 3 en 4 (gedeeltelijk)" reeds is opgenomen.

2. Door de heer Van den Berg wordt gesteld dat reeds bij de vorige fase door hem duidelijk is aangegeven dat het reinigen en onderhoud van de kant van zijn perceel vanwege de boomsingel niet meer te doen was. Tijdens een zitting is gesteld dat Zeeman Vastgoed te allen tijde de gehele sloot en de zijkant van het perceel van de heer Van den Berg zou onderhouden. De heer Van den Berg geeft aan hier een brief van in zijn bezit te hebben.

De betreffende brief is door de heer Van den Berg niet bij de zienswijze gevoegd. Het beheer en onderhoud zijn zaken van uitvoering, die geen betrekking hebben op de planologische procedure. Het onderhoud zal aan de oostkant geschieden door de toekomstige bewoners van deze kavels. Aan de noordzijde zullen de toekomstige bewoners en de heer Van den Berg zelf ook schouwplichtig zijn. Mocht het het geval zijn dat Zeeman Vastgoed op schrift toezeggingen heeft gedaan aan de heer Van den Berg, dan dient de heer Van den Berg dit via de privaatrechtelijke weg te regelen. Wij staan hier als gemeente dan buiten.

3. Door de heer Van den Berg wordt gesteld dat Zeeman Vastgoed zich niet aan de afspraak heeft gehouden en dat de betreffende sloot (ten oosten) al grotendeels is dichtgegroeid.

De gemeente kan de wijze waarop de schouw dient te worden uitgevoerd niet regelen in het bestemmingsplan. Dit is een zaak van uitvoering. Het waterschap Zuiderzeeland is degene die controle uitoefent op de naleving van de schouw. Wij willen nogmaals benadrukken dat indien de heer Van den Berg dit met Zeeman Vastgoed heeft vastgelegd, hij dit via de privaatrechtelijke weg verder dient te regelen.

4. Door de heer Van den Berg wordt verzocht om het bestemmingsplan te wijzigen zodat er een behoorlijke sloot- en schouwpaden aangebracht kunnen gaan worden met een afmeting van circa 4 meter. Gesteld wordt dit deze afstand nodig is omdat de toekomstige bewoners ook geen machines op hun grond willen hebben. Het slootafval zal moeten worden afgevoerd.

In het bestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 3 en 4 (gedeeltelijk)" is de situering van de watergangen en een strook aangrenzend hieraan reeds planologisch geregeld. Aan de oostzijde houdt dit in dat er een watergang is gesitueerd, aansluitend een strook van 5 meter met de bestemming woondoeleinden (zonder bebouwing) en vervolgens een strook met de bestemming woondoeleinden, nader aangeduid met bijgebouwen toegestaan. De watergang aan de noordkant van het perceel van de heer Van den Berg heeft een breedte van ruim 6 meter met aansluitend een strook van 1,5 meter met de bestemming woondoeleinden (zonder bebouwing).

Deze situering is ook zo overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 4/2006". Zowel de heer Van den Berg als de toekomstige bewoners van de aangrenzende kavels zijn schouwplichtig. Door Zeeman Vastgoed is aangegeven dat de toekomstige bewoners middels een privaatrechtelijke overeenkomst gebonden worden aan het schoonmaken van de sloot. Wij verkeren in de veronderstelling dat de toekomstige bewoners geen belang hebben bij opslag van slootafval en dat dit dus snel zal worden afgevoerd. Opgemerkt dient te worden dat wij de uitvoering en afhandeling van de schouw niet in een bestemmingsplan kunnen regelen.

Gelet op het bovenstaande stellen wij u voor om de zienswijze van de heer Van den Berg niet te delen.

Het perceel van de heer Van den Berg is in dit ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 3 en 4 (gedeeltelijk). De mogelijkheden voor het perceel Urkerweg 44 zijn in die zin verruimd dat er een tweede bedrijfswoning en een loods voor de opslag van landbouwwerktuigen en boten en caravans gebouwd kan worden.

Financiën/Planning.

Voor de financiële onderbouwing verwijzen wij naar de bijlage.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan dient het bestemmingsplan ingevolge artikel 26 WRO binnen vier weken voor een ieder ter inzage worden gelegd voor de periode van zes weken. Diegene die bij uw raad een zienswijze kenbaar heeft gemaakt, kan binnen de periode van terinzagelegging bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten van Flevoland. Tegen wijzigingen die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht, kan een ieder gedurende de periode van terinzagelegging bedenkingen indienen. Op grond van artikel 28 WRO wordt het bestemmingsplan binnen een periode van vier weken naar Gedeputeerde Staten van Flevoland opgestuurd ter goedkeuring.

Communicatie.

Wij hebben de indiener van de zienswijze schriftelijk op de hoogte gesteld van ons voorstel aan uw raad ten aanzien van de zienswijze. Daarbij is hij gewezen op de mogelijkheden voor inspraak tijdens de commissie- en de raadsvergadering.

De vaststelling wordt gepubliceerd in "De Noordoostpolder" en in de "Staatscourant". De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld.

Achterliggende documenten.

- Zienswijze de heer Van den Berg;
- Bestemmingsplan Tollebeek-West fase 4/2006;
- Samenvattend overzicht grondexploitatie;

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

Portefeuillehouder: W.J. Schutte

Steller : Marian Duiven, tel. 502, m.duiven@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Tollebeek-West, fase 4/2006" vanaf 16 juni tot 28 juli 2006 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 15 juni 2006 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 van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door:

- de heer P. van den Berg, Urkerweg 44, 8309 PP Tollebeek, bij brief van 27 juli 2006, binnengekomen op 27 juli 2006;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 augustus 2006, no. 11986-1;

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

B E S L U I T:

1. De zienswijze van de heer Van den Berg niet te delen;
2. Het bestemmingsplan "Tollebeek-West, fase 4/2006" vast te stellen, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 september 2006.

De griffier, de voorzitter,