

Emmeloord, 14 juni 2022.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 25 te Kraggenburg

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Zwartemeerweg 25 te Kraggenburg de bestemming van 'Recreatie' naar 'Maatschappelijk - Zorginstelling' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 25 te Kraggenburg' vaststellen, 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.BP00696-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2021) vastleggen;
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Doelstelling

Het definitief regelen van een woonzorgfunctie op een vrijgekomen agrarisch erf.

Inleiding

Op 7 oktober 2021 ontvingen wij een verzoek voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Zwartemeerweg 25 te Kraggenburg. Aanvrager wil de bestemming omzetten van 'Recreatie' naar 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Ter plaatse is momenteel een woonzorgfunctie aanwezig met ruimte voor twaalf zorgappartementen. Deze huidige situatie is geregeld met een tijdelijke omgevingsvergunning. De maximale termijn van de tijdelijke omgevingsvergunning verloopt binnenkort. Met een bestemmingsplanprocedure wordt de bestaande situatie definitief geregeld. Eén van de appartementen is geschikt voor bewoning door twee personen (bv. een echtpaar). Het gaat dus om het huisvesten van maximaal dertien cliënten. Voor de bewoners wordt ook dagbesteding aangeboden.

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen het beleid*

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 staat dat maatschappelijke voorzieningen onder voorwaarden een goede invulling geven aan vrijkomende agrarische erven. Het perceel is aan te merken als een vrijkomend agrarisch erf. Aan de voorwaarden (geen concurrentie met voorzieningen in de dorpen, erfsingel, milieutechnische inpassing) wordt voldaan.

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

De woonzorgappartementen zijn gesitueerd in de oorspronkelijke schokbetonschuur. Met deze invulling is een economische drager gevonden die bijdraagt aan het in stand houden van de schokbetonschuur. Ten opzichte van het in de beheersverordening opgenomen bestemmingsvlak is er sprake van een erfuitbreiding aan de achterzijde van het perceel. In de tijdelijk vergunde situatie is deze erfuitbreiding ook al toegestaan. Gelet op de inmiddels goed opgeschoten erfsingel en de al verleende (tijdelijke) toestemming is maatwerk ten behoeve van erfuitbreiding hier aanvaardbaar.

1.3 *Vanuit het sociaal domein is er geen bezwaar tegen het plan*

De aangeboden zorg wordt bekostigd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Er is geen contract met de gemeente. Het betreft hier woonzorg die geboden wordt aan dementerenden. Het risico op uitstroom,

en daarmee een beroep op gemeentelijke gelden, is nihil. Omdat het een al bestaande woonzorginstelling is betreft het feitelijk geen uitbreiding van het al bestaande woonzorgaanbod.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Door het plan worden er geen bedrijven beperkt in de bedrijfsvoering. Ook het goede woon- en leefklimaat in de woonzorginstelling kan voldoende geborgd worden. In geval van vervangende nieuwbouw zijn de 'gebiedscriteria voor vervangende nieuwbouw boerderij of woning' uit de welstandsnota van kracht. Er hoeven dus geen specifieke beeldkwaliteitseisen vastgesteld te worden. De erfregel moet volwaardig in stand gehouden worden zodat het erf helder en rechthoekig in het landschap ingepast is. 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 proceduretijd – in dit geval ongeveer een maand. 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 uw raad 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 omzetten van recreatiebestemmingen in maatschappelijke bestemmingen 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. 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

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

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

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan (99990000065370, 99990000067066)

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

No. 22.0000905-3

Portefeuillehouder: de heer T. van Steen
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 14 juni 2022, no. 22.0000905;

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 Zwartemeerweg 25 te Kraggenburg de bestemming van 'Recreatie' naar 'Maatschappelijk - Zorginstelling' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 25 te Kraggenburg' 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.BP00696-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 september 2022.

De griffier, de voorzitter,