

Emmeloord, 25 oktober 2016.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Marknesse - Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening en beeldkwaliteitsparagraaf

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Marknesse, Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening;
2. Het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening' gewijzigd vast te stellen;
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00585-VS01 conform art. 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN, november 2015;
4. De beeldkwaliteitsparagraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid – fase 3, 1^e partiële herziening' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandnota;
5. Het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend te maken.

Doelstelling

Het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid Fase 3, 1e partiële herziening' en beeldkwaliteitsparagraaf vaststellen.

Inleiding

Op 9 september 2013 is het bestemmingsplan "Marknesse, Zuid fase 3" door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan "Marknesse, Zuid fase 3" regelt het gebruik van de gronden en opstallen in een gebied van ca. 10 hectare zuidwestelijk grenzend aan het dorp Marknesse en sluit westelijk op het reeds gerealiseerde Marknesse Zuid fase 2 aan. De gronden waren in eigendom van een projectontwikkelaar. Via een veiling is de gemeente Noordoostpolder eigenaar geworden van de gronden.

In het bestemmingsplan "Marknesse, Zuid fase 3" is een fasering opgenomen voor het realiseren van de woningen. De gemeente heeft een concept grondexploitatie opgesteld. Markttechnisch en ruimtelijk is het wenselijk om de fasering aan te passen waardoor het mogelijk wordt om Marknesse, Zuid fase 3 per fase logisch af te ronden. Het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid fase 3, 1^e partiële herziening' voorziet in de aanpassing van de fasering.

Procedure vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft vanaf 4 augustus 2016 voor een periode van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er zal wel een inhoudelijke ambtelijk wijziging worden doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt hierdoor gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het onderliggende moederplan Marknesse, Zuid Fase 3. Deze is onherroepelijk. Onderhavige herziening is een ondergeschikte wijziging van dat oorspronkelijke plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel worden er enkele technische ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp doorgevoerd. Hierop wordt in de Nota Ambtshalve Wijzigingen Bestemmingsplan Marknesse Zuid Fase 3, 1e partiële herziening' nader ingegaan. Zodoende, kan het ontwerpbestemmingsplan 'Marknesse, Zuid Fase 3, 1e partiële herziening' gewijzigd vastgesteld worden.

2. Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

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 op 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.BP00585-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 2015.

3. De ontwikkeling van Marknesse Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening is op diverse punten in strijd met de gemeentelijke welstandsnota

In de toelichting van het bestemmingsplan Marknesse Zuid fase 3, is het beeldkwaliteitsplan van het moederplan overgenomen. Om de regels beeldkwaliteit te kunnen gebruiken als toetsingskader van de welstandsbeoordeling, dient deze paragraaf te worden vastgesteld als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het toetsingskader zal in dat geval gevormd worden door de welstandsnota en de beeldkwaliteitsparagraaf als nadere invulling hiervan.

4.. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure uit artikel 3.8 Wro voortgezet

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na goedkeuring door de provincie, inhoudende dat:

- De kennisgeving geplaatst wordt in de Noordoostpolder, Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- De kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg worden toegezonden aan de Gedeputeerde Staten en Waterschap Zuiderzeeland;
- 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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking.

Kanttekeningen

1. Vaststellen van exploitatieplan via ander besluit

Op grond van artikel 6.12 van de Wro moet er een exploitatieplan vastgesteld worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. In plaats van een exploitatieplan kan er ook een overeenkomst gesloten worden met de wederpartij. In het geval van onderliggend bestemmingsplan zijn wij als gemeente zelf eigenaar en is het noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. Het voorstel om het exploitatieplan vast te stellen vindt plaats in een zelfstandig besluit (416185).

Planning/uitvoering

- 14 november 2016 vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.
- 14 november t/m 28 november 2016 gewijzigd plan naar de provincie.
- 29 november 2016 bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.
- 12 januari 2017 einde beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening' (428943 + 429110)
2. Nota Ambtshalve wijzigingen (435495)

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

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2016,
no. 428511;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Marknesse, Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening;
2. Het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening' gewijzigd vast te stellen;
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00585-VS01 conform art. 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN, november 2015;
4. De beeldkwaliteitsparagraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid – fase 3, 1^e partiële herziening' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandnota;
5. Het bestemmingsplan 'Marknesse, Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 14 november 2016.

De griffier, de voorzitter,