

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN BANT, OOST FASE 3

INLEIDING

Voor u ligt de reactienota die opgesteld is naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Bant, Oost fase 3'. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Onderhavige reactienota gaat op deze zienswijzen in. Daarnaast komen ook ambtshalve wijzigingen aan bod.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bant, Oost fase 3' lag met ingang van 21 september 2023 gedurende een periode van zes weken (tot en met 1 november 2023) voor een ieder ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.0171.BP00729-ON01) is digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie van de ter visie legging is gepubliceerd in De Noordoostpolder en het Gemeenteblad van 20 september 2023.

ZIENSWIJZEN

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Alle drie de zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt allereerst iedere zienswijze kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1.

1. Zienswijze 1

Reclamant vraagt om een mogelijkheid voor woonboten op te nemen in het plan. Het kanaal van Emmeloord naar Lemmer is in de ogen van ons waterschap ook een opvanggebied (boezem). Met een waterpartij in het plangebied (voor woonboten) wordt gelijk gereageerd op komende stortbuien boven de Noordoostpolder. Als voorbeeld benoemt reclamant de woonboten met een partij bij Urk (zichtbaar als je vanuit Tollebeek Urk in rijdt).

Reactie

De reactie gaat in op woonbehoefte en opvang van regenwater.

Voor de behoefte aan woningen is een enquête gedaan in het dorp. Voor in de vulling van deze nieuwe woonwijk in Bant is hierop ingespeeld. Uit deze enquête is geen behoefte aan woonboten naar voren gekomen.

Voor de wateraspecten is de watertoets een verplicht onderdeel. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast. In dit plan is er rekening mee gehouden dat tijdens neerslaggebeurtenissen de nieuwe woonwijk voldoende is berekend op het voldoende kunnen bergen en het daarbij voorkomen van afwenteling naar het omliggend gebied. Het plangebied moet zelf "zijn eigen broek ophouden" om het aangrenzend gebied niet te confronteren met wateroverlast ten gevolge van de planontwikkeling. In het plan worden voorzieningen getroffen om hieraan de voldoen, onder meer een retentiegebied. Daarnaast is er geen waterpartij/vijver voorzien in woonwijken van Bant, omdat de waterkwaliteit geen esthetische waarde heeft.

Voorstel

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2

Reclamant verzoekt om twee zaken:

1. Om aan de noordzijde op 1 m van de perceelsgrens te mogen bouwen in plaats van 5 m. Vanuit de circulaire gedachte wil reclamant een bestaand casco loods hergebruiken op deze locatie.
2. De bouwhoogte van nieuwbouw wordt verhoogt van 9 m naar 11 m. Op deze manier wordt de bouwhoogte gelijk aan de bestaande naast gelegen bestemming. Tevens is dit verzoek vanwege de afmetingen van de casco loods.

Reactie

Ad 1. In het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak met een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is kleiner dan het bestemmingsvlak. Aan de noordzijde zit tussen het bestemmingsvlak en bouwvlak ca. 5 m. Ten noorden van dit bestemmingsvlak is een bosstrook beoogd. Hiervoor is een bestemming 'Bos' opgenomen. Het is mogelijk om ter plaatse van de beoogde uitbreidingslocatie van reclamant voor dat deel het bouwvlak te verschuiven richting de bestemmingsgrens. Een afstand van 1 m kan dan aangehouden worden. Het verkleinen van deze afstand kan voor reclamant wel consequenties hebben voor het benaderen van bebouwing aan deze noordelijke zijde, bijvoorbeeld voor onderhoud. Bij de inrichting van de bosstrook (soorten beplanting) kan er rekening mee worden gehouden dat er een gebouw op 1 m van de bestemming 'Bos' kan worden gebouwd. Daarnaast is er bij dit deel van het nieuwe bedrijventerrein ten noorden van de bosstrook geen woningbouw voorzien. Wat wel het geval is ten westen van dit deel. Het smaller maken van de bestemming 'Bos' of verschuiven richting het noorden zijn geen opties. Door het smaller te maken komt het karakter van een bosstrook in het geding (is er nog wel sprake van een bosstrook). Vanwege afspraken over het gebruik van de agrarische grond ten noorden van de geplande bestemming 'Bos', is verschuiven geen mogelijkheid.

Ad 2. In de planregels is een mogelijkheid opgenomen om de maximale bouwhoogte met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden te verhogen met maximaal 2 m. Dus van 9 m naar 11 m. Reclamant vraagt om de maximale bouwhoogte bij recht te verhogen naar 11 m gelijk aan de bouwhoogte uit de naastgelegen bestemming.

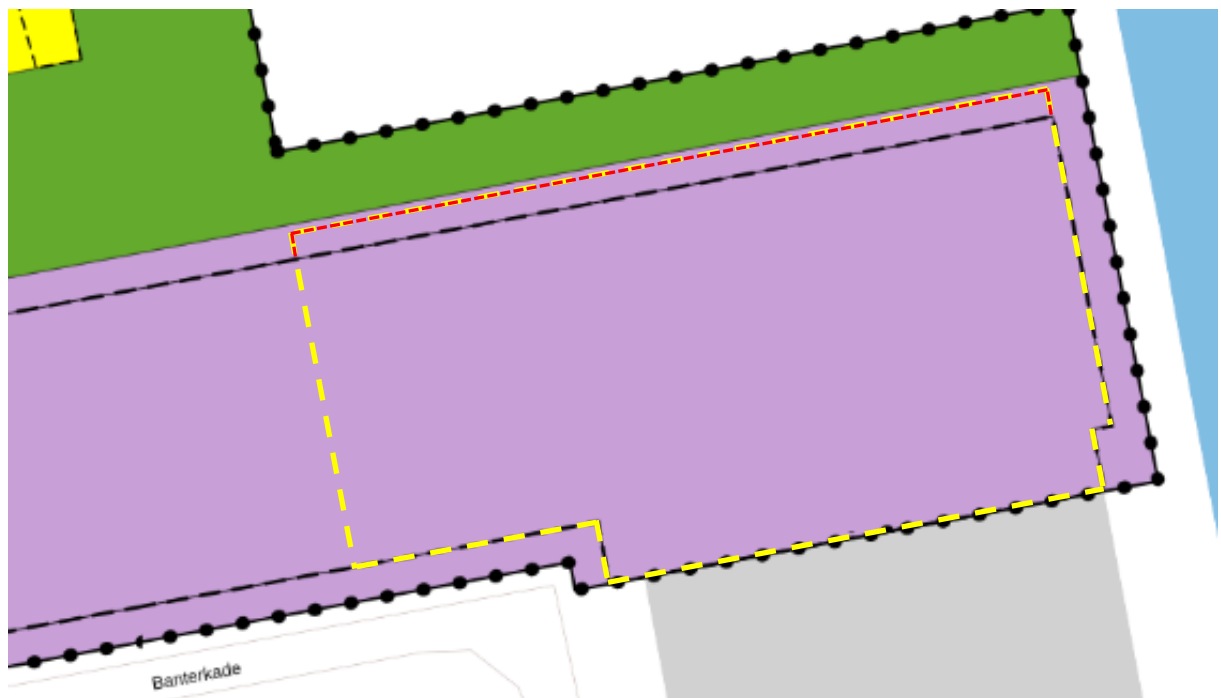
In het bestemmingsplan voor het huidige bedrijventerrein is voor het bestemmingsvlak ten zuidoosten van het nieuwe bedrijventerrein een maximale bouwhoogte van 11 m opgenomen. Daarop aansluitend is het passend dat deze lijn door getrokken wordt voor een gedeelte van het nieuw te realiseren bedrijventerrein. Op deze manier is er sprake van afschaling richting de nieuw te realiseren woonwijk. Namelijk ten westen van dit gedeelte blijft de maximale bouwhoogte maximaal 9 m. In afbeelding is dit weergegeven.

Voorstel

Voor een deel van het nieuwe bedrijventerrein wordt de afstand tussen het bouwvlak en bestemmingsgrens verkleind naar 1 m. Voor dit deel wordt de maximale bouwhoogte bij recht maximaal 11 m.

Eén en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding (afbeelding 1).

- De rood gestreepte lijn wordt aan de noordzijde de nieuwe grens van het bouwvlak;
- De geel gestreepte lijn wordt het gebied waar een maximale bouwhoogte van 11 m gaat gelden.



Afbeelding 1. Gedeelte verbeelding met aanpassing maximum bouwhoogte (geel gestreepte belijning) en oprekken begrenzing bouwvlak (rood gestreepte belijning).

3. Zienswijze 3

Volgens reclamant ontbreekt in het bestemmingsplan op het bedrijventerrein de combinatie van bedrijven en wonen. Dit is een uitdrukkelijke wens vanuit het dorp Bant. Dit is besproken in diverse besprekingen tussen reclamant en de gemeente. Tijdens deze gesprekken zijn toezeggingen gedaan voor een zachte overgang van bedrijventerrein naar de woonwijk. Bijvoorbeeld voor een kleinschalig klusbedrijf met bedrijfshal en bedrijfswoning. Het bestemmingsplan voorziet niet in deze behoefte. De mogelijkheid in het ontwerp bestemmingsplan voor een kapsalon of een zogenaamd huisgebonden beroepen in de woonwijk, voldoet niet. Door voor deze groep naar het Ecopark in Emmeloord te verwijzen, verarmt de leefbaarheid in ons dorp. Tevens vervalt de kans op een zachte overgang van bedrijventerrein naar woonwijk.

Reactie

Het uitgangspunt voor nieuwe (reguliere) bedrijventerreinen is dat er geen woon-werk mogelijkheden worden opgenomen. Daarom is deze lijn ook doorgetrokken in het onderhavige bestemmingsplan. Dit uitgangspunt is gevoed door ervaringen uit het verleden, zoals oneigenlijk gebruik van de bedrijfswoning, milieuproblemen. Bijkomend is dat een woonfunctie (zoals een (bedrijfs)woning) een milieugevoelige functie is. Dit betekent dat het belemmerend kan werken voor de ontwikkelingsmogelijkheden van andere bedrijven op het bedrijventerrein. Ook voor het gebruik van de bedrijfswoning moet vanuit een goede ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de zachte overgang tussen woonwijk en het nieuwe deel van het bedrijventerrein is hierin wel voorzien. Dit is gedaan door bedrijfsactiviteiten met maximaal milieucategorie 1 en 2 mogelijk te maken. Dit zijn de lichtste milieucategorieën. Deze zogenaamde milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het is overigens wel mogelijk om bedrijfsground en een woonperceel op geringe afstand van elkaar te verwerven.

Voorstel

De gemeente houdt vast aan het uitgangspunt geen woon-werklocatie op dit nieuwe bedrijventerrein. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

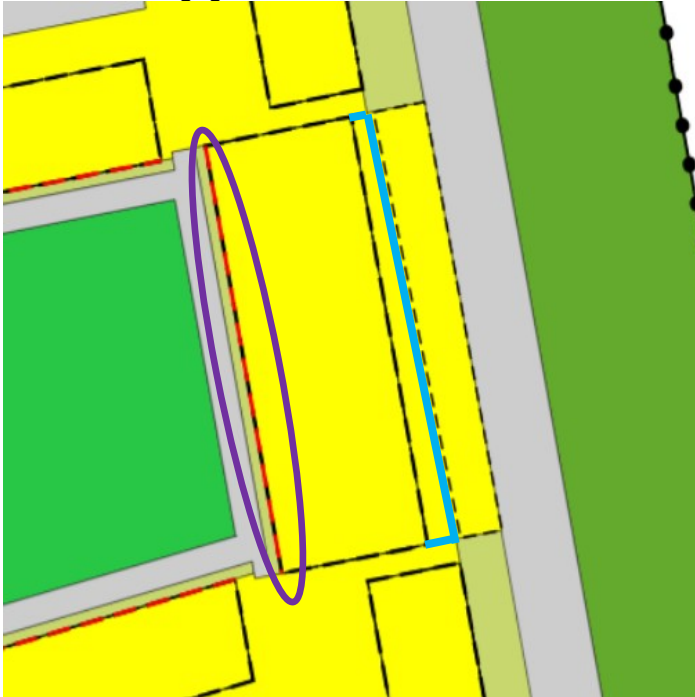
Verbeelding

- a. Abuis ontbrak op de verbeelding de bouwaanduiding 'plat dak'. In de planregels was hierin al wel voorzien. Deze bouwaanduiding wordt alsnog toegevoegd op de betreffende woningen, zie afbeelding 2;



Afbeelding 2. Bouwvlakken met blauwe arcering hebben ook mogelijkheid 'plat dak'

- b. De voorgevellijn van het middelste blok (patio)woningen wordt verwijderd, zie afbeelding 3 ter plaatse van de paarse ovaal wordt de rood gestreepte lijn (gevellijn) verwijderd. Op deze manier komt er ruimte om deze woningen tweezijdig te oriënteren, waardoor de (achter)tuin in de geluidsluwe zijde van de woning komt te liggen.
- c. Het bouwvlak van het middelste blok (patio)woningen wordt licht opgerekt naar het oosten. Op afbeelding 3 wordt met de blauwe lijn de nieuwe bouwvlakbegrenzing aan oostzijde van het bouwvlak weergegeven;



Afbeelding 3. Verwijdering gevellijn (rood gestreepte lijn) binnen paarse ovaal en oprekken bouwvlak naar blauwe lijning.

Planregels

1. Artikel 8.2.2. lid i wordt aangepast, zodat duidelijk wordt dat alleen geluidsgevoelige bijbehorende bouwwerken en bouwwerken worden uitgesloten. Bijvoorbeeld een carport mag wel. Deze bepaling is namelijk opgenomen om te voorkomen dat geluidgevoelige gebouwen in de geluidscontour van de Rijksweg A6 worden gerealiseerd.

BIJLAGE 1. ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Gemeenteraad van Noordoostpolder,
Postbus 155,
8300 AD Emmeloord.

GEM. NOORDOOSTPOLDER
INGEK. 25 SEP. 2023

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Bant, Oost fase 3

ARCHIEF GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

21 september 2023(2023septwoonbotenBant)

KOPIE

Geachte dames en heren,

In De Noordoostpolder van woensdag 20 september kwam ik het bovengenoemde plan tegen.

Diezelfde dag had ik al een onderzoek van de gemeente ingevuld met allemaal vragen gericht op een omgevingsvisie voor 2050.

Een aantal jaren geleden heb ik voor het gebied bij Bant een bijdrage geschreven/ingestuurd om daar landinwaarts ruimte te maken voor woonboten. Het kanaal van Emmeloord naar Lemmer is in de ogen van ons waterschap ook een wateropvanggebied (boezem) en met een waterpartij in het bestemmingsplan Bant Oost fase 3 reageren we als gemeente gelijk op de komende stortbuien boven de Noordoostpolder.

Als je Urk binnenkomt vanaf Tollebeek is daar al een voorbeeld van woonboten te zien met een waterpartij. Twee vliegen in 1 klap en is ook reclame voor bouwen van woonboten in datzelfde Urk. Zonder weersinvloeden bouwen van woningen in een hal zoals we ook kennen in Emmeloord.

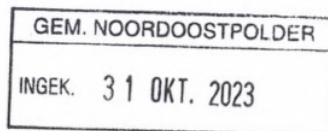
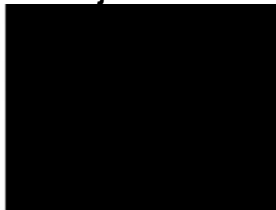
In het verleden waren woonboten belastingtechnisch voor een gemeente niet interessant vanwege het roerend goed zijn. Ik heb niet nagekeken hoe het nu staat met meebetalen aan gemeentelijke belastingen.

Succes alvast met het realiseren van deze plek bij Bant.

Groetend vanaf

(werkte bij het Waterloopkundig Laboratorium en jaren in de gemeente politiek)

Zienswijze 2



College van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Bant, 27 oktober 2023



Betreft: Inspraakreactie bestemmingsplan 'Bant Oost Fase 3'

Geacht heer / mevrouw,

Via deze weg delen wij graag een zienswijze/ inspraakreactie naar aanleiding van het gesprek op woensdag 25 oktober jl. met mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de directie van [REDACTED], waarin het (voor)ontwerp bestemmingsplan is besproken 'Bant Oost Fase 3'.

We willen graag de aandacht vragen voor de mogelijkheden rondom de volgende 2 onderwerpen:

- a. De te bebouwen oppervlakte (rooilijnen) achterzijde/noordzijde.

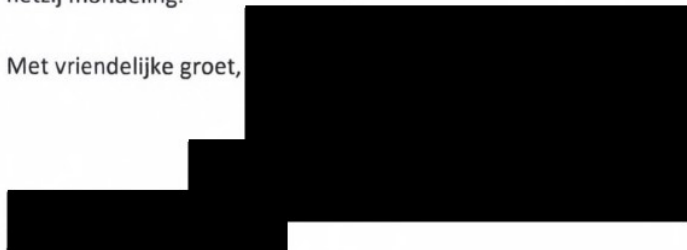
Wij hebben het verzoek om vanaf 1 meter van deze perceelgrens te mogen bouwen in plaats van de 5 meter benoemd. Vanuit de circulaire gedachte willen wij bestaand materiaal, lees casco loads, hergebruiken. Hieruit volgt het verzoek om de rooilijnen op te rekken, gezien de afmetingen van de casco loads.

- b. De hoogte van de bebouwing.

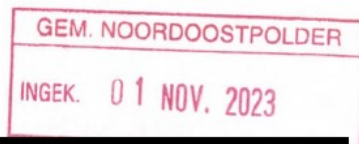
Wij zouden graag zien dat de hoogte van de nieuwbouw minimaal gelijk komt aan de bestaande naast gelegen bestemming te weten max. 11 meter hoog in plaats van de 9 meter benoemd. Dit verzoek is tevens vanwege de afmetingen van de casco loads

Mocht u aanvullende informatie nodig zijn of motivatie, zullen wij dat beargumenteren. Hetzij schriftelijk, hetzij mondeling.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 3



Bant, 31 Oktober 2023

[REDACTED]
aan

College van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Bezwaar tegen: Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitseisen 'Bant, Oost fase 3'
identificatienr.: NL.IMRO.0171.BP00729-ON01

Als [REDACTED] in Bant zijn we goed op de hoogte van tal van aspecten rondom het wonen in het dorp. Ook zijn we nauw betrokken bij de ontwikkeling van Bant Oost fase 3. Op basis van deze kennis zijn we van mening bezwaar aan te moeten tekenen bovengenoemde plannen.

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitseisen 'Bant, Oost fase 3'

In week 43-2023 heeft [REDACTED] telefonisch contact gehad namens [REDACTED] in Bant, met [REDACTED] over het bestemmingsplan Oost fase 3 van Bant dat ter inzage ligt.

De invulling bedrijventerrein 2 (BT-2) voorziet niet in een combinatie van bedrijvigheid en wonen. Dit was een uitdrukkelijke wens vanuit het dorp Bant.

In diverse besprekingen tussen [REDACTED] in Bant en gemeente Noordoostpolder ([REDACTED]) is dit besproken. Tijdens die gesprekken zijn toezeggingen gedaan voor een zachte overgang van het bedrijventerrein naar de woonwijk.

Te denken valt dan bijvoorbeeld aan een kleinschalig klusbedrijf met bedrijfshal en bedrijfswoning.

Daarom maken wij bezwaar tegen dit bestemmingsplan. Omdat het niet voorziet in de behoefte van de inwoners van Bant.

Ook in een mailbericht aan [REDACTED] en [REDACTED] op 25 oktober is dit kenbaar gemaakt. In de antwoordmail van [REDACTED] op 26 oktober kunnen wij ons niet vinden.

Daar heeft men het over een kapsalon of zgn huisgebonden beroepen in de woonwijk zelf. Echter de wens vanuit het dorp was om een combinatie mogelijk te maken van kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen.

Om deze groep naar het Ecopark in Emmeloord te verwijzen, verarmt de leefbaarheid in ons dorp Bant. Tevens vervalt de kans op een zachte overgang van bedrijventerrein naar woonwijk.

We stellen voor in gesprek te gaan om gezamenlijk tot acceptabele oplossingen te komen voordat verdere planning wordt vastgesteld.

In afwachting op uw reactie,

