

Emmeloord, 28 januari 2020.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Initiatieven Schokland'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Initiatieven Schokland' ongewijzigd vaststellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00591-VS01 vaststellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT, september 2019;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 2.3 van de toelichting van bestemmingsplan 'Initiatieven Schokland' vaststellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Doelstelling

De gebruiksmogelijkheden van vier percelen verruimen (zorg, recreatie en wonen) op een wijze die recht doet aan het werelderfgoed Schokland.

Inleiding

Voor u ligt een bestemmingsplan dat meerdere initiatieven op Schokland mogelijk maakt.

Voor het perceel Schokkerringweg 12 regelt het bestemmingsplan het aanpassen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hiernaast wordt een extra woning toegevoegd op basis van de regeling 'Extra woningen op erven'. In ruil voor deze extra woning wordt ca. 1.125 m² aan niet oorspronkelijke asbesthoudende pluimveeschuren gesloopt.

Voor het perceel Oud Emmeloorderweg 24 wordt in het bestemmingsplan het feitelijke gebruik als zorgboerderij (inclusief ondergeschikte nevenfuncties) gelegaliseerd. Hiernaast wordt de mogelijkheid toegevoegd om pleegzorg uit te voeren. In de voormalige bedrijfswoning komt een gezin te wonen dat een thuis zal geven aan een viertal pleegkinderen. Ondergeschikt aan de zorgboerderij wordt een winkel voor ter plaatse vervaardigde of voortgebrachte producten en een kleine horecavoorziening toegestaan.

Op het perceel Redeweg 2 wordt de bestemming aangepast van een agrarische naar een woonbestemming. In de schokbetonschuur wordt een B&B van maximaal 100m² toegestaan. Ook worden workshops en educatieve activiteiten toegelaten.

Voor het perceel Vluchthavenpad 1 (lichtwachterswoning) worden naast het reeds toegestane gebruik ook daghoreca en culturele activiteiten toegestaan.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 1) waarin dit in voldoende mate wordt aangetoond.

1.2 Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen

Alle initiatiefnemers hebben een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd om de uitvoerbaarheid van hun plannen aan te tonen. Om praktische redenen hebben wij deze stukken niet afzonderlijk opgenomen bij de toelichting maar is er, op basis van de aangeleverde informatie, een integrale toelichting opgesteld die alle plannen onderbouwt. Een eerste conceptbestemmingsplan is op 3 oktober 2017 gewisseld met provincie, waterschap en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Op 19 november 2019 heeft ons college ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het plan vanaf 28 november 2019 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn in de inzagetermijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd vastgesteld worden.

2.1 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.BP00591-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, september 2019.

3.1 De ligging op Schokland vraagt om aanvullende beeldkwaliteitseisen

Vanwege de ligging binnen Werelderfgoed Schokland is er intensieve afstemming met de RCE geweest. Mede naar aanleiding van deze inbreng is er voor gekozen om voor de percelen Oud Emmeloorderweg 24 en Schokkerringweg 12 specifieke beeldkwaliteitseisen op te stellen. In deze beeldkwaliteitseisen is een adviesrol voor de RCE opgenomen. Als gevolg van deze discussie zijn de bouwplannen op het perceel Schokkerringweg 12 aangepast. Voor de oorspronkelijke schokbetonschuren in het plan is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen die borgt dat de schokbetonschuren niet zomaar gesloopt kunnen worden.

3.2 De gemeenteraad moet de beeldkwaliteitseisen vaststellen

Voor zowel Oud Emmeloorderweg 24 als Schokkerringweg 12 zijn op basis van maatwerk ruimtelijke randvoorwaarden en eisen met betrekking tot beeldkwaliteit gesteld. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen als paragraaf 2.3 van het bestemmingsplan en hebben zo samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De beeldkwaliteitseisen zullen na dit besluit onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Het vaststellen (en dus ook aanvullen of wijzigen) van de Welstandsnota is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

4.1 Er is geen exploitatieplan nodig

Het verhaal van eventuele kosten is op een andere manier geregeld. Conform artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Op grond van 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 van het bestemmingsplan kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dat kan als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verhaald kunnen worden. En dat is hier het geval. Want:

- De kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen van het bestemmingsplan zijn gedekt vanuit het gebiedsproces dat vanuit het project 'Schokland' is opgestart.

- De initiatiefnemers hebben zelf de ruimtelijke onderbouwingen en noodzakelijke onderzoeken aangeleverd en bekostigd.
- Er zijn planschadeverhaalovereenkomsten met de initiatiefnemers gesloten.
- Er zijn verder geen kosten die de gemeente bij initiatiefnemers moet verhalen.

4.2 Géén exploitatieplan maken, is een besluit van de raad

Uw raad dient bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit is een wettelijke verplichting.

Kanttelingen

Niet van toepassing

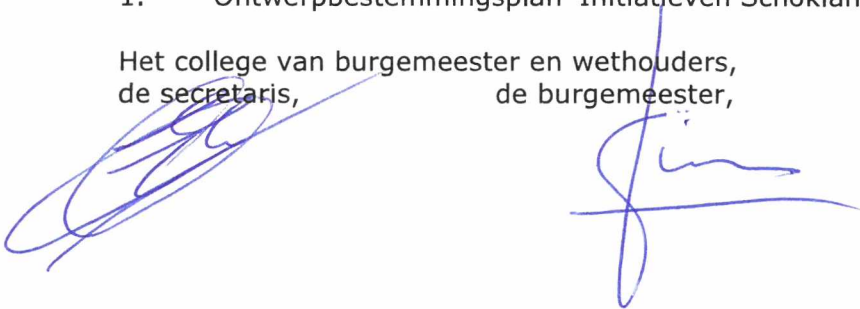
Planning/Uitvoering

24 februari 2020	Vaststelling gemeenteraad
4 maart 2020	Publicatie vastgesteld bestemmingplan
15 april 2020	Einde beroepstermijn

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Initiatieven Schokland' (0171133208)

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



Portefeuillehouder: M. Uitdewilligen

Steller : K.H. de Jong; 06 13 34 28 49; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020, no. 20.0000007;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Initiatieven Schokland' ongewijzigd vast te stellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00591-VS01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT, september 2019;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 2.3 van de toelichting van bestemmingsplan 'Initiatieven Schokland' vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 24 februari 2020.

De griffier,

de voorzitter,

