

Emmeloord, 12 december 2023.

Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek de functieverandering van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen' toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek' 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.BP00716-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00716-VS01.dxf) vast te leggen.

Doelstelling

De leefbaarheid in het landelijk gebied behouden en versterken.

Beleidsreferentie

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025](#);

Inleiding

Voor het aanpassen van de bestemming van de gronden op het perceel Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek is een verzoek ontvangen. Op dit perceel ligt de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding B 27 dat aanduidt dat een montage- en reparatiebedrijf voor boormachines voor waterputten is toegestaan. Op het perceel is geen sprake meer van een dergelijk bedrijf. De initiatiefnemer wil de bestemming veranderen naar 'Wonen', zodat de (voormalige) bedrijfswoning gebruikt kan worden als woonhuis. De verandering vindt plaats binnen de grenzen en bouwmogelijkheden van het voormalige agrarische erf. Het gebruik wonen is strijdig met de geldende bestemming. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan nodig.

Om dit te regelen is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Argumenten

1.1 De woonfunctie is een goede invulling van voormalige agrarische erven volgens de Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Ondanks dat er op dit moment een bedrijfsbestemming ligt op het erf, valt het onder deze regeling, aangezien het een voormalig agrarisch erf is. Aan het omzetten van de bestemming naar wonen zijn een aantal voorwaarden verbonden, dat zijn deze:

- Het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
- De erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
- Er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven. Bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In het ontwerp bestemmingsplan (bijlage 1) is gemotiveerd en zichtbaar dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.2 Vrijkomende bebouwing kan gebruikt worden voor de functie wonen

De beheersverordening Landelijk gebied is op het perceel van toepassing. De beheersverordening verklaart het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 van toepassing, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden van dat plan. Daarin staat het volgende aangegeven "hergebruik van vrijkomende bebouwing: deze vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming". Daarmee wordt aangegeven dat een woonbestemming een wenselijke invulling is van een voormalig agrarisch erf.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de gezamenlijke ontwikkeling voldoende aangetoond. Gemotiveerd wordt dat aan de verschillende omgevingsaspecten wordt voldaan, zoals milieuzonering en landschappelijke inpassing. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2.2 Het bestemmingsplan kan vanwege de inhoud en geringe kans op zienswijzen via een versnelde route worden vastgesteld.

Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route is de raad geïnformeerd tijdens de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Kort samengevat ligt het plan ter inzage tijdens de aanlevertermijn voor uw raad. Hiermee wordt ongeveer twee maanden tijdswinst geboekt. Als er geen tijdige zienswijzen worden ingediend wordt het plan vastgesteld tijdens de raadsvergadering of, als het plan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzetermijn. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan is het plan nog niet vastgesteld. Het plan wordt dan, met verwerking van de zienswijzen, opnieuw ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

3.1. Zo heeft het bestemmingsplan altijd de juiste vaststellingsdatum

Het kan voorkomen dat het ontwerp nog steeds ter inzage ligt bij raadsbehandeling. Dan kunt u het plan dus niet vaststellen op de dag van de vergadering, maar wel zodra zienswijzentermijn is afgelopen. 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 bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden 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 Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Hierna kan nog zes weken beroep ingesteld worden. Indien er zienswijzen ingediend worden dan wordt er terug gevallen op de 'normale' procedure. Het plan wordt dan samen met een beantwoording van de zienswijzen opnieuw aangeboden worden aan uw raad.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek'

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

Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : mevrouw E. Tichelaar, (0527) 63 32 91; e.tichelaar@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023, no. 23.0001410;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, 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 Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek de functieverandering van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen' toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek' 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.BP00716-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00716-VS01.dxf) vast te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2024.
De griffier, de voorzitter,