

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	7 mei 2024
Versie	1.1
Agendapunt	7
Naam rapporteur	Dhr. K. van der Meulen
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan 'Ossehaar Fase C te Coevorden'
Voorgesteld besluit	1. De grondexploitatie Ossehaar fase C vast te stellen; 2. De binnengekomen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren; 3. De 'Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Ossehaar Fase C te Coevorden' vast te stellen; 4. Het bestemmingsplan 'Ossehaar Fase C te Coevorden' met de identificatiecode NL.IMRO.0109.001BP00031-0003 gewijzigd vast te stellen; 5. De provincie te verzoeken het gewijzigd vastgestelde plan versneld ter visie te mogen leggen; 6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. 7. Het Beeldkwaliteitsplan Ossehaar fase C vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Uitgangspunten voor de nieuwe wijk

Ossehaar fase C is een potentieel woongebied met een uitgeefbare oppervlakte van 40.000 m². De uitgangspunten voor de nieuwe opzet van het gebied heeft uw college reeds in juli 2022 vastgesteld. In lijn met de woonvisie is het woongebied omschreven als een moderne, groene wijk met als uitgangspunt 'eenheid in verscheidenheid' met een gedeelte vrije kavelsverkoop, een gedeelte projectmatig te ontwikkelen en een gedeelte sociale huur, waarbij duurzaamheid en klimaatadaptatie aandachtspunten zijn voor het ontwerp. Ook maken we ruimte voor CPO-initiatieven. Het vasthouden aan de uitgangspunten is van belang in de voortgang van het project.

Participatietraject

In de periode tussen oktober 2022 en januari 2023 zijn een drietal buurtbijeenkomsten georganiseerd. Omwonenden konden meedenken over de nieuwe wijk. Aanvankelijk leefden er zorgen in de buurt. De gemengde opzet van de wijk kon niet op ieders waardering rekenen. Toch zijn we van mening dat met de voorliggende stedenbouwkundige opzet er een goede invulling wordt gegeven aan Ossehaar fase C.

Stand van zaken

Op 21 november 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Hierna heeft het ontwerp bestemmingsplan in de periode van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn 11 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in bijgevoegde nota verkort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of er aanleiding is tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De volgende stap

In de aanloop naar een bestemmingplan is de volgende stap dat de gemeenteraad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vaststelt. Hierna wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden in beroep bij de Raad van State.

Argumenten

1.1. Voordat grond in exploitatie kan worden genomen, schrijft het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor dat de raad eerst een grondexploitatie moet vaststellen. Het BBV schrijft voor dat het startpunt van het in exploitatie nemen van gronden een raadsbesluit is waarin de grondexploitatie wordt vastgesteld met daarin opgenomen een grondexploitatiebegroting. Een grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

1.2. Een grondexploitatie is nodig om de financiële haalbaarheid van een project te kunnen bepalen. Doordat in een grondexploitatie alle kosten en opbrengsten van het project worden opgenomen, weten we of een project financieel haalbaar is. Kosten hebben vooral betrekking op de inbrengwaarde van de grond, het bouw- en woonrijp maken van de gronden, de kosten van onderzoek en planbegeleiding. De opbrengsten bestaan uit het uitgeven van bouwkwavels.

1.3. Een grondexploitatie geeft inzicht in het verloop van de kasstroom van een project. Doordat kosten en opbrengsten in de grondexploitatie gefaseerd worden opgenomen, ontstaat inzicht in wanneer welke kosten moeten worden gemaakt en opbrengsten worden verwacht. Dit is van belang vanwege de verwerking in de begroting en het aanvragen van kredieten.

1.4. Een grondexploitatie is niet statisch, maar beweegt mee met de ontwikkeling van een project. Naarmate het project verder wordt uitgewerkt, zal ook de grondexploitatie daarin meebewegen. De voorliggende grondexploitatie is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Jaarlijks zal de grondexploitatie worden geactualiseerd naar de stand van zaken van het project en de marktomstandigheden van dat moment.

1.5. Het plan levert een sluitende grondexploitatie op. De verkaveling is ingepast in de bestaande omgeving en er is rekening gehouden met de te verwachten kosten vanwege flora en fauna, archeologie, planschade en uiteraard de bouwrijpmaak- en woonrijpmaakkosten.

2.1 De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnen gekomen.

Om een zienswijzen ontvankelijk te verklaren dient deze binnen de gestelde termijn te zijn ontvangen. Vanaf 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 konden de zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Alleen de reactie van de VRD was iets te laat. Deze is voor de volledigheid echter wel meegenomen.

2.2 De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De zienswijze(n) geven op 1 onderdeel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt daarom verduidelijkt dat de gemeente ondanks haar aanvankelijke voornemen afziet van de realisatie van flexwonen in Ossehaar fase C. De toelichting is aangepast. Met het wijzigen van de toelichting wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd vastgesteld. Met het aanpassen van de verbeelding wel, omdat er dan op een bepaalde locatie aan ander juridisch regime gaat gelden. Zie ook punt 4.

3. In de notitie beantwoording zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 11 zienswijzen ingediend. Volledigheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording hiervan naar de 'Notitie beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Ossehaar fase C te Coevorden', die als bijlage opgenomen is bij dit voorstel. De notitie beantwoording zienswijzen zal ook als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

4. De gewijzigde verbeelding geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein is alvast een tekening uitgewerkt. Hieruit kwam naar voren dat twee bouwstroken iets aangepast dienden te worden, zodat ten behoeve van de verkoopbaarheid een betere verkaveling ontstaat. Inhoudelijk verandert er hierdoor niets aan de planvorming.

5. De wettelijke termijn van 6 weken leidt tot onnodig oponthoud.

Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven. Er kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie verklaart dat zij geen bezwaar heeft tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. Uw raad dient dit dan expliciet bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten. Voorgesteld wordt de provincie te vragen om de gewijzigde vaststelling eerder te mogen publiceren, omdat de wettelijke wachttermijn van 6 weken leidt tot onnodig oponthoud.

6. De te verwachten gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat er een verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan is op initiatief van de gemeente, waarbij een grondexploitatie is vastgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd en een grondexploitatieplan is daarom niet nodig.

7. Op deze manier wordt de gewenste kwaliteit gewaarborgd.

Naast dit bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. In het beeldkwaliteitsplan worden aan de bebouwing aanvullende eisen gesteld wat betreft beeld en uitstraling. Op deze manier wordt de gewenste kwaliteit gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota voor het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvulling op de Welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld.

Opmerkingen

Loopt de gemeente met het openen van een nieuwe grondexploitatie financiële risico's?

Gebiedsontwikkeling is nooit zonder risico's. Kosten kunnen tegenvallen, verkoop van grond kan stagneren. De grondexploitatie is de basis waarop de financiële risico's worden berekend. De gewijzigde invulling van het gebied heeft tot gevolg dat we het risico als gemiddeld waarderen. Jaarlijks wordt de risicoanalyse geactualiseerd.

Uitvoering van het plan kan leiden tot planschade.

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan degene die meent schade te leiden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Door de gemeente is een planschade risicoanalyse opgesteld. Het financiële risico is opgenomen in de GREX.

In beroep bij de Raad van State.

Degene die niet kan worden aangemerkt als belanghebbende, maar die tijdig zijn/haar zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, alsmede een belanghebbende die al dan niet overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, kan beroep instellen bij de Raad van State. Wanneer dit gebeurt, kan dit de planning onder druk zetten.

Door het verlenen van een hogere grenswaarde voldoet dit bestemmingsplan aan de wettelijke bepalingen.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Europaweg (N863). De weg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Europaweg ten hoogste 54 dB bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Om het gewenste plan mogelijk te maken vanuit de Wet geluidhinder, zijn hogere grenswaarden nodig van ten hoogste 54 dB. Deze hogere grenswaarden hebben betrekking op de te bouwen woningen binnen het plan Ossenhaar fase C in Coevorden. Het vaststellen van de hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college, die vervolgens aan de RUD is gemandateerd. De hogere waarden zijn vastgesteld.

Kosten, baten, dekking

Voor het project Ossehaar fase C is een grondexploitatie (GREX) opgesteld. Deze GREX dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

Op basis van het stedenbouwkundig plan en de daarop gebaseerde grondexploitatie wordt een positief exploitatieresultaat verwacht. Positieve of negatieve resultaten worden gestort danwel onttrekken aan de bestemmingsreserve grondexploitaties. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd bij de

jaarrekening en zal worden beoordeeld of er tussentijdse winstneming mogelijk is. Daarin volgen we de spelregels en berekeningsmethoden die voorgeschreven zijn door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Aanpak/uitvoering

Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en de raad wordt in de gelegenheid gesteld het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te behandelen en vast te stellen conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal het plan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl. Na besluitvorming zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd over het besluit door middel van de toezending van een exemplaar van de notitie beantwoording zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt wederom 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Communicatie

Gelijktijdig met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt de kennisgeving langs elektronische weg verzonden aan de indieners van een zienswijze, de provincie en het waterschap. Het bestemmingsplan is in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

- Op coevorden.nl/woningbouw is een projectenpagina ingericht waar een ieder terecht kan voor algemene informatie. Hier zal ook de informatie over de ter inzagelegging op worden geplaatst.
- De wettelijk voorgeschreven instanties, worden op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Zienswijzen (11 stuks)
2. Bestemmingsplan (Verbeelding, Toelichting, Regels, Nota zienswijzen en bijbehorende onderzoeken)
3. Beeldkwaliteitsplan
4. GREX Ossehaar fase C

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Ossehaar fase C te Coevorden', beeldkwaliteitsplan en Grondexploitatie (GREX) kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voorziet in een actuele juridische regeling om de nieuwbouw mogelijk te maken.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K.M. Cornelissen

R. Bergsma