

Emmeloord, 1 november 2022.

Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kamplaan 1'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Kamplaan 1 te Luttelgeest de bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming met een lagere milieucategorie;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kamplaan 1' vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00706-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BKR oktober 2022) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Ruimte maken om woningen te kunnen realiseren in de naastgelegen kerk.

Inleiding

Op 10 februari 2022 hebben wij namens de eigenaar van Mechanisatie- en Constructiebedrijf Van Driel (hierna: Van Driel) een verzoek ontvangen voor het aanpassen van de bestemming op het perceel Kamplaan 1 te Luttelgeest. Van Driel wil in samenspraak met ODH Vastgoed ruimte scheppen voor het realiseren van woningen op twee nabijgelegen percelen (de kerk op Lange Brink 2 en het naastgelegen onbebouwde perceel). Hiervoor moet de bestemming op Kamplaan 1 omgezet worden naar een bedrijfsbestemming die boven milieucategorie 2¹ uitsluitend het reeds zittende bedrijf (uitgaande van de bestaande bedrijfsvoering) toestaat. Voor het realiseren van zeven woningen in het kerkgebouw wordt later een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevolgd. Op het perceel naast de kerk, dat op de hoek van de Tulpenlaan en de Kamplaan ligt, wordt een vrijstaande woning gebouwd – deze woning is al toegestaan.

Argumenten

1.1 *De ontwikkeling past binnen het ontwikkelperspectief Luttelgeest*

In het ontwikkelperspectief Luttelgeest (d.d. 31 januari 2022) is de locatie van kerk (en het naastgelegen perceel) door uw raad benoemd als mogelijke ontwikkellocatie. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier ruimte voor gemaakt. Van Driel is gevestigd in het centrum van Luttelgeest. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt voorkomen dat er andere bedrijven uit milieucategorie 3.1 en 3.2 zich kunnen vestigen op Kamplaan 1. Dit is ook gunstig voor de al aanwezige gevoelige functies in de directe omgeving.

1.2 *Het plan draagt bij aan het instandhouden van het karakteristieke kerkgebouw*

¹ Op basis van de publicatie van de VNG Bedrijven en milieuzonering zijn voor verschillende activiteiten milieucategorieën van toepassing. Bij een hogere milieucategorie is de mogelijke milieuimpact op de omgeving hoger en geldt een grotere richtafstand. Aan de hand van gericht onderzoek kan gemotiveerd afweken worden van de richtafstanden.

Het realiseren van woningen in de kerk geeft een economisch houdbare invulling aan een gebouw waarvan de oorspronkelijke functie is vervallen. Leegstand en verval worden voorkomen en er wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave. Herinvulling van een bestaand gebouw is wat betreft cultuurhistorie en duurzaamheid te verkiezen boven sloop-nieuwbouw. Het kerkgebouw heeft zijn cultuurhistorische waarde in Luttegeest als blikvanger aan het uiteinde van de Lange Brink en de Kamplaan. De kerk staat stedenbouwkundig in een herkenbare relatie tot de twee andere kerkgebouwen in het dorp.

1.3 Ons college heeft eerder een positief principebesluit genomen

Op 30 november 2021 hebben wij in principe en onder voorwaarden ingestemd met het realiseren van woningen in de kerk, de consistorie en op de naastgelegen kavel. Hierbij is de kanttekening gemaakt dat de toegestane milieucategorie op Kamplaan 1 de milieutechnische uitvoerbaarheid voorsnog in de weg staat. Met het voorgestelde bestemmingsplan wordt met geluidsonderzoek aangetoond dat het mogelijk is om voor de geplande woningen een goed woon- en leefklimaat te borgen zonder de bedrijfsvoering van het zittende bedrijf onevenredig te beperken. Van Driel moet een goed functionerende geluidsdemper in werking hebben die een geluidsreductie van minimaal 13dB borgt. ODH Vastgoed en Van Driel hebben onderling afspraken gemaakt over de kosten van deze maatregel. In het principebesluit staat ook dat het woningbouwprogramma verder gespecificeerd en onderbouwd moet worden. Dit zal gebeuren in de procedure die nodig is voor het toestaan van appartementen in het kerkgebouw en de consistorie. Het ontwerpbestemmingsplan dat u nu behandelt schept hiervoor de voorwaarden en sluit aan bij de kaders die zijn meegegeven in het principebesluit.

1.4 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden

De stukken zijn voor vooroverleg naar de provincie en het waterschap gestuurd. Beide partijen kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De toelichting van het bestemmingsplan toont de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aan. Zie ook argument 1.

2.2 Het plan kan de versnelde procedure doorlopen

Dit betekent dat wij het plan al naar uw raad op route brengen (voor vaststelling) terwijl het nog als ontwerp ter inzage ligt. Dit bespaart proceduretijd – in dit geval ongeveer twee maanden. Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route hebben wij uw raad geïnformeerd in de raadscommissievergadering van 19 november 2018. Wij hebben toen met u afgesproken dat de versnelde procedure toegepast kan worden in gevallen waar voorheen een wijzigingsbevoegdheid gold en waar geen zienswijzen verwacht worden. De mogelijkheid voor het afbestemmen van maximaal toegestane milieucategorieën valt niet onder de gevallen die u heeft aangewezen (want geen wijzigingsbevoegdheid). Omdat het plan echter goed past binnen het beleid en het plan de maximaal toegestane milieuhinder inperkt stellen wij u toch voor de versnelde procedure te volgen. Omdat het gaat om het bestendigen van een al bestaande situatie verwachten wij geen zienswijzen.

3.1 Het kan voorkomen dat het ontwerp nog ter inzage ligt bij raadsbehandeling

Als er geen tijdige zienswijze ingediend wordt, stelt u het plan in uw raadsvergadering vast, of, als het plan dan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzentermijn. Als er zienswijzen binnen komen valt het plan automatisch terug op de 'normale' procedure.

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

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

ODH Ontwikkeling betaalt voor verzoeker de leges en er is met ODH Ontwikkeling een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Voor het overige zijn er nu geen kosten die verhaald moeten worden. Daarom mag afgeweken worden van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Eventuele aanpassingen aan de

openbare ruimte voor de woningbouwontwikkeling in de kerk worden in die afzonderlijke procedure geregeld.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, ziet de planning er als volgt uit:

- Besluitvorming college: 1 november 2022
- Publicatie ontwerp: 9 november 2022
- Inzageperiode: 10 november 2022 – 14 december 2022
- Besluitvorming raad: 12 december 2022
- Publicatie vastgesteld plan: 21 december 2022
- Inzageperiode/beroepstermijn: 22 december 2022 – 1 februari 2023
- Inwerkingtreding plan: 2 februari 2023

Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal besluitvorming op de eerst mogelijke gelegenheid opnieuw voorgelegd worden aan uw raad. De hierboven geschetste planning schuift dan waarschijnlijk twee maanden naar achteren.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Luttelgeest, Kamplaan 1' (99990000087329)

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer K.H. de Jong, (0527) 63 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, no. 22.0001703;

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. Op het perceel Kamplaan 1 te Luttelgeest de bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming met een lagere milieucategorie;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kamplaan 1' vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00706-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BKR oktober 2022) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2022.

De griffier, de voorzitter,