



Emmeloord, 12 december 2023.

## Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwijnsweg 26 te Ens'

## Advies raadscommissie

Hamerstuk

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Zwijnsweg 26 te Ens drie reguliere woningen toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwijnsweg 26 te Ens' ongewijzigd vast te stellen, tenzij een tijdszwaarte 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.BP00737-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK november 2023) vast te leggen;
5. De beeldkwaliteitscriteria uit paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen als aanpassing van de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken', tenzij een tijdszwaarte is/wordt ingediend;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Doelstelling

Invulling geven aan een vrijgekomen agrarisch perceel.

## Beleidsreferentie:

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025](#)
- Beleidsuitwerking 'Extra woningen op erven'

## Inleiding

Op het perceel Zwijnsweg 26 wordt niet meer geboerd. Initiatiefnemer wil de locatie herbestemmen met een woonbestemming en drie reguliere woningen mogelijk maken op het perceel. Er wordt een woning gerealiseerd in de oorspronkelijke schokbetonschuur. In ruil voor sloop van niet - oorspronkelijke schuren wordt op het achtererf een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Tenslotte wordt ook de oorspronkelijke bedrijfswoning omgezet tot een reguliere woning.

Het initiatief is strijdig met bestemming 'Agrarisch gebied' uit de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig.

## Argumenten

### 1.1 *Het initiatief past binnen de kaders van de structuurvisie*

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 staat dat een woonfunctie een goede invulling geeft aan vrijkomende agrarische erven. Het perceel is aan te merken als een vrijkomend agrarisch erf. Aan de voorwaarden (erfsingel, aantal woningen, woonmilieu, milieutechnische inpassing) wordt voldaan.

### 1.2 *Het plan draagt bij aan het behoud van oorspronkelijke bebouwing*

Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitwerking 'Extra woningen op erven'. De realisatie van woningen in de oorspronkelijke bedrijfswoning en in de schokbetonschuur dragen bij aan het behoud van de oorspronkelijke bebouwing.

*1.3 Het plan draagt bij aan het opruimen van niet-oorspronkelijke bebouwing*

In ruil voor de sloop van 765 m<sup>2</sup> aan niet-oorspronkelijke schuren wordt op het achtererf één nieuwe woning in een nieuw volume toegestaan. Dit draagt bij aan de omgevingskwaliteit en past binnen de beleidsuitwerking.

*1.4 Het plan past binnen het experimentenkader van de provincie.*

Op 14 november 2023 heeft de provincie besloten het quotum voor extra woningen op vrijkomende erven te verruimen van 26 naar 35 woningen. De twee extra woningen vallen daarmee ook binnen de kaders van de provincie. De provincie kan instemmen voorliggende plan.

*2.1 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 plan is milieutechnisch goed uitvoerbaar. Het erf wordt ingepast met een volwaardige erfsingel.

*2.2 Het bestemmingsplan kan vanwege de inhoud en de geringe kans op zienswijzen via de 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. Wij hebben toen met u afgesproken dat de versnelde procedure toegepast kan worden in gevallen waar voorheen een wijzigingsbevoegdheid gold en waar geen zienswijzen verwacht worden. Omdat de mogelijkheid voor het toevoegen van extra woningen niet is voorzien in bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' valt dit geval strikt genomen niet onder de gevallen die u heeft aangewezen, want er is geen wijzigingsbevoegdheid. Omdat het plan goed past binnen het beleid en weinig complex is stellen wij u toch voor de versnelde procedure te volgen. Wij verwachten geen zienswijzen.

Kort samengevat ligt het plan nog als ontwerp ter inzage tijdens de aanlevertermijn voor uw raad. Hiermee wordt ongeveer twee maanden tijdswinst geboekt. Als er wel zienswijzen zijn ingediend, dan is het plan nog niet vastgesteld. Het plan wordt dan, met beantwoording 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 nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

*5.1 Zo wordt geborgd dat de extra woning op het achtererf voldoende kwaliteit heeft*

De beleidsuitwerking 'extra woningen op erven' gaat voor wat betreft *nieuwbouw in ruil voor sloop* uit van kwaliteitswinst door het opruimen van niet-oorspronkelijke bebouwing. Als er geen kaders meegegeven voor het uiterlijk van deze extra woning is het niet zeker of de beoogde kwaliteitswinst ook daadwerkelijk wordt behaald. In de toelichting bij de 'beleidregel uiterlijk bouwwerken' is aangegeven dat bij toepassing van 'rood-voor-rood' nog steeds beeldkwaliteitseisen gesteld kunnen worden. In de planvorming is initiatiefnemer uitgegaan van de welstandsregels voor extra woningen op erven zoals die golden onder het oude welstandsbeleid. Die oude kaders worden nu één-op-één overgenomen. Initiatiefnemer wordt dus niet onnodig belemmerd door het vaststellen van beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteitscriteria voor extra woningen op een erf uit paragraaf 3.3.3 van de de toelichting van het bestemmingsplan hebben samen met het ontwerpbestemmingsplan als ontwerp terinzage gelegen.

*6.1 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten*

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarom mag afgeweken worden van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12

No. 23.0001347-3

van de Wet ruimtelijke ordening.

**Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

**Planning/uitvoering**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. De Omgevingswet kent het instrument bestemmingsplan niet. Het overgangsrecht uit de Omgevingswet regelt dat bestemmingsplannen die nog voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd, kunnen worden afgehandeld onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening).

Het vastgestelde bestemmingsplan en de vastgestelde beeldkwaliteitseisen worden 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

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



Portefeuillehouder  
Steller

: T. van Steen  
: de heer K.H. de Jong, (0527) 63 35 06; [khdejong@noordoostpolder.nl](mailto:khdejong@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023, no. 23.0001347;

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 Zwijnsweg 26 te Ens drie reguliere woningen toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwijnsweg 26 te Ens' ongewijzigd 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.BP00737-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK november 2023) vast te leggen;
5. De beeldkwaliteitscriteria uit paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen als aanpassing van de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken', tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2024.

De griffier,

de voorzitter,

