

Emmeloord, 4 oktober 2016.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening';
2. Het bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' gewijzigd vaststellen;
3. Het plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP0581-VS01 conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Bro in elektronische vorm vastleggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT juli 2016;
4. Het bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 Wro bekend te maken;
5. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
6. De grondexploitatie 'Locaties Nagele' vaststellen.
7. Het toerekenen van de verwervingskosten en de bijkomende kosten van de grond (Noorderlaan 21, kadastraal bekend als sectie DZ nummer 391; Noorderwinkels 2 en 4, kadastraal bekend als sectie DZ nummers 257, 345 en 344; Noorderwinkels 6 en 8, kadastraal bekend als sectie DZ nummers 50 en 192; Noorderwinkels 1, 3 en 7, kadastraal bekend als sectie DZ nummers 52, 53, 16 en 219; allen te Nagele) aan de vast te stellen grondexploitatie.

Doelstelling

Het bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' vaststellen om de ontwikkeling van 18 grondgebonden woningen in Nagele mogelijk te maken.

Inleiding

In het ontwerpbestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' wordt een planologisch juridische regeling voorgesteld voor de locaties 'Noorderwinkels' en 'Mierenhoop' in Nagele. Aanleiding voor het plan ligt in een uitwerking van de resultaten van projectplan Uitvoeringslab Nagele en het ontwikkelperspectief Nagele. Op de locatie 'Noorderwinkels' worden met het plan 18 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Voor de locatie 'Mierenhoop' wordt in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op een later moment vier grondgebonden woningen te kunnen realiseren.

Op 28 april 2015 heeft uw college besloten het voorontwerpbestemmingsplan 'Nagele - partiële herziening 2015' (via de raadscommissie) vrij te geven voor inspraak. Zowel de locatie 'Noorderwinkels' als de locatie 'Mierenhoop' maakten deel uit van dit plan. Vanaf 21 mei 2015 heeft dit voorontwerp zes weken voor inspraakreacties ter inzage gelegen.

De economische uitvoerbaarheid van de locatie 'Noorderwinkels' bleek vervolgens nog onvoldoende aangetoond. Om deze reden is de locatie 'Noorderwinkels', samen met het

plandeel 'Schokkererf', niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Nagele – partiële herziening 2015'. De locatie 'Mierenhoop' maakte nog wel onderdeel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. De procedure van bestemmingsplan 'Nagele – partiële herziening 2015' is na de zienswijzentermijn van 18 november 2015 tot 31 december 2015 (mede naar aanleiding van zienswijzen op een ander plandeel) niet verder doorgezet.

Omdat is gebleken dat de ontwikkeling van de locatie 'Noorderwinkels' niet door de markt wordt opgepakt kiest de gemeente inmiddels voor een meer actieve rol. Deze keuze is ingegeven omwille van de toekomstige leefbaarheid, toonbaarheid en het aanzien van het kerngebied van Nagele. Inmiddels heeft de gemeente met alle grond- en vastgoedeigenaren binnen de locatie 'Noorderwinkels' overeenstemming bereikt over de verwerving van hun bezittingen. Hierdoor is de (economische) haalbaarheid van de locatie 'Noorderwinkels' voldoende aantoonbaar geworden. Woningbouw is dus mogelijk.

Om de ontwikkeling van deze locatie planologisch te verankeren is er onder de naam 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' een nieuwe bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Voor de ontwikkeling van Noorderwinkels is een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan uitgewerkt. De gemeente heeft hiermee (in lijn met de wens van het dorp) de regie over de kwaliteitsimpuls van het centrum van Nagele in handen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie 'Mierenhoop' is aan deze procedure toegevoegd.

Op 12 juli 2016 heeft uw college besloten het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Vanaf 21 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is er een kleine aanpassing doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan (zie: bijlage 1).

In dezelfde periode heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder 'Locatie Noorderwinkels te Nagele' ter inzage gelegen. Op dit besluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Ons college heeft het besluit hogere waarde op 4 oktober 2016 vastgesteld.

Argumenten

1. *De 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' geeft aanleiding het bestemmingsplan op één onderdeel aan te passen*

De aanpassing ziet op een passage uit de toelichting van het bestemmingsplan. Deze passage komt uit het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan en wekt ten onrechte de indruk dat er met het plan een extra derde woonlaag gemaakt wordt. De betreffende passage wordt geschrapt (zie: bijlage 1). Voorgesteld wordt in te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' en de hierin voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie: bijlage 2).

2. *Met inachtneming van de voorgestelde aanpassing is de goede ruimtelijke ordening voldoende aangetoond*

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 3) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond. Het plan kan gewijzigd vastgesteld worden.

3. *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.BP00581-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt; voor dit plan is dat BGT, juli 2016.

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

- Het raadsbesluit bij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt onverwijld naar gedeputeerde staten van Flevoland gestuurd;
- De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt twee weken na de vaststelling (in overleg met de provincie is deze termijn met vier weken ingekort);
- De kennisgeving wordt geplaatst in de Noordoostpolder, Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- De kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg worden toegezonden aan de gedeputeerde staten van Flevoland en het 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 die eerder een zienswijze hebben ingediend 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.

5. Het verhaal van eventuele kosten is anderszins verzekerd

De toelichting van een bestemmingsplan moet inzicht geven in de uitvoerbaarheid van het plan. Op grond van 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. De locatie 'Noorderwinkels' wordt eigendom van de gemeente (vastgelegd in overeenkomsten). De locaties 'Mierenhoop' en 'Schokkererf' zijn reeds in eigendom van de gemeente. Er is geen sprake van kosten die op andere partijen verhaald moeten worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad voor deze locaties een grondexploitatie (GreX) vast (zie: argument 6).

6. De grondexploitatie 'Locaties Nagele' is financieel sluitend

Zie: bijlage 4

7. De fiscale inbrengwaarde van het deelgebied Noorderwinkels is gelijk aan de verwervingskosten en de bijkomende kosten

De inbrengwaarde wordt bepaald ten tijde van de eerste ondernemershandeling. In het geval van Noorderwinkels is dat de verwerving van de grond.

Kanttelingen

Er liggen nog geen overeenkomsten voor de verkoop van de grond ten behoeve van de commerciële ruimte en de appartementen op het Schokkererf. Het verkoop risico van dit plot is groter dan de verkoop van reguliere woningbouw kavels op de andere deellocaties. Dit komt omdat dit complex op risico gebouwd moet worden met het risico op (langdurige) leegstand. Exploitanten nemen dit in overweging met als gevolg een mogelijke vertraging van de uitgifte.

Dit hechten we af door in de overeenkomst met de projectontwikkelaar een termijn van 2 jaar te stellen voor het aanvangen van de bouw. Dus niet onder voorbehouden dat de grond verkocht of verhuurd is door de koper (projectontwikkelaar/bouwbedrijf).

Mocht de gemeente de ontwikkelaar dat wel gunnen, dan een clausule opnemen dat er een tijdsperiode geldt van maximaal 2 jaar geldt waarbinnen de volledige grond is afgenomen en betaald.

Planning/uitvoering

Zie: argument 4.

Bijlagen

1. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' (425157)
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' (410928, 420901)
3. Bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' (427482, 427483)
4. Grondexploitatie 'Locaties Nagele' (426586)

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

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2016,
no. 427606-1;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening';
2. Het bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' gewijzigd vast te stellen;
3. Het plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP0581-VS01 conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Bro in elektronische vorm vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT juli 2016;
4. Het bestemmingsplan 'Nagele, Noorderwinkels e.a. - partiële herziening' overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 Wro bekend te maken;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
6. De grondexploitatie 'Locaties Nagele' vast te stellen.
7. Het toerekenen van de verwervingskosten en de bijkomende kosten van de grond (Noorderlaan 21, kadastraal bekend als sectie DZ nummer 391; Noorderwinkels 2 en 4, kadastraal bekend als sectie DZ nummers 257, 345 en 344; Noorderwinkels 6 en 8, kadastraal bekend als sectie DZ nummers 50 en 192; Noorderwinkels 1, 3 en 7, kadastraal bekend als sectie DZ nummers 52, 53, 16 en 219; allen te Nagele) aan de vast te stellen grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 14 november 2016.

De griffier, de voorzitter,