

Emmeloord, 19 december 2023.

Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A - derde partiële herziening'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel tussen de Florijn en de Escudo op de Munt A te Emmeloord de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijventerrein - 3', met een aanduiding 'Kantoor';
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A – derde partiële herziening' vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00735-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_ NL.IMRO.0171.BP00735-VS01) vast te leggen;
5. Het 'Beeldkwaliteitsplan 'Emmeloord, de Munt A – derde partiële herziening' (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Ruimte bieden aan bedrijven die op zoek zijn naar een bedrijfslocatie.

Inleiding

Op het bedrijventerrein de Munt A in Emmeloord is een deel bestemd voor kantoren. Naar nieuwe kantoren was er de afgelopen tien jaar niet of nauwelijks vraag, terwijl naar percelen met een bedrijfsbestemming wel vraag is. Naast kantoren worden bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.



Het plangebied

Planologisch gezien heeft het perceel de bestemming 'Kantoor'. Om het gewenste gebruik planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025: [Structuurvisie Noordoostpolder 2025 \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Argumenten

1.1 Naar kantoorruimte is geen vraag, naar bedrijfslocaties wel

Het plangebied ligt grotendeels al jaren braak. Dit komt vooral omdat er nauwelijks vraag is naar kantoorlocaties. Naar bedrijfslocaties is wel vraag. Met dit bestemmingsplan kunnen zowel bedrijven tot en met categorie 3.1 als kantoren gerealiseerd worden en kan dus beter worden ingespeeld op de vraag uit de markt.

1.2 De wijziging past binnen de kaders uit de Structuurvisie Noordoostpolder 2025

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is de Munt A aangewezen als bedrijventerrein in ontwikkeling. De wijziging om, naast kantoren, ook bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken, past dus binnen het beleid en maakt beter inspelen op de vraag uit de markt mogelijk.

2.1 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. In de toelichting is onder meer te lezen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert. Daarnaast voldoet het plan aan de ladder van duurzame verstedelijking, omdat het om inbreiding van het bedrijventerrein gaat.

2.2 Het bestemmingsplan kan vanwege de inhoud en geringe kans op zienswijzen via een versnelde route worden vastgesteld.

Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route is de raad geïnformeerd tijdens de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Kort samengevat ligt het plan ter inzage tijdens de aanlevertermijn voor uw raad. Hiermee wordt ongeveer twee maanden tijdswinst geboekt.

3.1 Het kan voorkomen dat het ontwerp nog ter inzage ligt bij raadsbehandeling

Als er geen tijdige zienswijze ingediend wordt, stelt u het plan in uw raadsvergadering vast, of, als het plan dan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzentermijn. Als er wel zienswijzen binnen komen dan valt het plan automatisch terug op de 'normale' procedure.

4.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.1 Het gaat om een zichtlocatie op het bedrijventerrein

In het huidige bestemmingsplan is voor dit perceel opgenomen dat de gebouwen aan de welstand voor dit gebied moeten voldoen. Omdat het om een zichtlocatie gaat, worden deze voorwaarden opnieuw opgenomen bij het bestemmingsplan. Dat doen we met een nieuwe beeldkwaliteitsplan. Deze voorwaarden maken na vaststelling automatisch onderdeel uit van de beleidsregel uiterlijk bouwwerken.

6.1 De partiële herziening maakt onderdeel uit van de Munt A

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De gronden in het gebied zijn grotendeels van de gemeente. Dit plan maakt onderdeel uit van het grondcomplex en daarbij behorende grondexploitatie voor de Munt A. Hiermee is het kostenverhaal al geregeld en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig. Een exploitatieplan vaststellen is daarmee niet nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Hierna kan nog zes weken beroep ingesteld worden. Indien er zienswijzen ingediend worden dan wordt er terug gevallen op de 'normale' procedure. Het plan zal dan samen met een beantwoording van de zienswijzen opnieuw aangeboden worden aan uw raad.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan

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

Portefeuillehouder : de heer T. van Steen

Steller : de heer G. Kerssies, (0527) 63 39 77; g.kerssies@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023, no. 23.0001462;

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

B E S L U I T:

7. Op het perceel tussen de Florijn en de Escudo op de Munt A te Emmeloord de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijventerrein - 3', met een aanduiding 'Kantoor';
8. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, de Munt A – derde partiële herziening' vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
9. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
10. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00735-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_ NL.IMRO.0171.BP00735-VS01) vast te leggen;
11. Het 'Beeldkwaliteitsplan 'Emmeloord, de Munt A – derde partiële herziening' (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen;
12. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 februari 2024.

De griffier, de voorzitter,