

Emmeloord, 22 april 2014.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage partiële herziening 2013"

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in het RondeTafelGesprek van 12 mei 2014. Alle fracties geven aan het voorstel mee terug te nemen naar de fractie.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met Reactienota zienswijzen;
2. Instemmen met de Nota ambtshalve wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013", (regels + toelichting) overeenkomstig het gestelde onder 1 en 2 gewijzigd vaststellen;
4. Het plan met planidentificatie NL. IMRO.0171.BP0524-VS01 conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Bro in elektronische vorm vastleggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN 7 mei 2010;
5. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
6. Het bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013" overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 Wro bekend maken

Doelstelling

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013" met als doel het aan de huidige inzichten aanpassen van de planologische regelgeving voor het gebied Emmelhage fase 1.

Het actueel maken van het plan door de invoeging van de wijzigingen die eerder door middel van partiële herzieningen in het plan zijn doorgevoerd.

Inleiding

In 2004 heeft de raad het bestemmingsplan "Emmelhage" vastgesteld.

Nadien zijn er twee partiële herzieningen vastgesteld, te weten een herziening van de voorschriften en een herziening voor woningen aan de Mathilde Wibautsingel en de Jeanne d'Arclaan.

Sinds de vaststelling in 2004 zijn de inzichten met betrekking tot de woningbouw alsmede de woningbouwmarkt zelf gewijzigd. Dit leidt ertoe dat het bestemmingsplan op onderdelen aanpassing behoeft.

Daarnaast houdt deze herziening de wijziging in van een aantal op onderscheiden plaatsen toegestane woningtypologieën.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft ook betrekking op de lintbebouwing langs de noordzijde van de Espelerweg. De in het bestemmingsplan Emmelhage voor deze voormalige boerderijen opgenomen bepalingen komen niet overeen met de bestaande bebouwing. Evenmin passen de voor deze boerderijwoningen opgestelde beeldkwaliteits-eisen binnen de vigerende bestemmingsplanregeling.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar het Rijk, de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland. Het ontwerpbestemmingsplan, i.c. de toelichting, is naar aanleiding van opmerkingen van het Waterschap Zuiderzeeland aangepast.

Tevens is er de mogelijkheid geboden om, middels inspraak, te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervan is gebruik gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage-herziening 2014" heeft met ingang van 10 januari 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen door middel van een gewijzigde vaststelling hiervan. Daarnaast dient het bestemmingsplan ambtshalve aangepast te worden.

Argumenten

Ad 1. Reactienota zienswijzen

De motivering van de in de zienswijzen aangegeven argumenten geven aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de in de Reactienota hierop weergegeven gemeentelijke reactie.

Ad 2. Ambtshalve wijzigingen

Op basis van nadere inzichten wordt voorgesteld het bestemmingsplan op enkele onderdelen ambtshalve te wijzigen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de in Nota ambtshalve wijzigingen voorgestelde wijzigingen.

Ad 3 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Naar aanleiding van de voorgestelde gemeentelijke reacties op de ingediende zienswijzen zoals weergegeven in de Reactienota zienswijzen en de Nota ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Ad 4. Dit plan in elektronische vorm samen met de ondergrond gewijzigd vaststellen

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 zal worden aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMRO.0171.BP0524-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt; voor dit plan is dat GBKN, 7 mei 2010.

Ad 5 Het verhaal van eventuele kosten die gepaard gaan met mogelijke bouwplannen is anderszins verzekerd.

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting 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, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het onderhavige geval is sprake van een plan waarvoor eerder reeds een exploitatieplan is vastgesteld. De in het plan opgenomen wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Emmelhage zijn niet dermate ingrijpend dat op grond daarvan er de verwachting is dat daaruit planschade zal voortvloeien.

Om niettemin te voorkomen dat eventueel toch toe te kennen planschade voor rekening van de gemeente komt is met betrekking tot die onderdelen van het plan die een ingrijpender wijziging inhouden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Emmelhage, te weten de locaties Franklinhage, Oost en de locatie Espelerweg met de initiatiefnemer/ ontwikkelaar i.c Van Tilburg Ontwikkeling overeen gekomen hierover een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten. Het voorgaande betreft ook de te wijzigen locaties Einstein – en Celsiushage waarvoor Woon – Bewust bv heeft aangegeven bereid te zijn een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente te sluiten.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2014, no. 238256;

B E S L U I T:

1. in te stemmen met Reactienota zienswijzen;
2. in te stemmen met de Nota ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013", (regels + toelichting) overeenkomstig het gestelde onder 1 en 2 gewijzigd vast te stellen;
4. het plan met planidentificatie NL. IMRO.0171.BP0524-VS01 conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Bro in elektronische vorm vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN 7 mei 2010;
5. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
6. het bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013" overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 Wro bekend te maken

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 mei 2014.

De griffier,

de voorzitter,