

Inspraak- en overlegnota voorontwerpbestemmingsplan 'Espel'

Versie definitief, 5 april 2012

Inleiding

De gemeente is bezig de kern Espel te actualiseren. Momenteel wordt gewerkt aan een actueel juridisch planologisch regime voor de kern Espel. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Espel' heeft in het kader van inspraak en vooroverleg vanaf 7 juli 2011 zes weken ter visie gelegen. Er zijn vijf inspraakreacties en één vooroverlegreactie binnengekomen.

Inspraak

Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen een inspraakreactie in te dienen. Binnen deze termijn zijn verschillende inspraakreacties ontvangen. In onderstaande nota zijn alle ontvangen vragen en opmerkingen gebundeld en gerubriceerd. Per inspraakreactie geeft de gemeente een reactie hoe hiermee in het vervolg van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure wordt omgegaan.

Er zijn in het kader van de inspraakperiode 4 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn van een antwoord voorzien. Daarnaast is een verzoek binnengekomen van de slagwerkgroep Espel, deze is ook als inspraakreactie meegenomen en behandeld.

1. Vereniging Dorpsbelang Espel (hierna: indiener)

Er wordt door indiener een aantal voorstellen gedaan in de ingediende inspraakreactie voor het dorp Espel. In de eerste plaats over woningbouw, er bestaat volgens indiener meer behoefte aan huisvesting van ouderen. Indiener denkt aan nieuwbouw van ouderenwoningen (flat) op het terrein van de voormalige openbare school aan de Leliestraat. Indiener stelt voor om de eerste fase nieuwbouw Espel-West te voltooien met twee onder een kap woningen, en geen rijtjeswoningen als daar geen animo voor blijkt te zijn en daarna nieuwbouw op het terrein aan de Leliestraat.

Gemeentelijke reactie

Het is te prijzen dat het dorp zelf meedenkt over de leefbaarheid van het dorp. Het huidige gebruik van de gronden en gebouwen vormen de basis voor het bestemmingsplan. Voor de locatie aan de Leliestraat is destijds rekening gehouden met komst van woningen, in 2005 is hiervoor een bestemmingsplan opgesteld voor dit gedeelte (de Kaghe). Het plan van destijds maakte de realisatie van circa 13 woningen mogelijk. We zijn nu 7 jaren verder en nieuwbouw is nog steeds niet gerealiseerd. Hierdoor is de gemeente van mening dat ondermeer door de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt er geen behoefte bestaat aan die omvang van nieuwbouw op deze locatie. In Espel-West is rekening gehouden met vrijstaande en geschakelde woningen. Fase 1 biedt genoeg ruimte voor twee onder één kap-woningen. Wij zijn van mening dat er in Espel-West voldoende woningaanbod aanwezig is voor het dorp en heeft Espel-West de voorkeur voor het uitbreiden van woningen. De locatie aan de Leliestraat zal dan ook worden teruggebracht naar circa 5 á 6 vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen. Deze locatie wordt pas ingevuld nadat Espel-West is afgerond.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Indiener ziet een aan de Bosrand 20 gevestigde werkplaats graag gewijzigd worden ten behoeve van detailhandel. Het bedrijf dat er nu zit oefent de functie groothandel in dierenvoerders ten behoeve van dierenbezitters uit.

Gemeentelijke reactie

De gemeente laat niet zomaar detailhandel als hoofdactiviteit toe op een perceel. De reden daarvoor is dat detailhandel die niet in de dorpscentra, maar bijvoorbeeld op (vaak veel goedkopere) bedrijventerreinen plaatsvindt, de toch al zo moeilijk levensvatbare dorpscentra uitholt en leegstand veroorzaakt. Het perceel aan de Bosrand 20 heeft in het nieuwe bestemmingsplan een bedrijfsbestemming gekregen. Dit is conform de huidige planologische situatie, waar het perceel ook een bedrijfsbestemming heeft. In deze bestemming mag alleen productiegebonden detailhandel plaatsvinden. Dit betekent dat er alleen detailhandel mag plaatsvinden in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Indiener stelt ook voor in het kader van uitbreiding van de Ducdalf en de parkeerproblemen hieromtrent, parkeerplaatsen te realiseren achter de Ducdalf. Er dient een stuk bos hiervoor te worden gekapt. De Dudalf, zal volgens indiener, zelf zorgdragen voor compensatie van bos dat wordt gekapt.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft samen met de horecagelegenheid De Ducdalf gekeken naar de mogelijkheden om naast de uitbreiding van het partycentrum, de parkeerproblematiek op te lossen. Het college heeft ingestemd bij besluit d.d. 4 oktober 2011 met de uitbreiding van parkeerruimte aan de westzijde van De Ducdalf en tevens op het voormalige woonwagenkamp. Ook is besloten de uitbreiding van het bowlingcentrum als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Espel. Omdat de uitbreiding van de parkeerruimte nog niet rond is, zal dit ook als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Dit houdt in dat er al voorgesorteerd wordt op de planologische regeling. Dit bestemmingsplan zal de randvoorwaarden aangeven waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Uiteindelijk zal de concrete motivering en afweging na deze bestemmingsplanprocedure en het onherroepelijk worden van dit plan, gemaakt worden. Door dit zo op te nemen zal dit bestemmingsplan verder geen vertraging oplopen. Mits de Ducdalf voor de uitbreidingen zich houdt aan de randvoorwaarden, zoals een goede stedenbouwkundige inpassing en de financiering van bovenplanse kosten, kunnen de wijzigingen voor de parkeerruimte en uitbreiding van het bedrijf worden uitgewerkt.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Indiener stelt voor om in een gedeelte van de groenstrook aan de Keggehof een aantal parkeerplaatsen mogelijk te maken ten behoeve van een net nieuw gevestigde winkel aan deze straat. Indiener ziet graag vijftien insteekparkeerhavens komen ten koste van het grasveld tegenover de toekomstige winkel.

Gemeentelijke reactie

Naar onze mening is er voldoende parkeermogelijkheid in de buurt van de nieuwe winkel. Er kan worden geparkeerd aan beide kanten van de Keggehof, aan beide kanten is er namelijk geen sprake van een parkeerverbod. Daarnaast zijn er verderop tegenover de oude Ducdalf, in de groenvoorziening al parkeerplekken gerealiseerd. Dit is op loopafstand van de winkel, hier kan dus overdag worden geparkeerd door bezoekers van de winkel.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

2. Partybowlinghouse De Ducdalf (hierna: indiener)

Indiener gaat in op de uitbreiding van horecagelegenheid De Ducdalf wat betreft het aantal bowlingbanen en parkeerplaatsen. Genoemd wordt dat dit in overleg met gemeente een aantal keer is besproken. Indiener concludeert dat het voorontwerpbestemmingsplan Espel geen mogelijkheden biedt voor de eerdergenoemde uitbreiding. De indiener vraagt nogmaals om medewerking voor de uitbreidingen van de parkeerplaatsen en horeca op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Ten tijde van deze bestemmingsplanprocedure is door ons college een principebesluit d.d. 4 oktober 2011 genomen die de uitbreidingen van de parkeerruimte aan de westzijde van De Ducdalf en op het voormalige woonwagenkamp en uitbreiding van het bowlingcentrum mogelijk maakt. Besloten is om de uitbreiding van het bowlingcentrum als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Espel. Dit houdt in dat er al voorgesorteerd wordt op de planologische regeling. Het bestemmingsplan zal de randvoorwaarden aangeven waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Uiteindelijk zal de concrete motivering en afweging na deze bestemmingsplanprocedure worden gemaakt. Aangezien de uitbreiding van de parkeerruimte nog niet rond is, zal de uitbreiding van de parkeerruimte niet bij recht, maar ook als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Als De Dudalf zich aan de randvoorwaarden houdt, zoals een goede stedenbouwkundige inpassing en financiering van de bovenplanse kosten, dan kunnen de wijzigingsbevoegdheden worden uitgevoerd. Door dit zo op te nemen zal dit plan verder geen vertraging oplopen.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

3. Sportverenigingen (hierna: indiener)

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 bouwooppervlakte uit te breiden in het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Het is te prijzen dat er vanuit het dorp dit soort initiatieven worden ontplooid. Uit het onderzoek van de KNVB, zoals door indiener genoemd, is naar voren gekomen dat in aantal de kleedaccommodaties in slechte staat verkeren. Dit is ook het geval bij VV Espel het geval. De kleedaccommodatie is in 1998 in eigendom aan de vereniging overgedragen. Dit betekent dat de vereniging zelf voor het onderhoud verantwoordelijk is. Nu is er sportbeleid in de maak in de gemeente Noordoostpolder. Hier wordt niet op vooruitgelopen. Het staat daarbij volledig open wat voor consequenties dit sportbeleid heeft, maar duidelijk is dat een gemeentebrede integrale afweging nog moet worden gemaakt. Daarom wordt geen groter bouwvlak opgenomen. Een multifunctioneel gebouw kan voordelen hebben. Het is echter niet wenselijk de ontwikkeling mee te nemen, omdat er nog geen besluitvorming over het sportbeleid heeft plaatsgevonden. Tevens is de financiële uitvoerbaarheid nog niet aangetoond, want in de inspraakreactie is niet aangegeven hoe de sportverenigingen de nieuwbouw denken te financieren.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

4. Slagwerkgroep Espel (hierna: indiener)

Er is een mail ontvangen en ingeboekt d.d. 17 februari 2011 van de Slagwerkgroep Espel met als onderwerp 'huisvestingsnood Slagwerkgroep Espel' vóór de inspraaktermijn van het voorontwerpbestemmingsplan Espel. Er is voor gekozen om dit verzoek mee te nemen en als inspraakreactie te behandelen en te beantwoorden. Het verzoek betreft een nieuwe locatie te vinden voor de slagwerkgroep vanwege ruimtegebrek in het MFC waar tot op heden gebruik van wordt gemaakt. Het verzoek is om samen met de gemeente naar mogelijkheden te kijken qua locaties in Espel en of het bestemmingsplan dit mogelijk maakt.

Gemeentelijke reactie

Er worden een aantal mogelijke locaties aangekaart. Er zal per locatie worden ingegaan op de mogelijkheden.

- *Op het bedrijventerrein een kleine loods bouwen van 7 bij 15: de grond is van de gemeente. Op deze locatie is inderdaad de geluidsoverlast beperkt, alleen het bestemmingsplan laat deze activiteit niet toe qua gebruik onder de bestemming Bedrijventerrein-3.*
- *Sportzaal: deze locatie zou geschikt kunnen zijn, deze kan gebruikt worden voor sport en gerelateerde activiteiten. Daarnaast zou indiener zelf kunnen onderzoeken of er mogelijkheden voor een berging zijn op deze locatie.*
- *Voormalige woonwagenkamp: dit heeft de bestemming 'Verkeer' en zal dit ook blijven. Deze locatie wordt gebruikt als parkeerruimte voor de Dudalf. Bij eventuele uitbreiding van de Dudalf zal deze locatie ook worden uitgebreid voor meer parkeerruimte. De realisatie van een tijdelijk onderkomen is niet gewenst op deze locatie.*
- *Oefenveld bij de ijsbaan: dit heeft de bestemming 'Sport' met de nadere aanduiding 'ijsbaan'. Het bestemmingsplan biedt geen verdere mogelijkheden voor nieuwbouw, omdat er geen bouwvlak is aangegeven op deze locatie.*

De sporthal is een optie om te gebruiken voor de slagwerkgroep. Wellicht kan een alternatief zijn om buiten het dorp te kijken, bijv. naar een erf in het buitengebied waar ruimte wordt geboden om te oefenen.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Espel' gestuurd naar de overlegpartners om het plan te bekijken/ c.q. te beoordelen. Er is een reactie ontvangen van de VROM-Inspectie. Deze geeft in haar reactie aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'.

Gemeentelijke reactie

Wij nemen de overlegreactie ter kennisgeving aan.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de inspraak- en de overlegreacties en de verwerking hiervan, zullen er nog enkele wijzigingen worden doorgevoerd in de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp dat ter visie heeft gelegen.

De ambtshalve wijzigingen zijn als volgt:

- Opmaak van de verbeelding: in enkele gevallen zijn maatvoeringsaanduidingen over elkaar heen geprojecteerd. Waar hier sprake van is, wordt dit aangepast op de verbeelding;
- Opmaak van de verbeelding: in enkele gevallen zijn onjuiste bouwaanduidingen (twee-aaneen o.a.) aangeduid of deze ontbreken;
- voor de huisvesting van buitenlandse werknemers toegestaan; Perceel Keggehof 23-25: in 2004/2005 is met vrijstelling ex artikel 19.3 WRO bouwvergunning verleend voor de ingebruikname en uitbreiding van het pand als pension voor buitenlandse werknemers. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het pand bestemd voor Wonen, met de aanduiding 'pension'. Ter plaatse van de aanduiding 'pension' is tevens gebruik
- Sportcomplex: de bebouwing bij de tennisvelden is niet voorzien van een bouwvlak. Dit wordt aangepast in de regels en verbeelding. De bestemming ter hoogte van de entree/parkeerplaats worden gewijzigd op de verbeelding in Sport (nu bestemd als Bos); Ten slotte zal het bouwvlak van de sportkantine bij de voetbalvelden enigszins worden verruimd, zodat alle bebouwing binnen het bouwvlak valt;
- Perceel Vaartweg 1A (tegenover Vaartweg 24-26): Hier is een nutsvoorziening gevestigd, maar op de kaart is hier geen bouwvlak aan toegekend, er wordt op de verbeelding een bouwvlak opgenomen rondom de bestaande bebouwing;
- Bedrijventerrein: de voorste bebouwingsstrook ter hoogte van Vaartweg 30-44 is voorzien van de aanduiding (k), hetgeen betekent dat hier uitsluitend kantoren, showroom en bedrijfswoningen zijn toegestaan. De regels worden zodanig aangevuld dat er een functionele relatie moet zijn met het achterliggende bedrijf. Tevens zijn uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Ten slotte wordt de bouwhoogte conform geldend bestemmingsplan aangepast tot 6 m (in plaats van 9 m);
- Op de verbeelding zal het bebouwingspercentage van 60% voor De Ducdalf eraf worden gehaald;
- De bestemming van de sporthal zal worden gewijzigd van 'Maatschappelijk' in 'Sport';
- Aanpassen van de regels met het begrip "hotelbedrijf" conform de ontwerpbestemmingsplan 'Rutten' en 'Bant';
- Woonlocatie 'De Kaghe': deze zal worden aangepast conform de bijgeleverde contour (pdf en dgn). Tevens wordt de goothoogte aangepast naar 6,5 m.