

Reactie- antwoordnota inspraak

In het kader van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage–herziening 2012" (hierna: het plan) is gereageerd door of namens de navolgende personen en bedrijven:

1. R. Wijmans, Niels Bohrhage 74, 8302 WX te Emmeloord;
2. B. Prins (e-mailadres: bert.prins@philips.com)

Inspraakreacties

1. R. Wijmans

- a. Verzoek plaatsing bord " doodlopende weg" bij entree wijkje 19 dan wel bij de rondweg Niels Bohrhage richting Bozana Hage

R. Wijmans (hierna: inspreker) verzoekt de om plaatsing van een bord 'doodlopende weg' bij de entree van wijkje 19 dan wel bij de rondweg ter plaatse van de Niels Bohrhage richting Bozana Hage langs het Abel Tasmanpad.

Reactie

Dit verzoek is inmiddels ` doorgegeven aan Wijkbeheer. Deze zal dit betrekken bij de toekomstige uitvoering/ inrichting van het plangebied.

Om voornoemde reden is er geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Voorstel.

Het bestemmingsplan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

- b. Kavel 368

Inspreker vraagt wat er gebouwd gaat worden op kavel 368.

Reactie.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning op deze kavel.

- c. Onduidelijkheid bestratingsplan

Inspreker geeft aan dat het bestratingsplan hem niet geheel duidelijk is.

Reactie

De toekomstige invulling van het bestratingsplan heeft betrekking op de uitvoering van het plan en niet op de planologische invulling van het gebied.

Overigens merken wij op dat uit de vraagstelling niet duidelijk is welk onderdeel/ welke onderdelen inspreker niet duidelijk is/ zijn. Wijkbeheer zal hierover contact opnemen met inspreker en zo nodig het bestratingsplan nader toelichten en/ of verduidelijken.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie. Wijkbeheer verzoeken hierover contact op te nemen met inspreker en zo nodig het bestratingsplan nader toelichten en/ of verduidelijken.

d. Plaatsing bordjes uitgang wijk

Inspreker adviseert bordjes in de wijk te plaatsen met daarop aangegeven "uitgang wijk".

Reactie

De plaatsing van dergelijke borden heeft betrekking op de uitvoering van het plan en niet op de planologische invulling van het gebied.

In dat kader merken wij op dat in de gemeente in woonwijken geen bewegwijzering wordt toegepast. Bewegwijzering vindt in situaties als de onderhavige uitsluitend plaats op de ontsluitingswegen.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie. Bij de uitvoering van het plan dit verzoek te betrekken.

e. Grondprijzen

Inspreker merkt op dat er voor gronden bestemd voor vrijstaande en half vrijstaande woningen verschillende grondprijzen gehanteerd worden. Hij wijst er daarbij op dat de prijs voor de gronden gelegen aan de Banterweg hoger zijn dan die gesitueerd zijn aan de zijde van de Wibaut Singel.

Reactie

De vaststelling van de grondprijzen vindt niet plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel dient de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond te worden. Deze wordt i.c. voornamelijk bepaald door de grondopbrengsten. De vaststelling hiervan vindt evenwel jaarlijks plaats in een afzonderlijk besluit door het college van burgemeester en wethouders. Bepalend hierbij is onder andere de situering van de onderscheiden gronden binnen het plangebied.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

f. Kavel 664/ kavel 373 / afstand hoofdgebouw – zijdelingse perceelgrens/ nokrichting

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid om hoofdgebouwen te bouwen tot op 1 meter vanuit de erfscheiding. Tevens geeft hij aan bezwaar te hebben tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid de nok van het hoofdgebouw haaks op de Beringhage te mogen plaatsen.

Reactie

Met het thans voorliggend plan wordt beoogd flexibiliteit ten aanzien van de bouw mogelijkheden op te nemen. Dit geldt ook voor de bouw van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens (erfgrenzen). In dit kader merken wij op dat op basis van artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bouwhoogtes van bijbehorende bouwwerken tot 4 meter op de perceelgrens bij recht mogelijk zijn. Het valt dan ook niet

in te zien op grond waarvan de bouw van hoofdgebouwen tot een afstand van 1 meter vanuit de perceelgrens vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

Het bezwaar betreffende de nokrichting is niet nader gemotiveerd. Daargelaten het voorgaande valt, gezien de vorm van het bouwvlak en de situering hiervan ten opzichte van Beringhave niet in te zien waarom vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de nok niet haaks geplaatst mag worden op de Beringhage.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

g. Nokrichting kavels nrs. 669, 670 en 671

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid om de nokrichting van de hoofdgebouwen op de percelen 669 t/m 671 haaks te kunnen plaatsen op de Niels Bohrhage.

Reactie

Hoewel de inspraakreactie is in dezen niet geheel duidelijk is, wordt aangenomen dat het bezwaar wellicht gericht is tegen het feit dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om de nok van de woningen op voornoemde percelen ook parallel aan de Niels Bohrhage te plaatsen. Dit in verband met een mogelijke uitzichtbeperking vanuit insprekers woning.

Hiervoor onder f is reeds aangegeven dat met dit plan een flexibele inrichting van het plangebied wordt beoogd. Dit betreft ook de nokrichting van de hoofdgebouwen. Alleen daar waar deze essentieel is voor de beeldkwaliteit van het plangebied is deze op de verbeelding aangegeven. De kavels genummerd 669 t/m 771 zijn niet bepalend voor de beeldkwaliteit van het voorliggend plangebied. Wij merken daarbij op dat de afstand tussen het perceel van inspreker en de betreffende kavels zodanig groot is dat bij een parallelle plaatsing van de nokken op voornoemde kavels met de Niels Bohrhage er niet sprake zal zijn van een onevenredige beperking van het uitzicht vanuit insprekers woning.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

h. Vrijgave bouwen binnen bouwvlak

Inspreker wijst erop dat hij bij de koop van zijn grond 0,5 meter heeft overgedragen aan de bewoner van het perceel Niels Bohrhage 72, waardoor deze zijn garage kon bouwen binnen het bouwvlak. Tengevolge hiervan resteert voor inspreker een ruimte naast zijn garage van 3,5 meter in plaats van 4 meter.

Inspreker heeft op grond van het voorgaande bezwaar tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid om te bouwen buiten het bouwvlak.

Reactie

Naast het feit dat met het plan wordt beoogd te komen tot een flexibele inrichting merken wij op dat het Bor in 2010 van kracht is geworden.

Dit besluit biedt, onder enige nadere voorwaarden, de mogelijkheid om bij recht te bouwen buiten het bouwvlak en op de perceelgrens/ erfgrens. Het valt om voornoemde

reden niet in te zien om thans, op grond van een goede ruimtelijke ordening, de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen te beperken tot het bouwen binnen het bouwvlak.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

2. B. Prins

a. Rondweg Emmelhage

B. Prins (hierna: inspreker) geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanleg van groen ter plaatse van de beoogde rondweg. Tijdelijk groen is geen probleem, maar de toekomstige rondweg is noodzakelijk voor de realisatie van Emmelhage fase 2 en voor de realisatie van de toekomstige voorzieningen. De beide hiervoor genoemde plannen mogen niet gehinderd worden vanwege het ontbreken van een rondweg.

Reactie

Er is thans nog geen duidelijkheid over het al dan niet realiseren van een volledige rondweg ten noorden van de gronden die in het kader van het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" als fase 2 zijn bestemd.

Met name de zich reeds langere tijd manifesterende stagnatie in de woningbouw alsmede onduidelijkheid over de in dat kader te verwachten ontwikkelingen hebben ertoe geleid in het voorontwerpbestemmingsplan uitsluitend het reeds gerealiseerde deel van deze weg te bestemmen voor 'Verkeer'. De overige, van de eerder beoogde rondweg deel uitmakende, gronden zijn in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Groen'.

Wij delen de mening van inspreker dat realisering van fase 2 of een gedeelte daarvan binnen de looptijd van dit plan niet uitgesloten moet worden tengevolge van het ontbreken van een goede ontsluiting. Om die reden dient de aanleg van een dergelijke weg alsnog mogelijk gemaakt te worden. Het alsnog opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer biedt hiertoe de mogelijkheid.

Voorstel

Het plan aanpassen door voor de meest noordelijk voor 'Groen' bestemde gronden, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar 'Verkeer' met daarin opgenomen de mogelijkheid voor de aanleg van een geluidwerende voorziening.

b. Ontbreken voorzieningeneiland

Inspreker maakt bezwaar tegen het ontbreken van het voorzieningeneiland in het voorliggend bestemmingsplan.

Dit gaat, aldus inspreker, veel problemen opleveren met een nieuw bestemmingsplan omdat direct omwonenden en bewoners van de Espelerlaan en de Schweitzersingel bezwaar gaan aantekenen tegen het voorzieningeneiland.

Reactie

De realisering van het zgn. voorzieningeneiland is voornamelijk gericht op de woningbouwontwikkelingen aan de noordzijde van Emmeloord. Hiervoor, onder a, is reeds aangegeven dat sinds enige jaren de woningbouwontwikkelingen, zoals ook elders

in Nederland, in Emmeloord stagneren. Aangezien de op het voorzieningeneiland geplande voorzieningen afhankelijk zijn van de overige ontwikkelingen in Emmelhage, is het thans niet opportuun om een ruimtelijk plan te ontwikkelen ten behoeve van deze onzekere situatie. Zodra er meer duidelijkheid komt omtrent voornoemde situatie en de omstandigheden daartoe nopen, zal alsnog een daarop toegesneden bestemmingsplan worden opgesteld.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie, te weten het grondgebied van het zgn. voorzieningeneiland niet te betrekken bij deze herziening.