



Emmeloord, 12 januari 2021.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kerkstraat'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kerkstraat' vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00676-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK mei 2020) vast te leggen;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. De grondexploitatie Kerkstraat Luttelgeest (complex X084) vast te stellen;
6. Een budget van € 232.460 beschikbaar te stellen ten behoeve van de sloop schoollocatie, bouw- en woonrijpmaken en het tijdelijk beheer;
7. De 7e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

Een goed woningaanbod in Luttelgeest.

Beleidsreferentie

- Dorpsvisie Luttelgeest
- Ontwikkelperspectief Luttelgeest (2016)

Inleiding

Uw raad is voornemens om de Kerkstraat 1-5 in Luttelgeest te herontwikkelen. Op 12 februari 2019 heeft uw raad ingestemd met de aankoop van de kerk en het plan om op de locatie van de school en de locatie van de kerk woningbouw te ontwikkelen (Zie: bijlage 4). Er komen woningen met parkeerplaatsen en groen. Het bestaande kerkgebouw blijft daarbij behouden. Het schoolgebouw wordt gesloopt. In het kerkgebouw worden zes woningen gerealiseerd. Op de locatie van het te slopen schoolgebouw worden maximaal negen twee-onder-één-kap en/of rijwoningen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Tussen 26 november 2020 en 6 januari 2021 heeft het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk*

Het huidige bestemmingsplan heeft de bestemming 'maatschappelijk'. De bestemming 'maatschappelijk' maakt woningen op de locatie Kerkstraat 1-5 niet mogelijk. Hierdoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vertaling van het voornemen om woningen, parkeerplaatsen en groen op deze locatie mogelijk te maken.

1.2 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aangetoond. Er is onder meer gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing, de

milieutechnische inpasbaarheid en het beleid. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening.

1.3 Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Zienswijzen konden ingediend worden tijdens de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Ook van ambtshalve wijzigingen is niet gebleken. U kunt daarom het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vaststellen.

1.4 Het college heeft een besluit hogere grenswaarde genomen

De woningen zijn geluidsgevoelige functies. Volgens geluidsberekeningen wordt de wettelijke geluidsbelasting op deze functies overschreden vanwege wegverkeerslawaai van de Oosterringweg. Er kan een ontheffing verleend worden omdat de maximale ontheffingswaarde niet overschreden wordt. Het college is hiervoor bevoegd en heeft op 12 januari 2021 een hogere waarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

2.1 Het bestemmingsplan moet samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer en de ondergrond moeten daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1 Met het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria voor de bebouwing gegeven

Voor deze locatie zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig omdat er binnen het plangebied een gemeentelijk monument aanwezig is, namelijk het te behouden kerkgebouw. In de beeldkwaliteitsparagraaf zijn criteria opgenomen om de uiterlijke verschijningsvorm van de kerk te behouden. Bij aanpassingen aan de buitenkant van het kerkgebouw wordt aan deze criteria getoetst. Ook voor de te bouwen woningen zijn specifieke beeldkwaliteitseisen opgesteld zodat ze passen binnen het straatbeeld.

4.1 Het verhaal van eventuele kosten is anderszins 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, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het eigendom van gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen. Voor het plan is een grondexploitatie (Grex) opgesteld (Zie: bijlage 3). 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.

5.1 Met de grondexploitatie Kerkstraat Luttelgeest (complex X084) zijn de kosten anderszins verzekerd

De gemaakte kosten, zoals de boekwaarden van de kerk en de basisschool en de nog te maken kosten voor o.a. het bouw- en woonrijpmaken van de locatie worden verzekerd via de gronduitgifte. De kerk met het bijbehorende grasveld/voetbalveld is op 1 mei 2019 verworven voor een koopsom/economische waarde van € 195.000,-. De kerk, het tussenliggende grasveld en de schoollocatie zijn herverkaveld. Waarbij het kerkgebouw wordt verkocht aan een ontwikkelaar voor € 100.000,- t.b.v. de realisatie van 6 woningen in de kerk. Tussen de schoollocatie en de kerk worden 2 kavels bestemd voor vrijstaande woningen. Het grasveld/voetbalveld en een gedeelte van de schoollocatie worden bestemd voor twee vrijstaande kavels en op de particuliere markt aangeboden. De verwachte opbrengst van de twee vrijstaande kavels gezamenlijk is circa €200.000,-.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Hierna kan nog zes weken beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kerkstraat' (171219967, 171219970, 171219971)
2. Besluit 'Hogere waarde Wet geluidhinder Luttelgeest, Kerkstraat' (171230371, 171220017)
3. Grondexploitatie Kerkstraat, Luttelgeest (complex X084), (171219972)
4. Besluit 'Katholieke kerk Luttelgeest' (171227950)

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

Portefeuillehouder : meneer W. Haagsma
Steller : mevrouw E. Haak; 06 13 38 87 90; e.haak@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 januari 2021, no. 20.0002799;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kerkstraat' vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00676-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK mei 2020) vast te leggen;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. De grondexploitatie Kerkstraat Luttelgeest (complex X084) vast te stellen;
6. Een budget van € 232.460 beschikbaar te stellen ten behoeve van de sloop schoollocatie, bouw- en woonrijpmaken en het tijdelijk beheer;
7. De 7e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 1 maart 2021,
De griffier, de voorzitter,