

Emmeloord, 9 augustus 2016.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de 'Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening'';
2. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' gewijzigd vaststellen (ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' gelezen in combinatie met de bovengenoemde 'Nota van ambtshalve wijzigingen');
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00561-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, 7 maart 2016;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
5. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend maken.

Doelstelling

Het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' vaststellen.

Inleiding

Koopman International BV is een in- en exportbedrijf van non-foodgoederen (hierna: aanvrager). Zij hebben in 2015 circa 4 hectare grond op bedrijventerrein De Munt A te Emmeloord bijgekocht voor toekomstige uitbreiding. Daarnaast is een afspraak gemaakt tussen de gemeente en aanvrager voor de verkoop van een aangrenzende kavel van nog eens circa 5 ha. Voor onze gemeente is deze verkoop van groot belang voor de verdere invulling van het bedrijventerrein De Munt A. Aanvrager wil deze kavel gebruiken voor mogelijk toekomstige uitbreidingen. Het is bij de aanvrager niet bekend of deze uitbreiding er komt, en zo ja, wanneer en in welke vorm. Voorwaarden die zijn gemaakt, zijn:

- dat het geldende bestemmingsplan wordt aangepast.
- dat deze aanpassing inhoudt dat op een deel van de kavel tot 35 meter hoog (in plaats van 25 m) gebouwd mag worden.
- dat tegelijk een deel van de openbare weg wordt omgelegd.

Naast bovenstaande ontwikkeling wordt ook een andere aanpassing van het geldende bestemmingsplan voorgesteld. Het betreft grondverkoop nabij het ESSO tankstation (van Van Staveren) aan de Franc. In het verleden zou deze kavel ook aan Van Staveren verkocht worden om een truckstop te realiseren, dit is niet gebeurd. Nu kunnen wij als gemeente de kavel verkopen aan een geïnteresseerde ondernemer. Op basis van het geldende bestemmingsplan liggen een tweetal beperkingen op de kavel.

1. De veiligheidszone rondom het beoogde LPG-vulpunt en de LPG-opslagtank van Van Staveren: Binnen de veiligheidszone mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen;
2. De bouwcontour – De bouwcontour ligt nu op 10 meter van de erfgrans. Mede gelet op de veiligheidszones blijft er weinig bouwruimte over. Door de rooilijn op te schuiven, wordt de kavel interessant om te verkopen.
te verkopen.

Dit bestemmingsplan regelt bovenstaande zaken.

Procedure vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' heeft vanaf 5 mei 2016 voor een periode van 4 weken als voorontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen, wel een reactie van de provincie Flevoland, die is meegenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Op 28 juni 2016 heeft ons college ingestemd met het aangepaste ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerp heeft vanaf 30 juni 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zal wel een technisch ondergeschikte wijziging worden doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt hierdoor gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van het initiatief voldoende aangetoond. Er wordt nog wel een aanpassing doorgevoerd op de verbeelding voor de nieuwe toekomstige aansluiting van de Franc op de Euro. In de herziening zal de bestemming 'Groen' op het punt waar de wegen samenkomen, worden gewijzigd naar 'Verkeer'. De aanpassing wordt uitgebreider besproken in de 'Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening'' (zie: bijlage 2).

2.1 Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Omdat er geen zienswijzen zijn ontvangen hoeven er naar aanleiding hiervan geen aanpassingen doorgevoerd te worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Het plan is stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Er is een iScan opgesteld voor de toekomstige uitbreiding van aanvrager. Hierin wordt de ambitie omschreven en verbeeld. Zowel de ruimtelijke verankering in zijn omgeving als de gedetailleerde inrichtingselementen komen aan de orde. Daarnaast geeft het document van alle inrichtingselementen - inclusief de bebouwing - richtinggevend aan welke beeldkwaliteit er gerealiseerd gaat worden. Belangrijkste conclusies uit de iScan zijn dat er kansen liggen om:

- Ruimte te bieden aan unieke concepten, in de lijn van de structuurvisie van de Noordoostpolder.
- Stagnatie van economische ontwikkeling tegen te gaan.
- Voort te bouwen op en versterking van de skyline, zichtbaar en aantrekkelijk vanuit de verte.
- De identiteit van enerzijds het grootste distributiecentrum en anderzijds van de Noordoostpolder te versterken.
- Ook op het gebied van duurzaamheid liggen er volop kansen.

Het initiatief van Koopman sluit grotendeels aan op de onderliggende visie en het overige beleid van onze gemeente. Het betreft hier een initiatief met een uniek concept dat een enorme omvang heeft en daardoor een grote impact op de omgeving, nog groter dan de visie voorspelt en zal hierdoor zorgvuldig op de locatie en in de omgeving ingepast moeten worden m.b.v. aanvullende beeldkwaliteitseisen. Er heeft overleg plaatsgevonden met aanvrager over beeldkwaliteit. Tijdens dit overleg is met aanvrager gesproken over

de nieuwe bouwplannen en ruimtelijke kwaliteit. Er is een gezamenlijke voorkeur uitgesproken voor sturing aan de voorkant door elkaar tijdig en aan de voorkant "mee te nemen" in de vervolgentwikkelingen en het ontwerpproces. Dit aan de hand van de iScan die een onderdeel vormt van het bestemmingsplan. De iScan is definitief gemaakt. De definitieve versie van de iScan is met aanvrager uitgewisseld. De iScan is opgenomen in bijlage 3.

3.1 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.BP00561-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, 7 maart 2016.

4.1 Het verhaal van eventuele kosten is anderszins verzekerd

Conform artikel 3.1.6 van het 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.

Er zijn afspraken gemaakt in een grondaanbiedingsovereenkomst tussen gemeente en Koopman. Deze zijn:

- De kosten van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan vallen binnen de overeenkomst en worden bij aanvrager in rekening gebracht.
- Koopman Int. neemt de Franc over, dus die hoeft niet door de gemeente verwijderd te worden, behalve de lichtmasten en enkele kleine aanpassingen, zoals afsluiten riool, maar die kosten zijn gering.
- De nieuw aan te leggen weg en de kosten van het verleggen van de nutsvoorzieningen zijn verdisconteerd in de grondprijs. Dit geldt voor:
 - o De ondergrond van het weggedeelte wat uit de openbaarheid wordt genomen, totaal 400 meter lengte x 20 meter breedte, dit wordt als bedrijventerrein verkocht.
 - o De nieuwe aan te leggen weg, lengte ca. 140 m, deze wordt aangelegd door de gemeente.
 - o De kosten voor het aanpassen van de kabels en leidingen van de nutsbedrijven. Het wegdeel wat uit de openbaarheid wordt genomen is ca. 400 m lang.

Voor het overige komen de kosten voor de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee is voor de gemeente de economische haalbaarheid van het plan voldoende geborgd. 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.

5.1 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 binnen twee weken na de vaststelling, 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

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

- 12 september 2016 Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad
- 13 september tot en met 27 september Gewijzigde bestemmingsplan naar provincie
- 28 september 2016 Bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan
- 10 november 2016 Einde beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' (419439, 419440);
- Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' (419437);
- iScan (408939).

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

Portefeuillehouder : De heer W.C. Haagsma
Steller : de heer P. de Jager; 34 90; pdejager@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 augustus 2016, no. 418890-1;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. Instemmen met de 'Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening'';
2. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' gewijzigd vaststellen (ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' gelezen in combinatie met de bovengenoemde 'Nota van ambtshalve wijzigingen');
3. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00561-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, 7 maart 2016;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - partiële herziening' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 september 2016

De griffier, de voorzitter,