

Emmeloord, 11 augustus 2016.

## **Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan 'Kraggenburg'.

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. Instemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kraggenburg''
2. Instemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kraggenburg'';
3. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg', overeenkomstig het gestelde onder 1. en 2. gewijzigd vaststellen;
4. Het plan met planidentificatie NL. IMRO.0171.BP0549-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 GBKN februari 2015;
5. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg' overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 Wro bekend te maken;
6. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
7. De grondexploitatie 'Walstraat Kraggenburg' vaststellen;
8. De voorbereidingskosten (planontwikkelingskosten) activeren onder de Immateriële Vaste Activa (IVA) en het toerekenen van deze kosten aan de grondexploitatie, wanneer deze wordt vastgesteld.

## **Doelstelling**

Het bestemmingsplan 'Kraggenburg' actualiseren en enkele ontwikkelingen mogelijk maken.

## **Inleiding**

Voor het grootste gedeelte van de kern Kraggenburg is bestemmingsplan 'Kraggenburg 2004' het geldende planologisch regime. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder op 27 januari 2005. De aanleiding voor het opstellen van voorliggend plan ligt in de actualiseringsplicht uit artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen tien jaar na vaststelling van een bestemmingsplan moet de bestemming van gronden opnieuw worden vastgesteld.

Het voorliggende plan betreft een grotendeels consoliderend plan. De bestemmingsplannen 'Kraggenburg, herziening woonwerkcluster Zuiderringweg – Leemringweg', 'Kraggenburg, bedrijventerrein Koelhuisweg' en 'Kraggenburg 2004, Noordermeent' worden in de actualisatie geïntegreerd. Er worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, namelijk de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw (locatie 'Walstraat'), een beperkte uitbreiding van de school naar aanleiding van de fusie van de scholen en een kleine uitbreidingsmogelijkheid aan de westzijde van dorpshuis 'Het Klokhuis'. Verder is het bestemmingsplan qua wijze van bestemmen waar mogelijk gelijk getrokken met de bestemmingsplannen die vastgesteld zijn voor de overige kernen.

Op 3 november 2015 heeft ons college besloten het voorontwerpbestemmingsplan (via de raadscommissie) vrij te geven voor inspraak. Vanaf 26 november 2015 heeft het voorontwerp zes weken voor inspraakreacties ter inzage gelegen. Er zijn zes inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er ambthaltve enkele aanpassingen doorgevoerd.

Ons college heeft vervolgens met ingang van 16 juni 2016 voor een periode van van zes weken het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

### **Argumenten**

1. *De 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kraggenburg'' geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen*  
De aanpassingen betreft in de eerste plaats het toekennen van een dubbelbestemming aan de strook waar als gevolg van de nabij gelegen hoogspanningsleiding beperkingen gelden. Ook is naar aanleiding van een zienswijze het akoestisch onderzoek enigszins aangepast. Voorgesteld wordt in te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kraggenburg'' (zie: bijlage 1) en de hierin voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 3).
2. *De 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kraggenburg'' geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen*  
Omdat het bouwvlak van de locatie 'Walstraat' in het ontwerpbestemmingsplan niet juist in het geluidsmodel van het akoestisch onderzoek was opgenomen is dit aangepast. Voorgesteld wordt in te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kraggenburg'' (zie: bijlage 2) en de hierin voorgestelde aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. *Met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen is de goede ruimtelijke ordening voldoende aangetoond.*  
Het plan kan gewijzigd vastgesteld worden.
4. *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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMRO.0171.BP00549-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, februari 2015.
5. *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 zes weken na de vaststelling;
  - 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.

*6. 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 'Walstraat' is in eigendom van de gemeente. Er is geen sprake van kosten die op andere partijen verhaald moeten worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal voor deze locatie door de gemeenteraad een grondexploitatie (GreX) vastgesteld worden.

*7. De grondexploitatie Walstraat Kraggenburg is financieel sluitend*

*8. Er is vennootschapsbelasting verschuldigd*

De grondexploitatie 'Walstraat Kraggenburg' maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming 'het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder'. Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. Fiscale resultaten en waarderingen zijn nadrukkelijk niet gelijk aan bedrijfseconomische resultaten en waarderingen.

Het complex zal tegen de waarde in het economische verkeer ten tijde van de eerste ondernemershandeling tot de fiscale onderneming gaan behoren. De waarde economisch verkeer is de getaxeerde waarde. De eerste ondernemershandeling is het moment waarop er concrete plannen voor de ontwikkeling van deze grondexploitatie ontstaan, dit moment kan fiscaal gezien voor het moment van vaststelling liggen.

**Kanttekeningen**

Niet van toepassing

**Planning/uitvoering**

Zie: argument 5.

**Bijlagen**

1. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kraggenburg' (419441)
2. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kraggenburg' (420677)
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Kraggenburg' (402018)
4. Bestemmingsplan 'Kraggenburg' (420771, 423271)
5. Grondexploitatie Walstraat Kraggenburg (408473)

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

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

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2016, no. 420730;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kraggenburg''
2. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kraggenburg'';
3. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg', overeenkomstig het gestelde onder 1. en 2. gewijzigd vast te stellen;
4. Het plan met planidentificatie NL. IMRO.0171.BP0549-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 GBKN februari 2015;
5. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg' overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 Wro bekend te maken;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
7. De grondexploitatie 'Walstraat Kraggenburg' vast te stellen;
8. De voorbereidingskosten (planontwikkelingskosten) te activeren onder de Immateriële Vaste Activa (IVA) en het toerekenen van deze kosten aan de grondexploitatie, wanneer deze wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 oktober 2016.

De griffier,

de voorzitter,