

Emmeloord, 19 maart 2024

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Creil, Oost fase 3'

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Aan de oostzijde van het dorp Creil de uitbreiding met ca 49 woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Creil, Oost fase 3* en het bestemmingsplan Creil, Oost fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00748-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00748.dgn) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De grondexploitatie Creil fase 3 (complex X093) vast te stellen;
8. Een budget beschikbaar stellen van € 1.646.658 ter dekking van de lasten in 2024 van grondexploitatie 'Creil fase 3';
9. Een verliesvoorziening te treffen ter hoogte van € 490.658,-
10. De 24^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Realiseren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en bijdragen aan de invulling van de woningbouwopgave.

Inleiding

In Creil is behoefte aan uitbreiding van het dorp met woningbouw. Aansluitend aan de bestaande woonwijk komt ten noordoosten hiervan nieuwe woningbouw met ca. 49 woningen. Dit past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een (nieuw) bestemmingsplan nodig.

Het ontwerp bestemmingsplan lag vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter visie. Over het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan bent u via de nieuwsbrief voor de raadsleden van 14 december 2023 geïnformeerd.

Beleidsreferentie

- [*Structuurvisie Noordoostpolder 2025*](#);
- [*Woonvisie Noordoostpolder 2020 'Kansen grijpen'*](#);
- [*Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026 Noordoostpolder*](#).

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling past bij de woningbouwbehoefte

De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Noordoostpolder. In het plan is plaats voor diverse woningtypologieën, zodat diverse doelgroepen worden bediend. Daar is in de gemeente Noordoostpolder en ook het dorp Creil een grote behoefte aan. In het Ontwikkelperspectief 2020-2026 voor Creil wordt dit onderschreven. Dit komt ook in de Woonvisie Noordoostpolder 2022 'Kansen grijpen' naar voren als onderdeel van de opgaven.

1.2 Het dorp heeft behoefte aan deze uitbreiding

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de behoefte zoals omschreven in het Ontwikkelperspectief Creil. Het plan is besproken en afgestemd met Dorpsbelangen. Het plan bevat rug-aan-rug woningen, rijwoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen. Zowel huur als koop komt voor in het plan. Op deze manier wordt in gespeeld op woonruimte voor verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren. Verder wordt een deel door de gemeente als particuliere kavels verkocht en een deel als projectmatig verkocht.

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. De grondslag hiervoor is 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). In de toelichting is onder meer te lezen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert.

2.3 De ingediende zienswijzen zijn bij de afweging betrokken

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er zijn zes zienswijzen ontvangen. Door de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan gelijk gebleven. Voor een uitgebreide toelichting op de zienswijzen wordt verwezen naar de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

2.4 Er was nog een aantal ambtshalve wijzigingen nodig

In de toelichting zijn enkele aanpassingen doorgevoerd. Dit betreft verduidelijkingen en actualisatie. Bijvoorbeeld 'welstandsnota' is vervangen door 'beleidsregel uiterlijk bouwwerken'. Verder is in de planregels een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van het nader onderzoek naar de rugstreeppad opgenomen. Deze aanpassingen staan in de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Creil, Oost fase 3' in bijlage 2 bij dit voorstel.

2.5 De gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten wordt hiermee uitgewerkt

Op 7 juni 2021 besloot uw raad op deze locatie een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen. En het beoogde gebruik hiervoor op te nemen in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan uitvoering gegeven. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 7 juni 2024. Voor deze datum moet het bestemmingsplan zijn vastgesteld (blijkt uit artikel 9 lid 2 Wvg).

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

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het zal, na vaststelling, 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).

4.1 De stedenbouwkundige kwaliteit van het projectmatige deel van deze dorpsuitbreiding moet geborgd worden

De Noordoostpolder kenmerkt zich doordat het ontstaan is vanuit een samenhangend en weldoordacht ruimtelijk ontwerp. Met deze eenduidige basis is in de loop van de jaren een tweede laag ontstaan van gebruik, aanpassing naar de veranderende omstandigheden en uitingen van individuele expressie door zijn bewoners. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het document is een verbindend element tussen landschap, stedenbouw en de architectuur van de toekomstige gebouwen. Dit beeldkwaliteitsplan biedt sturing aan het ontwikkelen van een gezamenlijke leefomgeving, maar daarnaast geeft het ook ruimte voor variatie en individuele expressie. In lijn met de beleidsregel uiterlijk bouwwerken is alleen voor de projectmatige nieuwbouw een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is een paragraaf met beeldkwaliteitscriteria opgenomen (zie bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan).

4.2 De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van beeldkwaliteitscriteria

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 beeldkwaliteitscriteria 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 beeldkwaliteitscriteria lagen als ontwerp ter inzage (tegelijktijd met het bestemmingsplan). Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. De beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

5.1 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 ingesteld worden. 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 Chw geeft hiervoor de basis, omdat er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In de kennisgeving moet aangeven worden dat de Chw van toepassing is.

6.1 en 7.1 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. Diverse bijdrages zijn afgesproken middels anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen.

7.2 Het vaststellen van een grondexploitatie is uw bevoegdheid

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) stelt dat u dient te besluiten over een (gewijzigde) grondexploitatiebegroting. Het startpunt is een raadsbesluit met vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief een grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten en opbrengsten worden verantwoord op het bouwgrondcomplex.

8.1 en 10.1 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 € 1.646.658. Dit is inclusief de reeds gemaakte kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (€ 31.371), inbrengwaarde van de grond (€ 1.020.664) en vormen van een verliesvoorziening op eindwaarde (€ 490.658). 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	€ 1.020.664
Tijdelijk beheer	€ 2.336
Plankosten	€ 71.000
VTU	€ 50.000
Overhead	€ 12.000
Vormen verliesvoorziening	€ 490.658
Totaal	€ 1.646.658

9.1 Het voorzichtigheidsbeginsel is gehanteerd

Bij de berekening van de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie 'Creil Oost fase 3' is het voorzichtigheidsbeginsel in acht genomen. De kosten zijn berekend op basis van huidige marktprijzen,

prijsspeil 1-1-2024. Hierbij is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met een aanbestedingsvoordeel voor het bouw- en woonrijp maken. Op basis van de huidige inzichten is de conclusie dat de kosten voor met name het bouw- en woonrijp maken in de haalbaarheidsanalyse van september 2023 te laag zijn ingeschat. In de haalbaarheidsanalyse is gerekend met normbedragen (€ 15 per m² voor bouwrijp maken en € 28 per m² voor woonrijp maken). In de definitieve grondexploitatie zijn de kosten berekend op basis van een meer gedetailleerde raming. Ook is in de haalbaarheidsanalyse niet gerekend met een stelpost voor het aansluiten van de riolering. De problemen m.b.t. de riolering kwamen begin 2024 aan het licht. Hierdoor zijn de geraamde kosten in de definitieve grondexploitatie voor bouwrijp maken € 28 per m² en voor woonrijp maken € 33 per m². De hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken werken automatisch door in hogere kosten voor plankosten, VTU en overhead. Dit komt doordat voor deze kostenposten gerekend wordt met percentages.

Voor het bepalen van de opbrengsten zijn de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen 2024 gehanteerd.

9.2 Een verliesvoorziening moet getroffen worden

De grondexploitatie heeft op eindwaarde 31-12-2028 een geprognoseerd verlies van -€ 490.658,-. Nominaal sluit de grondexploitatie met een negatief saldo van -€ 473.528,-, maar de toekomstig geraamde kostenstijging zorgt voor een verwachte (extra) kostenpost, waardoor de geprognoseerde eindwaarde op ca. -€ 490.000,- eindigt. In vergelijking met andere recente grondexploitaties (Bant fase 3, Oude Espelerweg) is dit te verklaren door de inbrengwaarde van de grond, meer verharding, een stelpost van € 100.000 voor aansluiting van de nieuwbouwwijk op het rioleringsstelsel en het betreft een kleiner plangebied, waardoor efficiencyvoordelen in mindere mate van toepassing zijn. De BBV schrijft voor om direct een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het geprognoseerde verlies op eindwaarde. De te treffen verliesvoorziening wordt ten laste gebracht van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) en verwerkt in de 24^e wijziging van de programmabegroting 2024.

Kanttekeningen

6.1 t/m 10.1 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 economische onzekere tijden mogelijk voor leveringsproblemen van gas- en energie, vertraagde productiecapaciteit, weinig voorraden en een hoge hypotheekrente. Deze feiten kunnen er voor zorgen dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot.

Planning/uitvoering

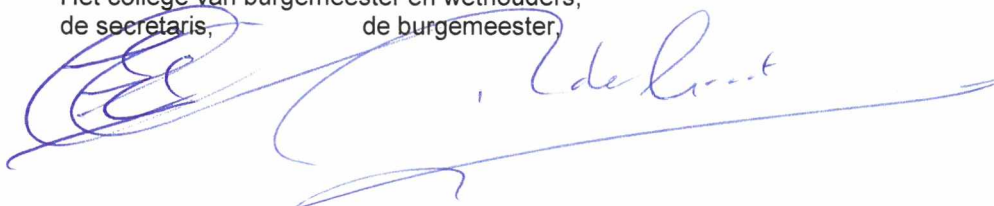
Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

De indieners van de zienswijze ontvangen schriftelijk het vaststellingsbesluit en de reactie op de zienswijze.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Creil, Oost fase 3';
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Creil, Oost fase 3';
3. Grondexploitatie Creil fase 3.

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



Portefeuillehouder
Steller

: T. van Steen
: mevrouw E. Tichelaar, (0527) 63 32 91; e.tichelaar@noordoostpolder.nl /
projectleider is de heer T. Prinsse, 06 3976 8395,
t.prinsse@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024, no. 24.0000165;

gelet op artikel 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; en artikel 189-191 Gemeentewet.

BESLUIT (gewijzigd):

1. Aan de oostzijde van het dorp Creil de uitbreiding met ca 49 woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Creil, Oost fase 3* en het bestemmingsplan Creil, Oost fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00748-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00748.dgn) vast te leggen;
4. ~~De beeldkwaliteitscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen;~~
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De grondexploitatie Creil fase 3 (complex X093) vast te stellen;
8. Een budget beschikbaar stellen van € 1.646.658 ter dekking van de lasten in 2024 van grondexploitatie 'Creil fase 3';
9. Een verliesvoorziening te treffen ter hoogte van € 490.658,-
10. De 24^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 april 2024.

De griffier,

de voorzitter,



De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

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

24e wijziging van de programmabegroting 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22-04-2024.

De griffier,

de voorzitter,



Ter kennisneming ingezonden

Op 29-04-2024

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel vaststellen grondexploitatie Creil fase 3			
	<u>LASTEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	563.994		67.708.189
	Mutaties reserves	563.994	0	
	TOTAAL	563.994	0	
	<u>BATEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	73.336		73.336
	Mutaties reserves	490.658	0	
	TOTAAL	563.994	0	