

Emmeloord, 19 oktober 2021.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Noordermiddenweg 19 en 21 te Creil'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Aan het perceel Noordermiddenweg 19 en 21 te Creil een bedrijfsbestemming toe te kennen en aan de zuidzijde van het perceel een erfuitbreiding toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Noordermiddenweg 19 en 21 te Creil' vast te stellen;
3. Daarbij in te stemmen met de zienswijzennota;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00675-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juli 2020) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Invulling geven aan een vrijgekomen erf.

Inleiding

Wij ontvingen het verzoek om voor de percelen Noordermiddenweg 19 en 21 een bestemmingsplan vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan regelt het aanpassen van de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Wonen' naar 'Bedrijf' in combinatie met een erfuitbreiding aan de zuidzijde van de locatie. Hiermee legaliseren we de feitelijk aanwezige bedrijfsvoering en een erfuitbreiding aan de zuidzijde. De initiatiefnemer kan zo een nieuwe loods bouwen. De bedrijfsactiviteiten hoger dan milieucategorie 2 worden beperkt tot de feitelijk aanwezige functies. Het betreft fouragehandel, groothandel in betonelementen voor agrariërs en transport van agrarische producten (minder dan 1.000m²).

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Argumenten

1.1 *Het plan geeft een goede invulling aan een vrijgekomen erf*

De structuurvisie geeft ruimte voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (zoals bijvoorbeeld loonbedrijven en timmerbedrijven). Het betreffende bedrijf levert fourage- en kunstmestproducten (zoals stro, hooi, kuilgras, maïs, etc.) en prefab betonproducten (zoals silowanden, keerwanden, betonplaten, etc.) aan agrarische bedrijven. Daarnaast verricht het bedrijf transporten voor agrarische bedrijven. Het bedrijf past qua schaal en aard van de bedrijfsvoering goed bij het landelijk gebied. De bedrijfsactiviteiten hebben een duidelijke link met het agrarisch productieproces.

De structuurvisie geeft echter aan dat een dergelijke functiewijziging niet kan in combinatie met een erfuitbreiding. De gronden onder de 'erfuitbreiding' zijn al 27 jaar bij aanvrager in gebruik. Gelet op de geschiedenis van het erf (o.a. eigendomssituatie bij aankoop en de onduidelijke wijze van bestemmen) is hier met toepassing van maatwerk een 'planologische erfuitbreiding' aan de zuidzijde aanvaardbaar. Het eindbeeld ziet op legalisering van zowel de bedrijfsmatige activiteiten als de ter plaatse uitgevoerde hobbymatige paardgerelateerde activiteiten. Het concrete plan ziet op de sloop van een loods (ca. 527 m²) en de bouw van een nieuwe loods van ca. 1.100 m². De bouwwens is nodig voor een goede bedrijfsvoering (stapelhoogte, manoeuvreerruimte en saneren asbest).

Voorliggend plan geeft de mogelijkheid om alles goed te regelen en het erf goed in te passen met een erfsingel.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Bij de voorbereiding van het plan is aanvrager een aantal voorwaarden meegegeven. Bij de uitwerking van het plan is hier goed rekening mee gehouden. De belangrijkste voorwaarden worden hieronder besproken.

De bedrijfsactiviteiten hoger dan milieucategorie 2 blijven beperkt tot de al feitelijk aanwezige activiteiten. Het betreft fouragehandel, groothandel in betonelementen voor agrariërs en transport van agrarische producten (minder dan 1.000m²). De bouwmogelijkheid op de twee samengevoegde erven wordt beperkt tot 4.000 m² in totaal. Deze twee eisen samen borgen de kleinschaligheid van het plan.

Voor een goede landschappelijke inpassing moet de aanvrager aan de zuidzijde (binnen de bestaande erfsloot) een nieuwe erfsingel aanleggen. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan borgen we dat de aanvrager de erfsingel aanlegt en in stand houdt. Buitenopslag is niet toegestaan.

De hobbymatige paardgerelateerde activiteiten zijn in de nieuwe situatie toegestaan binnen de nieuwe erfsingel. Aan de westzijde van het erf is buiten de erfsingel een aanduiding 'semi-agrarisch gebruik toegestaan' opgenomen. Hier is ruimte voor het weiden van hobbymatig gehouden dieren. Bouwwerken en opgaande beplanting zijn hier in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten.

De toelichting van het bestemmingsplan toont de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aan.

3.1 Zienswijzen leiden niet tot planaanpassing

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken voor zienswijzen ter inzage. De provincie heeft een zienswijze ingediend. De provincie vindt het plan geen passende invulling voor een vrijgekomen agrarisch erf. Wij zijn het daar mee oneens en merken het plan aan als passend. In de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 2) gaan wij uitvoerig in op de zienswijze. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. U kunt het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

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 moeten we vastleggen. 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

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Hierna kan nog zes weken beroep ingesteld worden. De provincie kan een reactieve aanwijzing geven. Een dergelijke aanwijzing kan het inwerking treden van het bestemmingsplan voorkomen. De gemeente kan bij de Raad van State beroep instellen tegen een aanwijzing.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan (99990000022845)
2. Zienswijzennota (99990000032560)

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 26 oktober 2021, no. 21.0005835;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Aan het perceel Noordermiddenweg 19 en 21 te Creil een bedrijfsbestemming toe te kennen en aan de zuidzijde van het perceel een erfuitleiding toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Noordermiddenweg 19 en 21 te Creil' vast te stellen;
3. Daarbij in te stemmen met de zienswijzennota;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00675-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK juli 2020) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 december 2021.

De griffier, de voorzitter,