

Emmeloord, 17 oktober 2017.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'';
2. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'';
3. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2', overeenkomstig het gestelde onder 1. en 2., gewijzigd vast te stellen;
4. Het plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00566-VS01 conform artikel 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 BGT oktober 2017;
5. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening bekend te maken;
6. Het beeldkwaliteitsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2', bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandsnota;
7. Het beeldkwaliteitsplan Emmelhage, het beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte voor Emmelhage en het welstandsbeleidsplan Emmelhage, en eventuele herzieningen van deze documenten, voor de locatie van het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2', in te trekken;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
9. De grondexploitatie Emmelhage fase 2a, bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' vaststellen.

Doelstelling

Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' vaststellen.

Inleiding

Voor het gehele plangebied van Emmelhage is in februari 2005 het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een fasering opgenomen om in te kunnen blijven spelen op de veranderende marktomstandigheden en woningbehoefte. De eerste fase is inmiddels voor 90% uitgegeven en nadert nu de afronding. Om te kunnen voorzien in de behoefte is het een passend moment om fase 2 gefaseerd op te pakken.

Voorliggend bestemmingsplan omvat deze fase 2. Daarbij is het plangebied opgedeeld in een fase 2a en 2b. De gemeente Noordoostpolder is namelijk eigenaar van de gronden onder de geplande fase 2a. Het bestemmingsplan voorziet hier daarom in direct te realiseren bestemmingen. De gronden onder fase 2b moeten nog verworven worden. Ze zijn op dit moment eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit deel wordt daarom nu als

“uit te werken” bestemd. Wel is de invulling van fase 2b betrokken in het stedenbouwkundig ontwerp dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Verder ligt de Nota van Uitgangspunten zoals die op 17 september 2015 is vastgesteld door de stuurgroep van Emmelhage ten grondslag aan inhoudelijke keuzes zoals die in het voorliggende bestemmingsplan worden gemaakt.

Het oppakken van fase 2a vraagt om een actueel planologisch kader. Op 4 april 2017 heeft uw college besloten het voorontwerpbestemmingsplan (via de raadscommissie Woonomgeving) vrij te geven voor inspraak. Met ingang van 11 mei 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraakreacties ter inzage gelegen. In dezelfde periode heeft het overleg met de wettelijke overlegpartners plaatsgevonden en heeft afstemming plaatsgevonden met team Vergunningen.

Uw college heeft vervolgens met ingang van 27 juli 2017 voor een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen.

Argumenten

1. De 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Zie bijlage 1 Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' voor de beantwoording van de zienswijzen.

2. De 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen

Voorgesteld wordt in te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' (zie: bijlage 2) en de hierin voorgestelde aanpassingen 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 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.BP00566-VS01. Conform artikel 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgesteld worden welke ondergrond is gebruikt, dit bestemmingsplan is dat de BGT van oktober 2017.

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 worden, langs elektronische weg, 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 hen,

die eerder een zienswijze hebben ingediend, en een belanghebbende, die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht, 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. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' is het beeldkwaliteitsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' opgenomen. Om de regels beeldkwaliteit te kunnen gebruiken als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling dient deze bijlage te worden vastgesteld als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het toetsingskader zal in dat geval gevormd worden door de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan als nadere invulling hiervan.

7. De huidige beeldkwaliteitsplannen moeten worden ingetrokken

Het beeldkwaliteitsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' vervangt voor de locatie van het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' de regels rondom beeldkwaliteit. Het geldende toetsingskader moet daarvoor wel worden ingetrokken.

8. 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 de 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 van fase 2a, een deelfase van het plangebied, is in eigendom van de gemeente. Voor deze fase is een grondexploitatie opgesteld die is opgenomen in bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'. Bij de uitwerking van fase 2b zal bij het uitwerkingsplan een grondexploitatie opgesteld worden. Hiervoor zal de gemeente de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf moeten verwerven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid van verkoop via een voorkeurspositie, de zogenaamde reallocatieprocedure. Er is geen sprake van kosten die op andere partijen verhaald kunnen worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal voor de fase 2a door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld worden.

9. De grondexploitatie Emmelhage fase 2a is financieel sluitend

Kanttelingen

Niet van toepassing

Planning/uitvoering

- 27 november 2017	Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad
- 29 november 2017	Toezending raadsbesluit aan GS
- 17 januari 2018	Bekendmaking van het vastgesteld bestemmingsplan
- 1 maart 2018	Einde beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan

Bijlagen

1. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' (520260)
2. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' (519354)
3. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' (519413, 519414)

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

Portefeuillehouder : De heer W.C. Haagsma
Steller : de heer A. Klijnstra; 0527 63 33 84; a.klijnstra@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2017, no. 519228;

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 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'';
2. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'';
3. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2', overeenkomstig het gestelde onder 1. en 2., gewijzigd vast te stellen;
4. Het plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00566-VS01 conform artikel 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 BGT oktober 2017;
5. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening bekend te maken;
6. Het beeldkwaliteitsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2', bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandsnota;
7. Het beeldkwaliteitsplan Emmelhage, het beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte voor Emmelhage en het welstandsbeleidsplan Emmelhage, en eventuele herzieningen van deze documenten, voor de locatie van het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2', in te trekken;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
9. De grondexploitatie Emmelhage fase 2a vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 november 2017.

De griffier, de voorzitter,