

Emmeloord, 29 oktober 2024.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse'

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Voorsterweg nabij 28 te Marknesse (kadastraal bekend als NOP00 B03827) de realisatie van drie woningen toestaan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijziging bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse en beeldkwaliteitscriteria'* en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00745-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT 2023-07-26) vast te leggen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. De beeldkwaliteitscriteria uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen.

Doelstelling

De kwaliteit van het gebied rond het Waterloopbos versterken.

Beleidsreferentie

- [Gebiedsvisie Waterloopbos e.o.](#)

Inleiding

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor het realiseren van drie woningen op het perceel kadastraal (aangeduid als NOP00 B03827). Deze locatie ligt direct ten westen van het Fletcher hotel en nabij het Waterloopbos. De initiatiefnemer wil hiervoor de bestemming veranderen naar 'Wonen'. Het voornemen is strijdig met de geldende bestemming, want dat is 'Hoogwaardige onderzoeks- en ontwikkelingsdoeleinden'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dus een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Op 19 december 2023 besloot ons college hiervoor het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' in procedure te brengen. Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan was vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het oude recht is daarom van toepassing. Op 27 februari 2024 besloten wij de ontwerpbeeldkwaliteitscriteria voor deze ontwikkeling ter inzage te leggen.

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. Daarnaast worden ook enkele beeldkwaliteitscriteria vastgesteld.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid

Op 6 maart 2023 stelde u de gebiedsvisie Waterloopbos e.o. vast. Deze gebiedsvisie is de basis voor een integrale ruimtelijke, economische en ecologische ontwikkelingsrichting voor het Waterloopbos en omgeving voor de korte en lange termijn. In deze visie staat dat het op deze locatie past om enkele woningen te ontwikkelen, ter compensatie van het vervallen van de huidige bestemming. Wel moeten deze enkele woningen landschappelijk worden ingebed. Dit wordt geregeld in het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria.

2.1 Bestaande planologische (bedrijfs-)mogelijkheden worden wegbestemd.

Met het voornemen wordt de bestaande bestemming 'Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden' en het ter plaatse liggende bouwvlak wegbestemd. Op basis van de geldende regeling zijn bedrijfsmatige functies, inclusief bedrijfswoningen, toegestaan in de wetenschap sector. De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 15 meter en het totale bouwvlak mag voor 80% bebouwd worden. Voor bedrijfswoningen geldt dat deze zijn toegestaan, indien sprake van een oppervlakte van 800 m² aan bedrijfsgebouwen tot een maximum van drie bedrijfswoningen. Met het voornemen worden van deze ruime uitbreidingsmogelijkheden geschrapt.

2.2 De ontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening/bestemmingsplan.

Met een wijziging van het bestemmingsplan kan een juridisch planologisch kader voor de realisatie van deze ontwikkeling worden gegeven. Dat is een besluit op grond van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

2.3. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de gezamenlijke ontwikkeling voldoende aangetoond (bijlage 1). Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de toelichting is onder meer te lezen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast door een 15 m brede bossingel aan te leggen. In de planregels en verbeelding is dit ook vastgelegd. Voor geluid is akoestisch onderzoek gedaan en met een hogere waarde procedure kan afgeweken worden van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor de woning die het dichtst bij de Voorsterweg ligt (bevoegdheid college). Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Voor het afvoeren van afvalwater wordt een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd, op kosten van de initiatiefnemer. Verder is in de toelichting gemotiveerd dat er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven en dat het goede woon- en leefklimaat in de woningen voldoende geborgd is.

2.4 De ingediende zienswijze is bij de afweging betrokken

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er is één zienswijze ontvangen van de provincie Flevoland. Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 2. De regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan worden naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

2.5. Er was nog een ambtshalve wijzigingen nodig

Het beeldkwaliteitscriteria is ambtshalve toegevoegd als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Ook is het bestaande stikstofonderzoek (bijlage 8) geüpdatet naar de nieuwste versie 'AERIUS Calculator versie 2024'. De resultaten en conclusie in het onderzoek en de toelichting wijzigt met deze update niet.

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 Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.1 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

Op grond van 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. Dat is bij dit initiatief aan de orde.

De kosten voor aansluiting op de riolering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst (exploitatiebrief) met de initiatiefnemer. Ook de kosten voor het aanbrengen van bermverharding komen voor rekening van initiatiefnemer. Verder worden planbegeleidingskosten verhaald op initiatiefnemer. Daarnaast bestaat door deze planologische maatregel het risico dat derden planschade leiden. In de anterieure overeenkomst wordt het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft leges voldaan voor de

bestemmingsplanprocedure. Het verhaal van eventuele kosten is op deze wijze voldoende verzekerd. Daarom mag de gemeente afwijken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

5.1 De beeldkwaliteit voor deze ontwikkeling moet geborgd worden

Het woonmilieu 'boskamer' dat in het plangebied wordt gecreëerd wijkt af van de bestaande en te ontwikkelende woonmilieus elders in de Noordoostpolder. Het onderscheid ligt in de grootte van de bouw kavels, die zijn aanzienlijk groter zijn dan de kavels die nu worden uitgegeven of in ontwikkeling zijn. Tevens biedt de 'boskamer' ook een bepaalde sfeer binnen het woonmilieu. Om deze kwaliteit te borgen zijn regels nodig voor het uiterlijk van de bouwwerken.

De beeldkwaliteit is deels geborgd via de stedenbouwkundige kaders van het bestemmingsplan. Aanvullend hierop zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. U wordt gevraagd deze vast te stellen, zodat ze onderdeel worden van de beleidsregel 'Uiterlijk bouwwerken'. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

De beeldkwaliteitscriteria lagen als ontwerp ter inzage. Hierop is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ingediend door de provincie. De beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf die is opgenomen als bijlage 1 van bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het vaststellen van beeldkwaliteitscriteria is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

2.1 De provincie geeft aan geen medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling

De provincie Flevoland is van mening dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid. Uitgangspunt van het provinciaal ruimtelijk beleid voor woningbouw is dat deze plaatsvindt in - of aansluitend op - bestaand stedelijk gebied. Zo wil de provincie de vitaliteit van steden en kernen behouden of vergroten en aantasting van landschappelijke kwaliteiten voorkomen. De provincie merkt het plangebied niet aan als stedelijk gebied maar aan als landelijk gebied. Wij zien voorliggende ontwikkeling als een ruimtelijke verbetering ten opzichte van wat reeds bij recht is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse is zonder nadere afweging de bouw van bedrijfsgebouwen met een bebouwingspercentage van 80% en een bouwhoogte tot 15 meter hoog toegestaan. Bij recht zijn er tevens twee inpandige bedrijfswoningen toegestaan. Met een binnenplanse afwijking kunnen er zonder tussenkomst van de provincie nog vijf inpandige bedrijfswoningen extra gerealiseerd worden. Ons college ziet niet hoe de provincie het provinciaal belang met haar zienswijze dient.

Hierover is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan ambtelijk en bestuurlijk uitvoerig overleg geweest. Beide standpunten komen niet nader tot elkaar.

2.2 Na vaststelling kan de provincie het plan buiten werking zetten

Als bij vaststelling van een bestemmingsplan een door het college van Gedeputeerde Staten (GS) ingediende zienswijze niet volledig wordt overgenomen, dan krijgt zij de mogelijkheid om hierop te reageren. De zogenaamde reactieve aanwijzing aan de gemeenteraad. Dit kan op grond van artikel 3.8, lid 6 van de Wro. Het gevolg hiervan is dat het betreffende onderdeel van het bestemmingsplan (vooralsnog) niet in werking treedt (artikel 3.8, lid 6 Wro in samenhang met artikel 4.2, lid 1 Wro). Tegen deze reactieve aanwijzing kan de gemeente in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ons college adviseert uw raad om gelet op de evidente planologische kwaliteitswinst en het ontbreken van een duidelijk provinciaal belang het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Initiatiefnemer is op de hoogte van de mogelijke complicaties (tijd en geld) mocht de provincie besluiten een aanwijzing te geven.

2.3 Niet vaststellen zorgt voor een minder wenselijke situatie

Initiatiefnemer geeft aan dat als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld hij binnen de kaders van het bestaande planologisch regime bedrijfskavels met bedrijfswoningen gaat realiseren. Ons college acht dit ruimtelijk minder wenselijk dan het nu voorliggende plan.

Planning/uitvoering

De provincie wordt op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit en de reactie op haar zienswijze. Omdat er sprake is van gewijzigde vaststelling moet er zes weken gewacht worden met publiceren. De provincie kan in deze termijn besluiten een reactieve aanwijzing te geven. Na deze zeswekentermijn volgt publicatie en terinzagelegging van het besluit (inclusief de eventuele aanwijzing). Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de inzagetermijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse';
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse en beeldkwaliteitscriteria'.

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



Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : Mr. P. van der Horst; 0527 633 233; p.vanderhorst@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024, no. 24.0001416;

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 en artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. Op het perceel Voorsterweg nabij 28 te Marknesse (kadastraal bekend als NOP00 B03827) de realisatie van drie woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijziging bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse en beeldkwaliteitscriteria'* en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00745-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT 2023-07-26) vast te leggen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. De beeldkwaliteitscriteria uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 december 2024.

De griffier,

de voorzitter,

