

Emmeloord, 17 mei 2022.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2b'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. In het plangebied 'Emmelhage - fase 2b' 18 Startblockwoningen toe te staan;
2. In te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2b';
3. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2b' vast te stellen;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00682-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK februari 2022) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Een evenwichtig woningaanbod in Emmelhage.

Inleiding

Op 16 juni 2021 heeft ons college het wijzigings- en uitwerkingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2b' vastgesteld. De onderliggende uitwerkingsplicht maakt maximaal 150 woningen mogelijk. Mercatus wil, in goed overleg met de gemeente, aan het Piet Moddermanpad een locatie waar oorspronkelijk acht rijwoningen gepland stonden omvormen tot een locatie voor achttien Startblockwoningen (rug-aan-rug). Om dit mogelijk te maken wordt nu een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit is nodig omdat af wordt geweken van het kader (maximaal 150 woningen) dat uw raad in het moederplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' heeft meegegeven. In het nieuwe plan worden maximaal 159 woningen toegestaan.

Op 8 maart 2022 heeft ons college ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het plan vanaf 17 maart 2022 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Het plan is in eerste instantie op de 'versnelde route' gezet. Dit betekent dat het plan onder voorbehoud van zienswijzen ook al meteen ter vaststelling voorgelegd zou worden aan uw raad. Op 11 april 2022 is echter een zienswijze ontvangen. Volgens afspraak wordt in die gevallen teruggevallen op de 'normale' procedure. Daarom is het bestemmingsplan van de raadsagenda van mei gehaald. Uw raad krijgt het plan nu samen met een beantwoording van de zienswijze ter besluitvorming voorgelegd.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Ontwikkelperspectieven
- Woonvisie

Argumenten

1. *Het plan past binnen het beleid*

Emmelhage is een uitbreidingslocatie. Zo is het ondermeer in de structuurvisie en de ontwikkelperspectieven aangewezen. In de woonvisie staat dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Het plan voorziet hier in. Het specifieke concept, in combinatie met de woningnood, maakt een beperkte ophoging van het aantal woningen een wenselijke ontwikkeling.

2. *De zienswijze leidt niet tot aanpassing*

De zienswijze gaat vooral over de toename van verkeersdruk, de afname van privacy, het gebruik van gedateerde informatie en alternatieve locaties. In de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen' (zie: bijlage 2) is een reactie op de zienswijze opgenomen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het juridisch binnende deel van het bestemmingsplan. De toelichting wordt naar aanleiding van de zienswijze wel iets geactualiseerd.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Bij het plan zit een toelichting (zie: bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond. Om het ontwerp mogelijk te maken staat het bestemmingsplan ter plaatse een afwijkende goothoogte toe. Ook is een aanduiding opgenomen die de bouw van bergingen regelt. Verder wordt een technische fout uit het moederplan (verschil tussen verbeelding en regels) hersteld. Niet alleen op de verbeelding maar ook in de regels is nu geregeld dat in de bouwvlakken aan de uiterste noordzijde en zuidzijde van het bestemmingsplangebied de nokrichting haaks op de weg moet zijn.

Het plan is afgestemd met de welstandscommissie. Na enkele aanpassingslagen ligt er nu een plan dat wat betreft welstand vergunbaar is. Verder is er afstemming geweest over de extra parkeerdruk en de inzameling van huisvuil.

3.2 Provincie en waterschap kunnen instemmen met het plan.

Het plan is voor vooroverleg naar de provincie en het waterschap gestuurd. Het waterschap geeft aan in te kunnen stemmen met het plan. Naar aanleiding van opmerking van de provincie over onder meer ecologie en archeologie zijn onderzoeken aangevuld en is het conceptbestemmingsplan aangepast. De aanpassingen zijn afgestemd met de provincie.

4.1 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 volgens 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.IMR0.0171.BP00682. Volgens artikel 1.2.4 van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt. Voor dit plan is dat BGT-BRK februari 2022.

5.1 Het verhalen van de kosten is op een andere manier geregeld

In het kader van het uitwerkings- en wijzigingsplan 'Emmeloord – Emmelhage, fase 2b' is voor de gronden binnen het plangebied al een grondexploitatiebegroting vastgesteld. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het plan past binnen de al vastgestelde grondexploitatiebegroting. Voor deze specifieke ontwikkeling is tussen gemeente en Mercatus een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Na uw besluit publiceren wij het vastgestelde bestemmingsplan. Daarna kan nog zes weken beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2b' (99990000063535)
2. 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2b' (99990000062560)

No. 22.0000767-3

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

Portefeuillehouder : de heer W. Haagsma
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 17 mei 2022, no. 22.0000767;

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. In het plangebied 'Emmelhage - fase 2b' 18 Startblockwoningen toe te staan;
2. In te stemmen met de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2b';
3. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2b' vast te stellen;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00682-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK februari 2022) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juli 2022.

De griffier, de voorzitter,