

Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'

Op 26 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder bekend gemaakt dat zij met ingang van 27 juli 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' zes weken ter inzage hebben gelegd.

Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1:

1.1

[Indieners] merken op dat als gevolg van deze uitbreiding de overlast op de John Daltonhage fors gaat toenemen, omdat de bouwrijp werkzaamheden allemaal over de John Daltonhage lijkt te moeten plaatsvinden. Of via de John Daltonhage zelf of achter de woningen langs aan de noordkant.

1.1 Beantwoording gemeente

Voor de goede orde merken wij op dat de uitvoering van het bouwrijp maken geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan en op de verbeelding is daarom hierover niets opgenomen. Het is een gevolg van het bestemmingsplan en kent een eigen communicatie en informatie traject.

Wel kunnen wij hierover –buiten het bestek van het bestemmingsplan- opmerken dat de werkzaamheden plaatsvinden via een tijdelijke bouwweg vanaf de Espelerweg. Overlast op de John Daltonhage zal hierdoor zo veel mogelijk worden beperkt, helemaal worden voorkomen kan het echter niet.

1.2

[Indieners] merken op dat in het akoestisch onderzoek geen analyse is gemaakt naar de effecten van de uitbreiding op de John Daltonhage, terwijl je kunt aanvoelen dat juist hier de grootste verandering gaat plaatsvinden, vooral in de periode dat de rotonde op de Espelerweg nog niet is aangelegd. [Indieners] voorspellen dat de verkeersdruk op de John Daltonhage minimaal gaat verdubbelen. Zij eisen daarom eerst meer inzicht, voordat overgegaan wordt tot het uitvoeren van het bestemmingsplan.

1.2 Beantwoording gemeente

De verwachting is dat op de John Daltonhage een beperkte verkeerstoename zal zijn. Uit het akoestisch onderzoek komt een toename naar voren van 20 tot 25 motorvoertuigen per uur. Verdere toename wordt niet verwacht. Voor de ontsluiting van fase 2 wordt een rotonde aangelegd. Significante geluidstoenames langs wegen in de omgeving als gevolg van de plannen worden daarom niet verwacht. De verkeerstoename is zodanig beperkt dat hiervan ook geen verkeersonveilige situaties zijn te verwachten.

1.3

[Indieners] wijzen de gemeente op het gebruik van de strook grond bestemd voor de rondweg. In het beginstadium van Emmelhage heeft hier veel overlast plaats gevonden door het gebruik als op- en overslagplaats van bouwmaterialen en overlast door derden (motorcross, illegale dump afval, etc.). [Indieners] vrezen een herhaling en accepteren dat niet.

1.3. Beantwoording gemeente

Wij begrijpen dat dit overlast heeft gegeven. Het bestemmingsplan geeft aan hoe de gronden gebruikt mogen worden. De gronden mogen in ieder geval niet gebruikt worden voor motorcross, illegale dump afval, etc. Mocht dit wel gebeuren dan kan de gemeente hierop handhaven. In de nieuwe fase zal gebouwd worden waardoor de opslag van bouwmaterialen niet voorkomen kan worden.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2:

2.1

[Indiener] vindt de toegangsweg voor het bouwrijp maken niet terug op de verbeelding van het bestemmingsplan. Indiener hoopt dat bouwverkeer niet door de wijk zal plaats vinden.

2.1 Beantwoording gemeente

Zie beantwoording 1.1

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3:

3.1

[Indiener] geeft aan dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de nota van uitgangspunten waarin staat dat het model Eilandenrijk wordt uitgewerkt, omdat in het bestemmingsplan staat dat fase 2 aansluit bij het boswonen van fase 1.

3.1 Beantwoording gemeente

In de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1 bij het bestemmingsplan), staat onder andere dat het model 'Eilandenrijk' gezien moet worden als een ontwikkelingsrichting.

Belangrijke uitgangspunten van dit model zijn:

- *Eenheid met de eerste fase, als ook aansluitende gebieden (de Erven, Emmeloord-Centrum en het polderlandschap) door middel van ruimtelijke dragers.*
- *Geleidelijke overgang van de woonwijk naar de polder aan de noordzijde (hetzij door de introductie van water, hetzij door de introductie van het polderlandschap in de woonwijk).*
- *Gefaseerde uitvoering mogelijk.*
- *Ruime flexibiliteit aan invulling van woonmilieus mogelijk, zonder aantasting van het ruimtelijk totaalbeeld.*
- *Mogelijkheid om na elke fase de ontwikkeling te stoppen en/of voort te zetten.*
- *Geen concurrentie met andere ruimtelijke ontwikkeling (o.a. Centrum-Schil).*

Bij nadere beschouwing van de belangrijkste uitgangspunten van de nota van uitgangspunten is de conclusie dat het bestemmingsplan daaraan voldoet. De schets in bijlage 1 van de nota van uitgangspunten vormt daarbij niet meer dan een indicatie hoe de inrichting van het gebied op basis van de uitgangspunten kan zijn. Op basis van de uitgangspunten kon daarom evengoed voor een andere invulling worden gekozen en dat is dan ook gedaan.

Het uitgangspunt 'eenheid met de eerste fase' vermeldt dat fase 2 een eenheid moet vormen met het boswonen van fase 1 door middel van ruimtelijke dragers. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt onder meer door situering en aansluiting van de bouwvlakken voor wonen, de aansluiting van wegen, uit een wijzigingsbevoegdheid voor een school en/of een supermarkt en uit de bestemming groen van eenheid met de eerste fase door middel van ruimtelijke dragers.

3.2

Het verbaast [indiener] dat de kavelprijzen 20% lager liggen dan de prijzen die gehanteerd zijn bij boswonen fase 1 (a). Indiener wil een onderbouwing ontvangen waarom voor een significante prijsdaling per m² is gekozen, terwijl deze vanuit de beeldvorming van de gemeente aan moet sluiten bij fase 1.

3.2 Beantwoording gemeente

Wij begrijpen de verwarring. De kavelprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie (bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan) zijn exclusief BTW, terwijl de totaalprijzen op de gemeentelijke website inclusief BTW zijn. De prijzen zijn conform de grondprijzenbrief 2017. De prijzen van fase 1 zijn van voor 2017, hierdoor kan er een verschil in zitten.

3.3

Volgens [indiener] moet een aarden wal aangebracht worden die geïntegreerd wordt in het bestemmingsplan.

3.3 Beantwoording gemeente

Zoals onder 3.1 is aangegeven ligt de Nota van Uitgangspunten ten grondslag aan inhoudelijke keuzes zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn gemaakt. Een aarden wal maakt geen deel uit van deze keuzes en is daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen.

3.4

Naar de mening van [indiener] dient de rooilijn voor bebouwing aangepast te worden naar 7 meter zoals die ook geldt voor fase 1.

3.4 Beantwoording gemeente

In aansluiting op en met verwijzing naar de beantwoording onder 3.1 geldt dat een rooilijn van 7 meter eveneens geen uitgangspunt is voor dit bestemmingsplan.

3.5.

Naar het oordeel van [indiener] dient een schutting tussen de woningen te worden verboden, net zoals dat grotendeels geldt bij fase 1.

3.5 Beantwoording gemeente

Het verbod van een schutting tussen de woningen is geen uitgangspunt voor dit bestemmingsplan, zoals aangegeven onder 3.1. Daarbij is een dergelijk verbod in strijd met een hogere regeling, namelijk het Besluit omgevingsrecht. Op grond van artikel 2 van Bijlage 2 zijn schuttingen onder voorwaarden vergunningvrij toegestaan. Het bestemmingsplan mag daarmee niet strijdig zijn.

3.6

[Indiener] stelt dat het bestemmingsplan meer rekening moet houden met groene beplantingen en voorzieningen voor de kinderen, omdat er geen openbare voorzieningen in het bestemmingsplan zijn opgenomen zoals deze oorspronkelijk in het eerste bestemmingsplan aan de huidige bewoners van fase 1 zijn gepresenteerd.

3.6 Beantwoording gemeente

Bij het onderhavige bestemmingsplan is voor de bestemmingsplansystematiek gekozen om zowel de in het plangebied voorziene groen- en speelvoorzieningen apart te bestemmen als groen en in de doeleindenomschrijving van de bestemming woongebied op te nemen. Deze twee bestemmingen groen en woongebied vullen voor het overgrote deel het plangebied. Derhalve is met groen- en speelvoorzieningen in zeer ruime mate rekening gehouden in dit bestemmingsplan.

3.7

[Indiener] betwijfelt of het verstandig is om te bepalen dat alleen energie neutrale woningen gebouwd mogen worden.

3.7 Beantwoording gemeente

De planregeling schrijft geen energie neutrale woningen voor. Daarmee is ook niet bepaald dat alleen energie neutrale woningen gebouwd mogen worden. Wel is na onderzoek en een integrale afweging besloten geen aardgasleiding aan te leggen in Emmelhage fase 2a, maar te kiezen voor een duurzaam warmtesysteem.

3.8

Naar de mening van [indiener] worden de bewoners van fase 1 benadeeld ten opzichte van de bewoners van fase 2, omdat deze laatste bewoners minder gebonden zijn aan gemeentelijke regelgeving. Indiener vreest dat de woningen van fase 1 daardoor moeilijker verkoopbaar zijn dan de woningen van fase 2.

3.8 Beantwoording gemeente

Wij begrijpen dat [indiener] de bestemmingsplanregeling die voor fase 1 geldt, vergelijkt met voorliggend bestemmingsplan. Het is in dit verband van belang te weten dat elk bestemmingsplan het resultaat is van een planeigen integrale belangenafweging en daarbij gemaakte keuzes. Op onderdelen zijn, mede ingegeven door het nu geldende beleid en de huidige inzichten over nieuwbouwwontwikkeling andere keuzes gemaakt dan bij fase 1 destijds. Elk type woning heeft een eigen doelgroep. Een nieuwbouwwoning spreekt een andere doelgroep aan dan geïnteresseerden voor een bestaande woning. Dit maakt dat de vergelijking tussen fase 1 en fase 2 niet goed te maken is.

3.9

[Indiener] wil bevestigd krijgen dat er geen bouwverkeer ten behoeve van fase 2 door de al gerealiseerde wijk Emmelhage fase 1 rijdt.

3.9 Beantwoording gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder 1.1.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4:

4.1

[Indiener] vraagt zich af of voorliggend plan de milieucontouren ten aanzien van het agrarische bedrijf van indiener respecteert en of het plan rekening houdt met toekomstige uitbreiding. Indiener wijst er daarbij op dat dit plan meer ruimte toekent aan woningen op kortere afstand van zijn agrarische bedrijf, dan bij eerdere plannen met vooral maatschappelijke voorzieningen en detailhandel.

4.1 Beantwoording gemeente

In het geldende bestemmingsplan Emmelhage 2004 zijn de gronden die indiener pacht, net als zijn huiskavel, niet voor agrarische doeleinden bestemd. Milieucontouren, zoals indiener die stelt, zijn in de huidige situatie afwezig. Het voorliggende plan hoeft daarom geen rekening te houden met de door indiener gestelde milieucontouren.

4.2

[Indiener] vraagt zich af of voorliggend plan economisch haalbaar is. Indiener wijst er daarbij op dat hij een deel van de gronden binnen het plangebied pacht en er nog geen overeenstemming is over het staken van de pacht. Indiener stelt dat hij gedurende meerdere jaren geld en middelen heeft aangewend om de grond geschikt te krijgen en te houden voor de teelt van wortelen en andere akkerbouwgewassen. Hij wijst er verder op dat hij zeer recentelijk aanzienlijk heeft geïnvesteerd in nieuwe drainage op alle kavels en dat hij de kavelsloot heeft uitgegraven op het oorspronkelijke peil.

4.2 Beantwoording gemeente

Het bestemmingsplan is economische uitvoerbaar, dit blijkt uit de grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van fase 2a is een grondexploitatie opgesteld. Dit is nog niet gedaan voor fase 2b, waar ook de gronden van indiener onder vallen. Deze gronden heb een nog uit te werken bestemming. Zodra deze bestemming wordt uitgewerkt, wordt er een grondexploitatie opgesteld.

Bij de uitwerking van fase 2b zal bij het uitwerkingsplan een grondexploitatie opgesteld worden. De gemeente zal met het Rijksvastgoedbedrijf in overleg treden over verwerving van de gronden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid van verkoop via een voorkeurspositie, de zogenaamde reallocatieprocedure. Het deel dat indiener pacht heeft in de huidige en in de toekomstige bestemmingsregeling een uit te werken bestemming 'Woongebied'. Deze gronden vallen onder fase 2b waarvoor bij het uitwerkingsplan een grondexploitatie wordt opgesteld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van dit plan voldoende aangetoond.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5:

5.1

De zienswijze van [Indiener] heeft betrekking op de gronden nabij Espelerweg 8-10. Deze gronden zijn in gebruik als 'wortelenland'. Indiener geeft aan dat hij eigenaar is van een aangrenzend agrarisch perceel met een 'uit te werken Woonbestemming'. Indiener is van mening dat de oorspronkelijke planfilosofie (een stedenbouwkundige diagonale dimensionering van de ruimte) overboord is gezet zonder dat dit is onderbouwd of verwoord. Indiener is het hier niet mee eens.

5.1 Beantwoording gemeente

De hiervoor –onder 3.1 Beantwoording gemeente- besproken Nota van Uitgangspunten geeft de stedenbouwkundige onderbouwing voor voorliggend bestemmingsplan. Wij verwijzen voor een nadere toelichting op deze nota naar deze eerdere reactie. In aanvulling daarop merken wij op dat de Nota van uitgangspunten Stedenbouwkundige Uitwerking Emmelhage fase 2a geen betrekking heeft op de gronden die in gebruik zijn als 'wortelenland'. Deze gronden, voor zover zij deel uitmaken van dit bestemmingsplan, vallen onder fase 2b. De uitwerking van de bestemming volgt in een uitwerkingsplan. De stedenbouwkundige invulling van deze fase moet dan ook nog worden bepaald.

5.2

[Indiener] geeft aan dat hij het betreurt dat hij weinig tot geen zeggenschap heeft gehad over de 'Nota van uitgangspunten Stedenbouwkundige Uitwerking Emmelhage, fase 2a'. Indiener vindt niets terug van zijn input.

5.2 Beantwoording gemeente

In de Nota van Uitgangspunten zijn op onderdelen keuzes gemaakt. Wij begrijpen dat [indiener] hier teleurgesteld over is, het is echter aan de gemeente een afweging te maken over de input die bij de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt gegeven.

5.3

[Indiener] acht de gepresenteerde versteende variant op het oorspronkelijke plan markttechnische gewaagd en stelt daarom de economische haalbaarheid als geschetst in de 'Grondexploitatie Emmelhage fase 2a' ter discussie.

5.3 Beantwoording gemeente

Voor dit plan is voor fase 2a een grondexploitatie opgesteld die is opgenomen in bijlage 13 van de plantoelichting. Het verkavelingsplan voldoet aan de huidige marktbehoefte en sluit aan op Emmelhage fase 1. De grondexploitatie heeft een positief saldo. Met deze grondexploitatieberekening is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.4

[Indiener] stelt dat het bestemmingsplan gedateerde omschrijvingen van begrippen bevat en dat niet alle planregels zijn bijgewerkt naar de huidige stand van de jurisprudentie. Hij mist tevens in de digitale portal ruimtelijke plannen.nl het formele besluit van aankondiging van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Indiener geeft tenslotte aan dat hij van mening is dat de terinzagelegging niet moet aanvangen nabij de start van de bouwvak / zomervakantie.

5.4 Beantwoording gemeente

[Indiener] licht niet nader toe welke begrippen en welke planregels gedateerd of niet bijgewerkt zijn. Naarmate een planregeling langer van toepassing is, zullen de daarin gehanteerde begrippen en regels meer uiteen lopen met de op dat moment geldende standaarden en jurisprudentie. Op voorhand bestaat er nu geen aanleiding voor de gedachte dat de planregeling op dit moment daarmee niet in overeenstemming is. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de daarvoor geldende vereisten bekendgemaakt en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze periode is dermate lang dat een ieder voldoende gelegenheid heeft voor kennisname van het plan, ondanks een overlap met de vakantieperiode. Overigens bestaat altijd de mogelijkheid dat een indiener een proforma zienswijze indient ter bewaring van de termijn.

5.5

[Indiener] wil in deze nota vernemen dat de ontwikkeling van Emmelhage voor de fases 3 en verder niet gecancelld worden.

5.5 Beantwoording gemeente

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de onderbouwing voor dit plan. De toelichting van het bestemmingsplan is niet bedoeld voor een doorkijk van de bestemming van gronden die niet tot het plangebied horen, maar daar buiten vallen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.