

Emmeloord, 13 februari 2024

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op de kavel ten zuiden van de Oude Espelerweg te Emmeloord (NOP, AZ05618) maximaal 215 woningen mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de *Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg'* en bestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00727-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 9 maart 2023) vast te leggen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op dit bestemmingsplan;
5. De beeldkwaliteitscriteria van 'Beeldkwaliteitsparagraaf, Oude Espelerweg' (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
7. De grondexploitatie Oude Espelerweg (complex X010) vast te stellen;
8. Een budget beschikbaar te stellen van € 5.786.000,- ter dekking van de grondexploitatie 'Oude Espelerweg' over het jaar 2024;
9. De 19^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Bijdragen aan de woningbouwopgave.

Beleidsreferentie

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025](#)
- [Woonvisie Noordoostpolder 2020 'Kansen grijpen'](#)
- [Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026 Noordoostpolder](#)

Inleiding

Het agrarische perceel ten zuiden van de Oude Espelerweg en ten oosten van de Espelerlaan in Emmeloord (kadastraal bekend als NOP, AZ05618) wordt ontwikkeld voor woningbouw. Het plan ziet op de realisatie van maximaal 215 woningen in een gemengd programma. U heeft op 5 juli 2021, met de intentie om de kavel aan te kopen, besloten om een voorkeursrecht te vestigen op dit perceel. Op 5 juni 2023 stelde u budget beschikbaar om de kavel te verwerven en te ontwikkelen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan nodig. Voor de borging van de gewenste beeldkwaliteit zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

Op 25 juli 2023 besloot ons college om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Hierna lag het bestemmingsplan zes weken als ontwerp ter inzage. In deze periode konden zienswijzen ingediend worden.

Dit voorstel gaat over het vervolg van de ruimtelijke procedure en de procedure voor de hogere waarde wegverkeerlaaai.

Argumenten

- 1.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 2). Het plan is milieutechnisch en landschappelijk goed inpasbaar. De locatie is in het ontwikkelperspectief voor Emmeloord door u aangewezen als ontwikkellocatie. In de structuurvisie 'Noordoostpolder 2025' heeft u de locatie aangewezen als bestaand woongebied. Het plan geeft daarmee uitvoering aan de eerder door uw raad ingeslagen koers.

1.2 Deze ontwikkeling past bij de woningbouwbehoefte

De ontwikkeling maakt een mix van grondgebonden woningen en gestapelde appartementen mogelijk voor meerdere doelgroepen en segmenten. Er wordt zowel koop als (sociale) huur gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de lokale behoefte. Op deze locatie is een complementair, onderscheidend woonmilieu beoogd als overgangsgebied tussen Emmelhage en het Emmelerbos. Bij de invulling van het woningbouwprogramma is er gekeken naar de kwaliteiten van de locatie en het programma in Emmeloord, zoals Emmelhage, dokter Jansenpark en het centrum(schil). In het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheid om één van de hofjes aan de westzijde van het plangebied te ontwikkelen voor gemeenschappelijk wonen voor senioren (knarrenhof). Aan de noordzijde van het plangebied wordt een forse waterpartij aangelegd, waarmee het plan van extra uitstraling wordt voorzien.

1.3 Er is gesproken met de omgeving

Er zijn gesprekken geweest met de eigenaren van de beide woonpercelen die in de noordwesthoek grenzen aan het plangebied.

De bewoners van Espelerlaan 86 gaven aan niet gelukkig te zijn met de ontwikkeling in de directe nabijheid van hun eigendom. Zij hebben hierover een zienswijze ingediend (zie: argument 2.1).

De bewoners van Oude Espelerweg gaven aan zelf woningbouw te willen realiseren op hun eigendom. Het is stedenbouwkundig wenselijk dat dit erf een herkenbaar element in de stedelijke structuur blijft. Voor dit plan wordt een separaat traject doorlopen. Het plan is inmiddels besproken in het initiatievenproces.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een extra sportveld. Mocht het plan niet van de grond komen, dan is er een eenvoudige wijziging mogelijk binnen deze planologische regeling.

2.1 Als gevolg van de zienswijzen worden er twee wijzigingen doorgevoerd

In de Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg' (hierna: zienswijzennota) (zie: bijlage 1) worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De twee wijzigingen zijn:

- Een rij van tien woningen bij de ingang van de wijk is omgewisseld met een rij van drie vrijstaande woningen iets dieper in het plangebied. Dit is gedaan naar aanleiding van een brief van de bewoners van Espelerlaan 86 over het plan van hun burens. In deze brief geven ze aan dat het realiseren van drie vrijstaande woningen (in plaats van een rij van tien) naast hun perceel in lijn is met hun wensen. Wij hebben dit voorstel overgenomen. Als gevolg van de aanpassing zijn de verbeelding, de beeldkwaliteitseisen, het akoestisch onderzoek en het besluit hogere waarden¹ (Wet geluidhinder) aangepast.
- Naar aanleiding van de zienswijze van Stichting Wonen Senioren Nop is op de hofjes een aanduiding opgenomen die expliciet duidelijk maakt dat er per hofje een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd en gebruikt mag worden.

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het plan.

2.2 De zienswijze van de provincie leidt niet tot planaanpassing

De provincie geeft aan dat haar zienswijze voornamelijk gericht is op het provinciaal belang omtrent de nabij gelegen provinciale Espelerweg. De provincie dringt aan op het op korte termijn maken van bestuurlijke afspraken met betrekking tot de overdracht van provinciale wegen/wegvlakken naar de gemeente Noordoostpolder. In de zienswijzennota is aangegeven dat gemeente en provincie werken aan concrete afspraken en dat de kwestie rondom overdracht van wegen los staat van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor een woningbouwontwikkeling. De overige opmerkingen van de

¹ Voor het besluit hogere waarde (Wgh) is het college bevoegd.

provincie zijn als ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreactie verwerkt (zie: zienswijzennota).

2.3 *Er worden enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd*

- Opname aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – uitsluitend calamiteitendoorgang' op de verbeelding en in de planregels om te borgen dat de wijk niet langs de calamiteitendoorgang wordt ontsloten.
- Aanpassing paragraaf ecologie – aandacht marterachtigen en rugstreeppad (inclusief opnemen aanvulling natuurtoets (d.d. 8 november 2023) als bijlage.
- Er is op 16 januari 2024 een nieuwe stikstofberekening gemaakt met de meest recente versie van de AERIUS-calculator (bijlage 4 bij toelichting). Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.
- Aanpassing verbeelding aantallen woningen in de hofjes (westzijde plangebied). Het maximale aantal woningen voor de beide hofjes staat in ontwerpbestemmingsplan per abus op 15 woningen voor het hele complex terwijl dat voor beide hofjes maximaal 15 appartementen en maximaal 12 aaneen gebouwde woningen moet zijn. Dus maximaal 27 woningen per hofje.
- Naar aanleiding van het wateradvies en de vooroverlegreactie van het waterschap zijn de waterparagraaf een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd.
- De aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' is doorgetrokken tot de plangrens aan de zuidkant.
- Ter plaatse van de wijkontsluiting wordt het plangebied iets uitgebreid zodat aangesloten wordt op de al geldende verkeersbestemming van de Espelerlaan.

3.1 *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 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.BP00727-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, 9 maart 2023.

4.1 *Zo wordt de procedure in geval van beroep versneld*

De bestemmingsplannen worden 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.

5.1 *Er zijn beeldkwaliteitseisen nodig om voldoende kwaliteit te borgen*

Gelet de ligging op een prominente zichtlocatie langs belangrijke invalswegen van Emmeloord en de verschillende woonmilieus zijn er beeldkwaliteitscriteria geformuleerd. Dit is nodig om voldoende samenhang en uitstraling te borgen. Zo blijft economische waarde en de belevingswaarde in het plangebied op peil. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn voor de verschillende deelgebieden beeldkwaliteitscriteria geformuleerd. De beeldkwaliteitseisen maken na vaststelling onderdeel uit van de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'.

6.1 en 7.1 *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 (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.

8.1 en 9.1 Er is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig

In 2024 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 bouwrijp maken van het terrein. De totale lasten voor 2024 worden geschat op € 801.000. Dit is dus naast de hierboven genoemde inbrengwaarde van de gronden à € 4.984.978 en de reeds gemaakte kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (€ 29.978). Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig. Het betreft voor het grootste deel een technische begrotingswijziging, een verhoging van zowel het lastenniveau als batenniveau van Programma 1 vanwege de inbrengwaarde van de gronden in het bouwgrondcomplex. Immers het krediet voor de aankoop van de grond inclusief bijkomende kosten is middels een separaat voorstel reeds aan u voorgelegd. Het is uw bevoegdheid over deze grotendeels technische wijziging een besluit te nemen.

Inbrengwaarde grond	€ 4.985.000
Tijdelijk beheer	€ 6.000
Plankosten	€ 103.000
VTU	€ 77.000
Bouwrijp maken	€ 528.000
Overhead	€ 87.000
Totaal	€ 5.786.000

Kanttekeningen

6.1 t/m 9.1 Economische onzekere tijden

Deze tijden kennen hoge gas- en energieprijzen, leveringsproblemen van gas- en energie, vertraagde productiecapaciteit en weinig voorraden. Deze feiten kunnen er voor zorgen dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot is en dat de verwachte opbrengsten tijdelijk achter blijven.

Planning/uitvoering

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg'
2. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg'
3. Grondexploitatie Oude Espelerweg (Complex X010)

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer K.H. de Jong, (0527) 63 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024, no. 24.0000074;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening; artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet; en artikel 189-191 Gemeentewet.

B E S L U I T:

1. Op de kavel ten zuiden van de Oude Espelerweg te Emmeloord (NOP, AZ05618) maximaal 215 woningen mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de *Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg'* en bestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00727-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 9 maart 2023) vast te leggen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op dit bestemmingsplan;
5. De beeldkwaliteitscriteria van 'Beeldkwaliteitsparagraaf, Oude Espelerweg' (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
7. De grondexploitatie Oude Espelerweg (complex X010) vast te stellen;
8. Een budget beschikbaar te stellen van € 5.786.000,- ter dekking van de grondexploitatie 'Oude Espelerweg' over het jaar 2024;
9. De 19^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 maart 2024.

De griffier, de voorzitter,