



Emmeloord, 18 januari 2022.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Marknesse zuid - fase 4'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Marknesse Zuid – fase 4' gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMR0.0171.BP00680-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juli 2021) vast te leggen;
3. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. De grondexploitatie Marknesse fase 4 (complex 87) vast te stellen;
6. De 13^e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Doelstelling

Een goed woningaanbod in Marknesse.

Inleiding

Aan de zuidkant van de kern Marknesse langs de Leemringweg bevindt zich de zogenaamde 'Kavel Muylwijk'. De gemeente Noordoostpolder is van plan om deze kavel te gebruiken voor het woningbouwplan 'Marknesse zuid – fase 4' om zo te voorzien in de lokale woningbehoefte. Het plan bestaat uit het realiseren van in totaal 114 woningen met de daarbij behorende infrastructurale-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zullen 29 vrijstaande woningen, 35 rijwoningen (waarvan 12 voor sociale huur) en 50 tweekappers gerealiseerd worden. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig en een besluit over een hogere geluidgrenswaarde. Daarover gaat dit voorstel.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Woonvisie gemeente Noordoostpolder 2020

Argumenten

1.1 Het plan is met het dorp voorbereid.

Het plan is in samenspraak met een werkgroep en dorpsbelang Marknesse tot stand gekomen. Ook is er een vragenlijst in het dorp verspreid om inzicht te krijgen in de woonwensen en – behoeften in Marknesse. De voorgestelde verkaveling geeft hier invulling aan. De directe omgeving is ook actief betrokken bij en geïnformeerd over de tot standkoming.

1.2 Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk

Op de kavel ligt een beheersverordening met de bestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'agrarisch' maakt woningen op deze kavel niet mogelijk. Hierdoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vertaling van het voornemen om woningen, met de daarbij behorende infrastructurale-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aangetoond. Tijdens de inzageperiode is er ambtshalve een wijziging in het plan doorgevoerd. Dit betreft de mogelijkheid om een geluidwal met een hoogte van maximaal 2 meter aan de westkant van het plangebied te kunnen plaatsen om zo het geluid dat het wegverkeer op de Leemringweg veroorzaakt te kunnen dempen. Dit is conform de inrichtingstekening van het plan. Daarom gaat het om een gewijzigde vaststelling.

1.4 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Zienswijzen konden ingediend worden tijdens de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Het college heeft een besluit hogere grenswaarde genomen

De woningen zijn geluidsgevoelige functies. Volgens geluidsberekeningen wordt de wettelijke geluidsbelasting op deze functies overschreden vanwege wegverkeerslawaai van de Leemringweg. Er kan een ontheffing verleend worden omdat de maximale ontheffingswaarde niet overschreden wordt. Het college is hiervoor bevoegd en heeft op 18 januari 2022 een hogere waarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

2.1 Het bestemmingsplan moet samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer en de ondergrond moeten daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1 Met het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria voor de bebouwing gegeven

In het plan zijn enkele beeldkwaliteitscriteria opgenomen. De criteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat belangrijk is om die samenhang en sfeer in de uitstraling van het wonen te krijgen. Het uiteindelijke doel voor iedereen is een herkenbare woonbuurt met een hoogwaardige uitstraling.

4.1/5.1 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. 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.

6.1 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 het bouwrijpmaken van de locatie en de (besteks)voorbereidingen die hieraan vooraf gaan. De totale lasten voor 2022 worden geschat op € 2,5 miljoen. Dit is dus naast de hierboven genoemde inbrengwaarde van de gronden (€ 617.909) en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (€ 33.771). Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2022 nodig. Het is uw bevoegdheid over deze wijziging een besluit te nemen.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Planning/uitvoering

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| - Vaststelling bestemmingplan | 16 februari 2022 |
| - Publicatie bestemmingsplan | 9 maart 2022 |
| - Beroepstermijn | 10 maart t/m 20 april 2022 |
| - Bestemmingsplan onherroepelijk | 21 april 2022 |

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022, no. 22.0000029;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Marknesse Zuid – fase 4' gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMR0.0171.BP00680-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juli 2021) vast te leggen;
3. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. De grondexploitatie Marknesse fase 4 (complex 87) vast te stellen;
6. De 13^e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 februari 2022.

De griffier, de voorzitter,