

Gewijzigde vaststelling
bestemmingsplan "De Zuidert 2004".

Emmeloord, 14 maart 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

- A. de zienswijze van de familie Rozeboom overeenkomstig het advies van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen niet delen.
- B. het bestemmingsplan "De Zuidert 2004" vaststellen met de volgende wijzigingen:
 - 1. Het bebouwingsvlak bij de school 't Kompas (Sondelstraat 4) vergroten, zoals aangegeven op de kaart met (1);
 - 2. Het bestemmingsvlak "woondoeleinden" op het perceel Bakhuizenstraat 39 vergroten, zoals aangegeven op de kaart met (2).

Advies raadscommissie.

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

Aanleiding.

Vanaf 10 juni 2005. heeft het bestemmingsplan "De Zuidert 2004" in ontwerp ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan betreft de algehele herziening van de bestemmingsplannen voor de wijk De Zuidert in het kader van het project NOP-DROP.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is door de familie Rozeboom een zienswijze ingediend tegen dit plan. Op 7 september heeft een hoorzitting plaatsgevonden van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen (verder: de commissie). In februari heeft de commissie advies uitgebracht ten aanzien van de zienswijze.

Probleemstelling.

Het bestemmingsplan moet overeenkomstig artikel 25 WRO door uw raad worden vastgesteld. Tevens moet uw raad besluiten over de zienswijze van de familie Rozeboom

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 23 en 25 WRO.

Opgemerkt wordt dat dit het laatste bestemmingsplan is waarbij de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen nog advies heeft uitgebracht over de ingediende zienswijzen.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Zienswijze

Zoals gezegd heeft er een hoorzitting plaatsgevonden van de commissie. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt en de commissie heeft advies uitgebracht over de zienswijze. Wij stellen u voor het advies van de commissie in zijn geheel over te nemen en overeenkomstig te besluiten. Korthedshalve wordt hier verder verwezen naar het verslag van 7 september 2005 en het advies van de commissie van februari 2006. Het

overnemen van het advies betekent dat er geen extra bouw mogelijkheden worden toegestaan op het perceel Berkhoutlaan 14.

Verder willen wij opmerken dat wij de aanbeveling van de commissie om mee te werken aan een carport met toepassing van artikel 19, lid 3 WRO hebben overgenomen. De familie Rozeboom heeft van ons college een brief ontvangen (bij de stukken ter inzage gelegd), waarin wij de bereidheid hebben uitgesproken vrijstelling te willen verlenen voor een carport onder de volgende voorwaarden:

- De carport dient tegen de zijgevel van de woning gebouwd te worden, op een afstand van 3 meter achter de voorgevel;
- De draagconstructie van de carport bestaat uit palen en heeft aan de overige drie zijden open wanden;
- De carport heeft een platte afdekking, met een maximale goothoogte van 3 meter;
- De carport dient van lichte constructie te zijn;
- De carport heeft een oppervlakte van maximaal 20 m²;

Uiteraard moet de carport eveneens voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Als de familie Rozeboom een bouwaanvraag doet die past binnen de genoemde uitgangspunten zal met toepassing van een vrijstelling de carport worden vergund.

Ambtshalve wijziging (1)

De basisschool 't Kompas (Sondelstraat 4) heeft bouwplannen. De noodlokalen aan de zuidwestkant van het gebouw zullen na de uitbreiding worden gesloopt ten behoeve van een nieuwe speelplaats/plein. Aan de noordoostkant van het gebouw zal dan een uitbreiding plaatsvinden. Deze uitbreiding past niet binnen het bebouwingsvlak zoals dat is ingetekend in het ontwerp. Als echter een afstand van 4 meter ten opzichte van de aangrenzende percelen in acht wordt genomen, zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen een uitbreiding van 't Kompas. Dit betekent dat wordt voorgesteld het bebouwingsvlak te vergroten, waarbij de gewijzigde grens van het bebouwingsvlak om een afstand van 4 meter van de aangrenzende percelen aan de noord- en oostkant komt te liggen. Deze vergroting van het bebouwingsvlak is voor de school voldoende om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren. Deze wijziging is in rood aangegeven op kaartblad 1 bij (1).

Ambtshalve wijziging (2)

De inspraakreactie van de heer Dijkstra tijdens de inspraakbijeenkomst is verkeerd geïnterpreteerd en opgevat als een verzoek om naast de woning een garage te mogen bouwen. Hieraan kon geen medewerking worden verleend. Echter in de periode tussen het besluit van ons college om het ontwerp ter inzage te leggen en de officiële terinzagelegging is door de heer Dijkstra nog een nadere mondelinge toelichting gegeven. Daaruit is gebleken dat het zou gaan om een vrijstaande garage in de achtertuin. Aangezien het perceel Bakhuizenstraat 39 een gerende kavel betreft is er achterop de kavel aanzienlijk meer ruimte. Mits wordt voldaan aan de bepalingen die gelden voor een bijgebouw stuit de bouw van een garage achterop het perceel niet op grote ruimtelijke bezwaren. Op deze locatie is er verkeerstechnisch ook geen bezwaar. Daarom stellen wij voor de bestemming "woondoeleinden" op het perceel Bakhuizenstraat 39 te vergroten, zodat het bouwen van bijgebouwen mogelijk wordt. Daarbij zal aan de zijde van de IJsselmeerlaan een strook van 3 meter als "tuin" bestemd blijven, aangezien binnen deze strook geen gebouwen gewenst zijn. Deze wijziging is in rood aangegeven op kaartblad 1 bij (2).

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 naar gedeputeerde staten van Flevoland. Degenen die tijdig hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen niet in staat te zijn geweest overeenkomst artikel 23 van de WRO een zienswijze kenbaar te maken, kunnen dan schriftelijk 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.

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

Achterliggende documenten.

1. Bestemmingsplan "De Zuidert 2004" (wijzigingen aangegeven op kaartblad 1).
2. Verslag van de hoorzitting van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen.
3. Advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen.
4. Advies van Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard-partners t.a.v. zienswijze.
5. Ingediende zienswijze.
6. Afschrift van de brief van het college aan de familie Rozeboom.

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

Portefeuillehouder: T. bij de Vaate

Steller : P. Mulder, 498, p.mulder@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "De Zuidert 2004" van 10 juni tot 8 juli 2005 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 9 juni 2005 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 ontwerp-bestemmingsplan;

dat door de familie Rozeboom van deze gelegenheid gebruik gemaakt is.

dat de familie Rozeboom ten overstaan van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen in de gelegenheid is gesteld de zienswijze mondeling toe te lichten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2006, no. 3735-1;

gelezen het verslag van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 7 september 2005;

gelezen het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van februari 2006;

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

B E S L U I T:

- A. de zienswijze van de familie Rozeboom overeenkomstig het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen niet te delen.
- B. het bestemmingsplan "De Zuidert 2004" vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - 1. Het bebouwingsvlak bij de school 't Kompas (Sondelstraat 4) vergroten, zoals aangegeven op de kaart met (1);
 - 2. Het bestemmingsvlak "woondoeleinden" op het perceel Bakhuizenstraat 39 vergroten, zoals aangegeven op de kaart met (2).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 april 2006.

De griffier,

de voorzitter,