

Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening'

Op 20 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder bekend gemaakt dat zij met ingang 21 juli 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' (hierna: het bestemmingsplan) zes weken ter inzage legt.

Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. In de vertrouwelijke bijlage 'Lijst indieners zienswijzen' zijn de adresgegevens van de indiener terug te vinden.

Zienswijze 1:

1.1

[Indiener] uit zijn ongenoegen over uw voornemen om de derde bouwlaag op de locatie 'Mierenhoop' mogelijk te maken en maakt daartegen bezwaar.

[Indiener] geeft aan per brief (d.d. 6 december 2015) samen met andere mensen, bezwaar gemaakt te hebben tegen de derde bouwlaag op de Lucernehof, zoals in 'Ontwerpbestemmingsplan Nagele - partiële herziening 2015' beschreven stond.

[Indiener] geeft aan toen met name de democratische onderbouwing aangehaald te hebben. [Indiener] geeft aan dat het betreffende plan toen is teruggetrokken door de gemeente en niet ter beoordeling aan de gemeenteraad is voorgelegd.

[Indiener] stelt dat nu in de kantlijn van veranderingen met betrekking tot de Noorderwinkels de derde bouwlaag weer terug komt. [Indiener] noemt dit ondenkbaar met het oog op het verleden. [Indiener] stelt dat de derde bouwlaag in het vorige ontwerpbestemmingsplan is gekomen op basis van vermeend draagvlak in de wijk. Geen enkel ander argument was aldus [indiener] relevant genoeg om prominent naar voren te schuiven. [Indiener] stelt dat inmiddels, op grond van een enquête, is gebleken dat er geen draagvlak is voor een derde bouwlaag. [Indiener] vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente voorstelt om alsnog een derde verdieping op de locatie 'Mierenhoop' mogelijk te maken. Dit met name omdat er geen goed argument aangevoerd wordt waarom de hoogte en de vorm van de overal vastgelegde hoogte van 6 m en geen terugspringende lijnen/vlakken doorbroken zou moeten worden op een hoek van de ring. Hij wijst hierbij op de passage:

"Ter plaatse van de locatie 'Lucernehof' wordt met dit plan een extra woonverdieping mogelijk gemaakt. Deze extra woonlaag springt om stedenbouwkundige redenen anderhalve meter terug ten opzichte van de eerste verdieping. Met behulp van maatvoeringsaanduidingen zijn hier binnen de bouwvlakken verschillende bouwhoogten toegestaan waardoor de terugspringende gevel op de tweede verdieping planologisch wordt verankerd."

[Indiener] geeft aan dat voorheen voor de rijwoningen op de Lucernehof het stedenbouwkundige argument gold dat de derde bouwlaag vanaf de straat/trottoir niet of beperkt waarneembaar is. Voor de locatie 'Mierenhoop' geldt dat volgens [indiener] niet omdat de locatie los in de ruimte staat de derde bouwlaag van elke zijde waarneembaar is.

Beantwoording 1.1

De extra bouwlaag op de woningen is komen te vervallen. Dit is gebeurd naar aanleiding van de eerder door [indiener] ingediende zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan 'Nagele - partiële herziening 2015' en de na aanleiding hiervan gehouden enquête. De woningen aan de Lucernehof maken dan ook geen deel meer uit van het plangebied van het bestemmingsplan.

De locatie 'Mierenhoop' maakt nog wel onderdeel uit van het plangebied. Hier was voorheen onder meer een peuterspeelzaal en kinderdagverblijf gevestigd. Het pand is inmiddels gesloopt. Op deze locatie is in het bestemmingsplan de huidige

maatschappelijke bestemming (bouwhoogte maximaal 4,5 meter) in stand gelaten. Er is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 van het bestemmingsplan) opgenomen. Op het moment dat de plannen voldoende uitgewerkt zijn kan met deze bevoegdheid de bestemming op deze plek gewijzigd worden naar 'Wonen' (bouwhoogte maximaal 3,5 meter met hoogteaccenten tot 6 meter), 'Groen' en 'Tuin'. Van een derde bouwlaag is dus geen sprake. Dit blijkt ook uit de verbeelding en de planregels.

De door indiener aangehaalde passage vindt zijn oorsprong in het ontwerpbestemmingsplan 'Nagele – partiële herziening 2015' en zag op de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een derde woonlaag op de woningen aan de Lucernehof. Deze mogelijkheid is geschrapt. In de nadere toelichting op de regels (paragraaf 4.3 van de toelichting) is bij de aanpassing van de oorspronkelijke plantekst per abuis de passage over de extra woonlaag blijven staan. Wij merken dat deze fout bij indiener voor verwarring heeft gezorgd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de betreffende passage uit de toelichting van het bestemmingsplan geschrapt.

1.2

[Indiener] wijst op een andere in zijn ogen merkwaardige passage uit het bestemmingsplan:

"Er zijn voor de locaties 'Noorderwinkels' en 'Mierenhoop' geen wezenlijke veranderingen aangebracht ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 'Nagele - partiële herziening 2015' zoals dat vanaf 21 mei 2015 ter inzage heeft gelegen. Om deze reden is er voor gekozen om voor bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' niet opnieuw een voorontwerp ter inzage te leggen. In plaats hiervan is meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht."

Gezien de vele bezwaren tegen het vorige ontwerpbestemmingsplan had de locatie 'Mierenhoop' volgens indiener juist wel moeten worden aangepast. Geen derde bouwlaag dus. [Indiener] geeft aan in de (mee) door hem ingediende zienswijze van 6 december 2015 het volgende voorgesteld te hebben:

"Die paar mensen die op dit moment voor de derde woonlaag zijn omdat ze meer woonruimte willen, zouden op de plaats van de oude Mierenhoop woningen op een gezonde manier kunnen bouwen. We zijn niet tegen nieuwbouw op de Mierenhoop. Misschien kunnen de mensen die denken dat een derde bouwlaag hun probleem zou oplossen die grond kunnen kopen en daar iets van 6 m hoogte opbouwen wat voor hun misschien beter is. Waarom hebben ze dat niet gedaan?"

[Indiener] geeft aan dat het op grond hiervan evident is dat hij ook tegen een derde bouwlaag op de locatie 'Mierenhoop' is. Hij voert hiervoor aan dat volgens hem geen aanwinst voor het lijnenspel van de bebouwing van Nagele. Hij denkt dat dit een historische blunder zou zijn voor de architectonische kwaliteit van Nagele. Platte daken, strakke gevels met horizontale lijnen. Dat is aldus [inspreker] de bebouwing van de hofjes. Nergens een derde bouwlaag en al zeker niet een inspringende derde bouwlaag. En als je over de daken heen kijkt kun je nu nog van overal een gelijke groene bosrand zien.

Beantwoording 1.2

Zoals bij beantwoording 1.1 aangegeven berust de aanname dat er alsnog een derde woonlaag op de locatie 'Mierenhoop' mogelijk gemaakt wordt op een misvatting. Deze misvatting is het gevolg van een passage in de toelichting die ten onrechte niet is aangepast aan het nieuwe plan. Dit wordt in de definitieve versie van het bestemmingsplan aangepast (zie: beantwoording 1.1).