

Vaststelling bestemmingsplan "Espel,
herziening De Kaghe"

Emmeloord, 19 september 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijzen van de heer S. Oulad-Eddib en mevrouw Oulad-Eddib-Touhami te delen met uitzondering van het punt over de verkeersveiligheid;
2. De zienswijzen van de heer R. Hadders, de heer M. Warmolts en mevrouw P.L. Warmolts-de Graaf, ARAG Rechtsbijstand namens de heer W. Felsheim, de heer W.M. van der Star en mevrouw J. Oldenhuis, de heer J.L. van Slooten en mevrouw N. van Slooten-Stuut gedeeltelijk te delen ten aanzien van het verlies van privacy en uitzicht en voor het overige niet te delen;
- 2-3. Het vleermuizen onderzoek locatie "De Kaghe" in Espel (maart 2006) en het ransuilenonderzoek locatie "De Kaghe" (april 2006) opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan;
4. Het bestemmingsplan "Espel, herziening De Kaghe" vaststellen, met de volgende wijzigingen:
 - a) De kavel direct ten westen van het perceel Leliestraat 7 laten vervallen, wat betekent dat het gedeelte direct grenzend aan Leliestraat 7 buiten het plangebied wordt gelaten en het overige deel wordt bestemd als "bos/beplantingsstrook";
 - b) De strook met de bestemming "tuin" tegenover Leliestraat 2 t/m 12 met twee meter verbreden naar 7 meter;
 - c) De aanduiding categorie 'C' op het oostelijke deel van het bebouwingsvlak van het hofje wijzigen in categorie 'B' om een vrijstaande woning in het zuid-oostelijke deel mogelijk te maken.

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Advies raadscommissie.

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de vergadering van de commissie "Woonomgeving" heeft de wethouder toegezegd de mogelijkheid om het bestemmingsplan aan te passen te zullen onderzoeken. Naar aanleiding van deze toezegging heeft de commissie "Woonomgeving" geen standpunt ingenomen en zal tijdens de raadsvergadering een besluit worden genomen.

Aanleiding.

Vanaf 17 februari 2006 tot 31 maart 2006 heeft het bestemmingsplan "Espel, herziening De Kaghe" in ontwerp ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor realisering van 15 woningen op de locatie van de voormalige basisschool "De Kaghe". De school is gevestigd op de hoek van de Leliestraat en de Westerrand. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zes schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Dit betreffen de volgende brieven:

1. brief van de heer S. Oulad-Eddib en mevrouw S. Oulad-Eddib-Touhami, Leliestraat 7, d.d. 11 maart 2006, ontvangen op 21 maart 2006;
2. brief van de heer R. Hadders, Leliestraat 12, d.d. 26 maart 2006, ontvangen op 28 maart 2006;
3. brief van de heer M. Warmolts en mevrouw P.L. Warmolts-de Graaf, Leliestraat 6, d.d. 26 maart 2006, ontvangen op 28 maart 2006;

4. brief van ARAG Rechtsbijstand namens de heer W. Felsheim, Leliestraat 2, d.d. 27 maart 2006, ontvangen op 28 maart 2006;
5. brief van de heer W.M. van der Star en mevrouw J. Oldenhuis, Leliestraat 10, d.d. 28 maart 2006, ontvangen op 28 maart 2006;
6. brief van de heer J.L. van Slooten en mevrouw N. van Slooten-Stuut, Leliestraat 4, d.d. 28 maart 2006, ontvangen op 29 maart 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.

1. Zienswijze van de heer S. Oulad-Eddib en mevrouw S. Oulad-Eddib-Touhami, Leliestraat 7

- a. Men is van mening dat de voorgenomen bouw de privacy aantast;
- b. De groenstrook dient groen te blijven want het is beeld- en structuurbepalend;
- c. Door middel van de woningbouw vindt er een waardedaling van de woning plaats en verlies van vrij uitzicht en mogelijke schade door oprichting van bebouwing direct naast de woning;
- d. Het bouwverkeer zal zorgen voor een onveilige situatie voor kinderen die buiten spelen;

Ad a + b.

De bebouwingmogelijkheid die in het ontwerpplan is geboden voor een vrijstaande woning direct grenzend aan de woning van de familie Oulad-Eddib ligt in een groenstrook. Om de bouw van deze vrijstaande woning mogelijk te maken zou deze groenstrook moeten worden gekapt. De familie Oulad-Eddib heeft eerder een verzoek in gediend om deze groenstrook aan te kopen, dit verzoek is destijds afgewezen omdat (een deel van) deze groenstrook structuur- en beeldbepalend is voor het dorp. De familie Oulad-Eddib vreest inbreuk op haar privacy en waardevermindering van haar woning nu uit het ontwerpplan blijkt dat een deel van deze structuur- en beeldbepalende groenstrook wordt gekapt en op korte afstand van haar woning een vrijstaande woning zal kunnen worden gebouwd.

Door de bebouwingmogelijkheid voor de vrijstaande woning te laten vervallen wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de familie Oulad-Eddib. Gevolg hiervan is dat het plangebied nu meer op zich zelf staand is waardoor er geen directe aansluiting is met de bebouwing aan de noordkant van de Leliestraat. Het plangebied wordt afgeschermd met een bossingel die direct aansluit aan de bestaande structuur- en beeldbepalende groenstrook.

Hoewel door het vervallen van de vrijstaande woning geen sprake meer is van directe aansluiting met de bestaande bebouwing en er feitelijk een "op zichzelf staand" hofje ontstaat is er geen ruimtelijk bezwaar om op deze wijze aan de zienswijze van de familie Oulad-Eddib tegemoet te komen.

Ad c.

Indien men van mening is dat er een waardevermindering van het onroerend goed optreedt dan kan er te zijner tijd op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een verzoek om planschade worden ingediend bij ons college nadat de planologische wijziging onherroepelijk is geworden.

Ad d.

Er zal niet aan ontkomen worden dat er bouwverkeer ontstaat tijdens de realisatie van de vijftien woningen. Echter zullen er tijdens aanleg- en bouwwerkzaamheden in het plangebied maatregelen getroffen dienen te worden waardoor de veiligheid van kinderen gewaarborgd blijft. Met betrekking tot de verkeersaspecten gelden voor het bouwverkeer dezelfde verkeersregels als voor burgers en dienen de normale verkeersregels in acht te worden genomen. De verkeersveiligheid in deze betreft een uitvoerende kwestie. Te zijner tijd zal hier rekening mee gehouden worden.

Wij stellen u dan ook voor de zienswijze van de heer S. Oulad-Eddib en mevrouw S. Oulad-Eddib-Touhami met uitzondering van het punt over de verkeersveiligheid te delen.*2. de heer R. Hadders, Leliestraat 12*

- a. Tijdens de verwerving van het perceel is de belofte gedaan dat er tegenover de woning altijd een groen veld zou blijven;
- b. Men is van mening dat de voorgenomen bouw de privacy aantast;
- c. Waardevermindering van de woning door verlies van uitzicht;
- d. Gedurende wel tien jaren kan er overlast door middel van bouwverkeer ontstaan;
- e. Er zal meer verkeershinder optreden omdat er meer gebruik gemaakt gaat worden van de Leliestraat, er ontstaan meer parkeerproblemen en er is in de berekening van de parkeernorm geen rekening gehouden met de woningen aan de Leliestraat;
- f. Er vindt al woningbouwuitbreiding in Espel plaats dus is er geen enkele aanleiding om op de locatie van De Kaghe woningbouw te realiseren.

Ad a.

Zolang de schoollocatie "De Kaghe" als zodanig in gebruik was, was er geen aanleiding om aan te nemen dat op deze locatie woningbouw zou plaatsvinden. Nu, na het vervallen van deze functie, is voor een andere invulling van deze locatie gekozen. Hierbij ligt een invulling als woningbouwlocatie gezien de situering binnen de woonbebouwing van de kern Espel het meest voor de hand, waarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht is bij het straatbeeld en bebouwingsstructuur van de directe omgeving. Het ligt ook voor de hand om niet alleen het terrein van de school zelf, maar ook de direct aangrenzende gronden in de planontwikkeling te betrekken. Dit heeft bij een nieuwe totaalafweging over de herinrichting van het gebied ertoe geleid dat er een vrijstaande woning is toegevoegd aan de Leliestraat.

Ad b.

Er dient gekeken te worden naar wat er aan bebouwingmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan "Espel" mogelijk is. In het vigerende bestemmingsplan "Espel" is de afstand van de woning van de heer Hadders tot de 1^e bouwmogelijkheid binnen de bestemming "bijzondere doeleinden" ongeveer 30 meter en tot de 2^e bouwmogelijkheid ongeveer 55 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan, zoals het er nu ligt wordt de kleinste afstand waarbinnen bebouwing mogelijk wordt gemaakt, door de wijziging in een aanduiding categorie 'B' i.p.v. categorie 'C' en het vervallen van de vrijstaande woning, vergroot tot ongeveer 26 meter. De heer Hadders woont tegenover de locatie waar de vrijstaande woning naast het perceel Leliestraat 7 was gepland. Gelet op het laten vervallen van de vrijstaande woning en het vergroten van de afstand tot de overige woningen is er ons inziens geen sprake van een inbreuk op de privacy van de heer Hadders.

Ad c.

Indien men van mening is dat er een waardevermindering van het onroerend goed optreedt dan kan er op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een verzoek om planschade worden ingediend bij ons college nadat de planologische wijziging onherroepelijk is geworden.

Ad d.

De voorgenomen woningbouw zal projectmatig worden uitgevoerd, hierdoor wordt de woningbouw in één keer gerealiseerd en zal de overlast voor omwonenden tot een minimum beperkt worden.

Ad e.

Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw wordt ten aanzien van de parkeernorm voldaan aan de 1,7 parkeerplaats per woning, waarbij de benodigde openbare parkeerplaatsen bij de ingang van het hofje zullen worden gesitueerd zodat in de omliggende straten voldoende parkeergelegenheid behouden blijft en parkeeroverlast derhalve niet verwacht wordt. De Leliestraat is een woonstraat welke door middel van de Westerrand of Het Laantje in korte aansluiting op de doorgaande hoofdontsluiting van het dorp gelegen is. Hierdoor is ons inziens sprake van voldoende verkeersdoorstroming en verwachten wij geen problemen. Er hoeft in de berekening van de parkeernorm geen rekening met de bestaande woningen gehouden te worden. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat met de bestaande parkeervoorzieningen volstaan kan worden.

Ad f.

De woninguitbreiding voor Espel-West staat niet in de weg om deze inbreidingslocatie te ontwikkelen. Er zijn geen redenen om af te zien van woningbouw op de voormalige schoollocatie "De Kaghe" omdat er elders in het dorp ook voorgesteld wordt om woningbouw te realiseren.

Wij stellen u dan ook voor de zienswijze van de heer R. Hadders met betrekking tot de inbreuk van privacy gedeeltelijk te delen en voor het overige niet te delen.

3. *Zienswijze van de heer M. Warmolts en mevrouw P.L. Warmolts-de Graaf, Leliestraat 6*
- Men is van mening dat de voorgenomen bouw de privacy aantast;
 - Waardevermindering van de woning door verlies van uitzicht.

Ad a.

Er dient gekeken te worden naar wat er aan bebouwingmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan "Espel" mogelijk is. In het vigerende bestemmingsplan "Espel" is de afstand van de woning van de familie Warmolts tot de 1^e bouwmogelijkheid binnen de bestemming "bijzondere doeleinden" ongeveer 20 meter en tot de 2^e bouwmogelijkheid ongeveer 55 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan zoals het er nu ligt wordt de kleinste afstand waarbinnen bebouwing mogelijk wordt gemaakt door de wijziging van de aanduiding categorie 'C' in een aanduiding categorie 'B', vergroot tot ongeveer 26 meter. Gelet op deze afstand van de voorgenomen woningbouw tot de woning van de familie Warmolts levert dit ons inziens voor de Leliestraat een ruim voldoende en aanvaardbaar straatprofiel op en is er geen sprake van een inbreuk op de privacy.

Ad b.

Indien men van mening is dat er waardevermindering van het onroerend goed optreedt dan kan er op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een verzoek om planschade worden ingediend bij ons college nadat de planologische wijziging onherroepelijk is geworden.

Wij stellen u dan ook voor de zienswijze van de heer M. Warmolts en mevrouw P.L. Warmolts-de Graaf ten aanzien van de inbreuk van de privacy gedeeltelijk te delen en voor het overige niet te delen.

4. *Zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens de heer W. Felsheim, Leliestraat 2*
- Door de realisering van het plan vindt er aantasting van het woongenot plaats;
 - Er vindt een verslechtering van het uitzicht plaats doordat de compensatie van de te kappen bomen buiten dit plangebied plaatsvindt en omdat men tegen een stenen gevel van tien meter hoog en vijf meter breed aan komt te kijken;
 - Er zijn geen voorzieningen getroffen ter compensatie van de verslechtering van de huidige groene en ruimtelijke structuur van de directe omgeving;
 - Er wordt gewezen op het feit van aanwezige ransuilen in het plangebied;
 - Men is overtuigd dat er te weinig potentiële kopers zijn om plangebied te realiseren;
 - Door de ontwikkeling van woninguitbreiding in Espel-West is er geen noodzaak om het onderhavige bestemmingsplan uit te voeren.

Ad a.

Er dient gekeken te worden naar wat er aan bebouwingmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan "Espel" mogelijk is. In het vigerende bestemmingsplan "Espel" is de afstand van de woning van de heer Felsheim tot de 1^e bouwmogelijkheid binnen de bestemming "bijzondere doeleinden" ongeveer 20 meter en tot de 2^e bouwmogelijkheid ongeveer 55 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan zoals het er nu ligt wordt de kleinste afstand waarbinnen bebouwing mogelijk wordt gemaakt, door het wijzigen van de aanduiding categorie 'C' in een aanduiding categorie 'B' vergroot tot ongeveer 26 meter. Gelet op de afstand van de voorgenomen woningbouw tot de woning van de heer Felsheim levert dit ons inziens voor de Leliestraat een ruim voldoende en aanvaardbaar straatprofiel op en is er geen sprake van aantasting van het woongenot.

Ad b.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan wordt in aansluiting met de bestaande bossingel nieuw bos aangeplant ter compensatie. Voor de woning van de heer Felsheim wordt bebouwing mogelijk gemaakt waarvoor voor de hoofdbebouwing een maximale goothoogte geldt van zes meter en voor een bijgebouw een maximale goothoogte van drie meter. Tevens is aan de zijgevel van deze geprojecteerde kavel een strook tuin bestemd waar geen bebouwing is toegestaan. Indien men van mening is dat er een waardevermindering van het onroerend goed optreedt dan kan er op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een verzoek om planschade worden ingediend bij ons college.

Ad c.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan wordt in aansluiting met de bestaande bossingel nieuw bos aangeplant ter compensatie. Wij zijn van mening dat de herinvulling van deze locatie stedenbouwkundig/ruimtelijk verantwoord is. Bovendien is in de directe omgeving voldoende bos en groen aanwezig. Het is dan ook niet noodzakelijk iets te compenseren, behoudens eventuele schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

Ad d.

In april 2006 hebben wij een ransuilenonderzoek uitgevoerd voor de locatie "De Kaghe" te Espel. Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusie geleid:

*"De ransuil is een kwetsbare soort. Werkzaamheden in het te ontwikkelen gebied mogen het voortbestaan van deze soort niet in gevaar brengen.
Uit het veldonderzoek blijkt dat ransuilen in een boom in de groenstrook aan de Leliestraat hun roestplaats hebben. Deze groenstrook zal blijven staan.*

Gezien het feit dat er momenteel nog maar één ransuil zit in de boom, geeft aan dat ze veelal elders een heenkomen hebben gezocht. Dit kan te maken hebben dat ook de mannetjes in de nabijheid van de broedplaats willen zitten. De groenstrook, het bos en het groepje sparren is geïnspecteerd op het voorkomen van nesten. Er zijn alleen in het bos nesten gezien die mogelijk voor ransuilen geschikt zijn. Maar gezien het feit dat er geen uitwerpselen of uilenballen, onder of nabij deze nesten zijn gevonden, is het niet waarschijnlijk dat ze daar zullen zitten te broeden. Om het zekere voor het onzekere te nemen zal niet tijdens het broedseizoen met het slopen van het schoolgebouw begonnen worden. De ransuil zal daardoor dan in elk geval niet verstoord worden, en zal het voeden van de jongen ook niet verstoord worden. Na het broedseizoen kan gestart worden met de werkzaamheden. Gedurende de lente en de zomer zullen de activiteiten buiten toenemen waardoor de ransuil waarschijnlijk een ander heenkomen zoekt, waardoor de ransuil niet verstoord zal worden door sloopwerkzaamheden.

De provincie Flevoland heeft aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de conclusie die wij hebben getrokken uit het ransuilenonderzoek. De voorgestane ruimtelijke ingrepen hebben verder geen invloed op de ransuilen die daar eerder een roestplaats gehad hebben .

Ad e.

De meest recente gronduitgiftes in de dorpen op zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties hebben aangetoond dat er meer dan voldoende belangstelling is voor woningbouw in de dorpen. Dit geldt evenzeer voor Espel. Volgens de "Visie Woonplanning voor dorpen in Noordoostpolder" bedraagt de nieuwbouwoopgave voor Espel tot 2015 circa 127 woningen. Hierdoor is er voor ons genoeg zekerheid dat het plangebied realiseerbaar is.

Ad f.

De woninguitbreiding voor Espel-West staat niet in de weg om deze inbreidingslocatie te ontwikkelen. Er zijn geen redenen om af te zien van woningbouw op de voormalige schoollocatie "De Kaghe" omdat er elders in het dorp ook voorgesteld wordt om woningbouw te realiseren.

Wij stellen u dan ook voor de zienswijze van de Arag namens de heer W. Felsheim ten aanzien van de inbreuk van de privacy gedeeltelijk te delen en voor het overige niet te delen.

5. Zienswijze van de heer W.M. van der Star en mevrouw J. Oldenhuis, Leliestraat 10

- a. Men is van mening dat de voorgenomen bouw de privacy aantast;
- b. Waardevermindering van de woning door verlies van uitzicht;
- c. Er wordt verzocht om de gehele locatie als groenstrook te laten bestaan.

Ad a.

Er dient gekeken te worden naar wat er aan bebouwingmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan "Espel" mogelijk is. In het vigerende bestemmingsplan "Espel" is de afstand van de woning van de heer Van der Star en mevrouw Oldenhuis tot de 1^e bouwmogelijkheid binnen de bestemming "bijzondere doeleinden" ongeveer 20 meter en tot de 2^e bouwmogelijkheid ongeveer 55 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zoals het er nu ligt wordt de kleinste afstand waarbinnen bebouwing mogelijk wordt gemaakt, door de wijziging van de aanduiding categorie 'C' in een aanduiding categorie 'B', vergroot tot ongeveer 26 meter. Gelet op de afstand van de voorgenomen woningbouw tot de woning van de heer Van der Star en mevrouw Oldenhuis levert dit ons inziens voor de Leliestraat een ruim voldoende en aanvaardbaar straatprofiel op en is er geen sprake van een inbreuk op de privacy.

Ad b.

Indien men van mening is dat er een waardevermindering van het onroerend goed optreedt dan kan er op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een verzoek om planschade worden ingediend bij ons college nadat de planologische wijziging onherroepelijk is geworden.

Ad c.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Espel" heeft het gebied waar nu woningbouw gepland is de bestemming "bijzondere doeleinden". Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden voor bijzondere gebouwen, zoals kerken, scholen en verenigingsgebouwen, gymnastieklokaal en een gezondheidscentrum. De locatie is jarenlang gebruikt door basisschool "de Kaghe". Echter dit gebruik is geëindigd. De voormalige basisschool is al enige tijd niet meer in gebruik. Dit heeft ertoe geleid dat omwonenden het terrein ook minder ervaren als bebouwd gebied, maar als een zeer ruime groenstrook, omdat de bebouwing op het perceel beperkt is. Deze gedachtegang is te volgen. Vanwege het feit dat de invulling van het gebied met een bijzonder gebouw niet langer voor de hand ligt, is er besloten om deze locatie in te vullen met woningbouw. Bij het ontwerp van de woningbouw is getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande structuur van het omliggende woongebied. De invulling van de woningbouw is verder te beargumenteren doordat er op basis van de "Visie woonplanning voor dorpen in Noordoostpolder" nog een nieuwbouwoopgave voor Espel bestaat voor circa 127 woningen voor 2015. Met het invullen van deze locatie wordt gedeeltelijk voldaan aan de vraag naar woningen uit het dorp.

Wij stellen u dan ook voor de zienswijze van de heer W.M. van der Star en mevrouw J. Oldenhuis ten aanzien van de inbreuk van de privacy gedeeltelijk te delen en voor het overige niet te delen.

6. *Zienswijze van de heer J.L. van Slooten & mevrouw N. van Slooten-Stuut, Leliestraat 4*
- Door de ontwikkeling van woninguitbreiding in Espel-West is er geen noodzaak om het onderhavige bestemmingsplan uit te voeren;
 - Er zijn ernstige twijfels over de haalbaarheid van dit plan;
 - Er vindt een verlies van het vrije uitzicht plaats omdat men tegen een stenen gevel aan komt te kijken;
 - Men heeft twijfels of er voldoende belangstelling is voor de woonlocatie;
 - Woningbouw op de locatie voegt niets toe aan de leefbaarheid van het dorp;
 - Er is geen serieus onderzoek gedaan naar de noodzakelijkheid van het plan;
 - Met betrekking tot onderzoek naar de flora en fauna wordt verwezen naar het rapport van Buro Bakker, welke voor Espel-West is opgesteld. Volgens hen betreft de beplanting op de locatie van De Kaghe niet hetzelfde als welke in Espel-West is gelegen.

Ad a.

De woninguitbreiding voor Espel-West staat niet in de weg om deze inbreidingslocatie te ontwikkelen. Er zijn geen redenen om af te zien van woningbouw op de voormalige schoollocatie "De Kaghe" omdat er elders in het dorp ook voorgesteld wordt om woningbouw te realiseren.

Ad b.

De gemeente is eigenaar van de gronden. Hierdoor wordt er van uitgegaan dat bij verkoop van de gronden, de gemeente geen financieel risico loopt. Hierdoor achten wij het plan, economisch gezien, uitvoerbaar.

Ad c.

Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan was geen bebouwingmogelijkheid maar een grasveld ten behoeve van het schoolgebouw. Door het vervallen van de schoolfunctie ligt een woonfunctie voor deze locatie voor de hand, waarbij een deel van het grasveld zal worden ingericht als groenstrook en het overige voor woningen en/of tuinen. Door het wijzigen van de aanduiding categorie 'C' in een aanduiding categorie 'B' wordt de afstand tot de woning van de familie Van Slooten vergroot tot ongeveer 26 meter. Door het vergroten van de afstand tot de woning van Van Slooten wordt de visuele hinder verkleind.

Ad d.

De meest recente gronduitgiftes in de dorpen op zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties hebben aangetoond dat er meer dan voldoende belangstelling is voor woningbouw in de dorpen. Dit geldt evenzeer voor Espel. Volgens de "Visie woonplanning voor dorpen in Noordoostpolder" bedraagt de nieuwbouwpoging voor Espel tot 2015 circa 127 woningen. Hierdoor is er voor ons genoeg zekerheid dat er voldoende belangstelling voor woningbouw op deze locatie is.

Ad e.

Er wordt gesteld dat de woningbouw op deze locatie niets toevoegt aan de leefbaarheid van het dorp. Een braakliggend, onbenut, onveilig terrein of bouwval heeft ons inziens meer negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van het dorp. De inzet is juist een ruimtelijke verbetering van de situatie met behulp van woningbouw vanwege het vervallen van de schoolfunctie.

Ad f.

De locatie is gelegen aan de noordwestzijde van Espel binnen de bebouwde kom. In de directe omgeving van het plangebied zijn de voornaamste functies groenvoorzieningen en wonen. Een woonfunctie is op deze locatie, gezien de omringende functies, een logische vervolgfunctie. (Zie verder Ad e).

Ad g.

In het kader van de flora- en faunawet en vogel- en habitatrichtlijn dient er onderzocht te worden of er strikt beschermde planten- en diersoorten binnen of nabij het onderzoeksgebied voorkomen. Omdat er voor de woninguitbreiding van Espel-West al een onderzoek naar flora en fauna is uitgevoerd is er in overleg met de provincie Flevoland besloten dat volstaan kan worden met dit onderzoek voor de locatie "De Kaghe". Voor de locatie "de Kaghe" zijn echter wel aanvullende onderzoeken uitgevoerd. In maart 2006 heeft er een aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen. De conclusie hiervan was dat vleermuizen op locatie "de Kaghe" niet voorkomen. In april 2006 heeft er een aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar ransuilen. Uit veldonderzoek is gebleken dat ransuilen in een boom in de groenstrook aan de Leliestraat hun roestplaats hebben. Deze groenstrook zal blijven bestaan. Gelet op het feit dat er momenteel nog maar één ransuil in de boom zit, geeft aan dat ze veelal elders een heenkomen hebben gezocht. Dit kan ermee te maken hebben dat ook de mannetjes in de nabijheid van de broedplaats willen zitten. Uit het veldonderzoek is gebleken dat het niet waarschijnlijk is dat er ransuilen zitten te broeden. Echter om het zekere voor het onzekere te nemen zal niet tijdens het broedseizoen van de ransuil begonnen worden met de sloop van het schoolgebouw. (Voor een uitgebreide beschrijving willen wij u verwijzen naar de bijlagen inzake ecologisch onderzoek)

Wij stellen u dan ook voor de zienswijze van de heer J.L. van Slooten en mevrouw N. van Slooten-Stuut ten aanzien van de afstand tot de voorgenomen woningbouw dan wel vrij uitzicht gedeeltelijk te delen en voor het overige niet te delen.

Nu wordt voorgesteld de zienswijzen ten aanzien van de privacy en of vrij uitzicht gedeeltelijk te delen en voor het vorige niet te delen hebben wij mede naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in de commissie "Woonomgeving" het bestemmingsplan aangepast. Wij stellen u daarom voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De volgende wijzigingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen:

- i. de kavel ten westen van het perceel Leliestraat 7 laten vervallen, wat betekent dat het gedeelte direct grenzend aan Leliestraat 7 buiten het plangebied wordt gelaten en het overige deel wordt bestemd als "bos / beplantingsstrook";
- ii. de strook met de bestemming "tuin" tegenover Leliestraat 2 t/m 12 met twee meter verbreden tot zeven meter;
- iii. de aanduiding categorie 'C' op het oostelijke deel van het bebouwingsvlak van het hofje wijzigen in categorie 'B' om een vrijstaande woning in zuid-oostelijke deel mogelijk te maken.

Financiën/Planning.

Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan is ook de economische uitvoerbaarheid in kaart gebracht. Naar verwachting kan het bestemmingsplan in financieel opzicht zonder meer worden uitgevoerd. De te genereren opbrengsten uit de verkoop van voor woningbouw bestemde gronden zijn ruim toereikend voor de met de ontwikkeling samenhangende kosten, waaronder het bouw- en woonrijp maken. De boekwaarde van de grond en de voormalige school kan ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. De planontwikkelingskosten zijn inmiddels grotendeels gemaakt en bekend.

De voorgestelde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen grote gevolgen voor het eerder aangehouden eindresultaat. Weliswaar komt er één woningbouwkavel te vervallen, nadeel ca. EUR 80.000,-- (zoals in de commissie Woonomgeving als is meegedeeld), maar daar staat een voordeel van ca. EUR 25.000,-- tegenover door het wijzigen van het woningsegment van een kavel voor een twee-onder-één-kap-woning naar een kavel voor een vrijstaande woning.

Het verschil kan opgevangen worden door een ander voordeel. Inmiddels zijn namelijk de offertes binnen voor het slopen van de opstallen: de laagste inschrijving is ca. EUR 65.000,-- lager dan het bedrag wat begroot was. De totale grondexploitatie overziende zijn er geen financiële beletselen voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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 naar aanleiding van de vergadering van de commissie "Woonomgeving" van 12 september '06 jl.. Daarbij zijn zij tevens gewezen op de mogelijkheden voor inspraak tijdens de raadsvergadering.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2006

No. [11678-10](#)

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

Achterliggende documenten.

Bestemmingsplan "Espel, herziening De Kaghe";

Ingediende zienswijzen;

Buro Bakker (2003), Verkenning flora en fauna op een nieuwbouwlocatie in Emmeloord, inventarisatie in het kader van de Flora- faunawet, Buro Bakker adviesburo voor

Ecologie, Assen + inventarisatie naar vossen- en dassenholen;

Vleermuizenonderzoek locatie "De Kaghe" in Espel (maart 2006);

Ransuilenonderzoek locatie "De Kaghe" in Espel (april 2006).

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

Portefeuillehouder: W. Schutte

Steller : S.G. Faber, 329, s.faber@noordoostpolder.nl

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2006

No. 11678-11

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Espel, herziening De Kaghe" van 17 februari 2006 tot 31 maart 2006 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 16 februari 2006 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder om schriftelijk en mondeling zienswijzen naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Espel, herziening De Kaghe";

dat door de heer S. Oulad-Eddib en mevrouw S. Oulad-Eddib-Touhami, de heer R. Hadders, de heer M. Warmolts en mevrouw P.L. Warmolts-de Graaf, ARAG Rechtsbijstand namens de heer W. Felsheim, de heer W.M. van der Star en mevrouw J. Oldenhuis, de heer J.L. van Slooten en mevrouw N. van Slooten-Stuut van deze gelegenheid gebruik gemaakt is.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2006, no. 11678-1;

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

B E S L U I T:

1. De zienswijzen van de heer S. Oulad-Eddib en mevrouw S. Oulad-Eddib-Touhami te delen, met uitzondering van de zienswijze met betrekking tot de verkeersveiligheid;
2. De zienswijzen van de heer R. Hadders, de heer M. Warmolts en mevrouw P.L. Warmolts-de Graaf, ARAG Rechtsbijstand namens de heer W. Felsheim, de heer W.M. van der Star en mevrouw J. Oldenhuis, de heer J.L. van Slooten en mevrouw N. van Slooten-Stuut gedeeltelijk te delen ten aanzien van het verlies van privacy en uitzicht en voor het overige niet te delen;

~~2.3.~~ Het vleurmuizenonderzoek locatie "De Kaghe" in Espel (maart 2006) en het ransuilenonderzoek locatie "De Kaghe" in Espel (april 2006) op te nemen in het bestemmingsplan;

~~3.4.~~ Het bestemmingsplan "Espel, herziening De Kaghe" vast te stellen met de volgende wijzigingen:

- a. de kavel direct ten westen van het perceel Leliestraat 7 laten vervallen, wat betekent dat het gedeelte direct grenzend aan Leliestraat 7 buiten het plangebied wordt gelaten en het overige deel wordt bestemd als "bos / beplantingsstrook";
- b. de strook met de bestemming "tuin" tegenover Leliestraat 2 t/m/12 met twee meter verbreden naar zeven meter;
- c. de aanduiding categorie 'C' op het oostelijk deel van het bebouwingsvlak van het hofje wijzigen in categorie 'B' om een vrijstaande woning in het zuid-oostelijke deel mogelijk te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 september 2006.

De griffier,

de voorzitter,

Met opmaak: opsommingstekens en nummering