

Reactienota inspraak en overleg

In het kader van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015' (hierna: het plan) is gereageerd door of namens de navolgende personen:

1. [REDACTED] Marie Curiesingel 1, Emmeloord (ontvangen 26 februari 2015)
2. [REDACTED]
Pasteurhage 17, Emmeloord (ontvangen 4 maart 2015)

In het kader van het vooroverleg (3.1.1 Bro) is er een reactie ontvangen.

3. Waterschap Zuiderzeeland (ontvangen 4 maart 2015)

Inspraakreacties:

Inspraakreactie 1.

a. Inspraakreactie

Inspreekster geeft in haar inspraakreactie aan dat ze momenteel een gastouderbureau heeft op het perceel Marie Curiesingel 1 te Emmeloord. Inspreekster verzoekt:

Optie 1: De kinderopvang van 12 kinderen (tot 4 jaar) op te nemen in de definitieve wijziging bestemmingsplan Emmelhage voor het perceel Marie Curiesingel 1 te Emmeloord. Of:

Optie 2: Het toekennen van het voeren van een kleinschalige kinderopvang voor maximaal 6 kinderen (tot 4 jaar) vallend onder de Wet Kinderopvang zonder tussenkomst van een gastouderbureau.

Reactie gemeente:

Optie 1: In het verleden heeft de gemeente reeds aangegeven dat hier geen medewerking aan verleend wordt. Dit omdat een kinderopvang met maximaal 12 kinderen ruimtelijk niet aanvaardbaar is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente in haar uitspraak van 8 februari 2012 (201110119/1/R2) in het gelijk gesteld. De gemeente heeft nog steeds dezelfde mening: het realiseren van een kinderopvang van maximaal 12 kinderen is niet ruimtelijk aanvaardbaar. Voor een nadere motivatie verwijzen wij naar de stukken behorende bij de hierboven genoemde uitspraak van de Afdeling Raad van State.

Optie 2: De gemeente kan aan deze reactie medewerking verlenen. De gemeente heeft reeds eerder aangegeven dat een kleinschalige kinderopvang van maximaal 6 kinderen ruimtelijk aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel aangepast worden.

Voorstel

Deze inspraakreactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zien er als volgt uit:

Aanpassen bestemmingsplan

Toelichting

Op het perceel Marie Curiesingel 1 te Emmeloord is al enige tijd een gastouderopvang gevestigd. Het voornemen is om de gastouderopvang om te zetten naar een kinderopvang voor maximaal 6 kinderen van de leeftijd 0-4 jaar.

1. Een kinderopvang voor maximaal 6 kinderen kan gezien worden als een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit. In onderliggend bestemmingsplan moet aan de volgende eisen worden voldaan wil er sprake zijn van een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit: ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
2. de uitstraling van de woning intact blijft;
3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
6. de activiteit uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend;
7. in geval van een bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 1 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

Het realiseren van een kinderopvang met maximaal 6 kinderen staat niet op de lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. Hierdoor valt het niet onder het geoorloofd gebruik zoals bedoeld in artikel 6 lid 6.5.2 van het onderliggende bestemmingsplan.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek voor het realiseren van een kinderopvang van maximaal 6 kinderen, mits wordt voldaan aan de eisen 1 t/m 6.

1. Op het perceel Marie Curiesingel 1 te Emmeloord is reeds een kapsalon gevestigd van 26,5 m². Hierdoor blijft nog 48,5 m² over. Aan het realiseren van een kinderopvang zitten onder andere regels verbonden met betrekking tot de oppervlakte die per kind aanwezig moet zijn. Deze regels zijn vastgelegd in de regeling kwaliteit kinderopvang. De oppervlakte van de binnenruimte moet minimaal 3,5 m² bedragen per kind en de buitenruimte minimaal 3 m² per kind. Uitgaande van 6 kinderen is een minimale oppervlakte van 21 m² binnenruimte en 18 m² buitenruimte nodig. Dit komt neer op 40 m² voor de kinderopvang. Het totaal komt hierdoor op 66,5 m² (26,5 + 40). Waardoor voldaan wordt aan het maximum van 75 m².
2. De woning blijft intact. Momenteel wordt de woning gebruikt voor gastouderopvang en wordt slechts omgezet naar kinderopvang.
3. Zoals hierboven aangegeven wordt gastouderopvang omgezet naar kinderopvang. De opvang van het aantal kinderen neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie waardoor er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu.
4. Zoals hierboven aangegeven wordt gastouderopvang omgezet naar kinderopvang. De opvang van het aantal kinderen neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie waardoor er geen sprake is van nadelige gevolgen heeft voor de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte wordt veroorzaakt.
5. Op het perceel wordt geen detailhandel uitgeoefend.
6. De kinderopvang wordt door de bewoner uitgeoefend.

In het kader van gastouderschap wordt uitgaan van maximaal 6 kinderen om te kunnen voldoen aan de hierboven genoemde eisen is de gemeente van mening dat er maximaal 6 kinderen opgevangen mogen worden.

Regels

Toevoegen aan artikel 1 begrippen:

Kleinschalige kinderopvang: kinderopvang voor maximaal 6 kinderen.

Toevoegen aan artikel 6 Woongebied bij de bestemmingsomschrijving:

c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang' tevens voor een kleinschalige kinderopvang;

Verbeelding

Op het perceel Marie Curiesingel 1 te Emmeloord de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang' toevoegen.

Inspraakreactie 2.

a. Inspraakreactie:

Inspreekster stelt dat gemeente aan geeft de opzet van voorliggende plannen aan te willen passen, zodat er meer ruimte ontstaat om twee-onder-een-kapwoningen te bouwen op plaatsen waar tot op dit moment vrijstaande woningen gepland staan. Tevens geeft de gemeente volgens inspreekster aan dat de verplichte nokrichtingen voor een deel worden opgeheven.

Reactie gemeente:

De opmerkingen van inspreekster zijn correct. Voor het perceel ten zuiden van de kavel van inspreekster verandert ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ('Emmeloord, Emmelhage – herziening 2013') echter alleen de verplichte nokrichting verandert van 'haaks' naar 'evenwijdig'. In het vigerende én in het nieuwe bestemmingsplan zijn zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen toegestaan op deze kavel.

Voorstel:

Het plan niet aanpassen naar aanleiding van deze reactie.

b. Inspraakreactie:

Inspreekster geeft aan bij hun eerste optie op een twee-onder-een-kapkavel de bouwplannen aan de achterzijde ook werden bijgesteld van twee-onder-een-kap naar rijwoningen. Inspreekster heeft hierop de betreffende optie laten verlopen. Kosten €500,00. Inspreekster geeft aan daarna zorgvuldig een kavel uitgezocht te hebben naast een vrijstaande kavel. Inspreekster wijst er op dat de gemeente nu wederom de plannen wijzigt van een kavel die naast hun woning ligt. Nu van vrijstaand naar twee-onder-een-kap. Hiernaast maakt de gemeente het volgens inspreekster mogelijk de dakconstructie anders te plaatsen dan aanvankelijk vastgesteld. Hiermee zou de afstand naar de naastliggende woning volgens inspreekster kleiner worden en zal de bouw pompeuzer zijn dan bij een vrijstaande woning.

Reactie gemeente

De mogelijkheid om een twee-onder-een-kapwoning op te richten op het betreffende perceel bestaat al sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld 30 juni 2014). Dit betekent niet dat er een grotere voetprint mogelijk gemaakt is ten opzichte van het voor-vorige bestemmingsplan ('Emmelhage 2004'). Bij zowel vrijstaande als bij twee-onder-een-kapwoningen geldt dat de afstand van de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan drie meter mag bedragen. Wel is bij de vorige herziening van het bestemmingsplan een hogere maximale goothoogte (van 4 meter naar 6,5 meter) en een hogere maximale nokhoogte (van 10 meter naar 12 meter) mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Eventuele geleden planschade kan inspreekster mogelijk middels een separate planschadeprocedure verhalen.

De voorliggende bestemmingsplanherziening ziet voor het betreffende perceel slechts op een aanpassing van de verplichte nokrichting van 'haaks' naar 'evenwijdig', dit maakt het perceel beter verkoopbaar. Er ligt zelfs een concreet plan voor de invulling van deze kavel. Alle belangen in overweging genomen meent de gemeente dat het wijzigen van de nokrichting voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook hier geldt dat inspreekster

na vaststelling van het bestemmingsplan eventuele geleden planschade middels een separate planschadeprocedure kan verhalen.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het bouwvlak ter plaatse van het perceel Pasteurhage 19-21 ambtshalve met twee meter verlengd wordt. Dit om te anticiperen op de mogelijke grondaankoop (strook van 2 meter) door inspreekster (zie punt e.). Indien de partij die Pasteurhage 19-21 ontwikkelt vervolgens een extra strook aan de zuidzijde bij zou kopen dan houden zij het zelfde aantal vierkante meters bouwmogelijkheid als dat nu op deze locatie mogelijk is.

Voorstel

Het plan niet aanpassen naar aanleiding van deze reactie.

c. Inspraakreactie

Inspreekster stelt dat de gemeente in haar nieuwsbrief stelt dat bij betreffende wijzigingen de bewoners die reeds een kavel hebben het daar ook mee eens moeten zijn. Bij de vorige herziening van het bestemmingsplan heeft inspreekster tijdens de inloopavond gevraagd of er ook wijzigingen plaats zouden vinden op de naast hen liggende kavel. Een medewerker van de gemeente heeft toen aangegeven, dat dat niet het geval was, daar betreffende kavel nog in het bezit van Megahome was. Inspreekster geeft aan dat de nieuwe projectleider van Emmelhage echter onlangs heeft aangegeven dat betreffende kavel destijds al weer in uw bezit was en de kavel aangemerkt is voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning. Inspreekster stelt dat het haar al met al niet duidelijk is geweest wat de status van de kavel gedurende deze tijd is geweest en wat de huidige status is. Inspreekster wijst erop dat zij nooit zijn geïnformeerd over voornoemde zaken. Inspreekster geeft aan het niet eens te zijn met de plannen van de gemeente.

Reactie gemeente

Kennelijk is inspreekster bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan verkeerd voorgelicht. Hiervoor bieden wij onze verontschuldiging aan. De mogelijkheid voor twee-onder-een-kapwoningen en de aangepaste bouwhoogten zijn echter reeds bij de vorige bestemmingsplanherziening aan het betreffende perceel toegekend, deze mogelijkheden staan nu niet meer ter discussie.

Voorstel

Het plan niet aanpassen naar aanleiding van deze reactie.

d. Inspraakreactie

Inspreekster geeft aan dat omdat de geplande twee-onder-een-kapwoning op Pasteurhage 19-21 niet voldoet aan het huidige bestemmingsplan, de gemeente hiervoor nog geen omgevingsvergunning heeft verleend. Inspreekster neemt aan dat de gemeente de betreffende aanvraag dan ook buiten behandeling heeft gesteld.

Reactie gemeente

De gemeente heeft op 30 december 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van twee-onder-een-kapwoning op de Pasteurhage 19-21 te Emmeloord ontvangen. Hiervoor is op 19 januari 2015 een verzoek tot aanvullende gegevens gedaan. De aanvullende gegevens zijn op 14 februari 2015 ontvangen waardoor de aanvraag ontvankelijk werd. De aanvraag wordt dan ook in behandeling genomen en wordt nu verder getoetst op de inhoud.

Voorstel

Het plan niet aanpassen naar aanleiding van deze reactie.

e. Inspraakreactie

Inspreekster geeft aan dat om afstand naar de te bouwen woning(en) op naastliggende kavel te borgen zij contact hebben gehad met de gemeentelijke projectleider om eventueel extra grond aan te kopen. Hierbij geeft inspreekster aan er vanuit te gaan dat dat de gemeente het economisch belang toch voor haar belang gaat stellen. Ondanks het feit dat deze wens voortvloeit uit de eventuele bestemmingsplanwijzigingen, stelt inspreekster dat de gemeente niet genegen is om de grondprijs aan te passen. De wetenschap dat de gemeente de aanliggende bewoners van kavel 9, een kavel van vele honderden vierkante meters, is tegemoetgekomen door hier een prijs van restgrond te hanteren, maakt dit voor inspreekster onaanvaardbaar. Deze handelwijze druist naar de mening van inspreekster in tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente

Op 6 maart 2015 heeft inspreekster mondeling overeenstemming bereikt met de gemeentelijke projectleider, deze afspraak is op dezelfde datum per mail bevestigd. Wij menen dat hiermee wat betreft de grondprijs de bezwaren van inspreekster weggenomen zijn.

Voorstel

Het plan niet aanpassen naar aanleiding van deze reactie.

f. Inspraakreactie

Gelet op voornoemde zaken hopen wij dat u besluit betreffende kavel slechts aan te merken als kavel bestemd voor een vrijstaande woning.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan zijn zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen toegestaan. Er is geen aanleiding om dit aan te passen.

Voorstel

Het plan niet aanpassen naar aanleiding van deze reactie.

3. Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap geeft aan dat de herziening geen betrekking heeft op de waterhuishouding. Het waterschap om deze reden van mening dat geen aanpassingen van dan wel aanvullingen op de huidige waterhuishoudkundige uitgangspunten nodig zijn. Het waterschap heeft op- en/of aanmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Emmelhage – herziening 2015'.