

Emmeloord, 17 mei 2011.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Wellerwaard".

Voorgenomen besluit

1. Instemmen met de zienswijzennota "Wellerwaard", de ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren en de zienswijzen, overeenkomstig de nota ongegrond verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Wellerwaard" ongewijzigd vaststellen.
3. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00479-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN april 2009.
4. Kennisnemen van het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en dit gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet overnemen.
5. Het "Addendum Milieu-effectrapport Wellerwaard, d.d. 9 mei 2011" voor kennisgeving aannemen.
6. Het Beeldkwaliteitsplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur, d.d. 22 april 2009" intrekken en de bevoegdheid om een nieuw beeldkwaliteitsplan vast te stellen delegeren aan het college.
7. Het voorlopig ontwerp (VO) "Inrichting plas Wellerwaard, d.d. 21 april 2011" voor kennisgeving aannemen.
8. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Advies raadscommissie

De fracties van VVD en D'66 nemen het voorstel mee terug naar hun fracties en laten zo spoedig mogelijk weten wat hun reactie is. De fracties van PvvP, Politieke Unie en ONS vinden dit voorstel een debatpunt in de raadsvergadering. De overige fracties adviseren positief omtrent dit voorstel.

Aan de raad.**Status: ter besluitvorming****Inleiding**

Wellerwaard maakt deel uit van de Corridor. Het plan Wellerwaard is ingegeven door de wens om voor de inwoners van de Noordoostpolder een uitloopgebied te creëren om te recreëren, te verpozen en te wonen. Het omvat een gebied dat ruimte gaat bieden aan zwemgelegenheid, wandelpaden, fietsroutes, ruiterspaden, natuur, landschap en ca. 165 woningen. Het voorliggend bestemmingsplan biedt hiervoor een juridisch planologisch kader.

Het plangebied omvat de golfbaan, anderhalve kavel (36 ha.) tussen de golfbaan en het Burchttochtgebied oostelijk van het Friese Pad en het gebied (ca. 180 m breed) direct grenzend aan de noordzijde van het Burchttochtgebied.

Bestemmingsplan

De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. De bestemming is 'Agrarisch gebied' waar onder andere agrarische bedrijvigheid in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven is toegestaan. Binnen deze bestemming is de voorgenomen ontwikkeling 'Wellerwaard' niet mogelijk. Derhalve is een wijziging van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Wellerwaard' voorziet hierin. (bijlage 1.) Het voorontwerp bestemmingsplan is vastgesteld op 20 juli 2010 door uw college. Het is vrijgegeven door de commissie Woonomgeving in augustus 2010 en heeft vanaf 16 september 2010

gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is een inspraakmiddag georganiseerd op 27 september 2010. De inspraakreacties van burgers en de opmerkingen van instanties, uit het art. 3.1.1. Bro-overleg, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan is 15 februari 2011 door ons college vastgesteld.

Met ingang van 24 februari 2011 heeft voor een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Wellerwaard' voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen naar voren gebracht.

Milieueffectrapport

In het kader van de plan- en besluitvorming rond de Wellerwaard is een milieueffectrapport opgesteld. Dit rapport is opgesteld aan de hand van richtlijnen. De commissie MER heeft op 18 oktober 2007 een advies voor de richtlijnen uitgebracht. Ons college heeft op 27 april 2010 de richtlijnen voor de Wellerwaard vastgesteld.

Het MER heeft geen betrekking op de 9-holes golfbaan op en nabij de Terp. Hiervoor is al eerder een afzonderlijk MER-traject met goed gevolg doorlopen.

Het MER brengt de effecten van de aanleg en het gebruik van Wellerwaard in beeld en geeft weer wat de positieve en negatieve effecten zijn op de omgeving. Voor een uitgebreide toelichting op deze effecten wordt verwezen naar het MER (bijlage 2). Hoofdstuk 6 geeft een samenvatting.

Het MER is gezonden aan de Commissie voor de m.e.r. voor advies. Op 5 november 2010 is een concept-advies ontvangen. De Commissie was van mening dat in het MER de essentiële informatie voor de besluitvorming niet aanwezig was. Zij adviseerde voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan de genoemde zaken in een aanvulling verder uit te werken en/of nader te onderzoeken. Na overleg met de Commissie is besloten tot een eerste aanvulling op het MER (bijlage 3 en 4). Met de aanvulling is aan een deel tegemoet gekomen aan het conceptadvies van de Cie MER. In de aanvulling wordt voorzien in een onderbouwing van het nut en de noodzaak van een recreatief uitlooph gebied met wonen, de probleem- en doelstelling van een recreatief uitlooph gebied, de referentiesituatie van het landschap, de visievorming voor de Corridor en historie van de planvorming de afgelopen ca. 15 jaar. Dit document vormt een waardevolle aanvulling op het bestemmingsplan. De aanvulling is gezonden aan de Commissie. Op 24 januari 2010 is een eindconcept ontvangen. Hierna is opnieuw overleg gevoerd met de Commissie. Op 2 februari 2011 is het definitieve advies ontvangen. Ook in dit definitieve advies (bijlage 5) adviseert de Commissie om voorafgaande aan de besluitvorming over het bestemmingsplan de genoemde zaken in een aanvulling uit te werken en/of te onderzoeken.

Het advies van een Commissie MER is formeel juridisch een advies. Gebruikelijk is dat bij een negatief advies, aan dat advies tegemoet wordt gekomen in de vorm van een aanvulling en/of onderzoek, alvorens de bestemmingsplanprocedure wordt vervolgd. In dit geval betreft het een eindadvies. Een aanvulling is uiteraard gewenst, maar een advies hierover wordt in dit stadium alleen nog op eigen verzoek.

In de argumentatie op de beslispunten hieronder wordt nader ingegaan op het advies van de Commissie. Dit raadsvoorstel bevat de argumentatie om het advies vooralsnog voor kennisgeving aan te nemen en niet volledig te volgen. In een afzonderlijk addendum is het advies voorzien van een uitgebreide motivatie en aanvulling. (bijlage 6) Het addendum wordt op deze manier meegewogen in uw besluit over de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan.

Doelstelling

Vaststelling van het bestemmingsplan "Wellerwaard".

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de zienswijzennota "Wellerwaard", de ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren en de zienswijzen, overeenkomstig de nota ongegrond verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Wellerwaard" ongewijzigd vaststellen.
3. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00479-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN april 2009.
4. Kennisnemen van het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en dit gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet overnemen.
5. Het "Addendum Milieu-effectrapport Wellerwaard, d.d. 9 mei 2011" voor kennisgeving aannemen.
6. Het Beeldkwaliteitsplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur, d.d. 22 april 2009" intrekken en de bevoegdheid om een nieuw beeldkwaliteitsplan vast te stellen delegeren aan het college.
7. Het voorlopig ontwerp (VO) "Inrichting plas Wellerwaard, d.d. 21 april 2011" voor kennisgeving aannemen.
8. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Argumenten**1.1 De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn beantwoord en verwerkt in het definitieve bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wellerwaard' is vastgesteld op 15 februari 2011 door ons college. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn van een antwoord voorzien. Per reactie/opmerking zijn de overwegingen van de gemeente vermeld en is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassing(en) van het plan. Het plan heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van de juridische regels en van de verbeelding. Wel zal in de toelichting nadere informatie worden opgenomen. Dit leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het plan. De reacties en onze beantwoording is weergegeven in de Reactie- en antwoordnota Wellerwaard zienswijzen bestemmingsplan 'Wellerwaard' (zie bijlage 7).

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend en kunnen daarom ontvankelijk worden verklaard. De conclusie in de Nota is dat een aantal zienswijzen aanleiding geven om de toelichting op een aantal punten aan te passen. Kopieën van de zienswijzen zijn ook als bijlage (zie bijlage 7) aan deze nota toegevoegd. De Nota vormt samen met de toelichting van het bestemmingsplan en het raadsvoorstel de motivering voor het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in de zienswijzennota die digitaal beschikbaar wordt gesteld de persoonsgegevens geanonimiseerd.

De commissie Woonomgeving geeft de indieners de gelegenheid ten overstaan van deze commissie hun zienswijze toe te lichten. Dit zal nog plaatsvinden en nader worden toegelicht onder het kopje planning.

2.1 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Juridisch verandert er niets ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure ex artikel 3.8 Wro voortgezet waarbij het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd voor de beroepstermijn, inhoudende dat:

- a. de kennisgeving geplaatst wordt in de Flevopost, Staatscourant en op de gemeentelijke website;

- b. de kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg wordt toegezonden aan de VROM Inspectie, de Provincie en Waterschap Zuiderzeeland;
- c. na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking (tenzij er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de AbRvS). Een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, kan gedurende de periode van 6 weken beroep indienen bij de raad van state.

- 3.1 *Dit plan in elektronische vorm samen met de ondergrond vaststellen*
Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit bent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan zal worden aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMRO.0171.BP00479-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt, voor dit plan is dat GBKN april 2009.
- 3.2 *Volgens artikel 3.1 van de Wro moet de gemeente beschikken over een actueel bestemmingsplan voor haar grondgebied.*
Met het nieuwe bestemmingsplan 'Wellerwaard' beschikt de gemeente over een plan dat voldoet aan de nieuwste wetgeving. Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het openbaar gebied te realiseren. Daarnaast verplicht de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' de gemeente, waar het gaat om woningbouw, het plan nader uit te werken aan de hand van uitwerkingsregels.
- 4.1 *Voor een goed begrip van de keuzes voor besluitvorming van het bestemmingsplan is kennis van het eindadvies van de Cie. MER noodzakelijk.*
- 4.2 *Een gemeentelijk standpunt op het advies van de Cie MER is gewenst in het licht van de vaststelling van het bestemmingsplan..*

Dit standpunt is in de navolgende overwegingen (4.3 t/m 4.8) verwoord:

- 4.3 *De gemeente is overtuigd van de noodzaak van een recreatief uitlooph gebied nabij Emmeloord.*
De aanvulling gaat uitgebreid in op nut en noodzaak van recreatieve voorzieningen in de nabijheid van Emmeloord. Diverse onderzoeken in de afgelopen 15 jaar tonen aan dat de behoefte urgent is. De realisatie nog langer uitstellen of hier zelfs van afzien, verandert dit niet.
- 4.4 *De gemeente is overtuigd dat Wellerwaard landschappelijk inpasbaar is.*
De aanvulling gaat uitgebreid in op het landschap van de Corridor, wat de kwaliteiten hier zijn en waarom een recreatief uitlooph gebied juist hier het beste tot zijn recht komt en waarom de ligging van Wellerwaard volgens de gemeente het beste alternatief is met relatief gezien het minste invloed op het kenmerkende polderlandschap.

4.5 De gemeentelijke grondpositie ligt vast en verkregen subsidiegelden maken realisatie nu zeer kansrijk

De gronden waarop Wellerwaard gepland is, zijn in eigendom van de gemeente. Deze grondpositie is bepaald door de uitvoering van deelprojecten in het verleden (keuze voor de ligging van de EHS en Waterberging Burchttochtgebied), de inpassing in het landschap (hoekverdraaiing verkaveling) de bijdragen die het plan levert aan de hoofddoelstelling voor de Corridor, de aanhechting van losliggende elementen als de Casteleynsplas, golfbaan en Burchttochtgebied en onderhandeling over grondposities met als leidend motief; de resterende gronden moeten landbouwkundig optimaal te gebruiken zijn.

Met het plan Wellerwaard zijn aanzienlijke subsidiegelden van provincie Flevoland en het Rijk gereserveerd en beschikbaar gesteld. Beide overheidsinstanties zijn uitgebreid geïnformeerd over de plannen in de Corridor en specifiek de Wellerwaard. Uit het feit dat deze subsidiegelden zijn toegekend danwel toegezegd spreekt een zeker vertrouwen dat wij als gemeente de juiste keuzes hebben gemaakt. Deze gelden maken daadwerkelijke realisatie nu meer kansrijk dan ooit.

4.6 Wellerwaard voegt waarde toe aan de reeds gerealiseerde, maar nu nog op zichzelf staande, projecten

Op dit moment liggen er verspreid in de Corridor een aantal recreatieve elementen die nog volledig op zichzelf staan (Casteleynsplas, golfbaan en Burchttochtgebied). Het plan Wellerwaard verbindt deze recreatieve elementen aan elkaar en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de gewenste recreatieve verbinding tussen Emmeloord en het Kuinderbos. In dit geval geldt het credo; 'het geheel is meer dan de som der delen'.

4.7. De hoofddoelstelling voor de Corridor is nog immer van toepassing.

In 1996 is in het kader van het Gebiedsgericht milieubeleid het gebiedsgericht project 'Oostrand Noordoostpolder' gestart. Een stuurgroep Oostrand Noordoostpolder werd opgericht. Hierin hadden zitting; provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en IJsselham, Waterschap Noordoostpolder, FBT, NLTO, Domeinen, Staatsbosbeheer en LNV directie Noordwest.

Deze stuurgroep heeft op 24 september 1998 opdracht gegeven tot het opstellen van een ontwikkelingsvisie over de mogelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de corridor Emmeloord – Kuinderbos, via het Casteleynsgebied. Eén van de constatering die wordt gedaan luidt: ... "Door groei van het inwonertal en door haar ligging centraal in de polder heeft Emmeloord relatief weinig ruimte om in haar eigen recreatieve behoefte te voorzien en is het recreatief uitloopgebied momenteel onvoldoende. Inwoners moeten grote afstanden afleggen om in recreatiegebieden te komen. Omdat routes onvoldoende interessant zijn, vinden deze verplaatsingen veel plaats met de auto"...

Dit heeft geresulteerd in de volgende hoofddoelstelling voor de Corridor:
~ Het realiseren van een recreatief-toeristische route tussen Emmeloord en het Kuinderbos in combinatie met vormen van recreatie die de route recreatief aantrekkelijk maken en voorzien in de groeiende recreatieve behoefte van de bevolking van de Noordoostpolder ~.

4.8 Het belang om (delen van) Wellerwaard te realiseren weegt zwaarder dan de aspecten waarvan de Commissie oordeelt dat deze onvoldoende in beeld zijn gebracht.

Het advies van de commissie spitst zich toe op een drietal aspecten:

1. In het MER ontbreekt een totaalbeeld van de ontwikkeling van de Corridor. Hierdoor ontstaat onvoldoende inzicht in de samenhang tussen de Wellerwaard en andere onderdelen van de Corridor, en in de (cumulatieve) gevolgen van het totale plan.

2. De effectbeschrijving voor het aspect landschap is onvoldoende en worden onderschat.

3. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieven met minder milieugevolgen.

De gemeente kan zich hier deels in vinden en heeft daarom voorzien in een addendum (zie beslispunt 5). Met Wellerwaard is echter een groot aantal belangen gemoeid (onder argument 4.3 t/m 4.8 nader toegelicht). Verkregen subsidiegelden, grondeigendommen, doelstellingen voor de Corridor, planvorming in de afgelopen 20 jaar en geconstateerde behoeften spelen een belangrijke rol in de afweging hoe om te gaan met het advies. Deze aspecten samen maken, dat we op een punt in de planvorming en procedure zijn aangeland dat bijsturen op onderdelen nog wel mogelijk is bv. via een addendum, een bestemmingsplanuitwerking (noodzakelijk voor het wonen) en beeldkwaliteitplan, maar dat de hoofddoelstelling en kern van Wellerwaard (het realiseren van een recreatief kerngebied met zwemplas, recreatieve routes, natuur, landschap en wonen) overeind blijft en in de ogen van de gemeente gerealiseerd moet worden.

5.1 Met het Addendum nemen we een deel van het advies van de Commissie Mer om te komen tot een nadere toelichting over.

Zoals geconstateerd is de gemeente het niet geheel eens met het advies van de Commissie. Desalniettemin wil de gemeente wel tegemoetkomen aan enkele adviespunten in de vorm van een Addendum (bijlage 6).

Het Addendum levert een extra motivering en onderbouwing van de keuzes die gemaakt worden. Het plan- en besluitvormingstraject zoals dat in deze nota is voorgesteld maakt het niet mogelijk dit Addendum ter inzage te leggen binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen. Het Addendum wordt meegenomen in dit besluitvormingstraject van dit bestemmingsplan. Na besluitvorming door uw raad volgt de beroepstermijn van 6 weken. Op dat moment kunnen burgers en instanties voor het eerst kennisnemen van het Addendum. Dit Addendum heeft echter geen juridische consequenties voor het plan. Het is een extra toelichting en motivering van gemaakte keuzes.

5.2 Met het Addendum wordt het volledige advies van de Commissie van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het Addendum wordt meegenomen in het besluitvormingsproces over het ontwerpbestemmingsplan i.c. de vaststelling door uw raad.

5.3 Het Addendum geeft een verdere uitwerking van het gemeentelijk standpunt op het advies van de Cie MER en vormt een tweede waardevolle aanvulling op de afwegingen over het plan Wellerwaard.

Het Addendum voegt een deel onderbouwing toe welke volgens de cie MER nog ontbreekt. Om die reden behoort dit onderdeel uit te maken van de besluitvorming over dit plan.

6.1 Met het intrekken van het beeldkwaliteitplan wordt flexibiliteit aan het plan gehouden

Het beeldkwaliteitplan is samen met Wind vastgoed uit Drachten opgesteld. (zie bijlage 13) De gemeente wilde samen met deze projectontwikkelaar een bijzonder woongebied realiseren. Om het gestelde ambitieniveau te halen en als gemeente sturend te kunnen optreden in het ontwerpproces en de bouwplannen te kunnen laten toetsen door de Welstandscommissie, waren er aanvullende criteria voor beeldkwaliteit. De gemeente is een nieuwe weg ingeslagen. Dit bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden voor de woningbouw. Op basis van de huidige markt is het van belang om een zekere flexibiliteit te handhaven. Op deze manier blijft de verdere uitwerking van de woningbouw flexibel. De provinciale experimentenkadernota is het hoofdkader waarin sturing wordt gegeven aan de ontwikkeling van de Wellerwaard.

6.2 Aanvullende beeldkwaliteitscriteria zijn noodzakelijk voor een juiste beoordeling van bouwplannen.

In het Welstandsbeleidsplan is aangegeven dat afzonderlijke welstandscriteria, geen deel uitmakend van een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, door de gemeenteraad kunnen worden vastgesteld.

6.3 De bevoegdheid om een nieuw beleidskwaliteitsplan vast te stellen, kan worden gedelegeerd aan het college

De bevoegdheid tot het vaststellen van een nieuw beleidskwaliteitsplan kan worden gedelegeerd door de raad aan het college van burgemeester en wethouders. Dit kan op grond van artikel 156 gemeentewet, de gemeenteraad kan bevoegdheden overdragen aan het college. Het college kan dan in samenhang met de uitwerkingsplannen voor de woningbouw nieuwe welstandscriteria opstellen en wordt op hoofdlijnen aangesloten bij het welstandsbeleid van de gemeente. Hierdoor hoeft een nieuw te realiseren beeldkwaliteitplan niet langs de raad en kan dit samenlopen met de uitwerkingsplannen voor de woningbouw waarvoor het college op basis van het bestemmingsplan al bevoegd is. Het beeldkwaliteitplan zal dezelfde procedure doorlopen als de uitwerkingsplannen. De plannen zullen 6 weken worden gepubliceerd.

7.1 Er is een landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige invulling van het plangebied vereist.

In het plangebied is de ambitie dat ruimte wordt geboden aan zwemgelegenheid, wandelpaden, fietsroutes, ruitpaden, natuur, landschap en wonen.

Dit vereist een trefzekere landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige invulling. Voor wonen geldt een hoog ambitieniveau. Het wonen is een extra toevoeging op de bestaande woon- en verblijfmilieus in de Noordoostpolder. Met het creëren van eigen sferen elk met een gepaste omvang, wordt gemikt op de komst van nieuwe bewoners. Bewoners die zich hiermee identificeren en dat willen combineren met een uitdagende woonomgeving. Het voorlopig ontwerp is een uitwerking van het schetsontwerp van september 2010, dat door de gemeentelijke projectgroep Wellerwaard is opgesteld en is vastgesteld door de gemeentelijke stuurgroep op 30 september 2010.

Het schetsontwerp had betrekking op zowel het noordelijk als het zuidelijk plandeel. In het voorlopig ontwerp gaat het om het zuidelijk plandeel en daarin om de plas Wellerwaard (zwemplas en woonplas). Het VO legt het ontwerpidee vast en vormt het vertrekpunt voor het definitief ontwerp (DO) waarin het ontwerp maat- en materiaalvast wordt gemaakt. Het voorlopig ontwerp is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd. (zie bijlage 8)

8.1 Grondexploitatie: geen exploitatieplan vaststellen

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. Omdat het om een bestemmingsplan gaat dat meerdere nieuwe woningen mogelijk maakt, is de Grondexploitatiewet (Afdeling 6.4 van de Wro) van toepassing. Het bestemmingsplan voorziet bij recht in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarmee is een exploitatieplan aan de orde als de kosten niet anderszins zijn verzekerd.

Er is bij het plan Wellerwaard sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor bouwrijp maken en het opstellen van dit bestemmingsplan. De gemeente heeft alle gronden in eigendom. De gemeente zal deze kosten verhalen door middel van gronduitgifte. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig om de kosten te verhalen. De gemeenteraad zal bij het vaststellen van het bestemmingsplan dan ook expliciet en gemotiveerd besluiten geen exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12, lid 2 Wro).

De grondexploitatie houdt rekening met de in te calculeren risico's. De grondexploitatie is aan de hoge kant voor de kostenstructuur en aan de lage kant voor de opbrengstenstructuur. Daarmee is een extra buffer voor tegenvallers opgenomen. Nochtans zal het uitvallen van een van de subsidiënten tot negatieve gevolgen leiden. We gaan echter pas investeren als het geld binnen is. Mocht dit voorkomen dan zal daarover worden gerapporteerd en worden de keuzes voorgelegd. Uiteraard wordt de grondexploitatie Wellerwaard in de jaarlijkse cyclus van herzieningen meegenomen. Het resultaat van de risicomatrix past binnen de risicobuffer grondexploitaties en zal worden afgewogen in de eerstvolgende Monte Carlo Simulatie/ bepaling Weerstandsvermogen.

8.2 *Het plan is economisch uitvoerbaar*

De locatie wordt onder andere benut voor de ontwikkeling van woningbouw en recreatie. De te bebouwen woningbouwgronden zullen worden verkocht aan derden; particulieren/ontwikkelaars e.d. De grondexploitatie "Wellerwaard" gaat uit een totale nominale investering van ongeveer € 32,1 (excl. rente) miljoen. Daar tegenover staat een grondverkoop van ruim € 28,3 miljoen en subsidies van € 10,5 miljoen van het Rijk en de Provincie en bijdragen. De grondexploitatie is sluitend.

In een quick scan van de woningmarktsituatie Wellerwaard alsmede uit een marktconsultatie van projectontwikkelaars is vast komen te staan dat de risico's van realisatie van het woningbouwprogramma kunnen worden beperkt, rekening houdend met de economische situatie, door vraaggestuurd te ontwikkelen (zie bijlage 11; marktscan Ecorys en bijlage 12; conclusies marktconsultatie) door:

- regisseren van het woningaanbod (ingecalculeerd is 12 WO/jr.);
- productdifferentiatie (individueel, project, collectief particulier) ;
- bewonerspanels te betrekken bij de productontwikkeling;
- een stevige en gerichte marketinginspanning te plegen;
- een variëteit aan niches/woonmilieus aan te bieden voor verschillende doelgroepen.

Deze parameters en ingrediënten zijn opgenomen in de grondexploitatie voor Wellerwaard zie bijlage 9 en 10.

Kantttekeningen

- 1.1 *Een bestemmingsplanprocedure kent altijd de risico's van beroep dat kan worden ingediend bij de Raad van State.*
- 1.2 *Er bestaat altijd een mogelijkheid dat de provincie beroep indient bij de Raad van State.*
- 2.1 *De raad kan besluiten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van ingediende zienswijzen of het Addendum.*
- 4.1 *Besluiten om op onderdelen niet tegemoet te komen aan het advies van de Cie. MER vraagt om een zeer gedegen motivering.*
- 5.1 *Het Addendum 'an sich' kan een extra aanleiding zijn voor indieners van een zienswijze om beroep in te stellen.*
Ook het ontbreken van het Addendum kan voor indieners van een zienswijze reden zijn om beroep in te stellen.
- 8.1 *Geen planontwikkeling leidt tot een verlies*
Als er geen planontwikkeling plaatsvindt, dan leiden de gemaakte kosten minus verkoop van de gronden in agrarische staat tot een deficit van minimaal € 6,0 miljoen (inclusief rente, afhankelijk van verkoopsnelheid).

- 8.2 *Geen subsidies van hogere overheden noodzaakt tot planaanpassing*
Als er geen subsidies binnenkomen kunnen de recreatieve voorzieningen niet allemaal uit de exploitatie worden bekostigd. Op dat moment zal een keus aan u worden voorgelegd wat te doen en wat helaas zou moeten afvallen.

Planning/ uitvoering

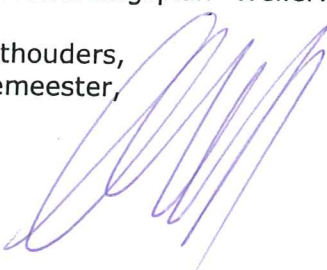
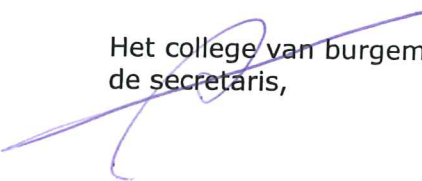
- Plan wordt behandeld in de raadscommissie Leefomgeving, waarin indieners van de zienswijzen de mogelijkheid krijgen om in te spreken. 15 juni 2011
- Vaststelling definitief bestemmingsplan 23 juni 2011
- Publicatie en terinzagelegging 7 juli 2011
- Einde beroepstermijn/ terinzagelegging 17 augustus 2011

Bijlagen

Alle genoemde openbare bijlagen worden digitaal aan u ter beschikking gesteld via een link en een complete set bijlagen zal ter inzage worden gelegd in de leeskamer.

1. Bestemmingsplan 'Wellerwaard'
2. Het project- MER
3. Aanvulling: *Recreatief uitloopgebied Emmeloord – Kuinderbos ~ Van Corridor naar Wellerwaard ~*, Landschappelijk kader, gemeente Noordoostpolder 2010
4. 'Visualisaties Wellerwaard, ter onderbouwing van het Landschappelijk kader', Gemeente Noordoostpolder 2010
5. Toetsingsadvies over het milieueffectrapport en de aanvulling daarop, d.d. 2 februari 2011
6. Addendum "Milieu-effectrapport Wellerwaard, d.d. 9 mei 2011"
7. Zienswijzennota "Wellerwaard"
8. Voorlopig stedenbouwkundig rapport(VO) "Inrichting plas Wellerwaard, d.d. 21 april 2011"
9. Grondexploitatie VERTROUWELIJK (niet digitaal)
10. Risicomatrix VERTROUWELIJK (niet digitaal)
11. Marktscan Ecorys
12. Marktconsultatie
13. Beeldkwaliteitplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur, d.d. 22 april 2009"
14. Brief aan indieners op ontwerp bestemmingsplan "Wellerwaard".

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



Portefeuillehouder : W.J. Schutte

Steller : P. de Jager; 34 90; p.dejager@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2011, no. 8141-1;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de zienswijzennota "Wellerwaard", de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen, overeenkomstig de nota ongegrond verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Wellerwaard" ongewijzigd vast te stellen.
3. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00479-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN april 2009.
4. Kennis te nemen van het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en dit gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet overnemen.
5. Het "Addendum Milieu-effectrapport Wellerwaard, d.d. 9 mei 2011" voor kennisgeving aan te nemen.
6. Het Beeldkwaliteitplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur, d.d. 22 april 2009" intrekken en de bevoegdheid om een nieuw beeldkwaliteitplan vast te stellen te delegeren aan het college.
7. Het voorlopig ontwerp (VO) "Inrichting plas Wellerwaard, d.d. 21 april 2011" voor kennisgeving aan te nemen.
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 juni 2011.

De griffier,

de voorzitter,

