

Emmeloord, 12 juli 2022.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 3'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De realisatie van de uitbreidingswijk Emmelhage - fase 3 in Emmeloord mogelijk te maken;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Daarbij in te stemmen met de 'Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3'.
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00693-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK, maart 2022) vast te leggen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
6. De nu geldende beeldkwaliteitseisen in te trekken;
7. De beeldkwaliteitseisen uit hoofdstuk 4 van 'Beeldkwaliteitsplan Emmeloord, Emmelhage fase 3' (Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen;
9. De grondexploitatie Emmelhage fase 3B (complex X011D) vast te stellen;
10. De 18^e wijziging van de programmabegroting 2022-2025 vast te stellen.

Doelstelling

Het plan draagt bij aan de invulling van de woningbouwopgave.

Inleiding

Voor het gehele plangebied van de uitleglocatie Emmelhage is in 2005 een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een fasering opgenomen met een uitwerkingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden'. Zo kon ingespeeld worden op veranderende marktomstandigheden. Nu fase 2b zijn afronding nadert is de ontwikkeling van fase 3 opgepakt. Omdat het plan niet geheel (programmering, waterstructuur, ontsluiting) past binnen de kaders van de in 2005 opgenomen uitwerkingsplicht stelt de gemeente voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op.

Fase 3 ziet op de realisatie van 315 woningen en een basisschool. Op de schoollocatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om daar nog eens 20 woningen mogelijk te maken mocht de school niet tot ontwikkeling komen. Verder ziet het plan op het doortrekken van de Buitensingel aan de noordzijde van het plangebied.

Scholtens Projecten VII BV (hierna Scholtens) ontwikkelt fase 3a. De gemeente ontwikkelt fase 3b. Op 19 januari 2021 tekenden de gemeente en Scholtens een intentieovereenkomst. Op 14 maart 2022 sloten beide partijen een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van fase 3a.

Uw college heeft op 29 maart 2022 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierna is het plan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Ontwikkelperspectief Emmeloord

- Woonvisie 'Kansen grijpen'
- Intentieovereenkomst d.d. 19 januari 2021
- Bestemmingsplan 'Emmelhage 2004'

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond. Het conceptbestemmingsplan is in- en extern breed gedeeld met Scholtens, in de projectgroep en bij vakspecialisten. Toekomstige bewoners van fase 2b zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling van fase 3. Over eventuele akoestische effecten zijn deze bewoners door middel een brief geïnformeerd. Het plan biedt ruimte om het overeengekomen stedenbouwkundig plan te realiseren. In het plan worden vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, twee hofjes en een blok rug-aan-rugwoningen mogelijk gemaakt. Het programma is vastgelegd in de overeenkomsten met Scholtens en past binnen de kaders van de woonvisie. Het plan maakt het in de meeste bouwblokken mogelijk om vrijstaand en twee-onder-één-kap uit te wisselen. Dit geeft enige flexibiliteit.

2. *Er is een drietal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd*

De wijzigingen in de regels en verbeelding leiden tot gewijzigde vaststelling. In de 'Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3'' (hierna: zienswijzennota) worden de aanpassingen besproken.

3. *De provincie heeft een zienswijze ingediend*

Vanuit de omgeving zijn geen zienswijzen ontvangen. In zienswijzennota wordt ingegaan op de zienswijze van de provincie. De provincie koppelt medewerking aan fase 3 voorwaardelijk aan afspraken over de ontsluiting van fase 4 (en verder). Wij zien dit als twee trajecten die los van elkaar lopen. De uitvoerbaarheid en de goede ruimtelijke ordening van fase 3 worden met voorliggend bestemmingsplan voldoende aangetoond.

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 komt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor dit bestemmingsplan is dat NL.IMR0.0171.BP00693-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-BRK, maart 2022.

5. *Zo wordt de procedure in geval van beroep versneld*

Het bestemmingsplan wordt voorbereid onder toepassing van artikel 1.1, lid 1, onder a en artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit kan omdat er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Door de Chw van toepassing te verklaren kan er geen pro-forma beroep (later aanvullen) ingesteld worden en is de uitspraak op eventueel beroep bij de Raad van State binnen zes maanden. In de kennisgeving moet dit aangegeven worden.

6. *Het oude beeldkwaliteitsplan moet ingetrokken worden*

In het plangebied gold al een beeldkwaliteitsplan. Omdat het huidige bestemmingsplan een andere stedenbouwkundige invulling heeft gekregen, is het oude beeldkwaliteitsplan niet meer toepasbaar.

7. *De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van beeldkwaliteitseisen*

Scholtens en de gemeente hebben gezamenlijk aan stedenbouwkundig ontwerp bureau IMOSS de opdracht gegeven om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De beeldkwaliteit is deels geborgd via de stedenbouwkundige kaders van het bestemmingsplan, de inrichting van de openbare ruimte en via de uitgifte. Aanvullend hierop zijn beeldkwaliteitscriteria (welstandseisen) opgesteld. Op de meeste kavels gelden algemene criteria. Voor acht kavels die liggen in zichtlijnen zijn specifieke criteria opgesteld die voor accent zorgen. In drie clusters zijn vijftientig kavels aangewezen die welstandsluw zijn. Hier gelden uitsluitend regels die borgen dat installaties (bv. airco's) buiten het zicht vanuit de openbare ruimte komen. De beeldkwaliteitscriteria verliezen na realisatie van een individuele woning hun werking.

Ook de beeldkwaliteitscriteria hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. De beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan en zullen na dit besluit onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

8. en 9. Het verhaal van eventuele kosten is via de grondexploitatie 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, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere wijze verzekerd is. Het eigendom van gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen. Voor het plan is daarom een grondexploitatie (GreX) opgesteld (zie: bijlage 3). Hierdoor 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.

10. Er is een wijziging van de programmabegroting 2022 nodig

In 2022 worden er -naast de inbrengwaarde van de gronden en de gemaakte voorbereidingskosten in de vast te stellen grondexploitatie- onder andere kosten gemaakt voor de (besteks)voorbereidingen en het tijdelijk beheer van het terrein. De totale lasten voor 2022 worden geschat op € 400.000. Dit is dus naast de hierboven genoemde inbrengwaarde van de gronden à € 2.805.958 en de reeds gemaakte kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (€ 71.103).

Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2022 nodig. Het is uw bevoegdheid over deze wijziging een besluit te nemen.

Kanttekeningen

10. Economische onzekere tijden

Gezien de onzekere economische tijden (Coronacrisis, oorlog in Oekraïne, hoge gas- en energieprijzen en stijgende hypotheekrente) is het mogelijk dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot is en dat de verwachte opbrengsten achter blijven.

Planning/uitvoering

19 september 2022 - Vaststelling bestemmingsplan

9 november 2022 - Publicatie bestemmingsplan

23 december 2022 - Einde beroepstermijn

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3' (99990000071945)
2. Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3 (99990000071302)
3. Grondexploitatie Emmelhage fase 3B (X011D) (99990000071828)

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer K.H. de Jong, 0527633506; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 juli 2022, no. 22.0001054;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 12a van de Woningwet en artikelen 189-191 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. De realisatie van de uitbreidingswijk Emmelhage - fase 3 in Emmeloord mogelijk te maken;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Daarbij in te stemmen met de 'Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3'.
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00693-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK, maart 2022) vast te leggen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
6. De nu geldende beeldkwaliteitseisen in te trekken;
7. De beeldkwaliteitseisen uit hoofdstuk 4 van 'Beeldkwaliteitsplan Emmeloord, Emmelhage fase 3' (Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen;
9. De grondexploitatie Emmelhage fase 3B (complex X011D) vast te stellen;
10. De 18^e wijziging van de programmabegroting 2022-2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 september 2022.

De griffier, de voorzitter,