

Emmeloord, 17 januari 2023.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Espel, partiële herziening Leliestraat'

Advies raadscommissie

De fractie van D66 is afwezig. Overige fracties adviseren positief.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Leliestraat (Kaghe) in Espel de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en maximaal 13 appartementen toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Espel, partiële herziening Leliestraat' vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend, waarbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode geldt als vaststellingsdatum;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00700-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00700-VS01) vast te leggen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen;
5. Het gewijzigde (herziene) grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting 'De Kaghe Espel' (complex 63) vast te stellen;
6. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.

Doelstelling

De variatie in het woningaanbod in Espel uitbreiden en hiermee de doorstroom van senioren stimuleren.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Woonvisie Gemeente Noordoostpolder (2020)
- Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder scope 2021-2026

Inleiding

Aan de Leliestraat te Espel bevindt zich de voormalige schoollocatie De Kaghe. Het schoolgebouw is gesloopt en het gebied is ingericht als grasveld. De locatie is aangemerkt als een inbreidingslocatie voor Espel in de "Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder".

Planologisch gezien is momenteel een bouwvlak aanwezig voor woningbouw (6 tweekappers) langs de Leliestraat. Uit gesprekken met de klankbordgroep (o.a. Dorpsbelangen en omwonenden) bleek dat er een andere woningbehoefte bestaat. Het bestemmingsplan wat nu voorligt sluit hier beter op aan. Het plan voorziet in de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en maximaal 13 appartementen.

Om dit te regelen is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Wanneer het bestemmingsplan wijzigt, wijzigt ook het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting. De reeds eerder vastgestelde grondexploitatie De Kaghe (complex X063), vastgesteld op 1 oktober 2018 wordt vervangen door de bijgevoegde gewijzigde grondexploitatie.

Argumenten

1.1 Door variatie in woonaanbod komt doorstroom op gang.

Er is binnen Espel vraag naar appartementen, maar op dit moment is er geen aanbod dat daarin voorziet. Senioren willen graag levensloopgeschikte woningen. Het nu voorliggende plan voorziet hierin. Door het bouwen van seniorenwoningen is de verwachting dat de doorstroom in het dorp op gang gebracht. Dit is in lijn met de woonvisie en de ontwikkelperspectieven die door u zijn vastgesteld. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de bijlage 'ontwerpbestemmingsplan'.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

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

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. Als er geen tijdige zienswijzen worden ingediend wordt het plan vastgesteld tijdens de raadsvergadering of, als het plan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzetermijn. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan is het plan nog niet vastgesteld. Het plan wordt dan, met verwerking van de zienswijzen, opnieuw ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

3.1 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).

4.1 Het plankostenverhaal 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. Zoals in artikel 6.12 van de Wro staat, 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.

5.1 Vaststelling van een grondexploitatie is uw bevoegdheid.

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. De BBV (Besluit begroting en verantwoording) stelt dat u dient te besluiten over een gewijzigd 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.

6.1 Met het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria voor de bebouwing gegeven

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) zijn voor het appartementengebouw, de levensloopbestendige woningen en de omliggende open(bare) ruimte voorbeelden, criteria voor de situering, vormgeving en materiaal, kleur en details opgenomen. Beeldkwaliteitseisen geven sturing de uitwerking van de plannen. Op deze wijze wordt er op een passende wijze binnen Espel ontwikkeld.

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 – Liber 99990000105077
2. Gewijzigde (herziene) grondexploitatie 'De Kaghe Espel' (complex 63) – Liber 99990000104594

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



Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : mevrouw A. Pallandt-van der Vegte, (0527) 63 35 15;
a.pallandt@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023, no. 23.0000016;

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:

1. Op het perceel Leliestraat (Kaghe) in Espel de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en maximaal 13 appartementen toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Espel, partiële herziening Leliestraat' vast te stellen, tenzij een tijdsige zienswijze is/wordt ingediend, waarbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode geldt als vaststellingsdatum;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00700-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_ NL.IMRO.0171.BP00700-VS01) vast te leggen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het gewijzigde grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting De Kaghe Espel (complex X063) vast te stellen.
6. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 6 maart 2023.

De griffier,

de voorzitter,

