



Emmeloord, 22 december 2020.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek'

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Westermeerweg 3 te Tollebeek een woonzorggroep en een dagbesteding toe te staan;
2. Hiervoor bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek', met de onder 3. voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen;
3. Daarbij in te stemmen met de nota beantwoording zienswijzen;
4. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00641-VS01 vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT februari 2019;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Doelstelling

Het plan geeft invulling aan een vrijkomend agrarisch erf en een plek voor de woonzorg- en dagbestedingsactiviteiten van Triade.

## Inleiding

Op 9 juli 2019 ontvingen wij van Triade een verzoek voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Westermeerweg 3 te Tollebeek. Het nieuwe bestemmingsplan regelt de nieuwbouw van drie paviljoens voor een woonzorggroep voor 24 bewoners. Daarnaast wordt in de bestaande schokbetonschuur dagbesteding mogelijk gemaakt. Het erf wordt aan de westzijde uitgebreid.

Op 14 januari 2020 heeft ons college ingestemd met een ontwerpbestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het plan heeft tot en met 4 maart 2020 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijzen adviseerden wij Triade het gesprek aan te gaan met de indieners. Triade heeft met alle indieners gesproken. Ook zijn er twee gezamenlijke overleggen geweest tussen de indieners, Triade en de gemeente.

## Argumenten

### 1.1 *De plannen van Triade geven een goede invulling aan dit vrijgekomen erf*

In paragraaf 5.8 van de structuurvisie 'Noordoostpolder 2025' is opgenomen dat u in bestemmingsplannen ruimte biedt voor speciale woningen en intensievere zorg. Met de nieuwe invulling is een nieuwe economische drager voor het leegstaande erf gevonden. De oorspronkelijke schuur en bedrijfswoning blijven behouden. Het erf wordt met een volwaardige erfsingel goed ingepast in het landschap.

### 1.2 *Dit is de meest geschikte locatie voor Triade*

Triade heeft na het laatste overleg (26 oktober 2020) op verzoek van de omgeving onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie. Er is gekeken of het plan op het nabijgelegen bosperceel Westermeerweg 1 te Urk gerealiseerd kan worden. Flevolandschap (pachter van Staatsbosbeheer) heeft inmiddels aangegeven dat de locatie niet beschikbaar is.

### 2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van het plan voldoende aangetoond. Omdat er als gevolg van de zienswijzen (zie: 3.1) aanpassingen zijn doorgevoerd gaat het om een *gewijzigde* vaststelling. Woonzorg en dagbesteding hebben ruimtelijk gezien een relatief beperkte uitstraling. De nieuwe invulling van het erf betekent niettemin wel dat er iets verandert in de omgeving. Omwonenden worden echter niet onevenredig zwaar in hun belangen getroffen. In de ruimtelijke onderbouwing en de beantwoording van de zienswijzen wordt hier verder op in gegaan.

### *3.1 In de nota beantwoording zienswijzen wordt ingegaan op de zienswijzen*

Naar aanleiding van de zienswijzen en de verschillende gesprekken heeft Triade haar plannen aangepast. Zo wordt onder meer de doelgroep beperkt tot mensen met een verstandelijke beperking, het aantal bewoners/cliënten wordt beperkt tot maximaal 24 personen en komt er ruimte voor een onderhoudspad voor slootonderhoud. In bijlage 2 wordt uitvoerig ingegaan op de zienswijzen en zijn de doorgevoerde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Niet alle zorgen van de omgeving laten zich regelen in een bestemmingsplan. Dit kan alleen voor ruimtelijk relevante zaken.

### *4.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm vastgesteld worden*

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### *5.1 Met Triade zijn afspraken gemaakt over de kosten*

Triade betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarom mogen we afwijken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

## **Kanttekeningen**

*2.1 De laatste jaren gaat de gemeente terughoudender om met nieuwe woonzorginitiatieven.* Het plan van Triade geeft echter huisvesting aan cliënten van Triade die momenteel al op twee andere locaties van Triade in de gemeente wonen. Het betreft dus geen nieuwe capaciteit maar een verschuiving van het bestaande aanbod. Triade stoot de beide oude locaties af.

## **Planning/uitvoering**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en voor beroep ter inzage gelegd.

## **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek' (0171225994)
2. Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerdijk 3 te Tollebeek' (0171224859)

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma  
Steller : de heer K.H. de Jong; 06 13 34 28 49; khdejong@noordoostpolder.nl



De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 januari 2021, no. 20.0000411;

gelet op de artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Op het perceel Westermeerweg 3 te Tollebeek een woonzorggroep en een dagbesteding toe te staan;
2. Hiervoor bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek', met de onder 3. voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen;
3. Daarbij in te stemmen met de nota beantwoording zienswijzen;
4. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00641-VS01 vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT februari 2019;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 1 maart 2021.

De griffier, de voorzitter,