



Emmeloord, 16 januari 2024

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bant, Oost fase 3'

Advies raadscommissie

Hamerstuk.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Aan de oostzijde van het dorp Bant de uitbreiding met ca 68 woningen en ca 1,36 ha bedrijventerrein toe te staan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bant, Oost fase 3* en het bestemmingsplan 'Bant, Oost fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00729-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00729.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 voor dit bestemmingsplan;
7. De grondexploitatie Bant fase 3 (complex X095) vast te stellen;
8. Een budget beschikbaar te stellen van € 2.132.000 ter dekking van de lasten in 2024 van grondexploitatie 'Bant fase 3';
9. De 14e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

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

Beleidsreferentie

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025](#);
- [Woonvisie Noordoostpolder 2020 'Kansen grijpen'](#);
- [Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026 Noordoostpolder](#);
- [Visie op Werklocaties Noordelijk Flevoland](#).

Inleiding

In Bant is behoefte aan uitbreiding van het dorp met woningbouw en bedrijventerrein. Het bestaande bedrijventerrein wordt aan de noordzijde vergroot met ca. 1,36 ha. Aansluitend aan de bestaande woonwijk komt ten oosten hiervan nieuwe woningbouw met ca. 68 woningen. Dit past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een (nieuw) bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan lag ter visie tot en met 1 november 2023. Over het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan bent u via de nieuwsbrief voor de raadsleden van 14 september 2023 geïnformeerd.

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 Bant een grote behoefte aan. In het Ontwikkelperspectief 2020-2026 voor Bant 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

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de uitkomsten van een enquête onder inwoners van Bant en reacties vanuit de werkgroep Wonen die door dorpsbelang in het leven is geroepen. Het plan heeft (sociale) rijwoningen, twee-onder-een kap woningen, vrijstaande woningen, patiowoningen en een appartementengebouw. Er wordt voorzien in een mix van grondgebonden woningen en appartementen, waarmee wordt ingespeeld op de lokale behoefte. Het plan kent een zekere mate van flexibiliteit qua woningbouwtypen.

Er is een verzoek van één van de ondernemers voor uitbreiding van zijn bedrijf. We zien op deze locatie kansen om de uitbreiding van dit bedrijf te combineren met een beperkte groei van het bedrijventerrein. Een en ander binnen de kaders van het Didam-arrest.

1.3 Het dorp heeft meegepraat over deze uitbreiding

Bij de voorbereiding van de uitbreiding van Bant is het dorp betrokken. In het voorjaar van 2021 is een enquête gehouden in het dorp om inzicht te krijgen in de woonwensen en behoeften. Hierin werden vragen gesteld als 'wat zijn potentiële locaties/ is een ontwikkelrichting voor woningbouw? Op welke locaties zou u (op termijn) nieuwbouwwoningen willen zien in Bant?'. Daarnaast is regelmatig overleg geweest met de werkgroep vanuit Dorpsbelang over de uitwerking van de ontwikkeling met onder meer het stedenbouwkundig plan. Ook biedt het plan ruimte voor het dorpsconcept "de pionierswoning". Dit is een woonconcept dat door het dorp verder zal worden uitgewerkt, maar waar wel alvast rekening mee wordt gehouden.

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). In de toelichting is onder meer te lezen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert. Voor het wegverkeerslawaai van de A6 wordt voldaan aan de wetgeving door het besluit hogere waarde Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai) d.d. 16 januari 2024 (bevoegdheid college).

2.3 De ingediende zienswijzen zijn bij de afweging betrokken

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Door de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De wijzigingen zijn: wijziging bouwvlakgrens en bouwhoogte noordoostelijke hoek nieuwe bedrijventerrein. 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

Voor het creëren van een geluidsluwe zijde wordt de gevellijn van de middelste rij patiowoningen verwijderd van de verbeelding en verschuift het bouwvlak van deze woningen naar oosten. Daarnaast zat er nog een omissie in het plan en was verduidelijking van een planregel nodig. Deze aanpassingen staan in de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Bant, Oost fase 3' in bijlage 2 bij dit voorstel.

2.5 De gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten wordt hiermee uitgewerkt

Op 8 november 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 11 oktober 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 deze dorpsuitbreiding moet geborgd worden

Het totaalontwerp, de architectonische samenhang en de menselijke maat zijn unieke kwaliteiten van deze polder. Dit is te meer van belang voor de identiteit en de herkenbaarheid, omdat de Noordoostpolder – met uitzondering van Schokland - niet kan terugvallen op eeuwenoude historie met bijbehorende monumenten en herkenningspunten.

De gemeente zet zich daarom in om – naast ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven - verrommeling, versnippering en het onherkenbaar maken van ruimtelijke opzet en karakteristiek te voorkomen.

Alleen op deze manier blijven de economische waarde, de ecologische waarde en de belevingswaarde voor de toekomst op het gewenste peil.

Een van de manieren om de eenheid, en daarmee herkenbaarheid en waardering van de Noordoostpolder te bewaren, is sturen op beeldkwaliteit. De gemeente stelt daarom beeldkwaliteitseisen aan nieuwe ontwikkelingen, uitbreidingen en verbouwingen. In het beeldkwaliteitsplan is een paragraaf met beeldkwaliteitscriteria opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als 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 aangegeven 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.

8.1 en 9.1 Er is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig

In 2024 worden er -naast de inbrengwaarde van de gronden en de gemaakte voorbereidingskosten in de vast te stellen grondexploitatie- onder andere kosten gemaakt voor de (besteks)voorbereidingen en het bouwrijp maken van het terrein. De totale lasten voor 2024 worden geschat op € 730.000. Dit is dus naast de hierboven genoemde inbrengwaarde van de gronden à € 1.352.000 en de reeds gemaakte kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (€ 28.945). Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig. Het betreft een technische begrotingswijziging, een verhoging van zowel het lastenniveau als batenniveau van Programma 1. Het krediet voor de aankoop van de grond inclusief bijkomende kosten is middels een separaat voorstel aan u voorgelegd. Het is uw bevoegdheid over deze technische wijziging een besluit te nemen.

Inbrengwaarde grond	€	1.352.000
Tijdelijk beheer	€	5.000
Plankosten	€	90.000
VTU	€	45.000
Bouwrijp maken	€	580.000
Overhead	€	60.000 +
Totaal	€	2.132.000

Kanttekeningen

6.1 t/m 9.1 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.

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 'Bant, Oost fase 3';
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Bant, Oost fase 3';
3. Grondexploitatie Bant fase 3.

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



Portefeuillehouder : de heer T. van Steen
Steller : mevrouw E. Tichelaar; 0572 633 291; 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 16 januari 2024, no. 24.0000032;

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.

B E S L U I T:

1. Aan de oostzijde van het dorp Bant de uitbreiding met ca 68 woningen en ca 1,36 ha bedrijventerrein toe te staan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bant, Oost fase 3* en het bestemmingsplan 'Bant, Oost fase 3' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00729-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00729.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 voor dit bestemmingsplan;
7. De grondexploitatie Bant fase 3 (complex X095) vast te stellen;
8. Een budget beschikbaar te stellen van € 2.132.000 ter dekking van de lasten in 2024 van grondexploitatie 'Bant fase 3';
9. De 14e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 februari 2024.

De griffier,

de voorzitter,



De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

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

14e wijziging van de programmabegroting 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26-02-2024.

De griffier,

de voorzitter,



Ter kennisneming ingezonden

Op 04-03-2024

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 inzake vaststelling grondexploitatie Bant fase 3			
	<u>LASTEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	625.000		63.204.831
	Mutaties reserves	625.000	0	
	TOTAAL	625.000	0	
	<u>BATEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	625.000		28.610.653
	Mutaties reserves	0	0	
	TOTAAL	625.000	0	