

Emmeloord, 20 augustus 2024.

Onderwerp

Vaststelling BP 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat' en 'Emmeloord, Rietstraat (noord)'

Advies raadscommissie

Debatstuk: CDA overweegt een amendement.

ONS, CDA, CU-SGP, PvdA, VVD nemen mee terug naar de fracties.

PU adviseert positief.

D66 is tegen

GL is niet aanwezig.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De wijkvernieuwing in het plangebied Rietstraat en Zeebiesstraat te Emmeloord mogelijk maken;
2. (Ontwerp)bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat' gelezen samen de 'Zienwijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat'' gewijzigd vaststellen;
3. (Ontwerp)bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)' gelezen samen met de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)'' gewijzigd vaststellen;
4. Voor de bestemmingsplannen de planidentificatienummers NL.IMRO.0171.BP00746-VS01 en NL.IMRO.0171.BP00747-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 20 september 2023) vastleggen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op beide bestemmingsplannen;
6. De beeldkwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitsplan 'Rietstraat en Zeebiesstraat e.o. Emmeloord' (bijlage 1 van de toelichting van de beide bestemmingsplannen) gewijzigd vaststellen;
7. Geen exploitatieplan vaststellen.

Doelstelling

Bijdragen aan een gevarieerde en toekomstbestendige sociale huurvoorraad.

Inleiding

Woningbouwcorporatie Mercatus wil haar sociale woningvoorraad in de Rietstraat en de Zeebiesstraat verbeteren. Op 2 oktober 2023 stelde u voor deze ontwikkeling een stedenbouwkundig (buurt)plan vast. In de bestaande situatie zijn in het plangebied 101 woningen aanwezig, in de nieuwe situatie zijn 106 woningen gepland. Tien daarvan zijn bestaande koopwoningen. Die blijven behouden. Een aantal huurwoningen (in dezelfde rijen als de koopwoningen) blijven ook behouden en worden gerenoveerd. De overige huurwoningen worden gesloopt. Er worden nieuwe toekomstbestendige sociale huurwoningen teruggebouwd.

Omdat de nieuwe woningen niet altijd in de bestaande bestemmingsvlakken en bouwvlakken passen, moet het bestemmingsplan aangepast worden. Mercatus heeft de gemeente gevraagd om twee nieuwe bestemmingsplannen vast te stellen. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat' maakt 61 woningen mogelijk. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)' maakt 45 woningen mogelijk. Mercatus heeft met het oog op de voortgang, voor twee aparte plannen gekozen. Voor de borging van de gewenste beeldkwaliteit zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. De beeldkwaliteitscriteria zien op het hele plangebied en zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan..

Op 19 december 2023 besloot ons college om in te stemmen met beide ontwerpbestemmingsplannen. Hierna lagen de bestemmingsplannen zes weken als ontwerp ter inzage. In deze periode konden zienswijzen ingediend worden. Dit voorstel gaat over het vervolg van de ruimtelijke procedure.

Argumenten

1.1 Mercatus geeft aan dat vernieuwing van de sociale huurwoningen noodzakelijk is.

Het plan is noodzakelijk om een toekomstbestendige woningvoorraad en woon- en leefomgeving te realiseren. Met het voorliggende plan wordt dit juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is een vertaling van het stedenbouwkundig plan waarbij er integraal aandacht is voor een passende ruimtelijke invulling van wonen, groen, parkeren en ontmoeten.

Mercatus is eigenaar van de sociale huurwoningen in het plangebied en geeft aan dat de technische houdbaarheidsdatum (ook wat betreft duurzaamheid) van de woningen verlopen is. Bovendien zijn woonwensen en eisen aan woningen veranderd. De bevolkingssamenstelling is veranderd en ook de doelgroepen voor sociale huur. Dit betekent dat er behoefte is aan meer differentiatie in de sociale woningvoorraad. Mercatus wil daarom verschillende typen sociale woningen aan kunnen bieden. Daarnaast is het wenselijk om meer ontmoeting en sociale cohesie te stimuleren. Om hier invulling aan te geven zijn er in het plan twee hofjes opgenomen.

Tegen deze achtergrond heeft uw raad op 2 oktober 2023 ingestemd met een stedenbouwkundig (buurt)plan voor Rietstraat/Zeebiesstraat. De bestemmingsplannen geven verdere uitwerking aan dat besluit.

1.2 Ook de openbare ruimte wordt aangepakt.

Het schuinparkeren in de Rietstraat wordt grotendeels opgeheven om plaats te maken voor een nieuwe groenstrook. Dit haalt het 'blik' uit het straatbeeld. Het parkeren wordt naar de achterzijde van de woningen aan de Rietsstraat gebracht. In de hofjes wordt ook nieuw openbaar toegankelijk groen gecreëerd. Door de ontwikkeling van het noordelijke hofje wordt het speelveld/plantsoen tussen de Rietstraat en de Hoefbladstraat iets kleiner. Er blijft echter voldoende ruimte over om te spelen en te ontmoeten. De gemeente en Mercatus betrekken de omwonenden bij de (nieuwe) invulling van dit gebied.

1.3 De bewoners en omwonenden zijn betrokken in de planvorming

Mercatus en de gemeente hebben samen met de omgeving een uitgebreid participatietraject doorlopen. Er is gesproken met de zittende bewoners (eigenaren en huurders) en ook met omwonenden en ondernemers van buiten het plangebied (o.a. Moerasandijviestraat) en de bewonerscommissie. Dit traject heeft geleid tot het stedenbouwkundig (buurt)plan zoals dat op 2 oktober 2023 is besproken in de gemeenteraad. Dit stedenbouwkundig plan is vertaald in twee bestemmingsplannen. Voor de bestemmingsplannen en de invulling van de woningen en woonomgeving zijn door Mercatus en de gemeente gesprekken gevoerd met de omgeving. In bijlage 5 is een overzicht opgenomen van de gesprekken en bijeenkomsten die gevoerd zijn bij de totstandkoming van het plan.

2.1 De goede ruimtelijke ordening wordt voldoende aangetoond

In de toelichting van het bestemmingsplan (zie: bijlage 1) wordt ingegaan op alle relevante aspecten waar een bestemmingsplan aan getoetst moet worden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.2 In de zienswijzennota wordt zorgvuldig ingegaan op de ingediende zienswijzen

Op het zuidelijke plandeel zijn twaalf zienswijzen ontvangen. In de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat' (zie: bijlage 3) wordt themagewijs ingegaan op alle ingebrachte punten.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullende natuurtoets uitgevoerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Artikel 12.7 van de regels is uitgebreid op basis van de resultaten van de aanvullende natuurtoets. Voorheen zag deze bepaling uitsluitend toe op het geheel of gedeeltelijk slopen van (delen van) bouwwerken. Nu is hier het rooien en kappen van (delen van) openbare groenstructuren aan toegevoegd.

Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal punten nader onderbouwd. Zo is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan het onderwerp ecologie nader beschreven. Ook de geluidsgevolgen van de ontsluitingen van de parkeerterreinen aan de achterzijde van de woningen op de reeds bestaande woningen zijn nader onderzocht. Ook op dit punt is de toelichting aangevuld.

3.1 De goede ruimtelijke ordening wordt voldoende aangetoond

In de toelichting van het bestemmingsplan (zie: bijlage 2) wordt ingegaan op alle relevante aspecten waar een bestemmingsplan aan getoetst moet worden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 In de zienswijzennota wordt zorgvuldig ingegaan op de ingediende zienswijzen

Op het noordelijke plandeel zijn dertig zienswijzen ontvangen. In de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)'' (zie: bijlage 4) wordt themagewijs ingegaan op alle ingebrachte punten.

De ingebrachte zienswijzen leiden op twee onderdelen tot aanpassing van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan was het pad achter de woningen Meldestraat 29 t/m 35 geheel bij het plangebied betrokken. Omdat de noordelijke helft van dit pad echter bij de eigendommen aan de Meldestraat hoort is de grens van het plangebied nu gelijkgetrokken met het kadastrale grens. Op de eigendommen van de omwonenden veranderd dus niets. Het bestaande pad (inclusief recht van overpad) blijft bestaan. Naast het bestaande pad wordt de ontsluiting naar de nieuwe parkeerterreinen aangelegd. Deze aanpassing van de verbeelding betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullende natuurtoets uitgevoerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Artikel 12.7 van de regels is uitgebreid op basis van de resultaten van de aanvullende natuurtoets. Voorheen zag deze bepaling uitsluitend toe op het geheel of gedeeltelijk slopen van (delen van) bouwwerken. Nu is hier het rooien en kappen van (delen van) openbare groenstructuren aan toegevoegd.

Daarnaast wordt de bomen effect analyse ten behoeve van de te behouden plantaan in het plantsoen/speelveld tussen de Rietstraat en de Hoefbladstraat toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Verder zijn is inrichtingstekening zodanig aangepast dat duidelijk wordt dat de zes parkeerplaatsen in de Rietstraat ter hoogte van Meldestraat 35 behouden blijven. Ook de geluidsgevolgen van de ontsluitingen van de parkeerterreinen aan de achterzijde van de woningen op de reeds bestaande woningen zijn nader onderzocht.

4.1 Het bestemmingsplannen moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

De nieuwe bestemmingsplannen 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 de plannen conform de verplichte standaarden zijn opgesteld. De plannen komen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor deze bestemmingsplannen zijn dat respectievelijk NL.IMR0.0171.BP00746-VS01 en NL.IMR0.0171.BP00747-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, 20 september 2023.

5.1 Zo wordt de procedure in geval van beroep versneld

Door de Crisis en herstelwet (hierna Chw) van toepassing te verklaren kan er geen pro-forma beroep ingesteld worden en vindt de uitspraak op eventueel beroep bij de Raad van State binnen zes maanden plaats. Toepassing van de Chw kan, omdat er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Hiervoor moet het bestemmingsplan wordt voorbereid onder toepassing van artikel 1.1, lid 1, onder a en artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw). In de kennisgeving van het (ontwerp)bestemmingsplan moet dit aangegeven worden.

6.1 Met de beeldkwaliteitscriteria blijft het karakter van de straten behouden

In het plangebied staan de eerste permanente woningen van Emmeloord. Er is geen beschermd dorpsgezicht of monument aangewezen in het plangebied, maar er zijn wel cultuurhistorische waarden waar rekening mee gehouden moet worden. Dit kwam ook naar voren in het participatietraject. Daarom heeft het Oversticht een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Op grond van deze analyse is het stedenbouwkundig (buurt)plan opgesteld (zie: stukken gemeenteraad d.d. 2 oktober 2023). Dit plan is verder uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting van beide bestemmingsplannen). Door terug te grijpen op het oorspronkelijk ontwerp van de woningen en het straatbeeld blijft het unieke karakter van de straten behouden. De beeldkwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitsplan gaan werken als welstandsregels. De beeldkwaliteitscriteria gelden na vaststelling als onderdeel van de 'Beleidsregel uiterlijk bouwwerken'.

6.2 Er worden twee aanpassingen doorgevoerd in de beeldkwaliteitscriteria

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is ter inzage gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn ook enkele zienswijzen ingediend die zien op de beeldkwaliteitscriteria. De zienswijzen worden behandeld in de beide zienswijzennota's. Op twee onderdelen volgt een aanpassing naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. De bepaling dat bergingen voorzien moeten zijn van een plat dak wordt geschrapt. Omdat bijhorende bouwwerken vaak geheel vergunningvrij zijn kan dit niet afgeregeld worden in beeldkwaliteitscriteria (welstandsregels). Ook zonnepanelen op daken zijn altijd geheel vergunningvrij. Daarom worden de beeldkwaliteitscriteria zien op de plaatsing van zonnepanelen op daken geschrapt. Dit betekent dat er in theorie ook zonnepanelen kunnen komen aan de straatzijde. Mercatus committeert zich echter aan het stedenbouwkundig ontwerp en zal met het plaatsen van zonnepanelen in overleg met de gemeente streven naar een straatbeeld dat recht doet aan de cultuurhistorisch waarde van de Rietstraat en de Zeebiesstraat. De beide aanpassingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van de beeldkwaliteitscriteria.

7 Het verhaal van eventuele kosten is via een anterieure overeenkomst geregeld

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 deels in handen van de gemeente en deels in handen van Mercatus. De kosten voor o.a. het aanpassen en inrichten van de openbare ruimte, het (eventueel) plaatsen van ondergrondse containers, planbegeleidingskosten en eventuele planschade komen voor rekening van Mercatus. Ons college heeft hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten met Mercatus. Hiernaast betaalt Mercatus leges voor de bestemmingsplanprocedure. 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.

Kanttekeningen

1.1 De betrokkenheid is groot met een blijvend verschil in verwachtingen

In een intensief participatietraject is er aandacht geweest voor alle belangen en is er ruimte geweest om mee te denken, te weten en samen te werken. Zoals bij u bekend tijdens de behandeling van het stedenbouwkundige (buurt)plan, zijn er tegenstrijdige belangen. Dit komt ook naar voren in de zienswijzen.

Planning/uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de vastgestelde bestemmingsplannen worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. 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. De indieners van de zienswijzen ontvangen schriftelijk het vaststellingsbesluit en de reactie op de zienswijzen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat'
2. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)'
3. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat'
4. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)'
5. Overzicht gesprekken en bijeenkomsten tijdens participatie Rietstraat en Zeebiesstraat
6. Rietstraat participatieproces

No. 24.0000872-5

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

Portefeuillehouder
Steller

: T. van Steen
: de heer K.H. de Jong, (0527) 63 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024, no. 24.0000872;

gelet op artikelen 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; artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet; artikel 189-191 van de Gemeentewet en artikel 1.1, lid 1, onder a en artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet;

B E S L U I T:

1. De wijkvernieuwing in het plangebied Rietstraat en Zeebiesstraat te Emmeloord mogelijk te maken;
2. (Ontwerp)bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat' gelezen samen de 'Zienwijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (zuid) en Zeebiesstraat'' gewijzigd vast te stellen;
3. (Ontwerp)bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)' gelezen samen met de 'Zienwijzennota bestemmingsplan 'Emmeloord, Rietstraat (noord)'' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor de bestemmingsplannen de planidentificatienummers NL.IMRO.0171.BP00746-VS01 en NL.IMRO.0171.BP00747-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 20 september 2023) vast te leggen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op beide bestemmingsplannen;
6. De beeldkwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitsplan 'Rietstraat en Zeebiesstraat e.o. Emmeloord' (bijlage 1 van de toelichting van de beide bestemmingsplannen) gewijzigd vast te stellen;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 september 2024.

De griffier,

de voorzitter,

