

Emmeloord, 16 april 2024.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Zwartemeerweg 38 in Kraggenburg functieverandering van 'Agrarisch gebied' naar 'Horeca' voor de realisatie van een kleinschalig restaurant met kleinschalig bed & breakfast toe te staan;
2. Hiervoor in te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'* en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg' ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00719-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2022) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

De leefbaarheid en (plattelands)economie in het landelijk gebied behouden en versterken.

Beleidsreferentie

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025](#).

Inleiding

Voor het aanpassen van de bestemming van de gronden op het perceel Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg is een verzoek ontvangen. De initiatiefnemer wil de functie(/bestemming) veranderen naar 'Horeca', zodat een kleinschalig, exclusief restaurant (maximaal 32 zitplaatsen) met kleinschalige bed & breakfast gerealiseerd kan worden. Op dit perceel ligt de functie(/bestemming) 'Agrarisch gebied'. Op het perceel is geen sprake meer van een dergelijk bedrijf.

Het plan gaat uit van verbouw van de bestaande schokbetonschuur voor een exclusief restaurant. Achter de oorspronkelijke schokbetonschuur wordt een nieuw pand gerealiseerd voor overnachtingsmogelijkheden voor gasten (8 kamers met maximaal 16 bedden). Verder wordt de huidige woning uitgebreid. De verandering vindt plaats binnen de grenzen van het voormalige agrarische erf.

Deze nieuwe functie is strijdig met de geldende functie(/bestemming). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Om dit te regelen is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Omdat het bestemmingsplan in december 2023 ter inzage is gelegd, valt het nog onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Het bestemmingsplan maakt automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling past bij de structuurvisie

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 geeft hier mogelijkheden voor. Kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (zoals horeca) is op vrijkomende agrarische erven onder voorwaarden mogelijk. Voorwaarden zijn onder meer dat de erfsingel behouden (of aangeplant) wordt en dat er geen erfuutbreiding plaatsvindt. In het hoofdstuk over recreatie en toerisme van de structuurvisie staat dat er ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van het aanbod. De aanvrager wil met dit plan het

cultuurhistorische verhaal van de polder aan de hand van eigen producten vertellen. Deze hoogwaardige vorm van plattelandstoerisme draagt bij aan het imago van de Noordoostpolder. De overnachtingsmogelijkheden passen bij het concept en trekken een nieuwe doelgroep naar de polder. De nabijheid van Schokland, Nagele en het Voorsterbos maken de plek, die ligt op korte afstand van de dijk, erg geschikt voor de beoogde invulling.

2.1 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan

Met een wijziging van het bestemmingsplan kan een juridisch planologisch kader voor de realisatie van deze ontwikkeling worden gegeven. Dat is een besluit op grond van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

2.2 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. In de toelichting is onder meer te lezen dat het initiatief voldoet aan externe veiligheid en dat het zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert.

2.3 De ingediende zienswijzen zijn bij de afweging betrokken

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Door de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan in de toelichting aangepast. In de paragrafen verkeer, geluid en luchtkwaliteit zijn aanvullingen gedaan. Voor een uitgebreide toelichting op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

2.4 Er was nog een aantal ambtshalve wijzigingen nodig

Vanwege het doorvoeren van verduidelijking, verschrijvingen en actualisatie, is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen staan in de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

3.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ (en/of www.ruimtelijkeplannen.nl). Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.1 De kwaliteit voor deze ontwikkeling moet geborgd worden

Deze beeldkwaliteitseisen voor dit plan leveren een bijdrage aan het beleefbaar houden van het verhaal van de inpoldering van de Noordoostpolder. In bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen.

4.2 De beeldkwaliteitseisen zijn toetsingskader voor de omgevingsvergunning

De beeldkwaliteit is deels geborgd via de kaders van het bestemmingsplan (zoals hoogtebepalingen). Aanvullend hierop zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld. U wordt gevraagd deze vast te stellen, zodat het onderdeel uit gaat maken van de gemeentelijke Beleidsregel uiterlijk bouwwerken. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet.

De beeldkwaliteitseisen lagen als ontwerp ter inzage (tegelijkertijd met het bestemmingsplan). Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.1 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarom mogen we afwijken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wro.

Kantttekeningen

1.1 Plangebied ligt buiten recreatief ontwikkelingsgebied uit structuurvisie

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2030 is een deel van het grondgebied afgebakend als recreatief ontwikkelingsgebied. De begrenzing van dit gebied ligt tegenover Zwartemeerweg 38. Vanwege de bijdrage van dit plan aan het recreatieve aanbod in de Noordoostpolder, zoals beschreven onder argument 1.1, is het plan passend binnen het beleid uit de structuurvisie.

Planning/uitvoering

Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeentebblad en in De Noordoostpolder. Via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ en/of www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden. De indiener van een zienswijze ontvangt schriftelijk het vaststellingsbesluit en de reactie op de zienswijze.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg';
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'.

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



Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : E. Tichelaar; 0527 633 291; e.tichelaar@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2024, no. 24.0000398;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. Op het perceel Zwartemeerweg 38 in Kraggenburg functieverandering van 'Agrarisch gebied' naar 'Horeca' voor de realisatie van een kleinschalig restaurant met kleinschalig bed & breakfast toe te staan, met dien verstande dat de strook grond (kadastraal perceel C3538) buiten het plangebied gehouden wordt zodat daar de bestemming Agrarisch gebied ongewijzigd behouden blijft;
2. Hiervoor in te stemmen met de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg', met aanpassing van de reactie van zienswijze 1 conform bijlage 1 bij dit amendement, vanwege de bovenstaande aanpassing en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00719-VS02 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2022) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 juni 2024.

De griffier,

de voorzitter,



AMENDEMENT 2024-06-21

Dit amendement heeft betrekking op voorstel nr. 24.0000398

Onderwerp: BP Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg – splitsing bestemmingen erf

De raad van de gemeente Noordoostpolder, in vergadering bijeen op 3 juni 2024, gehoord de beraadslagingen,

overwegende dat

1. de ondernemer op het perceel Zwartemeerweg 38 een functieverandering heeft aangevraagd van 'Agrarisch' naar 'Horeca' voor de realisatie van een kleinschalig restaurant met kleinschalige bed & breakfast;
2. de ondernemer van het aangrenzende perceel een zienswijze heeft ingediend waarin deze bezwaar maakt tegen de horecabestemming voor zijn perceel en de wens heeft dat de bestemming 'agrarisch' blijft;
3. het college stelt dat er momenteel geen negatieve gevolgen zijn voor de akkerbouwer door de horecabestemming;

van mening dat

1. het onwenselijk is dat een aanvraag voor een horecabestemming voor een perceel automatisch, zonder zijn instemming, resulteert in een horecabestemming voor een aangrenzend perceel dat eigendom is van een andere akkerbouwer, waarbij toekomstige gevolgen onduidelijk blijven en mogelijk nadelig kunnen zijn voor de agrarische exploitatie;
2. het van groot belang is om de rechten en belangen van de akkerbouwer te beschermen en te waarborgen dat zijn perceel zijn agrarische bestemming behoudt;
3. een horecabestemming voor het perceel bijdraagt aan de doelstellingen voor plattelandstoerisme en economische versterking van het gebied, maar dit niet ten koste mag gaan van de belangen van omliggende agrarische bedrijven,

besluit de tekst van het voorstel gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat

1. Op het perceel Zwartemeerweg 38 in Kraggenburg functieverandering van 'Agrarisch gebied' naar 'Horeca' voor de realisatie van een kleinschalig restaurant met kleinschalig bed & breakfast toe te staan, **met dien verstande dat de strook grond (kadastraal perceel C3538) buiten het plangebied gehouden wordt zodat daar de bestemming Agrarisch gebied ongewijzigd behouden blijft;**
2. Hiervoor in te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'*, **met aanpassing van de reactie van zienswijze 1 conform bijlage 1 bij dit amendement, vanwege de bovenstaande aanpassing** en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg' ~~ongewijzigd~~ vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00719-**VS02** en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK oktober 2022) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Ondertekening en naam:

De fractie(s) van:	Naam:	Handtekening:
ONS	Bert-Jan Aling	
CDA	Marien van der Slikke	
VVD	Jelmar Halma	
Politieke Unie	Alex Tuinenga	
Voor:	28	pu, cu-SGP, CDA, ONS, VVD, PvdA, GL, D66
Tegen:		
Besluit gemeenteraad:	Aangenomen / verworpen	

Bijlage 1 gewijzigde reactie zienswijze 1

Zienswijze 1

Reclamanten verkochten het merendeel van het erf Zwartemeerweg 38 in 2007 (kadastraal perceel C3537). Een strook (kadastraal perceel C3538), grenzend aan Zwartemeerweg 40-1 is eigendom gebleven van reclamanten. Deze strook sluit aan op het aangrenzend agrarisch land (kadastraal perceel C2531). Reclamanten zijn van mening dat de strook (kadastraal perceel C3538) de bestemming Agrarisch had moeten behouden, en niet gewijzigd hoefde te worden. Daarom maken reclamanten bezwaar.

Reactie

De betreffende strook, zie afbeelding 1, maakt van oudsher onderdeel uit van het erf Zwartemeerweg 38. Nadat de Noordoostpolder is ingepolderd, zijn de erven uitgegeven. Het erf Zwartemeerweg 38 is toentertijd uitgegeven als een agrarisch erf. Dit gebruik van het oorspronkelijke erf is planologisch vastgelegd in het eerste bestemmingsplan voor de Noordoostpolder. In het geldende bestemmingsplan (/beheersverordening)ⁱ is het nog als zodanig inbestemd: bestemming 'Agrarisch gebied'.

Het uitgangspunt bij functieverandering van erven is dat het oorspronkelijke erf als zodanig planologisch één geheel blijft. Wij beschouwen het namelijk als één geheel. De onderhavige strook maakte onderdeel uit van het oorspronkelijke erf en is om die reden in het ontwerpbestemmingsplan ook in het plangebied betrokken.

Echter, het huidige gebruik van de strook is kavelpad, zoals op afbeelding 1 is te zien. Het vormt de verbinding tussen de Zwartemeerweg en de agrarische kavel ten zuiden van het erf Zwartemeerweg 38. Het kavelpad staat ten dienste van de agrarische activiteit op de agrarische productiegronden. Dit gebruik blijft onverminderd in stand, daarom is het passend om deze strook buiten beschouwing te laten in het nu voorliggende bestemmingsplan en het nu geldende planologische regime onveranderd in stand te laten. Het plangebied wordt hierop aangepast door de blauwe strook op afbeelding 1 uit het plangebied te laten.

Ondanks dat de bestemming van de strook anders is dan Agrarisch, kan dit in de planregels wel geregeld worden. In artikel 3.1 onder b van het bestemmingsplan is dit ook gedaan. Op de verbeelding is hiervoor een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van horeca – kavelpad'. Op deze manier is juridisch geborgd dat deze strook gebruikt mag worden voor 'agrarisch gebruik in de vorm van een kavelpad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – kavelpad'.



Afbeelding 1. Situatie ter plaatse. Blauwe vlak is de betreffende strook (kadastraal perceel C3538)

Voorstel

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ⁱ Per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan Noordoostpolder.