

Emmeloord, 5 november 2024.

Onderwerp

Bestemmingsplan Ens, Oost fase 4

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Aan de oostkant van het dorp Ens de uitbreiding met ca. 90 woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ens, Oost fase 4 en het bestemmingsplan 'Ens, Oost fase 4' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00728-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK november 2022) vast te leggen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
6. De grondexploitatie Ens, Oost fase 4 (complex X097) vast te stellen;
7. Een budget beschikbaar te stellen van € 547.138,- ter dekking van de lasten over het jaar 2024 ten behoeve van de grondexploitatie 'Ens, Oost fase 4';
8. De 37^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Realiseren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en voorzien in de woonbehoefte van Ens.

Inleiding

In Ens is behoefte aan uitbreiding van het dorp met woningbouw. Ten oosten van Ens, Oost fase 1, komt een woonwijk met ca. 90 woningen. Dit past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. In verband met wegverkeerslawaai van de Zuiderringweg is daarbij ook een afwijking van de Wet geluidhinder (Wgh) nodig: een hogere grenswaarde procedure.

Het plan voorziet in de volgende woningtypen:

- 16 twee-onder-één-kapwoningen;
- 11 vrijstaande woningen;
- 50 rijwoningen, waarvan:
 - Sociale huurwoningen: 18
 - Rijwoning koop: 14
 - Patiowoning: 6
 - Verandawoning: 12
- 12 beneden-boven-woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan Ens, Oost fase 4. In de tussentijd is eerst de procedure voor Ens, Oost fase 3 afgerond.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan in december 2023 ter inzage is gelegd kan dit plan nog als bestemmingsplan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt van rechtswege onderdeel uit van het omgevingsplan.

Argumenten

1.1 *Het dorp heeft behoefte aan deze uitbreiding*

Uit een enquête over de woonbehoefte blijkt dat er in het dorp Ens behoefte is aan meer woningen. Het plan heeft rijwoningen, twee-onder-een kap woningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen. Er wordt voorzien in een mix van type woningen waarmee wordt ingespeeld op de lokale behoefte. Het plan kent een zekere mate van flexibiliteit qua woningbouwtypen. Verder draagt het plan bij aan de woningbouwopgave van de gemeente als geheel.

1.2 *Het dorp heeft meegepraat over deze uitbreiding*

De uitbreidingsplannen zijn op verschillende momenten met het dorp gedeeld. Met de werkgroep wonen van dorpsbelang is hier veel contact over geweest. Daarnaast is er een inloopavond geweest om het plan te presenteren. Vanuit het dorp is draagvlak voor de uitbreiding.

2.1 *De ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan.*

Met een wijziging van het bestemmingsplan kan een juridisch planologisch kader voor de realisatie van deze ontwikkeling worden gegeven op grond van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening.

2.2 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aangetoond. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zo is er aandacht besteed aan onder andere stikstof, ecologie, parkeren en financiële uitvoerbaarheid. Voor het wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de wetgeving door het besluit hogere waarde Wet geluidhinder d.d. 5 november 2024 (bevoegdheid college).

2.3 *De ingediende zienswijzen zijn bij de afweging betrokken*

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De drie indieners zien met de nieuwe wijk extra verkeer in de wijk komen. Verder zien ze het bouwverkeer voor fase 4 liever niet door de wijk komen. Over dit laatste punt is er contact geweest met de provincie en de provincie kan zich hierin vinden. De ontsluiting voor het bouwverkeer zal niet via de woonwijk plaatsvinden.

2.4 *Er was nog een aantal ambtshalve wijzigingen nodig*

Om tot een beter uitvoerbaar plan te komen is het aantal woningen vijf meer dan bij het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor zijn een aantal bouwvlakken gewijzigd. De overige wijzigingen zijn terug te lezen in de nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

3.1 *Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden*

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de publicatie op de hiervoor genoemde site wordt het plan ook zichtbaar op het nieuwe loket: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

4.1 *Zo wordt de procedure versneld als beroep wordt ingesteld*

Door de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren, wordt de procedure versneld als beroep wordt ingesteld. Er kan geen pro-forma beroep (later aanvullen) ingesteld worden en de uitspraak op eventueel beroep bij de Raad van State is binnen zes maanden. Op deze manier kan sneller uitvoering aan het plan worden gegeven. Artikel 1.1, lid 1, onder a en artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet geeft hiervoor de basis, omdat er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In de kennisgeving moet aangeven worden dat de Chw van toepassing is.

5.1 en 6.1 *Het verhaal van eventuele kosten is via de grondexploitatie verzekerd*

Conform artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting van het bestemmingsplan inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro 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 in gemeentelijke handen. Voor het plan is daarom een grondexploitatie (Grex) opgesteld. Hierdoor 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.

7.1 Er is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig

In 2024 worden er -naast de gemaakte voorbereidingskosten en inbrengwaarde van de grond in de vast te stellen grondexploitatie- onder andere kosten gemaakt voor de (besteks-)voorbereidingen, plankosten en overhead. De totale lasten voor 2024 worden geraamd op € 547.138. Dit is inclusief de reeds gemaakte plankosten (€ 38.692) en inbrengwaarde van de grond (€ 487.206). Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig. Het betreft deels een technische begrotingswijziging, een verhoging van zowel het lastenniveau als batenniveau van Programma 1. Het is uw bevoegdheid over deze wijziging een besluit te nemen.

Inbrengwaarde grond	€	487.206
Tijdelijk beheer	€	4.444
Plankosten	€	43.692
VTU	€	5.000
Overhead	€	6.796 +
Totaal	€	547.138

Kanttekeningen

2.1 Ens - Oost fase 3 en 4 zijn bijna tegelijk in procedure

Fase 3 wordt in principe als eerste ontwikkeld, daarna volgt fase 4. Door beide plannen kort na elkaar de procedure te laten doorlopen kan in de planning geschoven worden, mocht dit nodig zijn. De procedures worden dus wel bijna tegelijk doorlopen, de uitvoering zal dit zeker niet zijn.

5.1 en 6.1 Economische onzekere tijden

Elke grondexploitatie bevat een aantal risico's en onzekerheden. Het belangrijkste risico van deze exploitatie is het afnemen van de behoefte aan nieuwbouwkavels, als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen. Ook zorgen de huidige economische onzekere tijden mogelijk voor fluctuaties in de vastgoedmarkt, stijgende/dalende bouwkosten, leveringsproblemen van gas- en energie, vertraagde productiecapaciteit, weinig voorraden en veranderingen in de hypotheekrente. Deze feiten kunnen ervoor zorgen dat de uiteindelijke kosten hoger dan wel lager uitvallen dan nu begroot.

Planning/uitvoering

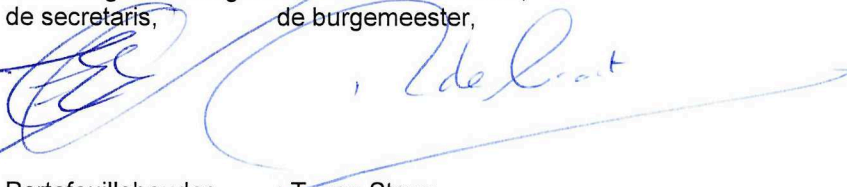
Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

De indiener van de zienswijze ontvangt schriftelijk het vaststellingsbesluit en de reactie op de zienswijze.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Ens, Oost fase 4
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ens, Oost fase 4
3. Grondexploitatie Ens fase 4 (X097)

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



Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : de heer G. Kerssies, (0527) 63 39 77; g.kerssies@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024, no. 24.0001477;

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. Aan de oostkant van het dorp Ens de uitbreiding met ca. 90 woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ens, Oost fase 4 en het bestemmingsplan 'Ens, Oost fase 4' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00728-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK november 2022) vast te leggen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
6. De grondexploitatie Ens, Oost fase 4 (complex X097) vast te stellen;
7. Een budget beschikbaar te stellen van € 547.138,- ter dekking van de lasten over het jaar 2024 ten behoeve van de grondexploitatie 'Ens, Oost fase 4';
8. De 37^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 december 2024.

De griffier,

de voorzitter,



PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake grex Ens oost fase 4.			
	<u>LASTEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	48.136		73.082.840
		48.136	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	48.136	0	
	<u>BATEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	48.136		36.060.634
		48.136	0	
	Mutaties reserves	0		
	TOTAAL	48.136	0	

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2024 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

37e wijziging van de programmabegroting 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16-12-2024.

De griffier,

de voorzitter,

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more complex and circular, while the signature on the right is more linear and extends further to the right.

Ter kennisneming ingezonden

Op 23-12-2024

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.