

Vaststelling bestemmingsplan "Bant-Zuidoost".

Emmeloord, 31 oktober 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijze van de provincie Flevoland delen.
2. De zienswijzen van de familie Hars en de familie Westerhof delen met uitzondering van de opmerkingen ten aanzien van de sportkantine en de ontsluiting langs de Boshoeek.
3. Het bestemmingsplan "Bant-Zuidoost" gewijzigd vaststellen met dien verstande dat een deel van de '2^e fase' en de sportvelden buiten het bestemmingsplan worden gelaten.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert positief omtrent dit voorstel; de fractie V.d. Belt maakt een voorbehoud.

Aanleiding.

Vanaf 18 augustus 2006 tot 29 september 2006 heeft het bestemmingsplan "Bant-Zuidoost" in ontwerp ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor realisering van 118 woningen. Het plangebied ligt zuid-oostelijk van Bant en komt deels op de locatie waar nu het tweede voetbalveld, het trainingsveld en het ijsbaantje zijn gesitueerd. De Sportsingel vormt de grens van het plangebied in westelijke richting en de groenstrook langs de Markeur in noordelijke richting.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Dit betreft de volgende brieven:

1. de brief van provincie Flevoland, postbus 55 te Lelystad, d.d. 26 september 2006, ontvangen op 27 september 2006;
2. de brief van de familie Hars en de familie Westerhof, respectievelijk Sportsingel 34 en 32 te Bant, d.d. 26 september 2006, ontvangen op 27 september 2006.

Probleemstelling.

Het bestemmingsplan moet overeenkomstig artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (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 provincie Flevoland.

De provincie geeft aan dat een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen tussen de sportvelden en de nieuw te bouwen woningen.

Reactie:

In de VNG-brochure wordt ter voorkoming van geluidhinder een afstand van 50 meter aanbevolen tussen een rustige woonwijk en een veldsportcomplex (met verlichting). Op basis van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer kunnen nadere eisen worden gesteld. Naar aanleiding van het vooroverleg is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat een afstand van 30 meter tussen de woningen en het sportveld voldoende zou kunnen zijn.

Recentelijk heeft de afdeling bestuursrecht van de Raad van State echter uitspraak gedaan inzake het beroep van een omwonende nabij de sportvelden van de sportvereniging Reaal Dronten. In dit bestemmingsplan werd de mogelijkheid geboden om een derde voetbalveld te realiseren op een afstand van 30 meter of minder tot bestaande woningen. De gemeente Dronten was er van uitgegaan dat als er geen sprake is van een continu karakter van de sportactiviteiten op een sportcomplex, er van deze afstand gemotiveerd mag worden afgeweken.

Nu uit deze uitspraak blijkt dat een minimale afstand van 50 meter in acht moet worden genomen, moet het ontwerp-bestemmingsplan Bant-Zuidoost worden aangepast. De aanpassing houdt in dat de afstand van het sportveld tot aan de woningen moet worden vergroot. Door een afstand van 50 meter op te nemen vanaf de bestemming "sportdoeleinden" heeft tot gevolg dat er minimaal 30 woningen moeten komen te vervallen. Bij deze globale berekening is uitgegaan dat de ijsbaan een maatbestemming wordt toegekend want als de ijsbaan ook de bestemming "sportdoeleinden" wordt toegekend, vervallen er nog 5 woningen extra. Een betere optie is het tweede sportveld en het trainingsveld te verplaatsen naar een andere locatie zodat er voldoende afstand ontstaat tussen de sportvelden en de woningen. Daarvoor is echter meer onderzoek nodig wat de bestemmingsplanprocedure verder zal vertragen. Een vertraging van de bestemmingsplanprocedure kan worden voorkomen door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij een knip wordt gemaakt in het plan. Op deze wijze kan het 'onbesproken' deel, het noordelijke deel van het bestemmingsplan worden vastgesteld. Door dit deel van het ontwerp-bestemmingsplan uit te breiden met het meest oostelijke blok woningen en de ijsbaan kan het bouwverkeer gebruik maken van een tijdelijke ontsluiting via het bedrijventerrein zoals ook de eerste opzet is geweest. Op deze wijze wordt de hinder voor de bestaande kern door het bouwverkeer tot een minimum beperkt. Met een verwacht bouwtempo van ca. 20 woningen per jaar kan het onderhavige bestemmingsplan de komende drie jaar voorzien in de woningbouwbehoefte. Overigens zou de uitbreidingslocatie gefaseerd worden aangelegd waarbij een zelfde fasering zou worden toegepast. Door de gewijzigde vaststelling wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie en wordt de woningbouw in Bant niet verder vertraagd.

2. Zienswijze van de familie Hars en de familie Westerhof.

- a. Trainingsveld met verlichting op korte afstand van de woningen;
- b. Geluidsoverlast door o.a. het trainingsveld en de sportkantine;
- c. De Boshoeck is niet toereikend voor ontsluiting van de nieuwe woonwijk.

Ad a en b.

Door de verplaatsing van het tweede voetbalveld in zuidoostelijke richting ontstaat ruimte op de huidige locatie voor het trainingsveld. Ter voorkoming van mogelijke lichthinder is op de plankaart een zone aangegeven waarbinnen lichtmasten mogen worden opgericht. Hiermee wordt voorkomen dat de lichtmasten op minder dan 50 meter vanaf de woningen worden opgericht. In het ontwerp-bestemmingsplan bedraagt de afstand van de woningen van de familie Hars en de familie Westerhof tot de gronden met de bestemming "sportdoeleinden" minder dan 50 meter, waardoor er sprake zou kunnen zijn van geluidshinder.

Echter door de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zoals in het voorgaande is aangegeven) is de aanleg van het trainingsveld op korte afstand van de woningen van de families Hars en Westerhof niet meer aan de orde.

Door de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stellen wij voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen omdat niet aan de vereiste afstanden kan worden voldaan. Nu het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, komt het trainingsveld niet meer vlakbij de woningen van de families Hars en Westerhof zodat daarmee aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen voor zover deze zienswijze betrekking heeft op lichthinder en geluidsoverlast.

In het ontwerp-bestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen om de bestaande sportkantine uit te breiden door het bouwblok te vergroten. Uit de zienswijze blijkt dat de sportkantine nu soms voor overlast zorgt. Door de vergroting van het bouwblok voor de sportkantine wordt de bestaande afstand tot de dichtst bijgelegen woning verkleind tot 30 meter, de bestaande afstand is 37 meter.

Door de gewijzigde vaststelling komt de gehele bestemming "sportdoeleinden" buiten het onderhavige bestemmingsplan en is een verdere weerlegging van deze zienswijze niet noodzakelijk. Als een goede ruimtelijke oplossing is gevonden met betrekking tot de geluidsaspecten van de sportvelden zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, waarbij tevens rekening zal worden gehouden met de mogelijke uitbreiding van de sportkantine.

Ad c.

Het huidige profiel van de Boshoeck is smal, maar is niet overeenkomstig de eigendomsgrenzen. Op basis van de eigendomssituatie biedt de Boshoeck voldoende ruimte om een breder wegprofiel te realiseren zodat er een volwaardige ontsluiting kan ontstaan voor de bestaande bewoners en de nieuwe woonwijk. Overigens verwachten wij dat de verkeersintensiteit niet dusdanig zal toenemen dat het huidige profiel moet worden aangepast, derhalve stellen wij voor deze zienswijze niet te delen.

Wij stellen u voor de zienswijze van de provincie te delen en de zienswijze van de families Hars en Westerhof deels te delen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Als het bestemmingsplan zou worden vastgesteld zoals het in ontwerp heeft gelegen zou het gefaseerd worden uitgevoerd. Daarbij zou het noordelijk deel de 1^e fase vormen en het zuidelijke deel de 2^e fase. Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen kan de 1^e fase worden aangelegd en een beperkt deel van de 2^e fase waarbij tevens de ijsbaan wordt aangelegd. Op deze wijze kan het bouwverkeer over een nooddam via Het Rister de nieuwbouwwijk bereiken en kan tevens de bossingel worden aangelegd.

De 1^e fase omvat in totaal 66 woningen, onderverdeeld in 13 rijenwoningen (20%), 20 twee-onder-één-kap woningen (30%) en 33 vrijstaande woningen (50%). Hoewel het aantal vrijstaande woningen relatief hoog is kan toch gesteld worden dat er sprake is van een volledig bouwprogramma.

Financiën/Planning.

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 geweest op de mogelijkheden voor inspraak tijdens de commissie- en raadsvergadering.

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 "Bant – Zuidoost"
Ingediende zienswijzen.

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

Portefeuillehouder: W. Schutte

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

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Bant-Zuidoost" van 18 augustus tot 28 september 2006 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 17 augustus 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 "Bant - Zuidoost";

dat door de provincie Flevoland en door de families Hars en Westerhof van deze gelegenheid gebruik gemaakt is.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2006, no. 15314-1;

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 provincie Flevoland te delen;
2. de zienswijze van de families Hars en Westerhof te delen met uitzondering van de opmerkingen ten aanzien van de sportkantine en de ontsluiting langs de Boshoeck;
3. het bestemmingsplan "Bant-Zuidoost" gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat een deel van de '2^e fase' en de sportvelden buiten het bestemmingsplan worden gelaten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 december 2006.

De griffier, de voorzitter,