

Emmeloord, 16 januari 2024.

Onderwerp

Bestemmingsplannen 'Emmeloord, Westzoom - noord' en 'Emmeloord, Westzoom - zuid'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De realisatie van 40 rijwoningen mogelijk te maken op het perceel ten zuiden van Pilotenweg 9 te Emmeloord (noordelijk deel van het plangebied);
2. De realisatie van 30 tiny houses mogelijk te maken op het perceel ten zuiden van Pilotenweg 9 te Emmeloord (zuidelijk deel van het plangebied);
3. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplannen 'Emmeloord, Westzoom – noord' en 'Emmeloord, Westzoom – zuid'* en de bestemmingsplannen 'Emmeloord, Westzoom – noord' en 'Emmeloord, Westzoom – zuid' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor de bestemmingsplannen respectievelijk de planidentificatienummers NL.IMRO.0171.BP00724-VS01 en NL.IMRO.0171.BP00704-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 2 oktober 2022) vast te leggen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op beide bestemmingsplannen;
6. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.3 van de toelichting van bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord' en paragraaf 3.3 van de toelichting van bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – zuid' vast te stellen;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen;
8. De grondexploitatie Pilotenweg (complex X086) vast te stellen;
9. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.381.000 ter dekking van de lasten in 2024 van grondexploitatie 'Pilotenweg';
10. Een verliesvoorziening te treffen ter hoogte van € 328.198;
11. De 15^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Bijdragen aan de woningbouwopgave.

Inleiding

Op het perceel ten zuiden Pilotenweg 9 te Emmeloord zijn twee woningbouwontwikkelingen beoogd.

In het noordelijk deel van het plangebied wil woningbouwcorporatie Mercatus 40 grondgebonden rijwoningen realiseren. Deze woningen zijn bedoeld voor woningzoekenden die hier tijdelijk een woning kunnen huren om daarna door te kunnen stromen naar een reguliere huurwoning. Voor dit plandeel is het bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord' opgesteld.

In het zuidelijke deel van het plangebied wil Tiny Parque Nederland B.V. (hierna: TPN) 30 grondgebonden tiny houses realiseren.

Op 30 mei 2023 heeft ons college besloten om in te stemmen met beide plandelen. Hierna zijn beide bestemmingsplan voor zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. In deze periode konden zienswijzen ingediend worden. De periode hierna is gebruikt voor het sluiten van overeenkomsten met de initiatiefnemers. Ook is er verder gesproken met de naastgelegen zorgboerderij over vervangende grond.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord' 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.

1.2 *Er is behoefte aan huisvesting voor mensen die op korte termijn een dak boven hun hoofd nodig hebben*

Mercatus wil in het plangebied in kleine woningen huisvesting bieden aan mensen die op korte termijn een dak boven hun hoofd nodig hebben. De doelgroep is divers en bestaat uit bijvoorbeeld statushouders, mensen met tijdelijke arbeidscontracten, familieleden die mantelzorg verlenen, mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen, mensen die te maken hebben met huiselijk geweld of echtscheiding, jongeren die uit huis willen en stagiaires. Mercatus stimuleert de huurders vervolgens om door te stromen naar een woning die voor de langere termijn beter bij de woonwensen aansluit. De gemeente ondersteunt Mercatus bij het mogelijk maken van nieuwe woonvormen zoals tijdelijke huisvesting. Dit draagt bij aan de huisvestingsopgave en zorgt voor doorstroming in de sociale huurvoorraad.

1.3 *De locatie leent zich goed voor de ontwikkeling*

De voorgestelde woningbouwlocatie ligt tegen de bestaande kern maar op enige afstand van bestaande woonwijken. Met het plan wordt desondanks wel aangesloten bij het bestaande stedelijk weefsel. De voorzieningen in Emmeloord zijn goed bereikbaar terwijl de impact van de nieuwe woningen (bijvoorbeeld beperking uitzicht en privacy en toename verkeersdruk) op bestaande woonbuurten door de afstand beperkt blijft. Er is gezocht naar een locatie in eigendom van de gemeente. Zo kan snel gerealiseerd worden. Dit is belangrijk in verband met de woningnood.

1.4 *Er heeft vooroverleg plaatsgevonden*

Het plan is gedeeld met provincie en waterschap. De provincie heeft gevraagd om nadere toelichting op het gebied van wonen, openbaar vervoer, de stikstofberekening en het waterprogramma. Naar aanleiding hiervan is de plantoelichting aangescherpt. Voor de waterbergingsopgave is er voor beide plandelen een waterstructuurplan opgesteld. Hieruit blijkt dat er door het aanleggen van wadi's kan worden voorzien in de bergingsopgave. In het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende waterberging gerealiseerd moet worden.

1.5 *Er is gesproken met de omgeving*

Er zijn gesprekken geweest met de zorgboerderij (zie: kanttekening 1.1/2.1), de volkstuinders en Philadelphia. Philadelphia geeft aan dat haar cliënten prikkelgevoelig zijn. Daarom is in het plan een gebouwde groene afscherming opgenomen, in elk geval voor de periode dat Philadelphia nog op deze locaties is gevestigd. Ook wordt tussen beide locaties bosplantsoen aangelegd. Zo worden de visuele prikkels zoveel als mogelijk weggenomen. Philadelphia hecht ook aan het beperken van overlast in de bouwfase. De gemeente en Philadelphia hebben schriftelijk afspraken vastgelegd om dit goed te regelen.

Op 12 oktober 2023 is er een goed bezochte inloopavond geweest waar de plannen verder toegelicht zijn.

2.1 *Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – zuid' 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.

2.2 *Het plan past binnen het gemeentelijk beleid*

In de ruimtelijke visie 'tiny houses' zijn vier scenario's uitgewerkt. In deze visie wordt per scenario één experiment toegestaan. In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan scenario 3 'tiny house - projectbouw'. Het programma van tiny houses is complementair aan het al bestaande woningaanbod.

2.3 *Vanuit stedenbouwkundige kwaliteit is aangestuurd op locaties aan de rand van Emmeloord*

De locatie voor de tiny houses is gekozen op voorstel van de gemeente waarbij specifiek rekening is gehouden met stedenbouwkundige inpasbaarheid (zie ook: argument 1.3).

2.4 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden

Zie: argument 1.4.

2.5 Er is gesproken met de omgeving

Er zijn gesprekken geweest met de zorgboerderij (zie: kanttekening 1.1/2.1), de volkstuinders en Philadelphia. Philadelphia geeft aan dat haar cliënten prikkelgevoelig zijn. Philadelphia hecht aan het beperken van overlast in de bouwfase. De gemeente en Philadelphia hebben schriftelijk afspraken vastgelegd om dit goed te regelen. Ook de cliënten van de zorgboerderij zijn prikkelgevoelig. Waar het plangebied grenst aan de gronden van de zorgboerderij is, om visuele prikkels weg te nemen, een jaarrond groene haag opgenomen in de voorwaardelijke verplichting.

Op 12 oktober 2023 is er een goed bezochte inloopavond geweest waar de plannen verder toegelicht zijn.

3.1 De meeste zienswijzen leiden niet tot planaanpassing

In de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplannen 'Emmeloord, Westzoom – noord' en 'Emmeloord, Westzoom – zuid' (hierna: zienswijzennota) (zie: bijlage 3) worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. In de nota is per zienswijze aangegeven op welk plandeel de zienswijze ziet. Omdat beide plannen tegelijkertijd ter vaststelling worden voorgelegd aan gemeenteraad is gekozen om alle zienswijzen te beantwoorden in één nota.

De meeste zienswijzen zien op de doelgroepen die Mercatus gaat huisvesten in het noordelijk plandeel. De term 'aandachtsgroepen' heeft mogelijk voor verwarring gezorgd. In de gemeentelijke reactie 1.3 wordt meer inzicht gegeven in de doelgroepen (zie ook: argument 1.2). Deze zienswijzen hebben niet geleid tot planaanpassing.

3.2 Naar aanleiding van de zienwijzen van de zorgboerderij worden twee aanpassingen doorgevoerd

De huidige agrarische bestemming (uitsluitend akkerbouw) op de akkers achter Pilotenweg 7 (eigendom zorgboerderij) blijft gehandhaafd en krijgt geen maatschappelijke bestemming. Met een functieaanduiding wordt nu ook gebruik van de akkers ten behoeve van een zorgboerderij toegestaan.

Er wordt een, op een afstand van 50m ten opzichte van de woonbestemmingen, een spuitzone opgenomen. Binnen deze zone mogen geen chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

3.3 Er worden ook enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd

De begrenzing plangebieden zijn beter op elkaar afgestemd en de maatvoering in de verbeelding is in overeenstemming gebracht met de onderliggende topografie. Verder zijn de paragrafen over beeldkwaliteit in overeenstemming gebracht met de onlangs inwerking getreden beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'. De AERIUS-berekening (stikstof) zijn geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe release van de calculator op 7 november 2023. De waterparagrafen zijn aangepast conform het advies van het waterschap. In artikel 10 van bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – zuid' is de nummering verduidelijkt.

4. Omdat er aanpassingen in regels en verbeelding zijn worden bestemmingsplannen gewijzigd vastgesteld.

De aanpassingen voorgesteld in de zienswijzennota zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

5. 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.BP00724-VS01 en NL.IMR0.0171.BP00704-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, 2 oktober 2022.

6. 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.

7 Er zijn beeldkwaliteitseisen nodig om voldoende kwaliteit te borgen

Zo wordt voorkomen dat er bijvoorbeeld containers, stacaravans of andere objecten met onvoldoende kwaliteit geplaatst kunnen worden. De beeldkwaliteitseisen zijn afgestemd met Mercatus en TPN. De beeldkwaliteitseisen zijn in beide bestemmingsplannen onder het kopje 'beeldkwaliteitscriteria' in paragraaf 3.3 van de toelichting uitgewerkt. Er zijn geen zienswijzen ingediend die zien op de beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteitseisen worden na vaststelling onderdeel van de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'.

8. en 9. Het verhaal van eventuele kosten is via de grondexploitatie verzekerd

Conform artikel 3.1.6 van het Bro geven de toelichtingen van de bestemmingsplannen 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) (zie: bijlage 4) opgesteld. Hierdoor kan worden afgezien van vaststelling van een exploitatieplan. Uw raad moet bij het besluit tot vaststelling van de bestemmingsplannen expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Diverse bijdrages zijn afgesproken middels anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen.

10. Er is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig

In 2024 worden er -naast 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 geraamd op € 1.381.000. Dit is inclusief de reeds gemaakte kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (€ 43.075). Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig. Het betreft een technische begrotingswijziging, een verhoging van zowel het lastenniveau als batenniveau van Programma 1. Het is uw bevoegdheid over deze technische wijziging een besluit te nemen.

Tijdelijk beheer	€	7.000
Plankosten	€	75.000
VTU	€	46.000
Bouwrijp maken	€	1.102.000
Overhead	€	151.000
Totaal	€	1.381.000

11. Het vaststellen van een grondexploitatie is uw bevoegdheid

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) stelt dat u dient te besluiten over een (gewijzigde) grondexploitatiebegroting. Het startpunt is een raadsbesluit met vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief een grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten en opbrengsten worden verantwoord op het bouwgrondcomplex.

12. Een verliesvoorziening moet getroffen worden

De grondexploitatie heeft op eindwaarde 31-12-2027 een geprognosticeerd verlies van € -328.198. Nominaal sluit de grondexploitatie met een negatief saldo van € -267.969, maar de toekomstig geraamde kostenstijging zorgt voor een verwachte (extra) kostenpost, waardoor de geprognosticeerde eindwaarde op ca. € -330.000 eindigt. De BBV schrijft voor om direct een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het geprognosticeerde verlies op eindwaarde. De te treffen verliesvoorziening wordt ten laste gebracht van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) en verwerkt in de 15^e wijziging van de programmabegroting 2024.

Kanttekeningen

1.1/2.1 Er is nog geen overeenstemming bereikt met de zorgboerderij

De grond onder het plangebied is eigendom van de gemeente. Deze grond werd verhuurd aan de zorgboerderij. Dit gebeurde op basis van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van drie maanden. De gemeente heeft de plannen tijdig kenbaar gemaakt en de huur opgezegd. De huur is beëindigd per 1 januari 2024.

De zorgboerderij heeft kenbaar gemaakt niet gelukkig te zijn met het opzeggen van de huurovereenkomst van de betreffende locatie. De zorgboerderij heeft aangegeven de grond nodig te hebben voor een sluitende bedrijfsvoering. Opzegbaarheid is echter een wezenlijk kenmerk van huur. De gemeente heeft de contractuele opzegtermijn van drie maanden ruimschoots in acht genomen. Aan de opzegging van huur van grond kent de wetgever geen verdere bescherming of vergoeding toe. Op basis van de huurovereenkomst hoeft de gemeente de zorgboerderij niet tegemoet te komen.

Vanuit haar verantwoordelijkheid als overheid en het maatschappelijk belang van de zorgboerderij, heeft de gemeente echter met de zorgboerderij meegedacht. Gelet op de huurbeëindiging per 1 januari 2024 heeft de zorgboerderij alle belang bij een oplossing dicht bij huis. De gemeente heeft daarom het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) benaderd om te voorzien in vervangende grond. De gemeente en het RVB zijn het eens geworden (zie: raadvorstel d.d. 26 februari 2024 'Grondaankoop perceel NOP A2114 ged. te Emmeloord') en de gemeente heeft vervangende grond direct aangrenzend aan het eigendom van zorgboerderij aangeboden. Op deze grond heeft u op 5 juni 2023 voorkeursrecht (Wvg) gevestigd. Ons college heeft deze kavel (optie huur en koop) aangeboden aan de zorgboerderij.

De gemeente heeft de zorgboerderij gevraagd om voor 8 januari 2024 te reageren op het aanbod omtrent vervangende grond (huur of koop). Op 8 januari 2024 heeft de zorgboerderij aangegeven het aanbod niet te accepteren tegen de aangeboden prijs. Dit is de getaxeerde verwervingsprijs die gemeente aan het RVB verschuldigd is. Ook stelt de zorgboerderij aanvullende voorwaarden zoals een erfvergroting, kosten aanleg van een betonpad, kosten overschakeling naar biologische teelt en een hogere en dikkere heg.

Gelet op het grote maatschappelijke belang van de woningbouwopgave is langer wachten met de procedure voor de bestemmingsplannen niet wenselijk. Het college is nog in gesprek met de zorgboerderij om tot een aanvaardbare en realistische oplossing te komen.

10.1 Economische onzekere tijden

Deze tijden kennen hoge gas- en energieprijzen, leveringsproblemen van gas- en energie, vertraagde productiecapaciteit, weinig voorraden en een hoge hypotheekrente. Deze feiten kunnen ervoor zorgen dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot.

Planning/uitvoering

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

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom - noord'
2. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom - zuid'
3. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplannen 'Emmeloord, Westzoom – noord' en 'Emmeloord, Westzoom – zuid'
4. Grondexploitatie Pilotenweg Emmeloord (Complex X086)

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 16 januari 2024, no. 24.0000013;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikelen 4.19 en 17.9 van de Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. De realisatie van 40 rijwoningen mogelijk te maken op het perceel ten zuiden van Pilotenweg 9 te Emmeloord (noordelijk deel van het plangebied);
2. De realisatie van 30 tiny houses mogelijk te maken op het perceel ten zuiden van Pilotenweg 9 te Emmeloord (zuidelijk deel van het plangebied);
3. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplannen 'Emmeloord, Westzoom – noord' en 'Emmeloord, Westzoom – zuid'* en de bestemmingsplannen 'Emmeloord, Westzoom – noord' en 'Emmeloord, Westzoom – zuid' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor de bestemmingsplannen respectievelijk de planidentificatienummers NL.IMRO.0171.BP00724-VS01 en NL.IMRO.0171.BP00704-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 2 oktober 2022) vast te leggen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op beide bestemmingsplannen;
6. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.3 van de toelichting van bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord' en paragraaf 3.3 van de toelichting van bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – zuid' vast te stellen;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen;
8. De grondexploitatie Pilotenweg (complex X086) vast te stellen;
9. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.381.000 ter dekking van de lasten in 2024 van grondexploitatie 'Pilotenweg';
10. Een verliesvoorziening te treffen ter hoogte van € 328.198;
11. De 15^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 februari 2024.

De griffier, de voorzitter,