

Emmeloord, 23 april 2024.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Paardenweg 1 te Kraggenburg een huisvestingslocatie voor 144 arbeidsmigranten mogelijk maken;
2. (Ontwerp)bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg' gelezen samen met de *Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg'* vaststellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00721-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 13 december 2023) vastleggen;
4. De beeldkwaliteitseisen van uit paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vaststellen;
5. Geen exploitatieplan vaststellen voor dit bestemmingsplan.

Doelstelling

Met aandacht voor de omgeving, bijdragen aan een goede huisvesting van arbeidsmigranten.

Inleiding

Initiatiefnemer wil op het perceel Paardenweg 1 te Kraggenburg 144 arbeidsmigranten huisvesten. Dit perceel heeft nu in het omgevingsplan 'Gemeente Noordoostpolder' een agrarische functie met als nadere aanduiding 'intensieve veehouderij toegestaan'. Op het perceel ligt al een omgevingsvergunning voor de huisvesting van acht personen in de oorspronkelijke bedrijfswoning.

In de onderstaande impressie (zie: afbeelding 1) is het nieuwe plan weergegeven.



Afb. 1 Impressie_

In het plan wordt de oorspronkelijke bedrijfswoning een beheerderswoning. Het lage gebouw aan de wegzijde geeft opnieuw invulling aan het volume van een oorspronkelijke pluimveeschuur. Hier worden (naast zestien wooneenheden) de centrale voorzieningen (wasruimte, sportruimte, gemeenschappelijke ruimte) gerealiseerd. Daarachter worden vier nieuwe woongebouwen voor 32 personen per gebouw gerealiseerd. Elk gebouw biedt ruimte aan acht appartementen voor steeds vier personen. Elke bewoner krijgt een eigen slaapkamer.

Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. Omdat het ontwerpbestemmingsplan op 13 december 2023 ter inzage is gelegd, valt het nog onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Het bestemmingsplan maakt na inwerkingtreding automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan. Het bestemmingsplan is zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. In deze periode konden zienswijzen ingediend worden.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen het beleid

Op 26 februari 2024 stelde uw raad een nieuwe beleidsregel *Huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder* vast. De nieuwe beleidsregel is op 30 maart 2024 inwerking getreden. In de nieuwe beleidsregel is een overgangsregeling opgenomen die bepaalt dat op aanvragen die zijn binnengekomen vóór inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregel de oude beleidsregel *Huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder (2018)* (hierna: de beleidsregel) van toepassing is. Dit bestemmingsplan is dus aan de oude beleidsregel getoetst.

In paragraaf 3.3.4 van de toelichting staat hoe het initiatief is getoetst aan de voorwaarden van de beleidsregel. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de beleidsregel. Het betreft een categorie 2-locatie (max. 150 personen) op een solitair gelegen erf. Er is een grote vraag naar goede huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. De realisatie van (middel)grote huisvestingslocaties in het buitengebied verlicht de druk op de kernen.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een toelichting (zie: bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond. Het plan is milieutechnisch uitvoerbaar en de landschappelijke inpassing wordt geregeld met een verplichting om een volwaardige erfsingel rond het erf aan te leggen.

1.3 Het plan sluit aan op het principebesluit

Op 30 augustus 2022 nam ons college een principebesluit om in beginsel en onder voorwaarden in te stemmen met het initiatief. Naast het aantonen van de goede ruimtelijke ordening (zie: argument 1.2) was het betrekken van de omgeving doormiddel van een klankbordgroep een belangrijke voorwaarde (zie: argument 1.4). Verder is gewezen op het belang van het sluiten van een anterieure overeenkomst voor riolering, herinrichting openbare ruimte, planbegeleidingskosten en planschadeverhaal (zie: argument 5.1). Er is op een goede wijze invulling gegeven aan de voorwaarden – de klankbordgroep heeft advies uitgebracht, het plan is goed onderbouwd en de anterieure overeenkomst is gesloten.

1.4 Dit besluit is afgestemd op het advies van de klankbordgroep

De klankbordgroep heeft een neutraal advies uitgebracht (bijlage 9 van de toelichting). In eerdere versies was het advies op onderdelen nog negatief. Door onderlinge afspraken, borging in een anterieure overeenkomst en in een beheerovereenkomst en aanpassing van het plan (en de toelichting op het plan) is de klankbordgroep echter tot een neutraal advies gekomen. De punten die in het advies als 'neutraal' (oranje) aangeduid zijn worden hieronder kort besproken.

- De zorgen over stikstof kunnen worden weggenomen. Er zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor dit plan. Hieruit blijkt dat het plan geen significante depositie op gevoelige Natura 2000-gebieden geeft.
- De bouwmogelijkheden (bouwvlak, bebouwingspercentage, bouwhoogte) op het erf worden ingeperkt ten opzichte van wat op grond van het huidige omgevingsplan al is toegestaan. Het plan geeft dus niet meer ruimte voor verstening/'stedelijke aanblik'. Wel ontstaat hogere bebouwing dan dat eerder feitelijk aanwezig was. In het plan is als harde voorwaarde

meegegeven dat het perceel met een volwaardige erfsingel ingepakt moet worden. Dat is een verbetering ten opzichte van de oude situatie waarbij de erfsingel op verschillende plekken ontbrak of onvolledig was.

- De klankbordgroep geeft aan de conclusies van het verkeerkundige onderzoek in twijfel te trekken. De conclusies van het onderzoek zijn gecheckt door onze verkeerskundigen en zijn valide. Op onderdelen is het onderzoek gedurende het traject tekstueel aangescherpt.
- De gemeente past geen verlichting toe op buitenwegen, zeker niet bij de hier voorziene verkeerintensiteiten. Voor wat de splitsing (en de bushalte) betreft is de provincie verantwoordelijk. Initiatiefnemer zal dit het onderwerp 'verlichting', samen met de omwonenden, aankaarten bij de provincie.
- Het eerste verzoek van initiatiefnemer zag op een huisvestingslocatie tot aan de bosrand. Al in de gesprekken voorafgaand aan het principeverzoek is initiatiefnemer duidelijk gemaakt dat huisvesting arbeidsmigranten (cat. 2) niet kan in combinatie met erfuitbreiding. De bestaande planologische bouwmogelijkheid is als uitgangspunt gebruikt. Aan de achterzijde van het erf ontbreekt nu een erfsingel. In het plan wordt een nieuwe erfsingel aangelegd rondom de bouwmogelijkheid. De erfsingel is van belang omdat zij niet alleen de gebouwen, maar ook het parkeren aan het zicht onttrekt.
- De leidingbeheerder heeft aangegeven dat het plan gewoon aangesloten kan worden op het netwerk. De leidingbeheerder heeft een leveringsplicht naar de omliggende bewoners en kan daarop aangesproken worden. Naar verwachting is voor de nieuwe bestemming overigens minder water nodig dan voor de geldende functie die ter plaatse intensieve veehouderij toestaat.

De overige punten/verzoeken heeft de klankbordgroep de status 'groen' gegeven. Dit betekent dat de zorgen op deze punten voor wat de klankbordgroep betreft voldoende weggenomen of belegd zijn.

In de beheersovereenkomst die is opgesteld op verzoek van de klankbordgroep zijn afspraken opgenomen over beheer van de locatie (o.a. communicatie, parkeren, zwerfafval, verkeersgeleiding en evaluatie). Er is een kettingbeding opgenomen om te borgen dat ook eventuele rechtsopvolgers van initiatiefnemers zich binden aan de gemaakte afspraken.

2.1 Het plan kan ongewijzigd vastgesteld worden

Er zijn zeven zienswijzen binnen gekomen op het plan. In de *Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg'* (hierna: zienswijzennota) (zie: bijlage 2) worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Het plan kan dus ongewijzigd vastgesteld worden. Wel geven de zienswijzen aanleiding om op onderdelen de toelichting (en de onderliggende bijlagen) aan te passen. Deze aanpassingen zijn in de zienswijzennota in het groen aangegeven. Bij de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zijn deze aanpassingen op de toelichting doorgevoerd.

3.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening gelden. Dit betekent onder andere dat het plan volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan komt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor dit bestemmingsplan is dat NL.IMR0.0171.BP00721-VS01. Op grond van artikel 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt. Voor dit plan is dat BGT, 13 december 2023.

4.1 Er zijn beeldkwaliteitseisen nodig om voldoende kwaliteit te borgen

Bij de uitwerking van het plan is uitgegaan van het ontwerp zoals dat is beoordeeld in het kader van het principebesluit. Dit ontwerp is ook besproken met de omgeving. Om te borgen dat het plan voldoende kwaliteit krijgt en wordt uitgevoerd zoals besproken is het nodig om een aantal eenvoudige beeldkwaliteitseisen op te stellen. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 2.2.2 van de toelichting van

het bestemmingsplan worden samen met het ontwerpbestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Uw raad stelt de beeldkwaliteitseisen vast als een aanvulling op de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'.

5.1 Het verhaal van eventuele kosten is anders verzekerd

Op grond van 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.

Er moet worden aangesloten op de riolering. Hiervoor moeten kosten worden gemaakt. In een anterieure overeenkomst is afgesproken dat deze kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Ook de kosten voor het aanbrengen van bermverharding komen voor rekening van initiatiefnemer. Verder worden planbegeleidingskosten verhaald op initiatiefnemer. Daarnaast bestaat door deze planologische maatregel het risico dat derden planschade leiden. In de anterieure overeenkomst wordt het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft leges voldaan voor de bestemmingsplanprocedure. Het verhaal van eventuele kosten is op deze wijze voldoende verzekerd.

Kanttekeningen

2.1 Ondanks het constructieve klankbordgroeptraject zijn er toch relatief veel zienswijzen binnengekomen

Tegen de omgevingsvergunning voor de huisvesting van acht personen in de oorspronkelijke bedrijfswoning (fase 1) was bezwaar gemaakt door verschillende (direct) omwonenden¹. De gemeente heeft hen geadviseerd om deel te nemen aan de klankbordgroep. De bezwaarmakers van toen hebben ervoor gekozen om niet in de klankbordgroep te gaan. De klankbordgroep geeft aan wel afgestemd hebben met de overige omwonenden. Verschillende van de omwonenden die niet in de klankbordgroep zaten hebben een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij vanwege de goede afspraken met de klankbordgroep en de tijd die het traject met de klankbordgroep heeft gekost, ongelukkig is met deze gang van zaken.

Los van het advies van de klankbordgroep houdt eenieder het recht om met een zienswijze te reageren op het plan – van dit recht is gebruik gemaakt. Al met al is door participatie in de vorm van een klankbordgroep een plan tot stand gekomen dat meer recht doet aan de zorgen van de omgeving. We hopen dat de zienswijzennota en de aanpassingen in de toelichting een gedeelte van de zorgen wegnemen. Een deel van de weerstand zit op de beleidsmatige keuzes (aantallen, spreiding/concentratie). Die staan nu niet ter discussie.

Planning/uitvoering

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

Bijlagen

- 1 Ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg'
- 2 Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg'

¹ Deze omgevingsvergunning is na behandeling bij de bezwaarschriftencommissie (niet-ontvankelijk en ongegrond) niet verder aangevochten en inmiddels onherroepelijk geworden. Dit speelde gelijktijdig met het instellen van de klankbordgroep voor het eindbeeld van de ontwikkeling.

No. 24.0000441-5

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

Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : de heer K.H. de Jong, (0527) 63 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, no. 24.0000441;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening; artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet; en artikel 189-191 Gemeentewet.

B E S L U I T:

1. Op het perceel Paardenweg 1 te Kraggenburg een huisvestingslocatie voor 144 arbeidsmigranten mogelijk te maken;
2. (Ontwerp)bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg' gelezen samen met de *Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Paardenweg 1 te Kraggenburg'* vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00721-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT, 13 december 2023) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen van uit paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juni 2024.

De griffier, de voorzitter,