

# Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Espel'

## Inleiding

De gemeente Noordoostpolder is bezig het dorp Espel te actualiseren. Het bestemmingsplan 'Espel' voorziet in een actueel juridisch-planologische regeling voor de kern van Espel. Het betreft een algehele herziening van de verschillende bestemmingsplannen en partiële herzieningen die op dit moment in het dorp gelden. Ook voorziet het bestemmingsplan in een aantal wijzigingsbevoegdheden in het plan om alvast voort te borduren op de parkeersituatie en uitbreiding van de gezamenlijke sportverenigingen.

In het kader hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Luttelgeest' met bijbehorende stukken in de periode van 31 mei 2012 tot en met 11 juli 2012 ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. In paragraaf 1 wordt ingegaan op de ingediende zienswijze.

Tevens is er aanleiding voor ambtshalve wijzigingen. Hierop wordt in paragraaf 2 ingegaan.

## 1. Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend die ontvankelijk is. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kan daarom ontvankelijk worden verklaard.

Het gaat om een zienswijze van:

- Gezamenlijke sportclubs en Vereniging Dorpsbelang van Espel (hierna: indiener)

Hieronder wordt de zienswijze samengevat en van onze reactie voorzien. Aangegeven wordt of het bestemmingsplan al dan niet aangepast wordt naar aanleiding van de betreffende zienswijze.

Indiener geeft aan dat de voetbalaccommodatie in Espel niet meer voldoet aan de door de KNVB gestelde eisen. Naar aanleiding hiervan hebben de gezamenlijke sportclubs in Espel, verenigt in een samengestelde commissie, het verzoek neergelegd om óf een multifunctioneel sportgebouw te realiseren óf renovatie van het bestaande gebouw voor de betrokken sportverenigingen in Espel mogelijk te maken. Indiener is voorstander van een nieuw multifunctioneel gebouw, waarin alle verenigingen onderdak krijgen. Het verzoek is om de toegestane bouwoppervlakte uit te breiden in het nieuwe bestemmingsplan. Dit verzoek is gedaan als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan van Espel, welke ter visie heeft gelegen.

In de zienswijze geeft indiener blijk van zijn verbazing aan over het feit dat het ontwerpbestemmingsplan voor 'Espel' niet is aangepast naar aanleiding van zijn ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens indiener zijn zij met gemeente in gesprek, moet er iets gebeuren omdat de leefbaarheid van het dorp op het spel staat en volgens indiener is aangetoond dat er vitale en financieel goede verenigingen in het dorp zijn die gezamenlijk optrekken en elkaar dekken.

### *Gemeentelijke reactie*

*Omdat de plannen op dit momenteel nog onvoldoende concreet en onderbouwd zijn, wordt het niet wenselijk geacht de bestemming op dit moment bij recht te wijzigen. De inpasbaarheid is in milieutechnische zin nog onvoldoende onderbouwd. Eveneens is de financiering van de nieuwbouw nog niet afgerond. Daarom wordt er voor gekozen een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen. Dit houdt in dat er al voorgesorteerd wordt op de planologische regeling. Het bestemmingsplan zal de randvoorwaarden aangeven waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit biedt de indiener de mogelijkheid om onder de door de gemeente genoemde voorwaarden een nieuw multifunctioneel sportgebouw te realiseren. Uiteindelijk zal de concrete motivering en afweging na deze bestemmingsplanprocedure, in een eigen procedure worden gemaakt. Als initiatiefnemer zich aan de randvoorwaarden houdt, zoals een goede stedenbouwkundige inpassing en zelf zorgdraagt voor de financiering van de*

*bovenplanse kosten, dan kan de wijzigingsbevoegdheid worden uitgevoerd. Ook zullen de bestaande gebouwen gesloopt moeten worden als het MFS gereed is. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zal dit bestemmingsplan verder ook geen vertraging oplopen. Op deze manier kunnen wij een handreiking doen richting indiener om het dorp leefbaar te houden. In de toegevoegde bijlage zijn de randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen en een situatieschets van het wijzigingsgebied.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in de toelichting, regels en verbeelding.*

## **2. Ambtelijke aanpassingen**

Er is aanleiding voor een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan. In 2.1 is een inhoudelijke wijziging opgenomen. Op dit punt wordt het bestemmingsplan ook gewijzigd vastgesteld. In 2.2 staan wijzigingen van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreffen slechts informatieve aanvullingen.

### **2.1**

Artikel 4 Bedrijventerrein-2 en artikel 5 Bedrijventerrein-3: De goothoogte van 6 meter voor kantoren, showrooms en bedrijfswoningen (aangeduid op de verbeelding als 'kantoor') wordt aangeduid op de verbeelding, dit mist nu.

### **2.2**

- Paragraaf 1.2: Er is een verkeerde IMRO-codering vermeld, het betreft bp-nummer 504 i.p.v. 507;
- Paragraaf 2.3.1: Laatste zinnen vervangen door '...behoudens een beperkte uitbreiding van de Ducdalf (incl. parkeren) en een nieuw gezamenlijke sportaccommodatie. Voor deze uitbreidingsmogelijkheden is echter een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen in dit plan;
- Paragraaf 2.5.4: Duurzaamheidsbeleid status veranderen naar vastgesteld (December 2011);
- Paragraaf 2.9: 'Rutten' vervangen in 'Espel' en toevoegen dat er ook een wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe sportaccommodatie is opgenomen en dat er onderzoek zal worden gedaan als er van de bevoegdheid gebruik wordt gemaakt;
- Paragraaf 2.11 onder het kopje situatie: wordt ook Rutten genoemd, dit vervangen door Espel;
- Paragraaf 4.3:
  - Kopje Sport: de laatste zin schrappen met betrekking tot Tollebeek en vervangen dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een nieuwe sportaccommodatie bij de sportvelden in Espel;
  - Kopje Algemene aanduidingsregels: toevoegen dat er ook een wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe sportaccommodatie wordt opgenomen onder vergelijkbare voorwaarden;
- Paragraaf 5.2: In de laatste alinea aanpassen dat het wijzigingsbevoegdheden bevat.

#### Regels

- Artikel 1 Begrippen: in 1.2 'bestemmingsplan' de IMRO-code aanpassen in 'NL.IMRO.0171.BP00504-VS01';

#### *Conclusie*

*De wijzigingen worden opgenomen in de toelichting en op de verbeelding van het bestemmingsplan.*

*Bijlage voorwaarden wijzigingsgebied*

Kadastraal perceel Noordoostpolder EZ 528 / 228 / 205 / 206 / 207 (plaatselijk bekend als Bosrand (waaronder 41) Espel)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding '[Wro-zone - wijzigingsgebied 2](#)' het plan te wijzigen ten behoeve van het verplaatsen en / of vergroten van het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- de nut en noodzaak van de verplaatsing en/of vergroting van het bouwvlak dienen door de initiatiefnemers te worden aangetoond. In dat kader dient een haalbare businesscase te worden overgelegd;
- indien het bouwvlak wordt verplaatst, dient de bestaande bebouwing direct na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan te worden gesloopt;
- de functie(s) van aangrenzende niet bij het wijzigingsgebied behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd;
- ter plaatse wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving in elk geval op het gebied van bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer zijn dan 30%;
- een positief advies van de waterbeheerder is ontvangen.