

Emmeloord, 25 juli 2023.

## Onderwerp

Bestemmingsplan Ens Oost fase 2

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. De ontwikkeling van ca. 55 woningen in Ens Oost fase 2 toe te staan;
2. In te stemmen met de Reactienotitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Ens Oost fase 2 en het bestemmingsplan 'Ens Oost fase 2' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00712-VS01 en de gebruikte ondergrond (o\_NL.IMRO.0171.BP00712) vast te leggen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
6. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
7. Het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting 'Ens fase 2' (complex X091) vast te stellen.

## Doelstelling

Meer variatie in het woningaanbod in Ens brengen met o.a. een programma voor ouderen en geriatrische cliënten en tiny houses.

## Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Woonvisie Gemeente Noordoostpolder (2020)
- Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder scope 2021-2026

## Inleiding

Uit een onderzoek dat dorpsbelang Ens een aantal jaren geleden heeft uitgevoerd is gebleken dat Ens behoefte heeft aan een kleinschalige woonzorgvoorziening voor ouderen en geriatrische cliënten. In 2021 heeft uw college besloten om het voormalige sportveld te Ens in te vullen met o.a. een kleinschalige woonzorgvoorziening. Dit plan is verder uitgewerkt. Concreet gaat het voornemen uit van het realiseren van:

- 9 tiny houses;
- 11 rijwoningen (koop);
- 9 sociale huurwoningen;
- een kleinschalige woonzorgvoorziening met ruimte voor:
  - Huisvesting voor ouderen (26 aanleuning- en zorgwoningen)
  - Huisartsenpraktijk
  - Fysio
  - Sportschool

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Ens" zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de bestemming "Sport". Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader. In het plan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Om dit te regelen is een bestemmingsplan opgesteld.

## **Argumenten**

### *1.1 Door variatie in woonaanbod komt doorstroom op gang.*

Er is binnen Ens vraag naar woonzorgvoorzieningen, maar op dit moment is er geen aanbod dat daarin voorziet. Senioren willen graag levensloopgeschikte woningen. Het nu voorliggende plan voorziet hierin. Daarnaast wordt in het plan voorzien in gerijde woningen (huur en koop) en Tiny Houses. Het is de verwachting dat door een gedifferentieerd aanbod de doorstroom in het dorp op gang gebracht wordt voor ouderenhuisvesting en voorzien wordt in een deel van de woonbehoefte van starters op de woningmarkt. Dit is in lijn met de woonvisie en de ontwikkelperspectieven die door u zijn vastgesteld. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de bijlage 'ontwerpbestemmingsplan'.

### *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 nieuwe 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).

### *2.3 De ingediende zienswijzen zijn bij de afweging betrokken*

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

### *2.4. Er was een ambtshalve wijziging nodig.*

In de toelichting op het bestemmingsplan is een omschrijving van het project opgenomen. Hierin zijn aantallen opgenomen van het aantal wooneenheden. Deze aantallen zijn bij verdere uitwerking van het plan door de ontwikkelaar aangepast van 22 naar 26 wooneenheden. Naar aanleiding hiervan is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de plantoelichting. De planregels en verbeelding zijn ongewijzigd gebleven. Deze aanpassingen staan in de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' 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 is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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. 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 aangegeven worden dat de Chw van toepassing is.

### *6.1 De kwaliteit voor deze ontwikkeling moet geborgd worden.*

Deze beeldkwaliteitscriteria staan in het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. In het plan worden diverse woonvormen mogelijk gemaakt (Tiny Houses, gerijde woningen en een woonzorgcomplex). Hiervoor zijn criteria opgesteld.

### *6.2 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 welstandsnota. Op deze manier vormt het een

toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 12a van de Woningwet.

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 en maken na dit besluit onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

*5.1 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. Zoals in artikel 6.12 van de Wro staat, 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. 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.

*7.1. 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.

### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

### **Participatie**

Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn de bewoners van Ens op verschillende manieren betrokken. De communicatie en participatie heeft in het begin stadium (2019) met name plaatsgevonden met de vertegenwoordigers vanuit het dorp (Dorpsbelang Ens). Dit, omdat het ondoenlijk is om met alle inwoners van Ens te spreken over de ontwikkeling in een dergelijk stadium. In 2021 zijn ook de sportverenigingen bij overleggen aangehaakt.

Om de bewoners een stem te geven, is eind 2021 de enquête voor de locatiekeuze uitgezet via de Baanbreker, facebook, website gemeente en de website van het dorp. Alle inwoners konden hierin aangeven naar welke locatie hun voorkeur uit ging. Om te onderzoeken welke woonbehoefte er in Ens speelt is in 2022 is ook een Woonbehoefte enquête uitgezet via de website van gemeente, het dorp en via facebook.

Nadat de locatiekeuze voor de woonzorgvoorziening en woningbouw bekend was, is er frequënt overleg geweest met de werkgroep Wonen van Dorpsbelang Ens over het stedenbouwkundig plan en de toekomstige woondoelgroepen.

Tot slot heeft er naast de wettelijk vereiste inzageperiode (voor het indienen van zienswijzen tegen voorliggend plan) ook een inloophetmoment in Ens plaatsgevonden. Hier hebben reclamanten kennis kunnen nemen van de uitgewerkte plannen en de toekomstige planologische situatie.

### **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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

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

**Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Ens Oost fase 2' (ZS00466340)
2. Reactienotitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Ens Oost fase 2' (ZS00466338)
3. Grondexploitatie 'Ens fase 2' (complex X091) (ZS00466171)

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

Portefeuillehouder                : de heer T. van Steen

Steller                                : mevrouw A. Pallandt-van der Vegte, (0527) 63 35 15;

[a.pallandt@noordoostpolder.nl](mailto:a.pallandt@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli, no. 18.0000868;

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 en artikel 12a van de Woningwet en artikel 189-191 Gemeentewet;

#### B E S L U I T:

1. De ontwikkeling van ca. 55 woningen in Ens Oost fase 2 toe te staan;
2. In te stemmen met de Reactienotitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Ens Oost fase 2 en het bestemmingsplan 'Ens Oost fase 2' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00712-VS01 en de gebruikte ondergrond (o\_NL.IMRO.0171.BP00712) vast te leggen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
6. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
7. Het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting 'Ens fase 2' (complex X091) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 oktober 2023.

De griffier, de voorzitter,