

Emmeloord, 19 maart 2024.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Redeweg 4 te Ens'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Redeweg 4 in Ens een extra woning in de schokbetonschuur toestaan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Redeweg 4 te Ens' gewijzigd vaststellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00751-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK augustus 2023) vastleggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan als aanpassing van de beleidsregel uiterlijk bouwwerken vaststellen;
5. Geen exploitatieplan vaststellen;

Doelstelling

De leefbaarheid en (plattelands)economie in het landelijk gebied behouden en versterken.

Inleiding

We hebben een verzoek ontvangen om de bestemming van de gronden op het perceel Redeweg 4 te Ens aan te passen. De eigenaar van het perceel wil een extra woning mogelijk in de schokbetonschuur. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming op het perceel omgezet van agrarisch naar wonen, waarbij een extra woning in de schokbetonschuur mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit voorstel gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan.

Beleidsreferentie

- *Structuurvisie Noordoostpolder 2025*
- *Beleidsregel 'mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven'*

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond. Het verzoek is getoetst aan de beleidsregel 'mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven'. Eén van de mogelijkheden voor een extra woning op een voormalig agrarisch erf, is het realiseren van een woning in oorspronkelijke bebouwing. Een schokbetonschuur is oorspronkelijke bebouwing. Dit zorgt ervoor dat de karakteristieke verkaveling en inrichting van het gebied behouden blijft.

2.1 De ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Met een wijziging van het bestemmingsplan kan een juridisch planologisch kader voor de realisatie van deze ontwikkeling worden gegeven. Op grond van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening.

2.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Zienswijzen konden ingediend worden tijdens de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.4 Er zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp

Deze aanpassingen staan in bijlage 2. Kort samengevat zijn dit de ambtshalve wijzigingen:

- Er zijn een aantal definities toegevoegd die ervoor zorgen dat kamergewijze verhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten niet is toegestaan;
- De definitie van 'specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch' is nader gedefinieerd zodat duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld;
- Overnachtingsmogelijkheden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² is niet meer 'bij recht' toegestaan. Om dit toe te staan, is een omgevingsvergunning nodig.

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

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening 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).

4.1 De kwaliteit voor deze ontwikkeling moet geborgd worden.

Het verzoek is om de schuur tot woning om te bouwen. Als de huidige constructie aantoonbaar zeer slecht is, wordt toegestaan de huidige constructie af te breken en het volume als nieuwbouw terug te plaatsen. Het volume van de oorspronkelijke schuur moet exact terugkomen. Dit heeft betrekking op de locatie, het oppervlak, de hoogte, de dakhellingen, de hoogte, positie en richting van de nok. Er kan niet meer worden gebouwd dan dit volume en ook niet minder. Om dit te borgen, zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

4.2 De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van beeldkwaliteitseisen.

U wordt gevraagd de beeldkwaliteitseisen vast te stellen, zodat het onderdeel uit gaat maken van de beleidsregel uiterlijk bouwwerken. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 4.19 van de Omgevingswet.

De beeldkwaliteitseisen lagen als ontwerp ter inzage. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

5.1 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

De initiatiefnemer 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

Geen.

Planning/uitvoering

Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeentebblad en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Redeweg 4 te Ens' (99990000263649)
2. Ambtshalve wijzigingen (99990000263646)

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

No. 24.0000241-3

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : mevrouw E. Steenbergen-Haak, 0613388790; e.haak@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024, no. 24.0000241;

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 van de Omgevingswet en artikel 22.29 van het omgevingsplan.

B E S L U I T:

1. Op het perceel Redeweg 4 in Ens een extra woning in de schokbetonschuur toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Redeweg 4 te Ens' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00751-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK augustus 2023) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan als aanpassing van de beleidsregel uiterlijk bouwwerken vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 juni 2024.

De griffier, de voorzitter,