

Emmeloord, 30 april 2015.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - herziening 2015' inclusief 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp';
2. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - herziening 2015' overeenkomstig het gestelde onder 1 gewijzigd vaststellen;
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00547-VS01 conform art. 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastleggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN, november 2014;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
5. De bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen' als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Noordoostpolder' vaststellen, het 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen' vervangt de onderliggende oudere welstandsbeleidsplannen;
6. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - herziening 2015' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend maken.

Doelstelling

Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - herziening 2015' inclusief 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen' vaststellen.

Inleiding

Voorliggend plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - herziening 2013' dat is vastgesteld op 30 juni 2014. De aanleiding van de herziening ligt in het verbeteren van de verkoopbaarheid van de nog niet verkochte kavels. Het plan betreft voornamelijk het mogelijk maken van twee-onder-één-kapwoningen op een aantal kavels waar nu uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan en het gedeeltelijk verwijderen van de verplichte nokrichting. Ondergeschikt hieraan worden met de bestemmingsplanherziening perceelsgewijs en plantechisch enkele onvolkomenheden hersteld.

Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - herziening 2015' heeft vanaf 5 februari 2015 als voorontwerp voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Ons college heeft deze inspraakreacties beantwoord en gedeeltelijk verwerkt in een definitief ontwerpbestemmingsplan. Ook is er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Op 17 maart 2015 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Dit

ontwerp heeft vanaf 26 maart 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Uitspraak Raad van State

Op 6 mei 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan in het beroep dat liep tegen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2013' voor wat betreft de percelen aan de Franklinhage. Door deze uitspraak is voor deze percelen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2013' onherroepelijk geworden. Met het oog op deze beroepszaak was de betreffende locatie reeds buiten het plangebied van de herziening van 2015 gehouden. Nu het bestreden onderdeel onherroepelijk (conform het eerder vastgestelde bestemmingsplan) is geworden, is er geen aanleiding om deze locatie alsnog op te nemen in de nieuwste herziening van het bestemmingsplan.

Argumenten

1. Instemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp'

Om de verkoopbaarheid van de vier nog niet verkochte 'accentkavels' (1, 231, 367 en 580) te verbeteren zijn deze kavels aangeduid als kavels waar 'meergeneratiewoningen' zijn toegestaan. Vanuit de markt is voor twee van deze kavels geïnformeerd naar de mogelijkheid om 'meergeneratiewoningen' toe te staan. Omdat er in deze gevallen (nog) geen sprake is van een concrete zorgbehoefte kan er geen beroep gedaan worden op de verschillende mogelijkheden die de diverse mantelzorgregelingen bieden. Om het gebruik voor meerdere generaties in één gebouw toch toe te staan is in de regels onder artikel 6.2.1 sublid o. toegevoegd. Op deze kavels zijn maximaal twee in plaats van maximaal één woning per gebouw toegestaan. Om dit mogelijk te maken is ook de definitie van 'woonhuis' aangepast. Op deze kavels mogen twee huishoudingen gehuisvest worden. De betreffende kavels zijn voldoende groot en zijn vanwege hun aanduiding als 'ruimtelijk accent' geschikt voor een bijzondere invulling.

Hiernaast is nog een technische aanpassing in de planregels doorgevoerd die ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijking goot- en bouwhoogte' de afstand tot de zijdelingse perceelgrens regelt.

Bovenstaande ambtshalve wijzigingen staan beschreven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp', voorgesteld wordt om in te stemmen met deze nota.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de goede ruimtelijke ordening voldoende aangetoond. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan hoeven dus geen aanpassingen doorgevoerd te worden. Door de aanpassingen ten behoeve van de ambtshalve wijzigingen volgt echter wel een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Het bestemmingsplan in elektronische vorm samen met de ondergrond vaststellen

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan zal worden aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMRO.0171.BP00547-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt; voor dit plan is dat GBKN, november 2014.

4. Het verhaal van eventuele kosten is anderszins verzekerd

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit

tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt beschreven dat er voor het plangebied een grondexploitatie is opgesteld. Deze grondexploitatie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de exploitatie resulteert in een positief saldo. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan financieel uitvoerbaar is. Omdat het kostenverhaal voor het onderhavige bestemmingsplan al verzekerd is, dient uw raad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

5. Vaststellen aangepast 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen'

Onder het bestemmingsplan ligt een welstandsbeleidsplan, hierin zijn de beeldkwaliteitseisen voor Emmelhage vertaald. Op hoofdlijnen is het bestaande beleid overgenomen. Bestaande dubbelingen met het bestemmingsplan zijn verwijderd en de inhoud van het welstandsbeleidsplan is aangepast op de aanpassingen in het bestemmingsplan. Het ontwerp 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen' is samen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Op geen van beide plannen zijn zienswijzen ontvangen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 12a lid 1 Woningwet het welstandsbeleidsplan als separaat besispunt vastgesteld. Het nieuwe welstandsbeleidsplan zal het oude welstandsbeleid in het plangebied vervangen.

6. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure ex artikel 3.8 Wro voortgezet

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het raadsbesluit per ommegaande te worden gezonden naar Gedeputeerde Staten en het Rijk. Uiterlijk 6 weken na de gewijzigde vaststelling moet het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt worden, inhoudende dat:

- a. de kennisgeving geplaatst wordt in De Noordoostpolder, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- b. de kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg worden toegezonden aan de overlegpartners;
- c. na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de ABRvS. Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen alleen beroep indienen tegen de wijzigingen in het vastgestelde plan. De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking (tenzij er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de ABRvS).

Kanttelingen

Niet van toepassing

Planning/uitvoering

- 15 juni 2015 RTG
- 29 juni 2015 Vaststelling van het bestemmingsplan door gemeenteraad.
- 19 augustus 2015 Bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan
- 2 oktober 2015 Bestemmingsplan onherroepelijk (indien geen beroep of voorlopige voorziening)

Bijlagen

1. Raadsbesluit (315474-4)
2. Nota ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp (316386)
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015' (316286)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : dhr. W.C. Haagsma
Steller : dhr. K.H. de Jong; 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2015, no 315474-1;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Instemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp';
2. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015' overeenkomstig het gestelde onder 1 gewijzigd vaststellen;
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00547-VS01 conform art. 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastleggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN, november 2014;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
5. De bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen' als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Noordoostpolder' vaststellen, het 'Welstandsbeleidsplan Emmelhage herziening fase Boswonen' vervangt de onderliggende oudere welstandsbeleidsplannen;
6. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 juni 2015.

De griffier,

de voorzitter,