

Emmeloord, 19 oktober 2021.

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Oosterringweg 65-1 te Bant'

## Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Oosterringweg 65-1 de bestemming van 'Horeca' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Oosterringweg 65-1 te Bant' 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.BP00687-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Op 11 mei 2021 ontvingen wij een verzoek voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Oosterringweg 65-1 te Bant. Aanvrager wil de bestemming omzetten van 'Horeca' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven'. De bebouwing op het perceel is door brand verwoest. Het perceel ligt al meerdere jaren braak. Aanvrager wil op het perceel een nieuwe woning bouwen.

## Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025

## Doelstelling

Met een goede landschappelijke inpassing een nieuwe invulling geven aan een verlaten erf en zo bijdragen aan de leefbaarheid in de directe omgeving.

## Argumenten

### 1.1 *Het plan past binnen het beleid*

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 staat dat een woonfunctie een goede invulling geeft aan vrijkomende agrarische erven. Voordat het perceel de horecabestemming kreeg gold er een agrarische bestemming. Het perceel is dus aan te merken als een vrijkomend agrarisch erf. En het nieuwe plan voldoet aan de voorwaarden (erfsingel, aantal woningen, woonmilieu, milieutechnische inpassing).

### 2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Door het plan worden geen bedrijven beperkt in de bedrijfsvoering. Ook het goede woon- en leefklimaat in de nieuwe woning kan voldoende geborgd worden. Op grond van akoestisch onderzoek stelde ons college een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast. Dit betekent dat er op de gevel van de woning geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden. Zo kan binnen voldaan worden aan de geluidsnormen.

De nieuwe woning sluit wat betreft maatvoering en positionering aan op de oorspronkelijk aanwezige zeeuwse boerderij. Aanvrager moet de oorspronkelijke erfsingel herstellen en in stand houden. Hiervoor nemen we in het bestemmingsplan een voorwaarde op.

Op het veld naast het oorspronkelijke erf rust nu een horecabestemming zonder bouwmogelijkheid. In het nieuwe plan kennen we hier een agrarische bestemming aan toe met een aanduiding dat semi-agrarisch gebruik ten dienste van wonen (dierenweide, moestuin, speelweide) ook is toegestaan. Opgaande beplanting en bebouwing worden hier in de regels van het nieuwe bestemmingsplan nadrukkelijk uitgesloten. Dit voorkomt dat de voormalige agrarische erven aan elkaar groeien.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aangetoond.

## *2.2 Provincie en waterschap kunnen instemmen met het plan.*

Het plan is voor vooroverleg naar de provincie en het waterschap gestuurd. Beide partijen stemmen in met het plan.

## *2.3 Het plan kan de versnelde procedure doorlopen*

Dit betekent dat wij het plan al naar u op route brengen (voor vaststelling) terwijl het nog als ontwerp ter inzage ligt. Dit bespaart ongeveer twee maanden proceduredtijd. Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route informeerden wij u in de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Wij spraken toen met u af dat de versnelde procedure toegepast kan worden in gevallen waar voorheen een wijzigingsbevoegdheid gold en waar geen zienswijzen verwacht worden. Omdat er ter plaatse een horecabestemming geldt valt dit geval strikt genomen niet onder de gevallen die u heeft aangewezen (want geen wijzigingsbevoegdheid). De beleidsmatige afweging (vrijkomend erf naar woonbestemming) is echter naar aard en omvang vergelijkbaar met de gevallen die wel de versnelde procedure doorlopen. Wij verwachten geen zienswijzen. Door de versnelde procedure te volgen voorkomen we dat het plan voor vaststelling het verkiezingsreces moet afwachten. Het is voor de aanvrager van belang om zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de bouw.

## *3.1 Door dit voorbehoud heeft het bestemmingsplan altijd de juiste vaststellingsdatum*

Het kan voorkomen dat het ontwerp nog ter inzage ligt bij raadsbehandeling. Dan kunt u het plan dus niet vaststellen op de dag van de vergadering, maar wel zodra die periode 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 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](http://ruimtelijkeplannen.nl) moeten we het planidentificatienummer en de ondergrond vastleggen. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringsseisen 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. 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**

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

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan (99990000031402)

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](mailto:khdejong@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 oktober 2021, no. 21.0005797;

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 Oosterringweg 65-1 de bestemming van 'Horeca' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Oosterringweg 65-1 te Bant' 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.BP00687-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 13 december 2021.

De griffier,

de voorzitter,

