



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Emmeloord, 11 mei 2021.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Baarloseweg 4-1 te Marknesse'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Baarloseweg 4-1 de bestemming van wonen naar agrarisch om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Baarloseweg 4-1 te Marknesse' 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.BP00683-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK januari 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

De bestaande situatie bestemmen en zo de bouw mogelijkheden geven die op andere plekken ook gelden voor agrariërs.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Inleiding

Op 11 februari 2021 hebben wij een verzoek ontvangen voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Baarloseweg 4-1 te Marknesse. Aanvrager wil de bestemming terugbrengen naar de naar de oorspronkelijke agrarische bestemming. Bij bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse' (2010) heeft het erf een woonbestemming gekregen. Het bedrijf van aanvrager is echter nooit beëindigd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt deze situatie hersteld. Daardoor kan de aanvrager zijn bouwplannen uitvoeren. De aanvrager wil een agrarische schuur bouwen en zijn woning uitbreiden.

Argumenten

1.1 De planologische situatie wordt weer in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie
In 2010 heeft het perceel een woonbestemming gekregen. In de tussentijd heeft aanvrager zijn agrarisch bedrijf op grond van het overgangsrecht voort kunnen zetten. Nu er een bouw wens is moet ook de bestemming in orde gemaakt worden, anders kan er geen vergunning voor het bouwen verleend worden.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aangetoond. Het plan is voor vooroverleg naar de provincie en het waterschap gestuurd. Dit overleg heeft niet tot aanpassingen geleid. Voor de omgeving verandert er niet veel. Aan het erf grenzen geen directe buren. Door de bedrijfsvoering te beperken tot akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt blijft eventuele overlast beperkt.

2.2 Vanwege de voorgeschiedenis vragen wij u het plan met de versnelde procedure vast te stellen

Het is niet meer terug te voeren waarom het perceel in 2010 een woonbestemming heeft gekregen. Mogelijk is dit het gevolg van een onjuiste inventarisatie geweest. Omdat er destijds geen zienswijze is geweest is het bestemmingsplan wel onherroepelijk geworden. Aanvrager wilde onlangs een nieuwe schuur bouwen. Toen hij hiervoor een omgevingsvergunning aan wilde vragen kwam de aanvrager er achter dat dit perceel geen agrarische bestemming meer heeft. Uit coulance hebben wij aangeboden u te vragen het bestemmingsplan met de versnelde procedure af te doen. Dit betekent dat wij het plan al naar u op route brengen (vaststelling) terwijl het plan nog als ontwerp ter inzage ligt. Dit bespaart ongeveer twee maanden proceduretijd.

Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route hebben wij u geïnformeerd in de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Wij hebben destijds met u afgesproken dat de versnelde procedure toegepast kan worden in gevallen waar voorheen een wijzigingsbevoegdheid gold en waar geen zienswijzen verwacht worden.

Het is voor aanvrager van belang om zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de bouw. Wij verwachten geen zienswijzen. Want het bedrijf zit hier al sinds jaar en dag en de bedrijfsvoering blijft beperkt tot akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt.

3.1 Het kan voorkomen dat het ontwerp nog ter inzage ligt bij raadsbehandeling

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 samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Voor de digitale ontsluiting van het plan op ruimtelijkeplannen.nl moeten het planidentificatienummer en de ondergrond vastgelegd worden. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Met aanvrager zijn afspraken gemaakt over de kosten

De aanvrager betaalt leges voor de procedure. Vanwege de onduidelijkheid rondom de bestemmingsaanpassing in 2010 zijn wij uit coulance overeengekomen dat er geen planschadeovereenkomst gesloten wordt. Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente. Gelet op de situatie schatten wij het risico op planschade laag. Er zijn geen andere kosten die verhaald moeten worden. 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

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Komen er zienswijzen, dan geldt de 'normale' procedure. Het plan komt dan later, samen met een beantwoording van de zienswijzen, opnieuw naar u toe. Na uw besluit publiceren wij het vastgestelde bestemmingsplan. Daarna kan nog zes weken beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (0171252591)

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



Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : de heer K.H. de Jong; 06 13 34 28 49; khdejong@noordoostpolder.nl



gemeente
NOORDOOSTPOLDER
RAAD

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 mei 2021, no. 21.0002272;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en 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 Baarloseweg 4-1 de bestemming van wonen naar agrarisch om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Baarloseweg 4-1 te Marknesse' 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.BP00683-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK januari 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 5 juli 2021.

De griffier,

de voorzitter,