

Emmeloord, 19 februari 2019.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Tollebeek, Nimrodstraat' (realiseren van 21 woningen)

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Tollebeek, Nimrodstraat' vaststellen;
2. voornoemd bestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00627-VS01 in elektronische vorm vastleggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT-BRK d.d. 21 februari 2018;
3. geen exploitatieplan vaststellen;
4. de beeldkwaliteitseisen voor het projectgebied, als beschreven in paragraaf 4.3.5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan, vaststellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota 'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'.

Doelstelling

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Tollebeek, Nimrodstraat'.

Inleiding

Op 16 juli 2018 heeft de gemeente een (verkoop)overeenkomst gesloten met HSH Projectontwikkeling BV met betrekking tot de gronden ter plaatse van de voormalige Mariaschool aan de Nimrodstraat in Tollebeek. Hierin is afgesproken dat de gemeente zorgdraagt voor een planologische wijziging, teneinde de bouw van 21 woningen mogelijk te maken.

In de vergadering van 11 december 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 14 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode bestond de mogelijkheid voor eenieder een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het is aan uw raad om te beslissen omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Argumenten

- 1.1 *De woonfunctie is een gewenste en passende nieuwe invulling voor deze voormalige schoollocatie.*

Het voorheen op de locatie aanwezige schoolgebouw is enige tijd geleden gesloopt. Het gebied komt in aanmerking voor herontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling ziet op de bouw van 21 woningen. Daarmee wordt voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van het dorp Tollebeek. Het initiatief is passend binnen de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 en de Woonvisie Noordoostpolder. Daarnaast is de locatie als inbreidingslocatie genoemd in de Dorpsvisie Tollebeek.

1.2 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is voorzien van een toelichting, waarin deels op basis van onderzoek een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Met ingang van 14 december 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode bestond voor eenieder de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken met betrekking tot het plan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Dit betekent dat het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd, kan worden vastgesteld.

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

Het 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 zal worden aangeboden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMR0.0171.BP00627-VS01. Conform artikel 1.2.4 van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt. Voor dit plan is dat BGT-BRK d.d. 21 februari 2018.

3.1 Het verhaal van eventuele kosten is anderszins verzekerd.

Conform artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting 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 plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen van het bestemmingsplan en eventuele omgevingsvergunningen, worden door middel van leges gedekt. Afspraken omtrent overige kosten zijn vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

4.1 Met het vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf als onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid, wordt geborgd dat de te bouwen woningen en appartementen passend zijn in de omgeving en aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuren.

Ten behoeve van de verdere uitwerking van het initiatief is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Om het toetsingskader te kunnen vormen voor de in te dienen bouwaanvraag/bouwaanvragen, moeten de beeldkwaliteitseisen worden vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Bij het ontwerp van de gebouwen moet de ontwikkelaar rekening houden met de in de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen criteria. Het ontwerp zal door de welstandscommissie beoordeeld worden aan de hand van deze criteria.

Kanttelingen

Geen.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2019, no. 19.0000159;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Tollebeek, Nimrodstraat' vast te stellen;
2. voornoemd bestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00627-VS01 in elektronische vorm vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT-BRK d.d. 21 februari 2018;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de beeldkwaliteitseisen voor het projectgebied, als beschreven in paragraaf 4.3.5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan, vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota 'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 april 2019.

De griffier,

de voorzitter,