

Emmeloord, 12 december 2023.

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid-fase 2'

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid-fase 2 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00713-VS01 en de gebruikte ondergrond BGT juli 2022 vast te leggen;
3. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de Beleidsregel uiterlijk bouwwerken;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
6. De gewijzigde grondexploitatie Kraggenburg, Zuid-fase 1 (complex x155) vast te stellen;
7. De grondexploitatie Kraggenburg, Zuid-fase 2 (complex x156) vast te stellen;
8. De begrotingswijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

## Doelstelling

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

## Inleiding

De woningbouwontwikkeling die voorzien is in Kraggenburg Zuid bestaat uit 2 fases. Fase 1 is in uitvoering. Voor fase 2 is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 58 grondgebonden woningen (waarvan max 8 in een collectief particulier opdrachtgeverschap) en 11 appartementen in Kraggenburg, Zuid-fase 1. Het stedenbouwkundig ontwerp bestaat vooralsnog uit:

- 24 twee-onder-één-kapwoningen en/of vrijstaande woningen;
- 16 rijwoningen;
- 12 rug-aan-rugwoningen en/of kwadrantwoningen;
- 6 patiowoningen;
- 11 appartementen in een kleinschalig appartementengebouw.

Het bestemmingsplan kent een bepaalde flexibiliteit in aantallen en woningtypes. Hierdoor kan er ingespeeld worden op een eventuele gewijzigde vraag vanuit de woningmarkt. Zie ook bijlage 1 voor de ligging en indicatieve invulling van het plan.

Door de toevoeging van maximaal 11 appartementen aan de grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg (fase 1), wijzigt het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting. De reeds eerder vastgestelde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat (complex x155), vastgesteld op 4 maart 2019 wordt vervangen door de bijgevoegde gewijzigde grondexploitatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft er inzage gelegen van tot 27 september tot en met 18 oktober 2023. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

### Beleidsreferentie

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

### **Argumenten**

#### *1.1.1 Hierdoor vergroten we het aanbod van geschikte woningen*

De gemeente werkt toe naar een woningmarkt met een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, in alle dorpen en in Emmeloord. Niet alleen in het aantal woningen, maar ook in variatie. Zo is er voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen en wordt de doorstroming gestimuleerd. Een goede mix van woningen in dorpen en wijken versterkt de leefbaarheid. Het voorliggende bestemmingsplan is bewust flexibel opgesteld om optimaal invulling te kunnen geven aan individuele woonwensen en in te kunnen spelen op de actuele vraag vanuit de markt. Zo worden er verschillende soorten woningen (rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen) gebouwd. Hierdoor kan er een brede doelgroep worden bediend. Zo zijn de rijwoningen, tweekappers en appartementen (zeer) geschikt of geschikt te maken voor starters en senioren. Daarnaast kunnen met de vrijstaande woningen, maar ook met de tweekappers de 'doorstromers' worden bediend.

#### *1.2 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.

#### *1.3. 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.

#### *1.4. Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen nodig geweest.*

Vanuit een inloopavond met omwonenden hebben we een opmerking gekregen over de aanduiding 'plat dak' op het appartementengebouw ten zuidwesten van het plangebied. We hebben met de omwonenden in het vooroverleg de afspraak gemaakt dat er een zadeldak komt op dit appartementencomplex. De aanduiding 'plat dak' is daardoor verwijderd van de verbeelding. Na deze verandering hebben, we met oog op de beeldkwaliteitseisen, een aantal hoogtes aangepast. Een lijst met alle doorgevoerde aanpassingen is te vinden in bijlage 2.

#### *2.1 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).

#### *3.1. 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.

#### *4.1 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 (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen, sociale koop- en huurwoningen, middel dure rijwoningen, patiowoningen en kwadrantwoningen). Hiervoor zijn criteria opgesteld.

#### *4.2 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 vaststellen, zodat het

onderdeel uit gaat maken van de Beleidsregel uiterlijk bouwwerken. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 4.114 lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet en 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 en maken, na dit besluit, onderdeel uit van de Beleidsregel uiterlijk bouwwerken.

**5. *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.

**6. *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**

Er zijn geen kanttekeningen.

### **Participatie**

Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn de bewoners van Kraggenburg op verschillende manieren betrokken. De communicatie en participatie heeft in verschillende stadia van het plan plaatsgevonden met de werkgroep wonen van dorpsbelang Kraggenburg over de woonbehoefte, woningtypologieën en een CPO project. Met de omwonenden van het geplande appartementencomplex is nauw overleg geweest over locatie, omvang, parkeren en beeldkwaliteit. Er is een inloopbijeenkomst geweest voor de bewoners over het ontwerp bestemmingsplan en dat heeft geleid tot een aantal ambtshalve wijzigingen, zie bijlage 2.

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

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan Kraggenburg, Zuid-fase 2
2. Lijst ambtshalve wijzigingen
3. Gewijzigde grondexploitatie 'Kraggenburg, Zuid-fase 1' (complex x155)
4. Grondexploitatie 'Kraggenburg, Zuid-fase 2' (complex x156)

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

Portefeuillehouder : T. van Steen  
Steller : Hardeman; [g.hardeman@noordoostpolder.nl](mailto:g.hardeman@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023, no. 23.0001444;

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. Het bestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid-fase 2 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00713-VS01 en de gebruikte ondergrond BGT juli 2022 vast te leggen;
3. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de Beleidsregel uiterlijk bouwwerken;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
6. De gewijzigde grondexploitatie Kraggenburg, Zuid-fase 1 (complex x155) vast te stellen;
7. De grondexploitatie Kraggenburg, Zuid-fase 2 (complex x156) vast te stellen;
8. De begrotingswijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2024.

De griffier, de voorzitter,