



Emmeloord, 28 september 2021.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Rutten, Buitenom 1 en 87'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Woningbouw mogelijk te maken door herontwikkeling van de locaties Buitenom 1 en 87 in Rutten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Rutten, Buitenom 1 en 87' vast te stellen, rekening houdend met de ingediende zienswijzen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00652-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juli 2019) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op en aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De grondexploitatie 'Buitenom 1' Rutten vast te stellen;
7. De grondexploitatie 'Buitenom 87' Rutten vast te stellen;
8. Voor beide grondexploitaties een budget van in totaal € 173.800 beschikbaar te stellen ten behoeve van de sloop van Buitenom 1 en Buitenom 87, voorbereidings- en onderzoekskosten;
9. De 33e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

Een goed woningaanbod in Rutten.

Inleiding

De gemeente Noordoostpolder is van plan om de locaties Buitenom 1 en Buitenom 87 te Rutten te herontwikkelen naar woningbouw en bijbehorende (verkeers)voorzieningen. Op locatie Buitenom 1 worden zeven woningen gerealiseerd in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Op locatie Buitenom 87 worden gefaseerd 15 woningen (eveneens twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen) gerealiseerd. Fase één voorziet in het realiseren van negen woningen. Fase twee bestaat uit het realiseren van zes woningen. Voor beide locaties is een nieuw bestemmingsplan nodig. Daarover gaat dit voorstel.

Op 19 januari 2021 heeft uw college besloten het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen.

Beleidsreferentie

- Dorsontwikkelingsplan Rutten 2013-2026
- Woonvisie Noordoostpolder

Argumenten

1.1 De inbreiding is nodig voor een goed woningaanbod in Rutten en de realisatie van woningen is een goede invulling voor de vrijkomende schoollocaties.

Er is (vanuit het dorp) aantoonbaar vraag naar een uitbreiding van het woningaanbod in Rutten. Binnen de twee plangebieden wordt een woningbouwprogramma mogelijk gemaakt, dat past bij de woningbouwbehoefte van Rutten. Er wordt een nieuwe invulling gegeven aan de vrijkomende school- en kinderopvanglocaties die een plek hebben gevonden in de MFA Rutten.

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

Het plan is voorzien van een toelichting (zie: bijlage 1), waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate is aangetoond.

2.2 De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het plan niet of gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode bestond voor eenieder de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door een aantal omwonenden van de locatie Buitenom 87. De zienswijzen zijn samengevat in een reactienotitie. Deze notitie is bijgevoegd als bijlage 9 bij de toelichting bij het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn beoordeeld en vormen naar het oordeel van het college geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Wel was er aanleiding om de toelichting bij het bestemmingsplan op onderdelen aan te vullen en aan te passen. Zo voerden we de wijzigingen die in de reactienotitie staan, door in de toelichting.

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

Het nieuwe 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 bieden we aan 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.BP00652. Conform 1.2.4 van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt. Voor dit plan is dat BGT-BRK juli 2019.

4.1 Met het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria voor de bebouwing gegeven.

Voor deze locaties zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig als toetsingskader voor de beeldkwaliteit binnen het gebied. De beeldkwaliteitscriteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat de gemeente belangrijk vindt om samenhang in beeldkwaliteit te krijgen.

5.1 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. 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.

6.1/7.1 Vaststelling van een grondexploitatie is uw bevoegdheid.

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. De BBV stelt dat u dient te besluiten over een nieuw in exploitatie te nemen complex. 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.

8.1 Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.

In 2021 worden er kosten gemaakt om de bestaande opstallen te slopen. De kosten voor de sloop van Buitenom 1 worden geschat op € 42.200 en voor Buitenom 87 verwachten we circa € 73.800 nodig te zijn om de sloop te bekostigen. Daarnaast zijn er kosten voorzien voor het tijdelijk beheer van de locaties (resp. € 2.000 en € 5.000), voorbereidings- (resp. € 7.500 en € 10.000), onderzoekskosten (resp. € 7.500 en € 10.000) en overheadkosten (resp. € 5.920 en € 9.880). Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2021 nodig. Het is uw bevoegdheid over deze wijziging een besluit te nemen en de benodigde budgetten beschikbaar te stellen.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Planning/uitvoering

- Besluitvorming raad: 8 november 2021
- Publicatie: 17 november 2021
- Inzageperiode/beroepstermijn: 18 november – 29 december 2021
- Inwerkingtreding: 30 december 2021

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Rutten, Buitenom 1 en 87'
 - a. Verbeelding (99990000028773, 99990000028774)
 - b. Regels (99990000025500)
 - c. Bijlagen bij de regels (99990000025498)
 - d. Toelichting (99990000025501)
 - e. Bijlagen bij de toelichting, incl. reactie ingediende zienswijzen (99990000025499)
2. Grondexploitatie
 - a. 'Buitenom 1' Rutten X085-2 (99990000028491)
 - b. 'Buitenom 87' Rutten X085-3 (99990000028492)

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

Portefeuillehouder : M.B.W. Uitdewilligen
Steller : N. la Crois; 0641140024; n.lacrois@noordoostpolder.nl en E.Haak;
0613388790; e.haak@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2021, no. 21.0005536;

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. Woningbouw mogelijk te maken door herontwikkeling van de locaties Buitenom 1 en 87 in Rutten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Rutten, Buitenom 1 en 87' vast te stellen, rekening houdend met de ingediende zienswijzen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00652-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juli 2019) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op en aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De grondexploitatie 'Buitenom 1' Rutten vast te stellen;
7. De grondexploitatie 'Buitenom 87' Rutten vast te stellen;
8. Voor beide grondexploitaties een budget van in totaal € 173.800 beschikbaar te stellen ten behoeve van de sloop van Buitenom 1 en Buitenom 87, voorbereidings- en onderzoekskosten;
9. De 33e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 november 2021.

De griffier,

de voorzitter,