

Emmeloord, 2 februari 2010.

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan Glastuinbouwgebied
Luttelgeest / Marknesse.

Voorgenomen besluit

1. Instemmen met de Reactie- en antwoordnota zienswijzen.
2. Instemmen met de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan conform de Nota van wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan 'Glastuinbouwlocatie Luttelgeest/Marknesse' gewijzigd vaststellen.

Advies raadscommissie

[..]

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

Op 13 november 2008 heeft de gemeenteraad voor het gebied Baarloseweg e.o. een voorbereidingsbesluit genomen dat op 14 november 2008 in werking is getreden. De gemeenteraad heeft de wens geuit om voor het gebied op zo kort mogelijke termijn een nieuw (voor)ontwerpbestemmingsplan voor te bereiden. Daarbij is het, vanwege de omvang van het plangebied waarbinnen glastuinbouw planologisch mogelijk is, op basis van het Besluit Milieueffectrapportage noodzakelijk om ook een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Op 26 maart 2009 heeft de gemeenteraad de Richtlijnen voor het MER vastgesteld. Het MER, het voorontwerpbestemmingsplan en het voorontwerp Exploitatieplan hebben in de periode van 11 juni 2009 tot 23 juli 2009 ter inzage gelegen. Op 17 juni 2009 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waar de procedure alsmede de inhoud van de stukken uitgebreid is toegelicht. In dat kader zijn inspraakreacties ingediend. Ook zijn er in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro reacties ingekomen. Op 7 oktober 2009 heeft de Commissie MER haar toetsingsadvies over het MER uitgebracht.

Op basis van de inspraakreacties en adviezen is het ontwerpbestemmingsplan hierop aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken heeft vanaf 29 oktober 2009 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Thans is vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde.

Gevraagde beslispunten

Wij vragen u om de volgende besluiten te nemen.

1. Instemmen met de Reactie- en antwoordnota.
2. Instemmen met de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan conform de Nota van wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan 'Glastuinbouwlocatie Luttelgeest/Marknesse' gewijzigd vaststellen.

Argumenten

Ad.1:

Het MER, het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Exploitatieplan met bijbehorende bijlagen hebben vanaf 29 oktober 2009 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het Milieueffectrapport is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. Het addendum bij het MER is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd. Het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage is als bijlage 3 bij dit voorstel gevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan zijn respectievelijk als bijlagen 4 en 5 bij dit voorstel gevoegd.

Tegen het bestemmingsplan zijn in totaal 17 zienswijzen ingediend. Wij adviseren u om 15 zienswijzen, waarvan een aanmerkelijk deel gelijklopend is, in behandeling te nemen. Wij adviseren u om 2 zienswijzen, die buiten de termijn zijn ingediend, niet in behandeling te nemen. De betreffende indieners van de zienswijzen zijn aangeschreven maar hebben geen verschoningsgrond aangedragen. De zienswijzen zijn als bijlage 6 aan dit voorstel toegevoegd.

De zienswijzen zijn puntsgewijs van een reactie voorzien. Hierbij is geadviseerd de zienswijze gegrond dan wel ongegrond te verklaren en bij gegrondverklaring is geadviseerd op welke wijze het plan aangepast dient te worden. De Reactie- en antwoordnota zienswijzen is als bijlage 7 bij dit voorstel gevoegd.

De indieners van de zienswijzen zijn op 20 januari 2010 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten in de Commissie Horen. Naar aanleiding van deze zitting zal de Commissie Horen rechtstreeks advies uitbrengen aan de gemeenteraad.

Ad.2:

De wijzingen van het bestemmingsplan die voortvloeien uit de Reactie- en antwoordnota zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van wijzingen. Daarnaast is een gering aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen in de Nota van wijzigingen. De Nota van wijzigingen is bijgevoegd als bijlage 8 bij dit voorstel.

Ad.3 :

Op 26 maart 2009 heeft de gemeenteraad de richtlijnen voor het MER vastgesteld en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het MER gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Op 19 mei 2009 heeft het college het MER aanvaard. Het MER, het voorontwerpbestemmingsplan en het voorontwerp Exploitatieplan hebben in de periode van 11 juni 2009 tot 23 juli 2009 ter inzage gelegen.

Het MER is in deze periode tevens voor advies aangeboden aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. De Commissie MER heeft een aantal essentiële tekortkomingen in het MER geconstateerd en deze aan de gemeente kenbaar gemaakt. Op 17 augustus 2009 heeft de gemeente een Aanvulling op het MER aan de Commissie ter beschikking gesteld. Op 7 oktober 2009 heeft de Commissie haar Toetsingsadvies openbaar gemaakt. De Commissie is van oordeel dat in het MER en de aanvulling tezamen de essentiële informatie aanwezig is om het milieubelang volwaardig mee te kunnen laten wegen in de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Op 20 oktober 2009 heeft het College het addendum bij het MER aanvaard, kennis genomen van het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en ingestemd met de reactie- en antwoordnota's inspraak en advies (ex artikel 3.1.1. Bro) alsmede met het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan. Alle stukken zijn door het College vrijgegeven voor terinzagelegging en ter kennisgeving toegezonden aan de raadscommissie Woonomgeving.

Het MER, het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Exploitatieplan hebben vanaf 29 oktober 2009 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De wijzingen van het bestemmingsplan die voortvloeien uit de Reactie- en antwoordnota Zienswijzen alsmede een aantal ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in de Nota van Wijzingen.

Kantttekeningen

Geen.

Financiën en risico's

Het nemen van de voorgestelde besluiten heeft geen directe financiële consequenties. Voor de planontwikkelingskosten die de gemeente tot nu toe heeft gemaakt, is reeds een krediet beschikbaar gesteld. Deze kosten zijn ook in het kostenverhaal opgenomen en zullen dus in een later stadium nog worden verhaald.

Uitgangspunt is een private ontwikkeling waarbij de betrokken projectontwikkelaar de investeringen in de openbare en bovenwijkse voorzieningen verzorgt. De gemeente stelt in dat geval eisen aan de kwaliteit en de fasering van de aanleg van de voorzieningen (gekoppeld aan de uitgifte van gronden). Dit zal worden vastgelegd in een private overeenkomst tussen gemeente en DiFra. In dat geval is er in beginsel geen sprake van investeringen door de gemeente.

In het geval de private ontwikkeling van het gehele plangebied door DiFra onverhoopt niet (of niet volledig) van de grond komt, dan bestaat de mogelijkheid dat zich niettemin tuinders in het plangebied gaan vestigen. Op dat moment zijn dus investeringen in openbare en bovenplanse voorzieningen noodzakelijk. De investeringen die daarmee samenhangen, zijn thans begroot op ca. 15,25 miljoen euro. Dit betreft investeringen in wegen en riolering, groenvoorzieningen en planschaderisico.

In het geval de gemeente geen exploitatieplan zou vaststellen, zou de gemeente zelf alle kosten van de noodzakelijke openbare en bovenplanse voorzieningen moeten dragen. Wanneer de gemeente wel het exploitatieplan vaststelt, kan dit financiële risico (verregaand) worden beperkt. Gekoppeld aan de bouwvergunning kan de gemeente dan op basis van het exploitatieplan immers kosten gaan verhalen. Met de op deze wijze verkregen gelden zal de gemeente dan ook de verplichting op zich nemen om de openbare en bovenwijkse voorzieningen waarvoor kosten zijn verhaald te realiseren.

Met het exploitatieplan kunnen risico's verregaand worden beperkt maar niet volledig worden uitgesloten. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan faseringsrisico's, risico's inzake de kostendekkendheid van de exploitatieafdracht of de omvang van renteverliezen. Momenteel zijn deze risico's niet goed te kwantificeren. Dit is thans ook niet aan de orde. In het geval investeringen door de gemeente aan de orde zouden zijn, dient de gemeenteraad deze investeringen (en de voorwaarden die daaraan worden verbonden) te sanctioneren. Op dat moment zal de omvang van het financiële risico op grond van ontwikkelscenario's worden gekwantificeerd en zullen tevens beheersmaatregelen worden uitgewerkt. Ook zullen de risico's dan moeten worden gedekt, bijvoorbeeld uit de algemene reserve grondexploitatie.

Concluderend stellen wij dat, uitgaande van een volledig private ontwikkeling van het gebied, er geen sprake is van financiële risico's voor de gemeente tenzij de projectontwikkelaar niet aan (al) zijn verplichtingen kan voldoen. In het geval de private ontwikkeling onverhoopt niet van de grond komt, kunnen middels het exploitatieplan kosten worden verhaald waarmee de financiële risico's voor de gemeente verregaand worden beperkt ten opzichte van de huidige situatie (zonder exploitatieplan). De raad zal alsdan worden verzocht de benodigde kredieten te verstrekken om de investeringen in openbare en bovenplanse voorzieningen te kunnen doen. Ook voor de resterende risico's dient op dat moment dekking te worden gezocht.

Een risico dat wij hier specifiek willen noemen, is de recente jurisprudentie omtrent Natura 2000 gebieden. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is op grond van deze recente jurisprudentie een afstemmingsregeling met de Natuurbeschermingswet 1998 opgenomen. Daarmee is in feite sprake van een 'uitgesteld besluit' en kunnen bouwvergunningen niet zonder meer worden afgegeven. Deze afstemmingsregeling is noodzakelijk om te voorkomen dat het bestemmingsplan juridische averij kan oplopen. Deze problematiek speelt landelijk en er wordt door het Kabinet en de Tweede Kamer gewerkt aan een passende oplossing.

Planning/Uitvoering

Het bestemmingsplan zal, na vaststelling door de gemeenteraad, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht alsmede belanghebbenden die aantonen dat zij/hij redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt eveneens voor belanghebbenden tegen die onderdelen van het plan die zijn gewijzigd bij de raadsvaststelling.

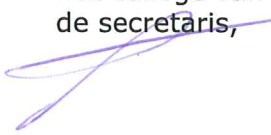
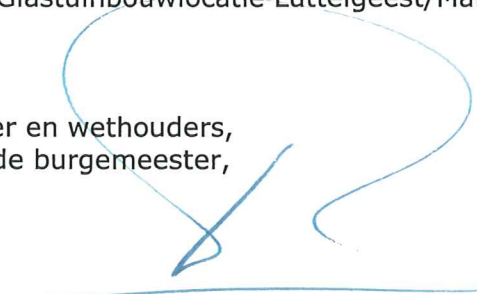
Communicatie

Het vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, de Flevopost en op de website van de gemeente Noordoostpolder.

Bijlagen

1. Het Milieueffectrapport Glastuinbouwlocatie Luttelgeest / Marknesse (reeds in uw bezit).
2. Addendum bij het MER Glastuinbouwlocatie Luttelgeest / Marknesse (reeds in uw bezit).
3. Toetsingsadvies van de Commissie voor de MER (kenmerk 2194-87 d.d. 7 oktober 2009) (reeds in uw bezit).
4. Ontwerpbestemmingsplan Glastuinbouwlocatie Luttelgeest / Marknesse (reeds in uw bezit).
5. Ontwerp Exploitatieplan Glastuinbouwlocatie Luttelgeest / Marknesse (reeds in uw bezit)(vertrouwelijk).
6. Zienswijzen.
7. Reactie- en antwoordnota zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan 'Glastuinbouwlocatie Luttelgeest/Marknesse'.
8. Nota van wijzigingen.

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



Portefeuillehouder : W.J. Schutte

Steller : D.Eikenaar; 633386; d.eikenaar@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2010,
no. 1621-1;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de Reactie- en antwoordnota zienswijzen.
2. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan conform de Nota van wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan 'Glastuinbouwlocatie Luttelgeest / Marknesse' gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 18 februari 2010.

De griffier,

de voorzitter,

