



Emmeloord, 11 februari 2020.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1' gewijzigd vaststellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00651-VS01 vaststellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT, juni 2019;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.7 van de toelichting van bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1' (2010) intrekken;
4. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.1.2 van de toelichting van bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1' (2020) vaststellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het (herziene) grondexploitatiecomplex, inclusief de grondexploitatiebegroting 'Ens-Oost' vaststellen;
7. De in het verleden getroffen verliesvoorziening op complex X065 van € 1.057.608 vrij laten vallen ten gunste van de Algemene reserve grondexploitaties;
8. De afbestemde grond (ca. 42.318 m²) onderbrengen bij de Materiële Vaste Activa en deze duurzaam afwaarderen tegen de huidige marktwaarde;
9. De duurzame afwaardering van de agrarische grond (van € 15,47 per m² naar € 11,51 per m²) ter grootte van € 167.453 ten laste brengen van de Algemene reserve grondexploitaties;
10. De 11e wijziging van de programmabegroting 2020 vaststellen.

Doelstelling

Het mogelijk maken van de bouw van circa 40 woningen in fase 1b van de uitbreidingslocatie Ens – Oost.

Inleiding

Er wordt gewerkt aan een nieuwe woonwijk in Ens. De eerste fase van deze uitbreidingslocatie Ens – Oost (fase 1a) is inmiddels grotendeels uitgegeven. Het dorp ziet graag dat nu ook fase 1b opgepakt wordt. Dat kwam naar voren in ons overleg met dorpsbelang.

In fase 1b zijn circa veertig woningen gepland. Het grootste deel van dit gebied heeft nu nog een nader uit te werken woonbestemming. Met het voorliggende bestemmingsplan krijgt dit plandeel een definitieve woonbestemming. Omdat er ook in het plangebied van fase 1a een aantal aanpassingen doorgevoerd moet worden, is het handig om voor het hele plangebied één nieuw bestemmingsplan te maken. De aanpassingen zijn o.a. maatregelen ten behoeve van de verkoopbaarheid, het mogelijk maken van levensloopbestendige woningen en parkeren. Ook wordt de bestemming van het perceel Drietoersweg 21 aangepast van agrarisch naar wonen. In het bestemmingsplan wordt ook een gedeelte met een (deels uit te werken) woonbestemming wegbestemd.

Voor het ontwikkelen van fase 1b zijn meerdere besluiten nodig. Bijvoorbeeld het vaststellen van een bestemmingsplan, het grondexploitatiecomplex en een beeldkwaliteitsplan. Dit voorstel gaat over die besluiten.

Op 17 december 2019 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan inclusief de onderliggende stukken. U bent daarover geïnformeerd via de nieuwsbrief van 19 december 2019.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan regelt een goede ruimtelijke ordening*

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 1) waarin de goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

1.2 *Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen*

Er is een proces opgestart om met inbreng van het dorp een stedenbouwkundig concept op te stellen. Om het dorp hier goed bij te betrekken is een klankbordgroep in het leven geroepen. In verschillende bijeenkomsten heeft deze klankbordgroep meegedacht over de woonbehoefte, invulling van de openbare ruimte, definitieve stedenbouwkundige uitwerking en de gewenste beeldkwaliteit. Daardoor ligt er nu een breed gedragen plan. Het plan is 16 oktober 2019 in Ens aan het dorp gepresenteerd.

1.3 *Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzicht van het ontwerp*

Ambtshalve is er een aanpassing doorgevoerd inzake de borging van de erfsingel ter plaatste van Drietoerensweg 21. Ook is er een aangepaste Grex opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat de aanpassing deels ziet op de planregels is er sprake van gewijzigde vaststelling. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over versnelde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn dus geen wijzigingen gedaan in het plan als gevolg van zienswijzen.

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

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan komt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor dit bestemmingsplan is dat NL.IMR0.0171.BP00651-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt. Voor dit plan is dat BGT, juni 2019.

3. *Het oude beeldkwaliteitsplan moet ingetrokken worden*

In het plangebied gold al een beeldkwaliteitsplan. Omdat het huidige bestemmingsplan een andere stedenbouwkundige invulling heeft gekregen, is het oude beeldkwaliteitsplan niet meer toepasbaar.

4. *De gemeenteraad moet de beeldkwaliteitseisen vaststellen*

Inhoudelijk zijn vergelijkbare afwegingen gemaakt als in het oude bestemmingsplan. De kaders zijn echter passend gemaakt op het nieuwe matenplan. Om de aansluiting met de bestaande bebouwing in het dorp te borgen is er voor gekozen om voor de woningen langs randen van fase 1b beeldkwaliteitseisen op te stellen. Voor het overige is het gebied grotendeels welstandsvrij. De aangepaste beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en zullen na dit besluit onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Het vaststellen van (aanpassingen van) de welstandsnota is een bevoegdheid van de raad¹.

5. *Het verhalen van eventuele kosten is op een andere manier 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, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het

¹ Artikel 12a Woningwet

plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het eigendom van gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen. Voor het plan is een grondexploitatie (GreX) opgesteld. Hierom 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.

6. *Het grondexploitatiegebied is gewijzigd en daarmee ook de grondexploitatiebegroting.* Het grondexploitatiecomplex is gewijzigd en dit heeft gevolgen voor de te verwachten kosten en opbrengsten. Het vast stellen van het (herziene) grondexploitatiecomplex inclusief de grondexploitatiebegroting (zie: bijlage 2) is een bevoegdheid van de raad.

7. *De getroffen verliesvoorziening kan vrij vallen ten gunste van de Algemene reserves grondexploitaties.* Er is in het verleden een verliesvoorziening op complex X065 gevormd van € 1.057.608,-. Nu het plan gewijzigd is, kan de verliesvoorziening volledig vrij vallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

8. *De afbestemde agrarische grond wordt ondergebracht bij de Materiële Vaste Activa (MVA).* In het gewijzigde grondexploitatiecomplex is een deel agrarische grond (ca. 42.318 m²) afbestemd en uit exploitatie genomen. Het afbestemde deel wordt ondergebracht bij de Materiële Vaste Activa (MVA) waar de meeste gronden en terreinen van de gemeente staan die niet in exploitatie zijn genomen.

9. *De afbestemde agrarische grond dient duurzaam te worden afgewaardeerd.* Een deel van het voormalige complex X065 (42.318 m²) wordt onder de Materiële Vaste Activa (MVA) gebracht voor € 15,47 per m². Dit deel wordt niet ontwikkeld en daarom wordt de grond duurzaam afgewaardeerd naar de getaxeerde waarde van € 487.000,- (ca. € 11,51 per m²). Voor de duurzame afwaardering van 42.318 m² is een budget van € 167.453,- benodigd dat ten laste wordt gebracht van de Algemene reserve grondexploitaties. Dit is conform bestendige gedragslijn en volgt uit de Nota Grondbeleid². Hierin staat dat de algemene reserve grondexploitaties niet voorziene tegenvallers in de grondexploitaties opvangt. Daarnaast staat in deze nota dat saldi van af te sluiten individuele grondexploitaties ten gunste/ten laste van de algemene reserve grondexploitatie worden gebracht.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

² Nota grondbeleid 'op grond van de situatie', hoofdstuk 7.6

Planning/Uitvoering

23 maart 2020	Vaststelling gemeenteraad
1 april 2020	Publicatie vastgesteld bestemmingplan
14 mei 2020	Einde beroepstermijn

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1' (0171152731)
2. Grexdocument 'Ens Oost' (0171152732)

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

Portefeuillehouder: W. Haagsma
Steller : K.H. de Jong; 06 13 34 28 49; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 februari 2020, no. 20.0000226;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1' gewijzigd vast te stellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00651-VS01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT, juni 2019;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.7 van de toelichting van bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1' (2010) in te trekken;
4. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.1.2 van de toelichting van bestemmingsplan 'Ens - Oost, fase 1' (2020) vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het (herziene) grondexploitatiecomplex, inclusief de grondexploitatiebegroting 'Ens-Oost' vast te stellen;
7. De in het verleden getroffen verliesvoorziening op complex X065 van € 1.057.608 vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene reserve grondexploitaties;
8. De afbestemde grond (ca. 42.318 m²) onder te brengen bij de Materiële Vaste Activa en deze duurzaam afwaarderen tegen de huidige marktwaarde;
9. De duurzame afwaardering van de agrarische grond (van € 15,47 per m² naar € 11,51 per m²) ter grootte van € 167.453 ten laste te brengen van de Algemene reserve grondexploitaties;
10. De 11e wijziging van de programmabegroting 2020 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 maart 2020.

De griffier,

de voorzitter,