

Aan
Burgemeester en Wethouders

Datum
6 augustus 2024

Steller
S.L. Strauss

Documentnummer
00500000349002

Afdeling
Ruimtelijke Plannen en Vergunningen

Doorkiesnummer

Communicatie
Nee

Portefeuillehouder
H.L. Hermans

Kabinet
Nee

Brief bijgevoegd
Ja

Te volgen procedure

Rubriek Advies
A 1

Raadsvoorstel bijgevoegd
Ja

Raadscommissie:
Bestuur, Ruimte en
Samenleving



Advies

Zeewolde

Onderwerp

Bestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2

Beslispunten

1. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Noorderwold;
2. Een hogere waarde vast te stellen van 53 dB(A) voor de te ontwikkelen woningen conform bijgevoegd conceptbesluit;
3. De initiatiefnemer met bijgevoegde conceptbrief op de hoogte te stellen van de procedure om te komen tot een roodontwikkeling;

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

6 augustus 2024

Steller

S.L. Strauss

Documentnummer

00500000349002

Doorkiesnummer

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2 (bijlage 1) heeft met ingang van 9 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan is het Plan en project MER Noorderwold Eemvallei voorgelegd aan de commissie voor de milieueffectrapportage. Deze commissie heeft januari 2023 een voorlopig advies uitgebracht (bijlage 3) waarin werd aangegeven dat het MER op een aantal punten nog onvolledig was. Het MER is aangepast en begin maart opnieuw voorgelegd aan de commissie voor de milieueffectrapportage. De mer commissie heeft op 4 juni 2024 een eindadvies uitgebracht. Het advies vindt u in bijlage 3. De mer commissie heeft geadviseerd om op een 4 tal punten nog een aanvulling te doen op het MER en op een tweetal punten doet de mer commissie een aanbeveling. Al deze punten zijn verwerkt in bijgevoegde aanvulling op het MER (bijlage 4). Hiermee bevat het MER de essentiële informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplannen.

Bijgevoegd is een concept- raadsvoorstel met bijlagen (bijlage 5 tot en met 7) en concept-raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (bijlage 8). Daarnaast is een concept besluit hogere waarde toegevoegd omdat de beoogde ontwikkellocatie zich in de geluidzone van de A6 bevindt.

Argumenten

1.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken/een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor ruimtelijke aanvragen te fungeren

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

1.2 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerpplan zijn in bijlage 2 van het raadsvoorstel (bijlage 6 bij dit voorstel), de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling. De zienswijzen leiden wel tot planwijzigingen (zie lijst met aanpassingen, bijlage 8)

1.3 Er wordt een aantal (ondergeschikt)e ambtshalve aanpassingen voorgesteld

Er zijn nog een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij stellen u voor in te stemmen met bijlage 3 bij het raadsvoorstel (bijlage 8 bij dit voorstel), de Lijst met aanpassingen.

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

6 augustus 2024

Steller

S.L. Strauss

Documentnummer

00500000349002

Doorkiesnummer

2.1 Voor de ontwikkeling van de woningen is een hogere waarde besluit nodig i.v.m. de maximale geluidsbelasting van de A6

De ontwikkellocatie bevindt zich in de nabijheid van de A6. De ligging van de ontwikkelkavel is ten opzichte van het ontwerp verkleind, maar ligt nog altijd (deels) in de geluidszone van de A6. Dit betekent dat er geen woningen kunnen worden gebouwd zonder dat hiervoor een hogere waarde voor is vastgesteld. De woning moet dan voldoen aan de hogere waarde en het binnen niveau moet voldoen aan de daarvoor gestelde eisen. Rijkswaterstaat heeft eerder in een inspraakreactie laten weten dat een hogere waarde tot max 53 dB(A) kan worden verleend. Uw college heeft hierover eerder een principebesluit genomen.

Omdat ten tijde van het ontwerp er nog van uit werd gegaan dat de woningbouwontwikkeling vooruitgeschoven kon worden (middels de wijzigingsbevoegdheid) en daarmee ook de hogere waarde is er geen ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd. Het voorstel is nu om zonder de daarvoor voorgeschreven voorbereidingsprocedure toch dit besluit te nemen en dit besluit de procedure van het bestemmingsplan te laten volgen. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde moet door uw college zijn genomen voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt.

De hogere waarde is als concept bijgevoegd (bijlage 9).

3.1 Een wijzigingsbevoegdheid is niet meer van toepassing onder de Omgevingswet, dit leidt tot een andere procedure voor gebruik kunnen maken van de rechten

De vaststelling van dit plan valt onder het overgangsrecht van de Wro. Echter het instrument wijzigingsbevoegdheid zoals dat opgenomen in dit plan heeft onder de Omgevingswet geen rechtskracht meer. Hoe kan er dan toch worden meegewerkt aan de procedure voor de roodrechten? Als een bouwactiviteit in strijd is met het omgevingsplan, kan de vergunning toch binnenplannen worden verleend. Dit geldt als de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet in strijd is met de regels van de wijzigingsbevoegdheid, dus als deze past in de wijzigingsbevoegdheid. Dit regelt artikel 22.32 van het Omgevingsplan Zeewolde (bruidsschat).

Dit betekent dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Noorderwold een bouwtitel is op basis waarvan HFL de gronden zou kunnen verkopen aan één ontwikkelende partij die vervolgens met een vergunning de gewenste ontwikkeling kan realiseren. Een en ander is uitgebreid beschreven in bijgevoegde conceptbrief (bijlage 10) aan de initiatiefnemer.

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

6 augustus 2024

Steller

S.L. Strauss

Documentnummer

00500000349002

Doorkiesnummer

Kanttekeningen***3.1 Een wijzigingsbevoegdheid is alleen een rechtstreeks toetsingskader voor bouwen***

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als rechtstreekse beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning geldt alleen voor het bouwen en niet voor bijvoorbeeld de wegen of andere functiewijzigingen ten opzichte van de agrarische functie die de gronden bij de vaststelling van het plan krijgen, maar dit is op te lossen met een BOPA.

Financiële toelichting

Voor het plangebied is geen grondexploitatie vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd (doordat overeenkomsten zijn afgesloten met betrekking tot plankosten en planschade. Tussen de partijen (Gebiedsorganisatie Oosterwold en Het Flevolandschap) is een anterieure overeenkomst gesloten waarin andere zaken als planschade en plankosten zijn vastgelegd.

Aanpak/uitvoering

De indieners van een zienswijze worden gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de beeldvormende ronde van de Gemeenteraad. Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

Communicatie

Na besluitvorming door uw college worden de indieners van een zienswijze geïnformeerd over de procedure tot vaststelling door de gemeenteraad. De initiatiefnemer wordt geïnformeerd met bijgevoegde conceptbrief. Vanuit de Gebiedsorganisatie Oosterwold wordt een persbericht verspreid waarin naast het sluiten van de anterieure overeenkomst ook het besluitvormingsproces bij de raad wordt aangekondigd.

Overige ondersteunende diensten en OR

De werkwijze van de wijzigingsbevoegdheid is afgestemd met Wonen en Economie, Juridische zaken Meerinzicht. Communicatie Meerinzicht en de Gebiedsorganisatie Oosterwold.

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

6 augustus 2024

Steller

S.L. Strauss

Documentnummer

00500000349002

Doorkiesnummer

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2 (z240022952, z240022954, z240022951, z240022950, z240022953)
2. Voorlopig advies mer cie d.d. 26 januari 2023 (z240022983)
3. Aangevuld mer maart 2024 en definitief advies mer cie d.d. 4 juni 2024 (z240158654 en z240158658)
4. Aanvulling op het mer d.d. 7 augustus 2024 (z240158659)
5. Concept raadsvoorstel (z240018203)
6. Bijlage 2 bij concept raadsvoorstel Nota van zienswijzen (z240015700)
7. Bijlage 3 bij concept raadsvoorstel Lijst met aanpassingen (z240015699)
8. Concept raadsbesluit (z240018204)
9. Concept besluit hogere grenswaarde (z240158662)
10. Concept brief initiatiefnemer (z240018202)

Team	Portefeuillehouder
Onderwerp	Zaaknummer
Team Ruimtelijke Plannen en Vergunningen	Wethouder Hermans
Bestemmingsplan Noorderwold deelgebied 1 en 2	24.00356

Besluit:

4. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Noorderwold;
5. Een hogere waarde vast te stellen van 53 dB(A) voor de te ontwikkelen woningen conform bijgevoegd conceptbesluit;
6. De initiatiefnemer met bijgevoegde conceptbrief op de hoogte te stellen van de procedure om te komen tot een roodontwikkeling.

**Zeewolde**