

Emmeloord, 16 april 2024.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Espel, derde partiële herziening'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Espel, derde partiële herziening' ongewijzigd vaststellen voor het mogelijk maken van maximaal 29 grondgebonden woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen;
2. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00739-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2023) vastleggen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Doelstelling

Realiseren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en bijdragen aan de invulling van de woningbouwopgave.

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden ten westen van de Weidemolen aan de westzijde van de kern Espel. Op deze locatie ligt momenteel al een woonbestemming, maar het type woningen en de verkaveling voldoen niet aan de vraag. Onderhavig bestemmingsplan maakt 29 grondgebonden woningen mogelijk. Concreet gaat het om 7 vrijstaande woningen, 12 twee-ondereen-kap woningen en 10 rijwoningen. Het plan kent enige flexibiliteit qua woningbouwtypen.

Het bestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan in december 2023 ter inzage is gelegd, valt het nog onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Het bestemmingsplan maakt automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan.

Argumenten

1.1 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. Daarnaast is het een gedifferentieerder plan dan het huidige plan. Dit plan maakt meer betaalbare woningtypen mogelijk en biedt ruimte aan sociale huurwoningen.

1.2 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden

De stukken zijn gedeeld met provincie en waterschap. Dit was vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie gaf aan in te kunnen stemmen met de voorgestelde ontwikkeling. Naar aanleiding van de opmerkingen zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het waterschap wilde een aangepaste waterparagraaf zien. Ook deze is aangepast.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Zienswijzen konden ingediend worden tijdens de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook van ambtshalve wijzigingen is niet gebleken. U kunt daarom het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vaststellen.

1.4 De grondexploitatie is haalbaar en sluit iets minder positief doordat er meer (sociale) rijwoningen in het plan opgenomen zijn

De bestemmingsplanwijziging heeft beperkte gevolgen voor de grondexploitatie 'Complex 68 Espelerpad Espel'. Met de nieuwe verkaveling blijft het plan financieel haalbaar. Wel gaan de grondopbrengsten met circa € 110.000 omlaag vergeleken met de oude verkaveling. Dit komt doordat er meer (sociale) rijwoningen zijn toegevoegd en het aantal vrijstaande kavels is afgenomen. Dit kan opgevangen worden binnen de GREX (zie: bijlage 4). De herverkaveling van fase 2B zal worden verwerkt in de eerstvolgende 'Herziening en Meerjaren Perspectief Grondexploitaties'.

2.1 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).

3.1 Het verhaal van eventuele kosten is via de grondexploitatie verzekerd.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Daarom is voor deze ontwikkeling een grondexploitatie (GreX) opgesteld. Daarmee is duidelijk hoe de kosten worden gedekt. Wettelijk is geregeld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorzien. In dit plan is sprake van een dergelijk bouwplan. Van deze wettelijke verplichting mag u afwijken als de kostendekking op een andere manier is geregeld. Dit staat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het op een andere manier regelen, is geborgd in de GreX voor dit plan. Daarom kan afgezien worden van vaststelling van een exploitatieplan. Uw raad moet bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

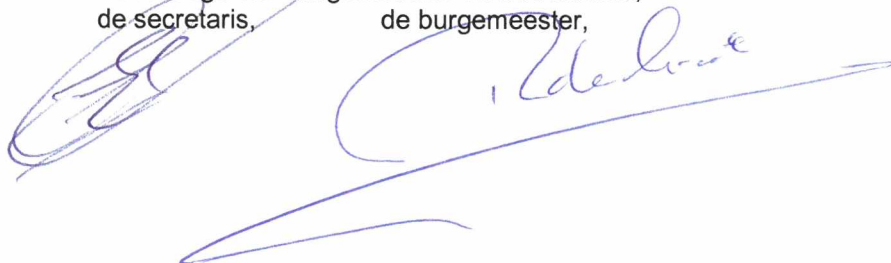
Planning/uitvoering

Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeentebled en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Espel, derde partiële herziening' (verbeelding, regels en toelichting) (99990000281497)
2. Bijlagen bij de regels (99990000282269)
3. Bijlagen bij de toelichting (99990000282268)
4. Financiële samenvatting (99990000270771)

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



Portefeuillehouder
Steller

: T. van Steen
: mevrouw E. Steenbergen-Haak, 0613388790; e.haak@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2024, no. 24.0000257;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 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. Het bestemmingsplan 'Espel, derde partiële herziening' ongewijzigd vast te stellen voor het mogelijk maken van maximaal 29 grondgebonden woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen;
2. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00739-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2023) vast te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 juni 2024.

De griffier,

de voorzitter,

