

Emmeloord, 23 augustus 2021.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Luttelgeest, uitbreiding'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Aan de zuidkant van Luttelgeest een woningbouwlocatie toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Luttelgeest, uitbreiding' 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 laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00692- VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK mei 2018) vast te leggen;
5. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op en aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De grondexploitatie Luttelgeest Fase 4 (complex 56) vast te stellen;
8. De 28e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

Een goed woningaanbod in Luttelgeest.

Inleiding

Aan de zuidkant van de kern Luttelgeest, bevindt zich een onbebouwd perceel dat behoort tot het agrarisch gebied rondom de kern. Hier is een woningbouwlocatie beoogd met de daarbij behorende infrastructurele-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan voor het gebied vast te stellen.

De bestaande bestemming van het plangebied (agrarisch) moet veranderd worden naar een woonbestemming.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Ontwikkelperspectief Luttelgeest

Argumenten

1.1 De uitbreiding is nodig voor een goed woningaanbod in Luttelgeest

Inmiddels is aantoonbaar vraag naar een uitbreiding van het woningaanbod in Luttelgeest. Binnen het plangebied wordt nu op deze uitbreidingslocatie een woningbouwprogramma mogelijk gemaakt, dat past bij de woningbouwbehoefte van Luttelgeest.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een toelichting (bijgevoegd) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

3.1 *Het bestemmingsplan kan vanwege de inhoud en geringe kans op zienswijzen via een versnelde route worden vastgesteld.*

Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route is de raad geïnformeerd tijdens de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Kort samengevat ligt het plan ter inzage tijdens de aanlevertermijn voor uw raad. Als er geen tijdige zienswijzen worden ingediend wordt het plan vastgesteld tijdens de inzageperiode en treedt uw besluit in werking op de dag na de zienswijzetermijn. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan wordt uw besluit geacht niet te zijn genomen. In dat geval wordt het plan, na het beoordelen van de zienswijze(n), opnieuw ter besluitvorming aan uw raad aangeboden. Als er zienswijzen worden ingediend, 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 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.BP00692. 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 mei 2018.

5.1 *Met het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria voor de bebouwing gegeven*

Voor deze locatie 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.

6.1 *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. 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, 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.

7.1 en 8.1 *Vrijval verliesvoorziening*

De getroffen verliesvoorziening à € 560.633 op deze gronden kan vrijvallen en wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

De vrijgevallen verliesvoorziening wordt samen met de inbrengwaarde van de grond en de reeds gemaakte kosten voor bodemonderzoek en opstellen bestemmingsplan verwerkt in de 28e wijziging van de programmabegroting 2021.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

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

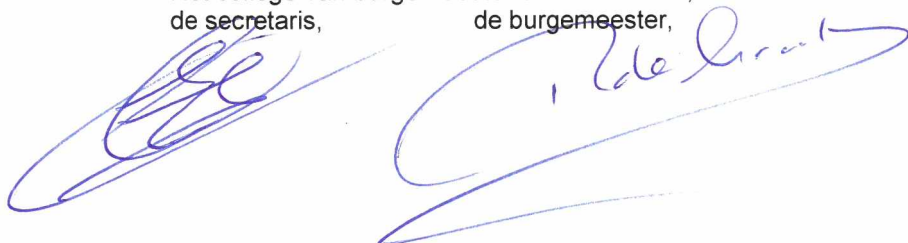
- Inzageperiode: 16 september – 27 oktober 2021
- Besluitvorming raad: 11 oktober 2021
- Inwerkingtreding besluit raad: 28 oktober 2021
- Publicatie vastgesteld plan: 3 november 2021
- Inzageperiode/beroepstermijn: 4 november – 15 december 2021
- Inwerkingtreding plan: 16 december 2021

Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal besluitvorming naar verwachting plaats kunnen vinden in de raadsvergadering van december. De hierboven geschetste planning schuift dan ongeveer twee maanden naar achteren.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Luttelgeest, Uitbreiding':
 - a. Toelichting, regels en verbeelding (ZS00273214, -273216, -273220 en -273211)
 - b. Bijlagen bij toelichting en regels (ZS00273222, -273223, -273225, -273227, -273228, -273229, -273230, -273231, -273233 en -273234)
2. Grondexploitatie Luttelgeest fase 4 (ZS00267882)

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



Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : E. Haak; 0613388790; e.haak@noordoostpolder.nl



gemeente
NOORDOOSTPOLDER
RAAD

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 augustus 2021, no. 21.0003989;

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. Aan de zuidkant van Luttelgeest een woningbouwlocatie toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Luttelgeest, uitbreiding' 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 laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00692- VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK mei 2018) vast te leggen;
5. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op en aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De grondexploitatie Luttelgeest Fase 4 (complex 56) vast te stellen;
8. De 28e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 11 oktober 2021.

De griffier,

de voorzitter,

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2021 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

28e wijziging van de programmabegroting 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11-10-2021.

De griffier,

de voorzitter,



Ter kennisneming ingezonden

Op 18-10-2021

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2021

No. 21.0000

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake grondexploitatie Luttelgeest fase 4			
	<u>LASTEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	1.870.000		53.177.690
		1.870.000	0	
	Mutaties reserves	560.633		
	TOTAAL	2.430.633	0	
	<u>BATEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	2.430.633		24.131.315
		2.430.633	0	
	Mutaties reserves	0		
	TOTAAL	2.430.633	0	