

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 147233

Documentnummer: 147239

Indiener: College

Datum: 25 januari 2022

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening

Portefeuillehouder(s): G.J. Veldhoen

Begrotingsprogramma:

Begrotingsdoel (nummer + duiding)

Contactpersoon: de heer J.A. Stieber

Tel.nr.: 06 13388995

Emailadres: info@bwnlvastgoedontwikkeling.nl

Onderwerp *Woningbouw Swifterbant-Zuid*

Samenvatting

Bij brief van 4 november 2021 hebben wij uw raad uitgebreid geïnformeerd over de voortgang van het project Swifterbant-Zuid. In de betreffende brief hebben wij aangegeven, dat wij er naar zouden streven om het bestemmingsplan en daarbij behorende overige stukken uiterlijk februari 2022 ter vaststelling aan uw raad aan te kunnen bieden.

De afgelopen tijd is hard gewerkt aan de totstandkoming van de benodigde afspraken die voor de vaststelling van het bestemmingsplan benodigd zijn. Er is uitvoerig overleg gepleegd met de bedrijven Biddingweg 11 en 13. Met de ontwikkelaar BPD zijn diverse gesprekken gevoerd over de totstandkoming van een anterieure overeenkomst. De huidige stand van zaken is van dien aard, dat wij uw raad het bestemmingsplan en de overige daarbij behorende stukken ter vaststelling willen aanbieden.

Voorstel

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Swifterbant – Woningbouwlocatie Swifterbant-Zuid (D1004)' (plan ID: NL.IMRO.0303.D1004-VA01) op grond van artikel 3.8 lid 1 onder d Wro gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid "Waar rivierduin en polder samenkomen" gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota, conform de wijzigingen als weergegeven in bijlage II behorend bij dit besluit.
4. Geen gebruik te maken van de welstandscommissie voor toetsing van de bouwplannen voor woningbouwlocatie Swifterbant-Zuid.
5. Een ruimtelijk kwaliteitsteam door het college te laten instellen voor de ruimtelijke toetsing van en advisering op de bouwplannen voor Swifterbant-Zuid.
6. Dat hiermee wordt afgeweken van artikel 9.1, eerste lid en derde lid van de Bouwverordening gemeente Dronten 2002.
7. Het stedenbouwkundig plan vast te stellen als basis voor de verdere uitwerking van Swifterbant-Zuid.

Bijlage(n):



Inleiding

In het voorjaar van 2021 heeft uw raad ermee ingestemd om het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Swifterbant-Zuid over te gaan van de agenda te halen en de besluitvorming hieromtrent uit te stellen. U heeft toen een motie aangenomen, op basis waarvan een Plan van Aanpak door ons is vastgesteld, waar wij u bij raadsinformatiebrief, kenmerk 29912, d.d. juli 2021 over hebben geïnformeerd. Bij raadsinformatiebrief van 4 november 2021 hebben wij u vervolgens geïnformeerd over de voortgang van het project en de procesmatige vervolgstappen die moeten leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan. Aanvankelijk was de verwachting dat voor de problematiek bij Biddingweg 11 en 13 een gedeelte uitwerkingsplicht noodzakelijk zou zijn. Dit heeft de afgelopen tijd geleid tot uitvoerig overleg met een tweetal omliggende bedrijven en de beoogde ontwikkelaar BPD. Het resultaat van dit overleg is dusdanig, dat wij thans het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad kunnen voorleggen.

Anterieure overeenkomst.

Met betrekking tot de opstelling van een anterieure overeenkomst zijn uitgebreide onderhandelingen gevoerd met BPD. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd met betrekking tot de ontwikkeling en exploitatie van het plan Swifterbant-Zuid. Het gaat hier om afspraken met betrekking tot het gemeentelijk kostenverhaal (onder andere bovenplanse kosten, zoals de herinrichting van de Biddingweg/Bisonweg), het te realiseren woningbouwprogramma, uitvoering stedenbouwkundig plan, goedkeuring en garantstellingen inzake inrichtingsplannen openbare ruimte etc.

De verwachting op basis van de lopende onderhandelingen is, dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met BPD kan worden gesloten. Wij zullen uw raad hierover tijdig informeren.

Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten, kan niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Biddingweg 13.

Met het bedrijf Biddingweg 13 zijn diverse overleggen gevoerd ten aanzien van de geconstateerde geurproblematiek voor Swifterbant-Zuid.

Door bureau DLV is in overleg met het bedrijf Biddingweg een rapport opgesteld, waarin maatregelen aan de bron worden voorgesteld, die de geurhinder op Swifterbant-Zuid tot het wettelijke aanvaardbare niveau doen verminderen.

Met het bedrijf is mondeling overeenstemming over de te nemen maatregelen bereikt en worden in een vaststellingsovereenkomst vastgelegd. De kosten van de maatregelen komen voor rekening van de ontwikkelende partij BPD, hetgeen wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Biddingweg 11.

In afstemming met het bedrijf Biddingweg 11 is een geluidrapport opgesteld. Op basis van dit rapport is uitvoerig overleg gepleegd met het betreffende bedrijf. Aan de hand van de lopende onderhandelingen en het geluidrapport wordt voorgesteld om voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit te gaan van de huidige representatieve bedrijfssituatie. Op basis hiervan worden de volgende maatregelen voorgesteld, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt:

- De grondwaterpomp voldoet niet aan het Activiteitenbesluit. Leg op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit een maatwerkvoorschrift op (college bevoegdheid) aan het bedrijf Biddingweg 11, waarbij het geluidsniveau van de grondwaterpomp wordt teruggebracht van het huidige niveau van 128 dB(A) naar 102 dB(A), zodat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.
- Leg een Rivierduin aan met een hoogte van 5 meter, die als geluidswal kan fungeren.



- Tref maatregelen voor de 1^e lijnsbebouwing op 1^e en 2^e verdieping, zoals een dove gevel of hoofdslaapkamer aan geluidsluwe zijde.

Het betreffen hier dus maatregelen aan de bron (grondwaterpomp) en in het plangebied zelf (geluidwal en gevelmaatregelen), welke laatste zijn verankerd in het bestemmingsplan. Door uit te gaan van de bestaande bedrijfssituatie, het maatwerkvoorschrift, de aanleg van een geluidwal en het voorschrijven van maatregelen aan de gevel aan de geluidgevoelige zijde van de 1^e lijnsbebouwing op de 1^e en 2^e verdieping kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Voor de begane grond behoeven geen maatregelen aan de woningen te worden vastgesteld.

Bijkomend voordeel van een geluidwal is overigens, dat het verkeerslawaaï vanaf de Biddingweg op de geluidsbelaste zijde van de betreffende woningen (hoewel deze al aan de voorkeurswaarde van de Wet Geluidhinder voldoen) behoorlijk extra wordt verminderd.

Aan de hand van het rapport kan verder worden geconstateerd, dat voor wat betreft de toekomstige bedrijfssituatie het erf voldoende mogelijkheden aan de achterzijde biedt voor eventuele uitbreiding, zonder dat dit overlast heeft voor Swifterbant-Zuid. Voor de wat beperktere uitbreidingsmogelijkheden aan de voorzijde kunnen maatregelen aan de bron worden getroffen, waardoor de overlast op Swifterbant-Zuid niet verder toeneemt en zonder dat dit de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmert.

Ten aanzien van de te treffen maatregelen wordt met het bedrijf een vaststellings overeenkomst aan gegaan waarin ook de nadeelcompensatie zal worden vastgelegd.

Consequenties voor bestemmingsplan.

In onze raadsinformatiebrief van 4 november 2021 hebben wij aangegeven te opteren voor een zogenaamde uitwerkingsplicht voor het projectonderdeel "Rivierduingebied". Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en het gevoerde overleg met de bedrijven en de ontwikkelaar is dit thans niet meer noodzakelijk gebleken. Zoals hierboven aangegeven, kan op basis van de uitgevoerde onderzoeken en daarop gebaseerde afspraken voor Swifterbant-Zuid een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan kan daarom in zijn oorspronkelijke vorm als globaal eindplan worden vastgesteld.

Het thans ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan kent een aantal wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. Het gaat hier bijvoorbeeld om de uitwerking en toevoeging van nadere onderzoeken (geurrapport, geluidrapport etc.). De betreffende wijzigingen zijn als bijlage bij het raadsbesluit vermeld.

Windplan Blauw.

In de nabijheid van Swifterbant-Zuid worden door de initiatiefnemers van Windplan Blauw windturbines opgericht. Deze windturbines kunnen effect hebben op de te bouwen woningen (slagschaduw). In het bestemmingsplan zijn maatregelen beschreven om de effecten van slagschaduw op deze woningen te verminderen, zodat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. In de anterieure overeenkomst die wordt gesloten met BPD (de ontwikkelaar), worden afspraken gemaakt over het uitvoeren en/of toepassen van deze maatregelen. De maatregelen die noodzakelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen komen voor rekening en risico van BPD.

Herinrichting Biddingweg/Bisonweg.

Separaat wordt uw raad geïnformeerd ten aanzien van de herinrichting van de Biddingweg en Bisonweg. Een deel van de maatregelen zijn proportioneel toe te rekenen aan het project Swifterbant-Zuid. Deze kosten zullen op basis van de anterieure overeenkomst worden verhaald op BPD.



Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen?

Doel van de vaststelling van het bestemmingsplan is om de bouw van 700 woningen mogelijk te maken. De afspraken over de uitvoering van het project zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar BPD.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan maakt woningbouwontwikkeling mogelijk in Swifterbant-Zuid.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Swifterbant-Zuid planologisch mogelijk: de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Woongebied'. Op basis van dit plan kunnen straks omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de nieuwe wijk.

Deze ontwikkeling naar woningbouw is conform de door uw gemeenteraad vastgestelde kaders in de Ruimtelijke Hoofdstructuur en het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Voorgaande wordt nader verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het voorstel is om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met artikel 6.12 lid 1 Wro. Tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In dit geval is ten behoeve van het voorziene plan tussen de gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal, inclusief planschade, is geborgd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk juridisch instrument om de ruimtelijke kwaliteit van de wijk te borgen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige wijk te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor welstand voor toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning. Voorts zullen bouw- en woonrijpplannen ook worden getoetst aan de daaromtrent gestelde criteria in het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend destijds. Er zijn nadien nog enkele ambtelijke wijzigingen toegevoegd. Het voorstel is om het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan (gewijzigd) vast te stellen.

4.1 Raadpleging welstandcommissie is niet verplicht.

Artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan dat het college een afweging kan maken of zij advies vragen aan de welstandscommissie. Sinds 2013 bevat het Bor een zogenaamde 'kan'-bepaling. Deze bepaling maakt het mogelijk dat het bevoegd gezag -het college- zelf bepaalt of het de welstandscommissie vraagt om advies. Gemeenteraden zijn als bevoegd orgaan verantwoordelijk voor het formuleren van welstandsbeleid. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur is het dan ook wenselijk dat de raad instemt met onderhavig voorstel. Voor de toetsing van de (bouw)plannen voor Swifterbant-Zuid wordt een beter passend alternatief voorgesteld: zie hiervoor besluitpunt 5.

5.1 Om de ruimtelijke kwaliteit, zoals die is verankerd in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan, in de praktijk te borgen is het noodzakelijk om specifiek voor Swifterbant-Zuid een ruimtelijk kwaliteitsteam in te stellen.

Om de ruimtelijke kwaliteit ook in de praktijk zo goed als mogelijk te borgen is het voorstel



om voor Swifterbant-Zuid een specifiek Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) in te stellen.

Een kwaliteitsteam beoordeelt niet alleen, maar denkt mee in oplossingen en geeft voorlichting en uitleg over te koesteren kwaliteiten en identiteiten. Dit team moet de beoogde kwaliteit borgen bij de toetsing van concrete bouwplannen. Dit RKT kan bij de uitwerking van bouwplannen en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte de kwaliteit en samenhang van de beeldkwaliteit in Swifterbant-Zuid toetsen en waarborgen. Voornemen van het college is om dit als volgt vorm te geven:

Samenstelling RKT

- 2 Welstandsadviseurs (Oversticht, vaste leden);
- Stedenbouw- en landschapsdeskundige (vast lid);
- Projectleider Swifterbant-Zuid (vast lid).
- Inwoner van Swifterbant met binding met het dorp (vast lid)

Afhankelijk van het thema, kunnen ad hoc adviseurs aanhaken bij het ruimtelijk kwaliteitsteam:

- Regisseur duurzaamheid;
- Beleidsadviseur specifiek beleidsveld (bijv. groen, water, wonen, etc.);
- Projectleider Realisatie (toetsing woonrijpplannen).

Taken RKT

- Advisering informele aanvragen welstandstoetsing (via OLO-loket).
- Advisering aanvragen om omgevingsvergunning(en).
- Advisering over bouwplannen.
- Advisering over woonrijp plannen.

De samenstelling en taakstelling is van dien aard, dat een strikt kader wordt geschept voor de advisering over en de waarborging van de (toekomstige) ruimtelijke kwaliteit.

Na vaststelling van het BKP en daarmee uw besluit tot instelling van een Ruimtelijk Kwaliteitsteam, stelt ons college een reglement vast. De leden zullen door ons college op basis van het reglement worden benoemd. Dit is een bevoegdheid van ons college op basis van de gemeentelijke bouwverordening. Over de vaststelling van het reglement en de daaruit voortvloeiende benoemingsprocedure zullen wij u te zijner tijd aan de hand van een raadsinformatiebrief nader informeren.

6.1 Dit betreft een afwijking van de Bouwverordening gemeente Dronten 2002.

Huidig voorstel is in afwijking van artikel 9.1 eerste en derde lid, namelijk dat advisering over redelijke eisen van welstand voor de (bouw)plannen voor Swifterbant-Zuid nu wordt opgedragen aan het genoemde RKT.

7.1. Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor de verdere uitwerking van Swifterbant-Zuid.

Het Stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden qua ruimtelijke kwaliteit, aansluiting op de bestaande omgeving, duurzaamheid, woningaantallen, voldoende huisvestingsmogelijkheden voor beoogde doelgroepen en biedt ruimte voor reguliere en innovatieve woonvormen. Ook de belangen van de omliggende bedrijven zijn door gemaakte afspraken en toepassing van maatregelen voldoende geborgd. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is ook onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het voorstel is om het bijgevoegde stedenbouwkundig plan vast te stellen.



Kanttelingen, risico's en alternatieven

Kanttelingen en (financiële) risico's

Zoals vermeld worden de gemeentelijke kosten op BPD verhaald op basis van de anterieure overeenkomst.

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld moet er een anterieure overeenkomst met BPD zijn gesloten. Dit geldt ook voor de vaststellingsovereenkomst met het bedrijf Biddingweg 13. Een vaststellingsovereenkomst met het bedrijf Biddingweg 11 is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet strikt noodzakelijk, omdat deze betrekking heeft op een toekomstige bedrijfssituatie. De bestaande bedrijfssituatie is met de voorgestelde maatregelen in het bestemmingsplan voldoende geborgd.

Alternatieven / scenario's

Geen.

Participatie

In 2020 is een uitgebreid participatietraject uitgevoerd met het ontwerpteam Swifterbant-Zuid bestaande uit inwoners van Swifterbant. Dit heeft geleid tot de vaststelling van de Ruimtelijke Hoofdstructuur in juni 2020 door uw raad. Het concept Stedenbouwkundig plan dat op basis van de Ruimtelijke Hoofdstructuur is gemaakt is in november 2020 wederom besproken met het ontwerpteam Swifterbant-Zuid. Het ontwerpteam is op de hoogte gesteld van de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiële gevolgen

De kosten van ambtelijke inzet, uitgevoerde onderzoeken, bovenplanse kosten etc. zullen worden verhaald op BPD.

Duurzaamheid

De door uw raad opgestelde duurzaamheidsvisie (juni 2020) is onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Er is een persbericht uitgegaan en alle direct betrokkenen (bedrijven, BPD, Dorpsbelangen en leden ontwerpteam) zijn afzonderlijk over de voorgenomen besluitvorming geïnformeerd. Verwezen is naar www.dronten.nl/swifterbant, waar alle achterliggende stukken (gelijk met uitbrengen persbericht) worden gepubliceerd.

Vervolgproces

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan de voorbereiding van de bouw van de locatie Swifterbant-Zuid in aanvang worden genomen. Dit start met de voorbereiding van het bouwrijp maken van de locatie. Dit proces neemt ongeveer 9 maanden in beslag. Lopende dit proces kan ook de bouwplanontwikkeling en verkoopprocedure worden opgestart. Dit



zou betekenen, dat eventueel, uitgaande van onherroepelijkheid van het bestemmingsplan, in het 1^e kwartaal van 2023 kan worden begonnen met de start van de bouw van de eerste woningen.

Evaluatie

Via gebruikelijke voortgangsrapportages.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

De bouwopgave vanuit het project Swifterbant-Zuid past in de landelijke en regionale doelstellingen ten aanzien de huidige problematiek op de woningmarkt.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijlagen:

Bijlage(n) bij dit voorstel:

Bestemmingsplan
Beeldkwaliteitsplan
Stedenbouwkundig Plan.

De Secretaris,

De Burgemeester,

