

Emmeloord, 15 januari 2019.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' vast te stellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00614-VS01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT maart 2018;
3. Paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg (Complex X155) vast te stellen;
6. Een verliesvoorziening van €87.559,- treffen;
7. De vijfde wijziging van de programmabegroting 2019 vaststellen;
8. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' bekend maken.

Doelstelling

Het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' met bijbehorende beeldkwaliteitseisen en Grex vaststellen.

Inleiding

Eind 2017 heeft de gemeente Noordoostpolder in Kraggenburg de kavel 'Penders' verworven. De gemeente heeft dit gedaan om uitvoering te geven aan de in het ontwikkelperspectief voor Kraggenburg gemaakte keuze om deze kavel te ontwikkelen. Vanuit het dorp is een sterke wens kenbaar gemaakt om woningbouw op deze kavel mogelijk te maken. Kraggenburg wacht al sinds de eeuwwisseling op de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwbouwwoningen.

Na de verwerving van de kavel is er een proces opgestart om met inbreng van het dorp een stedenbouwkundig concept op te stellen. Op 20 februari 2018 is een eerste concept gepresenteerd aan het dorp. Dit concept gaf aanleiding tot nadere uitwerking van het plan. Om het dorp hier goed bij te betrekken is een klankbordgroep in het leven geroepen. In twee bijeenkomsten heeft deze klankbordgroep meegedacht over de definitieve stedenbouwkundige uitwerking en de gewenste beeldkwaliteit. In het aangepaste ontwerp zijn de afmetingen van groenstroken en plantsoen afgestemd op behoefte, is ruimte opgenomen voor waterberging en zijn de woningen beter gesitueerd met het oog op het plaatsen van zonnepanelen. Er ligt nu een breed gedragen plan.

Het matenplan gaat in eerste instantie uit van 20 woningen in fase 1a. Hiervan worden twaalf uitgevoerd als twee-onder-één-kapwoning en acht als vrijstaande woning. In de

planregels is op enkele plekken de flexibiliteit ingebouwd om vrijstaande woningen om te kunnen zetten in twee-onder-één-kapwoningen. Dit betekent dat er bij maximale planinvulling 22 woningen mogelijk zijn.

Voor fase 1b worden nog eens 17 (maximaal 19) woningen voorzien. Deze mogelijkheid wordt in het bestemmingsplan achter een wijzigingsbevoegdheid geplaatst. Dit maakt het college bevoegd voor het aanpassen van de bestemming 'Agrarisch' naar woondoeleinden. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is de nadrukkelijke voorwaarde verbonden dat de woningbouwbehoefte aan de hand van een toets aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' moet worden aangetoond.

Op 30 oktober 2018 heeft ons college ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het plan vanaf 8 november 2018 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan (zie: bijlage 1) kan ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad aangeboden worden.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan (zie: bijlage 1) is de goede ruimtelijke ordening van het initiatief voldoende aangetoond. Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen zijn doorgevoerd, kan het ontwerpbestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' ongewijzigd vastgesteld worden. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

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.BP005614-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, maart 2018.

3. De gemeenteraad moet de beeldkwaliteitseisen vaststellen

Om de aansluiting met de bestaande bebouwing in het dorp te borgen is er in overleg met de klankbordgroep voor gekozen om voor de woningen langs de Jacob Bruintjesstraat enige beeldkwaliteitseisen op te stellen. Ook voor erfafscheidingen in hoeksituaties zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen. Voor het overige blijft het gebied welstandsvrij. De aangepaste beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en zullen na dit besluit onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

4. Het verhaal van eventuele kosten is anderszins verzekerd

Conform artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting van het bestemmingsplan 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. Het eigendom van gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen. Voor het plan is een grondexploitatie (GreX) opgesteld. Hierom kan worden afgezien van vaststelling van een exploitatieplan. Uw raad moet bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

5. *De Grex laat een licht negatief maar aanvaardbaar resultaat zien*

In bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is de grondexploitatie 'Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg' opgenomen. De Grex laat een licht negatief maar aanvaardbaar resultaat zien. Het financiële risico is beheersbaar omdat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd.

6. *De grondexploitatie heeft na de door de BBV voorgeschreven termijn van 10 jaar een verlies van € 87.559,-*

In dit geval is een verliesvoorziening van € 87.559,- nodig. De BBV schrijft de 10-jaarstermijn voor om de financiële risico's van een grondexploitatie te kunnen overzien. Elk jaar kan de grondexploitatie voortschrijdend met één jaar verlengd worden.

7. *Vanwege de verliesvoorziening is een wijziging van de programmabegroting 2019 nodig*

8. *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, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- De kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg worden toegezonden aan de Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland en aan 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

- 4 maart 2019: Vaststelling door de gemeenteraad
- 13 maart 2019: Bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan
- 24 april 2019: Einde beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' (017162099, 017161081)

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

Portefeuillehouder :
Steller : de heer K.H. de Jong; 06 13 34 28 49;
khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2019,
no. 19.0000003;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de
Woningwet;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' vast te stellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00614-VS01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT maart 2018;
3. Paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg (Complex X155) vast te stellen;
6. Een verliesvoorziening van €87.559,- treffen;
7. De vijfde wijziging van de programmabegroting 2019 vaststellen;
8. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1' bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 4 maart 2019.

De griffier,

de voorzitter,