

Emmeloord, 16 april 2024.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Zwartemeerweg 38 in Kraggenburg functieverandering van 'Agrarisch gebied' naar 'Horeca' voor de realisatie van een kleinschalig restaurant met kleinschalig bed & breakfast toe te staan;
2. Hiervoor in te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'* en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg' ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00719-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2022) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

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

Beleidsreferentie

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025](#).

Inleiding

Voor het aanpassen van de bestemming van de gronden op het perceel Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg is een verzoek ontvangen. De initiatiefnemer wil de functie(/bestemming) veranderen naar 'Horeca', zodat een kleinschalig, exclusief restaurant (maximaal 32 zitplaatsen) met kleinschalige bed & breakfast gerealiseerd kan worden. Op dit perceel ligt de functie(/bestemming) 'Agrarisch gebied'. Op het perceel is geen sprake meer van een dergelijk bedrijf.

Het plan gaat uit van verbouw van de bestaande schokbetonschuur voor een exclusief restaurant. Achter de oorspronkelijke schokbetonschuur wordt een nieuw pand gerealiseerd voor overnachtingsmogelijkheden voor gasten (8 kamers met maximaal 16 bedden). Verder wordt de huidige woning uitgebreid. De verandering vindt plaats binnen de grenzen van het voormalige agrarische erf.

Deze nieuwe functie is strijdig met de geldende functie(/bestemming). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Om dit te regelen is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Omdat het bestemmingsplan in december 2023 ter inzage is gelegd, valt het nog onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Het bestemmingsplan maakt automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling past bij de structuurvisie

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 geeft hier mogelijkheden voor. Kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (zoals horeca) is op vrijkomende agrarische erven onder voorwaarden mogelijk. Voorwaarden zijn onder meer dat de erfsingel behouden (of aangeplant) wordt en dat er geen erfuitleiding plaatsvindt. In het hoofdstuk over recreatie en toerisme van de structuurvisie staat dat er ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van het aanbod. De aanvrager wil met dit plan het

cultuurhistorische verhaal van de polder aan de hand van eigen producten vertellen. Deze hoogwaardige vorm van plattelandstoerisme draagt bij aan het imago van de Noordoostpolder. De overnachtingsmogelijkheden passen bij het concept en trekken een nieuwe doelgroep naar de polder. De nabijheid van Schokland, Nagele en het Voorsterbos maken de plek, die ligt op korte afstand van de dijk, erg geschikt voor de beoogde invulling.

2.1 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan

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

2.2 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. In de toelichting is onder meer te lezen dat het initiatief voldoet aan externe veiligheid en dat het zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert.

2.3 De ingediende zienswijzen zijn bij de afweging betrokken

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Door de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan in de toelichting aangepast. In de paragrafen verkeer, geluid en luchtkwaliteit zijn aanvullingen gedaan. Voor een uitgebreide toelichting op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

2.4 Er was nog een aantal ambtshalve wijzigingen nodig

Vanwege het doorvoeren van verduidelijking, verschrijvingen en actualisatie, is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen staan in de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

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

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ (en/of 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

Deze beeldkwaliteitseisen voor dit plan leveren een bijdrage aan het beleefbaar houden van het verhaal van de inpoldering van de Noordoostpolder. In bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen.

4.2 De beeldkwaliteitseisen zijn toetsingskader voor de omgevingsvergunning

De beeldkwaliteit is deels geborgd via de kaders van het bestemmingsplan (zoals hoogtebepalingen). Aanvullend hierop zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld. U wordt gevraagd deze vast te stellen, zodat het onderdeel uit gaat maken van de gemeentelijke Beleidsregel uiterlijk bouwwerken. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet.

De beeldkwaliteitseisen lagen als ontwerp ter inzage (tegelijkertijd met het bestemmingsplan). Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

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 Wro.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2024, no. 24.0000398;

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 en artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. Op het perceel Zwartemeerweg 38 in Kraggenburg functieverandering van 'Agrarisch gebied' naar 'Horeca' voor de realisatie van een kleinschalig restaurant met kleinschalig bed & breakfast toe te staan;
2. Hiervoor in te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'* en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg' ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00719-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2022) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juni 2024.

De griffier, de voorzitter,
6.