



Emmeloord, 29 oktober 2013.

## **Onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26'

## **Voorgenomen besluit**

1. Instemmen met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26', overeenkomstig het gestelde onder 1 gewijzigd vaststellen.
3. Het in het bestemmingplan 'Ens, Drietoersweg 26' opgenomen beeldkwaliteitplan vaststellen als toetsingscriterium voor welstand.
4. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00525-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vastleggen en die vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN maart 2013.
5. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.
6. Het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend maken.

## **Advies raadscommissie**

[Advies]

---

Aan de raad.

## **Status: ter besluitvorming**

### **Inleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om op het perceel Drietoersweg 26 te Ens de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het voormalig agrarisch erf grenst direct aan de woonwijk Ens-noordoost en valt binnen de bebouwde kom. De eigenaar van het erf is van plan om de bestaande boerderij af te breken, het erf te splitsen en op beide delen van het erf een vrijstaande woning te bouwen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Ens' waren op het perceel reeds twee wooneenheden toegestaan binnen de bestaande boerderij (van het Zeeuws type). Voor het realiseren van twee vrijstaande woningen is echter een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het erf Drietoersweg 26 is een bijzondere locatie door haar identiteit als karakteristieke schakel (groen eiland) tussen een deel van de woonkern van Ens en het landelijk gebied. De identiteit wordt bepaald door de structuur van het erf, de groene mantel, de kenmerkende bebouwing en het karakteristieke materiaalgebruik. Dit alles heeft een sterke referentie aan de historie en zorgt voor eenheid en herkenbaarheid. De karakteristieke en waardevolle elementen van de locatie vragen om een zorgvuldige herinrichting van het erf. Daarom is in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgenomen, waaraan de bouwplannen voor de twee woningen moeten voldoen. Om te kunnen voldoen als toetsingsinstrument door de welstandcommissie dient het beeldkwaliteitplan door uw raad te worden vastgesteld als welstandscriterium.

Bij een laatste toetsing van de planregels aan het beeldkwaliteitplan is gebleken, dat het wenselijk is om ook in de regels op te nemen, dat de nieuw te bouwen woningen dienen te worden voorzien van een zadeldak. Dat leidt tot de volgende ambtelijke wijzigingen:

- a. aan artikel 1 het begrip 'zadeldak' toevoegen (artikel 1 lid 34);
- b. aan artikel 5 (wonen) een nieuw lid 5.2.1.f toevoegen met als omschrijving: 'een hoofgebouw dient te worden voorzien van een zadeldak';

c. de leden 5.2.1.f en 5.2.1.g omnummeren tot 5.2.1.g en 5.2.1.h.

Het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26' heeft vanaf 12 juli 2013 voor een periode van 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend bij uw raad.

### **Doelstelling**

Door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan twee vrijstaande woningen mogelijk maken op het perceel Drietoersweg 26 te Ens.

### **Voorgesteld besluit**

1. Instemmen met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26', overeenkomstig het gestelde onder 1 gewijzigd vaststellen;
3. Het in het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26' opgenomen beeldkwaliteitplan vaststellen als toetsingscriterium voor welstand;
4. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00525-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vastleggen en die vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN maart 2013;
5. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
6. Het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend maken.

### **Argumenten**

1. In het vigerende bestemmingsplan 'Ens' zijn binnen de bestaande boerderij reeds twee wooneenheden toegestaan; het aantal woningen in Ens neemt door de bestemmingsplanherziening dan ook niet toe.
2. Het erf is groot genoeg om twee vrijstaande woningen toe te staan.
3. Een goede stedenbouwkundige invulling van dit vrijgekomen erf kan als voorbeeld dienen voor vergelijkbare toekomstige aanvragen.

### **Kanttekeningen**

n.v.t.

### **Planning/uitvoering**

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Slechts tegen de vastgestelde wijzigingen kan de bij Raad van State in die periode beroep worden aangetekend.

### **Bijlagen**

Bestemmingsplan.

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

Portefeuillehouder : W.J. Schutte

Steller : R. van den Belt, tel. 63 33 81, [r.vandenbelt@noordoostpolder.nl](mailto:r.vandenbelt@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013,  
no. 14413-1;

gelet op artikel 3.8, lid 1, Wro

**B E S L U I T:**

1. In te stemmen met de volgende ambtelijke wijzigingen:
  - a. aan artikel 1 het begrip 'zadeldak' toevoegen (artikel 1 lid 34);
  - b. aan artikel 5 (wonen) een nieuw lid 5.2.1.f toevoegen met als omschrijving: 'een hoofdgebouw dient te worden voorzien van een zadeldak';
  - c. de leden 5.2.1.f en 5.2.1.g omnummeren tot 5.2.1.g en 5.2.1.h;
2. Het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26', overeenkomstig het gestelde onder 1 gewijzigd vast te stellen;
3. Het in het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26' opgenomen beeldkwaliteitplan vast te stellen als toetsingscriterium voor welstand;
4. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00525-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN maart 2013;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
6. Het bestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 26' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 9 december 2013.

De griffier,

de voorzitter,