



Emmeloord, 19 oktober 2021.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Noordermiddenweg 4-2 te Espel'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Noordermiddenweg 4-2 te Espel de bestemming van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Noordermiddenweg 4-2 te Espel' 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.BP00694-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juni 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Een nieuwe invulling geven aan vrijgekomen agrarisch erf.

Inleiding

Op 2 augustus 2021 ontvingen wij een verzoek voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Noordermiddenweg 4-2 te Espel. Aanvrager wil de bestemming omzetten van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven'. Ter plaatse staat een oorspronkelijke boerderij waarin aanvrager een tweede woning realiseren.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen de structuurvisie*

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 staat dat een woonfunctie een goede invulling geeft aan vrijkomende agrarische erven. Het perceel is aan te merken als een vrijkomend agrarisch erf. Aan de voorwaarden (erfsingel, aantal woningen, woonmilieu, milieutechnische inpassing) wordt voldaan.

1.2 *Het plan draagt bij aan het behoud van oorspronkelijke bebouwing*

Het initiatief past binnen de beleidsuitwerking 'Extra woningen op erven'. Deze regeling biedt ruimte voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven. In voorliggend geval betreft het realiseren van een extra woning in oorspronkelijke bebouwing.

2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Het plan beperkt geen bedrijven in de bedrijfsvoering. Ook het goede woon- en leefklimaat in de nieuwe woning is voldoende geborgd.

De extra woning wordt toegestaan binnen het bestaande volume. De bouwregels zijn afgestemd op de maatvoering van bestaande oorspronkelijke boerderij. Er hoeven geen specifieke beeldkwaliteitseisen vastgesteld te worden – de geldende welstandsregels borgen voldoende dat de uitstraling behouden blijft.

De erf singel wordt waar nodig volwaardig hersteld zodat het erf helder en rechthoekig in het landschap ingepast wordt. Dit staat als een verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan toont de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aan.

2.2 Provincie en waterschap kunnen instemmen met het plan.

Het plan is voor vooroverleg naar de provincie en het waterschap gestuurd. Beide partijen geven aan in te kunnen stemmen met het plan.

2.3 Het plan kan de versnelde procedure doorlopen

Dit betekent dat wij het plan al naar u op route brengen (voor vaststelling) terwijl het nog als ontwerp ter inzage ligt. Dit bespaart ongeveer twee maanden proceduretijd. Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route hebben wij u geïnformeerd in de raadscommissievergadering op 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. Omdat de mogelijkheid voor het toevoegen van extra woningen niet is voorzien in bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' valt dit geval strikt genomen niet onder de gevallen die u heeft aangewezen (want geen wijzigingsbevoegdheid). Omdat het plan echter goed past binnen het beleid en weinig complex is stellen wij u toch voor de versnelde procedure te volgen. Wij verwachten geen zienswijzen. Met de versnelde procedure wordt ook voorkomen dat het plan voor vaststelling het verkiezingsreces moet afwachten.

3.1 Door dit voorbehoud heeft het bestemmingsplan altijd de juiste vaststellingsdatum

Het kan voorkomen dat het ontwerp nog ter inzage ligt bij raadsbehandeling. Dan kunt u het plan dus niet vaststellen op de dag van de vergadering, maar wel zodra die periode is afgelopen. 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 samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Voor de digitale ontsluiting van het plan op ruimtelijkeplannen.nl moeten het planidentificatienummer en de ondergrond vastgelegd worden. 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

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarom mag afgeweken worden van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Na uw besluit publiceren wij het vastgestelde bestemmingsplan. Daarna kan nog zes weken beroep ingesteld worden. Komen er zienswijzen, dan geldt de 'normale' procedure. Het plan komt dan later, samen met een beantwoording van de zienswijzen, opnieuw naar u toe.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan (99990000031434)

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : de heer K.H. de Jong; 0527633506; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 oktober 2021, no. 21.0005832;

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 Noordermiddenweg 4-2 te Espel de bestemming van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Noordermiddenweg 4-2 te Espel' 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.BP00694-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juni 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 13 december 2021.

De griffier, de voorzitter,