

Emmeloord, 30 augustus 2022.

Onderwerp

(Ontwerp) bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Onderduikerspad 4 te Espel'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Onderduikerspad 4 te Espel de bestemming van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven' om te zetten en een extra woning in de kapschuur toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Onderduikerspad 4 te Espel' vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hiervoor de beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 2.2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
4. 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;
5. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00707-ON01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BKR juli 2022) vast te leggen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Passende invulling geven aan een vrijkomen agrarisch erf.

Inleiding

Op 1 februari 2022 hebben wij een verzoek ontvangen voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Onderduikerspad 4 te Espel. Aanvrager wil de bestemming omzetten van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven'. Ter plaatse staat een oorspronkelijke kapschuur waarin aanvrager een tweede woning wil realiseren.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Beleidsuitwerking 'mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven'

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen de structuurvisie*

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 staat dat een woonfunctie onder voorwaarden 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 ook binnen de beleidsuitwerking. Er wordt namelijk een extra woning in oorspronkelijke bebouwing gerealiseerd. De kapschuur is aan te merken als een oorspronkelijke schuur. De staat van de huidige kapschuur is zodanig dat sloop/nieuwbouw binnen de oorspronkelijke maatvoering, uitstraling en situering aanvaardbaar is. Ook de oorspronkelijke schokbetonschuur blijft behouden.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Met het plan worden bedrijven of omwonenden niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering of woongenot. Ook het goede woon- en leefklimaat in zowel de nieuwe als de bestaande woning kan voldoende geborgd worden.

De erfsingel wordt waar nodig volwaardig hersteld zodat het erf helder en rechthoekig in het landschap ingepast blijft. Dit staat als een verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan toont de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aan.

2.2 Provincie en waterschap kunnen instemmen met het plan

Beide instanties kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling. Het waterschap heeft enkele tekstuele aanpassingen aangedragen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

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 hebben wij u geïnformeerd in 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 geen wijzigingsbevoegdheid). Omdat het plan echter goed past binnen het beleid en weinig complex is stellen wij u toch voor de versnelde procedure te volgen. Wij verwachten geen zienswijzen.

3.1 Er moet geborgd worden dat de extra woning wordt uitgevoerd volgens het beleid

Voor de extra woning in de kapschuur zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig om te waarborgen dat de extra woning qua uitstraling voldoende refereert aan de oorspronkelijke kapschuur. De ontwerpbeeldkwaliteitseisen zijn samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De beeldkwaliteitseisen maken na vaststelling deel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

4.1 Het kan voorkomen dat het ontwerp nog terinzage ligt bij raadsbehandeling

Als er geen tijdige zienswijze ingediend wordt, stelt u het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitseisen in uw raadsvergadering vast, of, als de plannen dan nog ter inzage liggen, op de dag na afloop van de zienswijzentermijn. Als er zienswijzen binnen komen vallen de plannen automatisch terug op de 'normale' procedure.

5.1 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.

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 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, ziet de planning er als volgt uit:

- Besluitvorming college: 30 augustus 2022
- Publicatie ontwerp: 7 september 2022
- Inzageperiode: 8 september - 19 oktober 2022
- Besluitvorming raad: 10 oktober 2022
- Publicatie vastgesteld plan: 19 oktober 2022

No. 22.0001277-3

- Inzageperiode/beroepstermijn: 20 oktober 2022 - 30 november 2022
- Inwerkingtreding plan: 1 december 2022

Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal besluitvorming naar verwachting plaats kunnen vinden in de raadsvergadering van december. De hierboven geschetste planning schuift dan ongeveer twee maanden naar achteren.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (99990000079223)

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



Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer K.H. de Jong, 0527633506; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022, no. 22.0001277;

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 en artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T:

1. Op het perceel Onderduikerspad 4 te Espel de bestemming van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen – Voormalige agrarische erven' om te zetten en een extra woning in de kapschuur toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Onderduikerspad 4 te Espel' vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hiervoor de beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 2.2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
4. 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;
5. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00707-ON01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BKR juli 2022) vast te leggen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 10 oktober 2022.

De griffier,

de voorzitter,

