

Emmeloord, 2 juli 2024.

Onderwerp

Vaststellen Bestemmingsplan Ens, Oost fase 3

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Aan de oostkant van het dorp Ens de uitbreiding met ca 80 woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ens, Oost fase 3 en het bestemmingsplan 'Ens, Oost fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00744-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 29^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen;
7. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op de beleidsregel uiterlijk bouwwerken.

Doelstelling

Realiseren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en bijdragen aan een gevarieerde woningbouwontwikkeling.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Woonvisie Gemeente Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen
- Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder (2021-2026)

Inleiding

In Ens is behoefte aan uitbreiding van het dorp met woningbouw. Ten oosten van het bestaande dorp, hoek Drietoerensweg met de Zuiderringweg, komt een woonwijk met maximaal 80 woningen. Dit past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het perceel is eigendom van een ontwikkelaar welke de plannen ook gaat uitvoeren. Het bestemmingsplan biedt hen hierbij de nodige kaders.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft er inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan Ens, Oost fase 3.

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 rug-aan-rug 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*

Op verschillende momenten hebben inwoners van het dorp Ens meegepraat over 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 gezamenlijke 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. 23 april 2024 (bevoegdheid college).

2.3 *De ingediende zienswijze is bij de afweging betrokken*

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Belangrijkste argument van de indiener is dat de uitbreidingswijk zijn mogelijkheden als boer beperkt. Tussen de nieuwe wijk en het perceel van de indiener is een dorpsingel opgenomen van ca. 50 meter, waardoor hij niet in zijn mogelijkheden wordt beperkt. Vanwege de ligging dicht bij het dorp Ens, waren mogelijkheden voor intensieve veeteelt al uitgesloten. Wel wordt met de indiener van de zienswijze in gesprek gegaan om te onderzoeken of een bepaalde inrichting van de dorpsingel voordelen biedt voor zijn bedrijfsvoering.

2.4 *Er zijn geen milieutechnische belemmeringen*

Voor deze ontwikkeling is met name het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende percelen van belang. In het plan is hier op verschillende manieren rekening mee gehouden.

Tussen het agrarische perceel aan de noordelijke kant en de woonwijk komt een dorpsingel. Met de agrariër, die het agrarische perceel aan de oostelijke kant gebruikt, zijn afspraken gemaakt door de ontwikkelaar.

Hiermee is er voor de nieuwbouwwijk sprake van een goed woon- en leefklimaat.

2.5 *Er waren nog een aantal ambtshalve wijzigingen nodig*

Om tot een beter uitvoerbaar plan te komen is de voorgevellijn van een aantal woningen aangepast op de verbeelding. Daarnaast is de regels de mogelijkheid tot het houden van een evenement binnen de verschillende bestemmingen geschrapt. Deze aanpassingen staan in bijlage 2 bij dit voorstel.

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 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de kosten van riolering, een tweetal verhoogde kruispunten, planbegeleiding en ondergrondse afvalinzameling. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Daarom mogen we afwijken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

6.1 Financiële gevolgen

Volgens het betaalschema in anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt er direct na ondertekening van de anterieure overeenkomst een vergoeding betaald voor de gemaakte kosten in zowel 2023 als in 2024 als gevolg van deze ontwikkeling. Zowel deze baten als lasten worden verwerkt in de 29^e wijziging van de programmabegroting 2024.

In 2025 staat de aanleg en aanpassing van de rioolleiding en het rioolgemaal op de planning. De kosten hiervan worden naar rato verdeeld over de fasen 2, 3 en de toekomstige fase 5 verdeeld. Het totaal benodigd (bruto) investeringsbudget hiervoor is geraamd op € 266.400 en wordt in de 1^e clusterkwartaalbegrotingswijziging van 2025 opgenomen.

7.1 De initiatiefnemer wil dat de kwaliteit voor deze ontwikkeling geborgd wordt.

Het plan is volledig opgesteld en ontwikkeld door de ontwikkelaar. Bij het plan hebben ze een beeldkwaliteitsplan gevoegd om de kwaliteit van het totale plan te borgen. Na vaststelling wordt het beeldkwaliteitsplan opgenomen in de beleidsregel uiterlijk bouwwerken. Deze beeldkwaliteitscriteria staan in het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

7.2 De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van beeldkwaliteitseisen.

De beeldkwaliteit is deels geborgd via de stedenbouwkundige kaders van het bestemmingsplan, de inrichting van de openbare ruimte en via de wijze van gronduitgifte. Aanvullend hierop zijn beeldkwaliteitseisen (welstandseisen) opgesteld. U wordt gevraagd deze vast te stellen, zodat het onderdeel uit gaat maken van de gemeentelijke beleidsregel uiterlijk bouwwerken. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet.

De beeldkwaliteitseisen lagen als ontwerp ter inzage. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

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 nu de procedure te laten doorlopen kan in de planning geschoven worden, mocht dit nodig zijn. De procedures worden dus wel tegelijk doorlopen, de uitvoering zal dit zeker niet zijn.

Planning/uitvoering

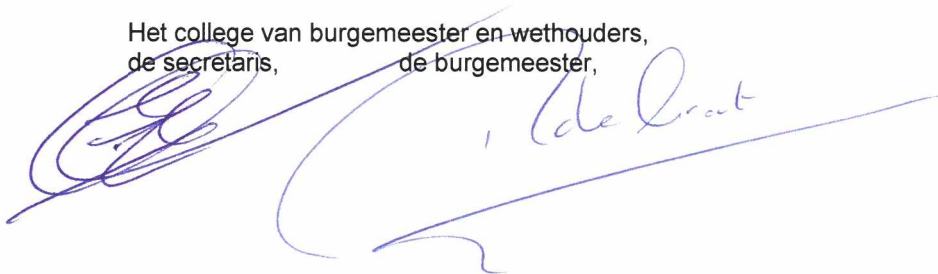
Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeentebblad en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

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

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Ens, Oost fase 3
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ens, Oost fase 3

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



Portefeuillehouder
Steller

: T. van Steen
: 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 2 juli 2024, no. 24.0000874;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Aan de oostkant van het dorp Ens de uitbreiding met ca 80 woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ens, Oost fase 3 en het bestemmingsplan 'Ens, Oost fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00744-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 29^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen;
7. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op de beleidsregel uiterlijk bouwwerken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 september 2024.

De griffier,

de voorzitter,



GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2024

No. 24.0000874-6

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake woningbouw Ens Oost fase 3			
	<u>LASTEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	60.275		72.781.694
		60.275	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	60.275	0	
	<u>BATEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	60.275		35.937.941
		60.275	0	
	Mutaties reserves	0		
	TOTAAL	60.275	0	

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

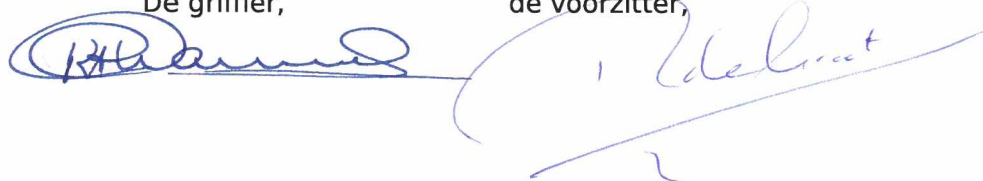
de programmabegroting voor het dienstjaar 2024 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

29e wijziging van de programmabegroting 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30-09-2024.

De griffier,

de voorzitter,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more complex and stylized, while the signature on the right is simpler and more fluid. Both are written over horizontal lines.

Ter kennisneming ingezonden

Op 07-10-2024

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.