

Emmeloord, 24 augustus 2021.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmeloord, De Munt B'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De uitbreiding van bedrijventerrein De Munt in Emmeloord toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, De Munt B' vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00616-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK februari 2020) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op en aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De grondexploitatie De Munt B (complex 32) vast te stellen;
7. De 36e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

Zorgdragen voor een stabiel aanbod van bedrijfskavels in Emmeloord.

Inleiding

Bedrijventerrein De Munt raakt vol. Daarom is er behoefte om het bedrijventerrein in noordelijke richting uit te breiden. Dit deel van het bedrijventerrein wordt aangeduid als De Munt B. In het verleden is hierop geanticipeerd. De uitbreiding is namelijk meegenomen in de regionale afspraken over de programmering van bedrijventerreinen en in het coalitieakkoord 2018-2022 opgenomen als uitbreidingslocatie.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan voor het gebied vast te stellen. De bestaande bestemming van het plangebied (agrarisch) moet veranderd worden naar een bedrijfsbestemming.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland

Argumenten

1.1 Er is behoefte aan en vraag naar grote(re) bedrijfskavels

Er is nog weinig uit te geven grond beschikbaar op bedrijventerrein De Munt. Daartegenover is sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfskavels. Om die reden is het nu nodig en zinvol om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden in noordelijke richting. De keuze voor deze uitbreiding is eerder gemaakt en vastgelegd in regionale afspraken.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aangetoond. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2.2 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden

Het plan is gedeeld met provincie, waterschap en Gasunie. Dit was een vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Naar aanleiding van de opmerkingen zijn enkele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd.

2.3 Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Zienswijzen konden ingediend worden tijdens de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Er is geen aanleiding voor het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen. U kunt daarom het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vaststellen.

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

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden 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).

4.1 Met het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria voor de bebouwing gegeven

De ruimtelijke uitstraling wordt geborgd door beeldkwaliteitseisen. Beeldkwaliteit eisen zijn ruimtelijke randvoorwaarden en eisen met betrekking tot beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit eisen borgen een aangename, aantrekkelijke en kwalitatieve woon- en werkomgeving.

5.1 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. Hierom 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.

6.1 en 7.1 Vaststelling van een grondexploitatie is uw bevoegdheid

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) stelt dat het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex is, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

De 36e wijziging van de programmabegroting gaat over de inbrengwaarde van de in exploitatie te nemen gronden (ca 564.702 m²). Deze inbrengwaarde (boekwaarde) bedraagt in totaal € 10.221.370 en bestaat uit de waarde van de in exploitatie te nemen gronden (€ 9.934.767) en reeds gedane investeringen in de infrastructuur en kosten voorbereiding bestemmingsplanwijziging, in totaal € 286.603. Omdat het inbrengen van de boekwaarde van dit in exploitatie te nemen bouwgrondcomplex vanuit de (im)materiële vaste activa naar de voorraadpositie bij onderhanden werk via de begroting van baten en lasten verloopt, is het vaststellen van deze begrotingswijziging noodzakelijk.

De bevoegdheid van uw raad om de begroting vast te stellen, respectievelijk te wijzigen vloeit voort uit artikel 189 van de Gemeentewet.

Kanttekeningen

1. *Vanuit de provincie is gemeld dat er geen aanleiding bestaat voor het indienen van een zienswijze. Wel is nog een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.*

Met de provincie is besproken dat de reactie niet zal worden verwerkt in het bestemmingsplan, maar dat met de genoemde punten (onder andere met betrekking tot verkeer en flora en fauna) in de uitvoering van het plan rekening zal worden gehouden. Hierover vindt nader overleg plaats tussen gemeente en provincie.

Planning/uitvoering

- Besluitvorming raad: 13 december 2021
- Publicatie vastgesteld plan: 22 december 2021
- Inzageperiode/beroepstermijn: 23 december – 2 februari 2022
- Inwerkingtreding plan: 3 februari 2022

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Emmeloord, De Munt B'
2. Grondexploitatie De Munt B (complex 32)

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

The image shows two handwritten signatures. The first signature on the left is written in blue ink and appears to be a stylized, cursive signature. The second signature on the right is written in black ink and is also cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : de heer N. La Crois; 0527633369; n.lacrois@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021, no. 21.0005160;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 189 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. De uitbreiding van bedrijventerrein De Munt in Emmeloord toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, De Munt B' vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00616-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK februari 2020) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op en aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De grondexploitatie De Munt B (complex 32) vast te stellen;
7. De 36e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 13 december 2021.

De griffier,

de voorzitter,

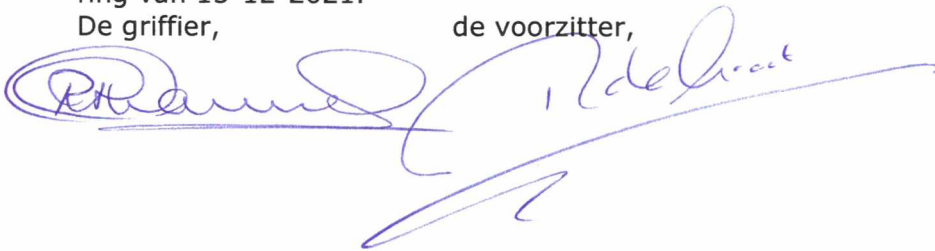


De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:
de programmabegroting voor het dienstjaar 2021 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.
36e wijziging van de programmabegroting 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13-12-2021.

De griffier,

de voorzitter,

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature, on the left, is a cursive script that appears to read 'R. van der...' and is underlined. The second signature, on the right, is a more stylized cursive script that appears to read 'J. de Graaf'.

Ter kennisneming ingezonden

Op 20-12-2021

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2021

No. 21.0000

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit Het raadsvoorstel inzake grondexploitatie De Munt B mutaties balans: Voorraad onderhanden werk (grex) Materiële vaste activa mutaties exploitatie: <u>LASTEN</u>	9.934.767	9.934.767	
1	Fysieke leefomgeving	10.221.370		55.335.370
		10.221.370	0	
	Mutaties reserves	259.498		
	TOTAAL	10.480.868	0	
	<u>BATEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	10.221.370		35.177.370
		10.221.370	0	
	Mutaties reserves	259.498		
	TOTAAL	10.480.868	0	