

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
"Luttelgeest-Zuid, fase 2 en 3".

Emmeloord, 20 januari 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Het bestemmingsplan "Luttelgeest-Zuid, fase 2 en 3" vaststellen met de volgende wijzigingen, zoals aangegeven op de bij het besluit behorende kaart:

- 1. de bebouwingsgrens direct ten zuiden van het perceel Rozenstraat 3 wordt drie meter zuidelijker gelegd en de grens van de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" wordt daarmee samenhangend aangepast.**
- 2. de aanduiding bij het bestemmingsvlak "woondoeleinden" aan de oostkant van de verlengde Schoolstraat, meest zuidelijk gelegen, wordt gewijzigd van "EO1" naar "ET" en de diepte van het daarbij behorende bouwvlak wordt verkleind van 15 naar 12 meter;**
- 3. de passages over erfafscheiding in de toelichting (pagina 21, 23, 24 en 25 en afbeelding 4.8) worden aangepast conform "bijlage bij bestemmingsplan naar aanleiding van collegebehandeling 21 januari 2004".**

Advies raadscommissie.

[..]

Aanleiding.

Het bestemmingsplan "Luttelgeest-Zuid, fase 2 en 3" maakt de woningbouwuitbreiding van Luttelgeest aan de zuidkant van het dorp planologisch mogelijk. Deze uitbreiding is overeenkomstig de uitbreidingsrichting, zoals die reeds is aangegeven in het Structuurplan van 1992. Het totale plangebied is ca. 8,8 ha. groot. Fase 2 is het gebied dat globaal wordt begrensd door de boomsingel van de sportvelden aan de westzijde, de huidige dorpsrand aan de noordzijde, de verlengde Rozenstraat aan de oostzijde en de kavelsloot aan de zuidzijde. Fase 3 ligt direct ten oosten van fase 2 en wordt aan de oostzijde begrensd door de aan te leggen uitbreiding van het dorpsbos. Het totale te realiseren woongebied heeft een bruto oppervlak van ca. 6,8 ha. Hiervan moet ca. 0,5 ha. gereserveerd worden voor een volkstuinencomplex aan de westkant. De uitbreiding van het dorpsbos aan de oostkant is ca. 2,0 ha. groot. Fase 2 betreft de bouw van totaal 43 woningen, waarvan 18 twee-onder-één-kap-woningen, 13 vrijstaande woningen en 12 rijtjeswoningen. Fase 3 betreft totaal 47 woningen, waarvan 12 rijtjeswoningen, 24 twee-onder-één-kap-woningen en 11 vrijstaande woningen. Totaal gaat het om een uitbreiding met 90 woningen.

Probleemstelling.

Het plan heeft van 20 juni 2003 tot 18 juli 2003 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging heeft de heer J.R. Boeve, wonende aan de Rozenstraat 3, een zienswijze tegen het plan ingediend. Vervolgens is ons college, naar aanleiding van het verhandelde tijdens de hoorzitting van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen, in overleg getreden met de heer Boeve om een compromis te bespreken. Dit heeft ertoe geleid dat de heer Boeve zijn zienswijze heeft ingetrokken. Ook heeft de heer Boeve, over de gehele diepte van zijn kavel, een strook van 3 meter grond van de gemeente aangekocht. Deze strook ligt in het plangebied. Hoewel de gevolgen voor de stedebouwkundige opzet vrijwel nihil zijn, is het noodzakelijk het bestemmingsplan enigszins te wijzigen naar aanleiding van voorgaande. Daarnaast is uit de Woningmarktanalyse naar voren gekomen dat in de dorpen meer behoefte is aan rijtjeswoningen. Aangezien het bestemmingsplan nog niet was vastgesteld is onderzocht of aanpassing van het plan nog mogelijk en wenselijk was. De conclusie daarvan was dat het plan daar wel mogelijkheden toe bood.

Daarom een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (betreft vaststelling bestemmingsplan).

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Luttelgeest-Zuid, fase 2 en 3" heeft van 20 juni tot 18 juli 2003 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Gedurende deze termijn heeft de heer Boeve uit Luttelgeest zijn zienswijze kenbaar gemaakt. Dit was de enige zienswijze tegen dit bestemmingsplan.

De heer Boeve woont op het perceel Rozenstraat 3 te Luttelgeest. Ten zuiden van zijn perceel bevindt zich op dit moment een stuk bos/groen. Om de uitbreiding van Luttelgeest in stedenbouwkundig opzicht aan te laten sluiten bij de bestaande kern is er in het bestemmingsplan voor gekozen een drietal woningen mogelijk te maken op dit stukje bos/groen. De grieven van de heer Boeve richten zich tegen het verdwijnen van dit stuk bos/groen.

Commissie Hoorplicht

Op 8 oktober jl. zijn de heren Boeve (sr. en jr.) naar aanleiding van hun zienswijze gehoord door de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen (verder: de commissie), bestaande uit leden uit uw raad. Tijdens deze zitting is door de commissie het idee geopperd om een strook groenvoorziening te verplaatsen naar de plek tussen het perceel van de heer Boeve en de nieuwe percelen aan de Rozenstraat. Deze strook groen is nu gepland tussen de drie nieuwe percelen direct ten zuiden van het perceel van de heer Boeve en de watergang.

De commissie heeft destijds het voorbehoud gemaakt dat het voorstel stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar moest zijn en dat één en ander nog nader onderzocht diende te worden. De heren Boeve reageerden positief op dit voorstel, in die zin, dat dit een betere optie was dan de huidige plannen. De bedoeling van de commissie was dat met dit voorstel de grieven van de heren Boeve werden weggenomen. De heren Boeve wilden hier tijdens de zitting geen expliciete uitspraken over doen.

Voorstel commissie

Het voorstel van de commissie is om de volgende redenen niet wenselijk.

Ter plaatse van de watergang wordt de bebouwing langs de oostkant van de Rozenstraat hoe dan ook onderbroken. Met het verplaatsen van de groenstrook naar de plek tussen het perceel van de heer Boeve en de nieuwe percelen wordt deze bebouwing nóg een keer onderbroken. Dit is te zeer een aantasting van de aansluiting van het nieuwe gedeelte met de eerdere uitbreiding, terwijl met dit gedeelte van het plan juist beoogd wordt een relatie te leggen met het bestaande dorp Luttelgeest. Daarnaast is langs de watergang een wandelpad gepland. Dit pad loopt van de sportvelden tot het bos aan de oostkant van Luttelgeest en krijgt aansluiting met paden in het geplande bos in het zuidoosten van het uitbreidingsgebied. Door het verplaatsen van de groenvoorziening wordt dit pad onderbroken en is het maar zeer de vraag of de verplaatste groenstrook deze functie zal overnemen, omdat het dan een minder logische looproute wordt.

De percelen aan weerszijde van de Schoolstraat kennen dezelfde afstand tot de watergang als de geplande woning aan de Rozenstraat. Het is wenselijk deze afstand ook aan de oostkant van de Rozenstraat te handhaven en niet te verkleinen tot op de watergang. Bovendien bemoeilijkt dit het beheer en onderhoud van de watergang. Overigens is het beheer en onderhoud van een verplaatste groenstrook, tussen twee percelen, te kostbaar, terwijl het openbaar nut minimaal is. Op langere termijn is het niet onredelijk te verwachten dat door de bewoners van Rozenstraat 3, of van het nieuwe perceel naast een verplaatste groenstrook het verzoek komt de strook te mogen betrekken bij de tuin.

Voorstel college

Zoals hiervoor betoogd is het niet wenselijk de groenstrook te verplaatsen, zoals voorgesteld door de commissie. Echter tijdens de zitting van de commissie is wel gebleken dat de heer Boeve open stond voor compromisvoorstellen. Aangezien er nog enige ruimte is in de verkaveling van de drie woningen aan Rozenstraat, ten noorden van de watergang heeft ons college besloten om de heer Boeve aansluitend aan zijn perceel een strook van 3 meter grond aan te bieden.

Zoals te doen gebruikelijk tegen de prijs voor een "snipper groen". De heer Boeve is hiermee akkoord gegaan. Dit heeft ertoe geleid dat de heer Boeve zijn zienswijze heeft ingetrokken. Derhalve hoeft, ondanks dat er wel een zitting van de Commissie Hoopplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen heeft plaatsgevonden, de zienswijze niet verder in behandeling te worden genomen. Dit betekent ook dat er geen bedenkingen bij gedeputeerde staten kunnen worden ingediend tegen het plan, aangezien er geen sprake (meer) is van zienswijzen. Alleen tegen de wijziging kunnen theoretisch gezien nog bedenkingen worden ingediend.

De kritische vraag die hierbij wel gesteld moet worden is of de gemeente omwonenden die zienswijzen indienen tegen bestemmingsplannen op een dergelijke manier tegemoet moet komen. Dit zal echter van geval tot geval moeten worden bekeken. De afweging moet worden gemaakt of de tijdwinst door het intrekken van een zienswijze (3 tot 5 maanden) opweegt tegen het compromis en of het aannemelijk is dat een compromisvoorstel zal leiden tot het daadwerkelijk wegnemen van de grieven, aangezien het intrekken van een zienswijze formeel nooit een voorwaarde aan een compromisvoorstel kan zijn.

Het hiervoor genoemde compromisvoorstel laat de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan intact. De verkaveling laat immers nog enige ruimte toe. Belangen van eventuele derden worden hierdoor niet geschaad.

Van precedentwerking is evenmin sprake. Elk bestemmingsplan kent zijn eigen afwegingskader en zijn eigen problematiek. Is er een compromis mogelijk waarbij de (ruimtelijke) gevolgen nihil blijven? Wat is de relatie tussen (het perceel van) de bezwaarmaker en het plangebied? Welke overige belangen spelen allemaal een rol? Vragen die bij elke planontwikkeling verschillend zullen zijn. Overigens wordt met dit voorstel inhoudelijk niet tegemoet gekomen aan de zienswijze van de heer Boeve.

Woningmarktanalyse

Uit de Woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat er in de dorpen meer behoefte is aan rijtjeswoningen. Voor fase 3 staan twaalf rijtjeswoningen gepland, echter voor fase 2, dus op de korte termijn, niet één. Aangezien het bestemmingsplan nog niet was vastgesteld is onderzocht of aanpassing van het plan nog mogelijk en wenselijk was. De conclusie daarvan was dat aan de oostkant van de verlengde Schoolstraat, meest zuidelijk gelegen, de mogelijkheid aanwezig is voor aaneengesloten bebouwing. In het ontwerp-bestemmingsplan had dit bestemmingsvlak een bestemming "woondoeleinden" met de aanduiding "EO1". Dit houdt in dat binnen het bouwvlak maximaal twee woningen aaneen gebouwd mogen worden. In de verkaveling is daarbij uitgegaan van vier vrijstaande woningen. De wijziging houdt in dat dit bestemmingsvlak de aanduiding "ET" krijgt. Hierdoor worden rijtjeswoningen (en eventueel twee-onder-één-kap-woningen) mogelijk. De proefverkaveling gaat uit van 12 woningen.

Door het vergroten van het aantal woningen in het plangebied is ook een vergroting van het aantal parkeerplaatsen noodzakelijk. Er geldt immers een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit kan voor een deel opgelost worden door meer langspaarplaatsen te realiseren aan de verlengde Schoolstraat. Echter het ontwerp-bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om volledig aan de parkeernorm te kunnen blijven voldoen. Een oplossing hiervoor kan gevonden door parkeren in het zijstraatje van de verlengde Schoolstraat en op het parkeerterrein bij de volkstuinten.

Financiën/Planning.

Met betrekking tot financiën wordt verwezen naar de bijlage "Financiële haalbaarheid" bij het bestemmingsplan, welke bij de stukken ter inzage ligt. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de wijziging ten behoeve van de rijtjeswoningen aan de verlengde Schoolstraat gevolgen heeft voor de exploitatie. Immers de prijs per vierkante meter voor rijtjeswoningen is lager dan die voor vrijstaande woningen. Echter eerder werd ongeacht of de proefverkaveling uitging van vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen binnen de categorieën "EO1" en "EO2" uitgegaan van de vierkante-meter-prijs voor twee-onder-één-kap-woningen. In die gevallen waar het in de proefverkaveling om vrijstaande woningen gaat levert dit een positief verschil op. Per saldo pakt het uiteindelijk zelfs iets voordeliger uit.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kunnen diegenen die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zienswijzen kenbaar te maken bedenkingen indienen bij gedeputeerde staten van Flevoland. In dit geval geldt verder nog dat een ieder bedenkingen kan indienen tegen de wijziging.

Ook wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden aan gedeputeerde staten. Voor de goedkeuring staat dertien weken, echter als er bedenkingen worden ingediend wordt deze termijn een half jaar. Tegen het goedkeuringsbesluit staat beroep bij de Raad van State open. Deze beroepstermijn is zes weken na bekendmaking van de goedkeuring. Beroep staat open voor diegenen die tijdig bedenkingen hebben ingediend. Na de laatste beroepstermijn wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Als er geen sprake is van bedenkingen en beroep is het bestemmingsplan kort na de zomer onherroepelijk.

Communicatie.

De vaststelling wordt gepubliceerd in "De Noordoostpolder" en in de Staatscourant.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter goedkeuring toegezonden aan gedeputeerde staten van Flevoland.

Achterliggende documenten.

- Bestemmingsplan "Luttelgeest-Zuid, fase 2 en 3" met bijlagen;
- Zienswijze van de heer J.R. Boeve;
- Verslag van de hoorzitting van de Commissie Hoopplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen;
- Brief van de heer Boeve tot intrekking van de zienswijze.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

Steller: P. Mulder, tel.: 498, p.mulder@gemnop.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Luttelgeest-Zuid, fase 2 en 3" van 20 juni 2003 tot 18 juli 2003 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 19 juni 2003 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 van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2004, no. 521-1;

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

B E S L U I T:

Het bestemmingsplan "Luttelgeest-Zuid, fase 2 en 3" vaststellen met de volgende wijzigingen, zoals aangegeven op de bij het besluit behorende kaart:

- 1. de bebouwingsgrens direct ten zuiden van het perceel Rozenstraat 3 wordt drie meter zuidelijker gelegd en de grens van de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" wordt daarmee samenhangend aangepast.**
- 2. de aanduiding bij het bestemmingsvlak "woondoeleinden" aan de oostkant van de verlengde Schoolstraat, meest zuidelijk gelegen, wordt gewijzigd van "EO1" naar "ET" en de diepte van het daarbij behorende bouwvlak wordt verkleind van 15 naar 12 meter;**
- 3. de passages over erfafscheiding in de toelichting (pagina 21, 23, 24 en 25 en afbeelding 4.8) worden aangepast conform "bijlage bij bestemmingsplan naar aanleiding van collegebehandeling 21 januari 2004".**

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2004.

De griffier, de voorzitter,