

Emmeloord, 12 november 2019.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Palenweg 3 te Nagele'

Advies raadscommissie

De fractie van SP is afwezig. Overige fracties adviseren positief.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Palenweg 3 te Nagele' vast te stellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00644-VS01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT, januari 2019;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.3.5 van de toelichting van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Palenweg 3 te Nagele' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Vaststellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Palenweg 3 te Nagele' en bijbehorende beeldkwaliteitseisen.

Inleiding

Op 2 mei 2019 hebben wij een verzoek ontvangen voor het aanpassen van de bestemming van de gronden op het perceel Palenweg 3 te Nagele. Het nieuwe bestemmingsplan regelt het toevoegen van een extra woning op dezelfde plek en binnen dezelfde maatvoering als de oorspronkelijke aardappelbewaarplaats.

Op 31 juli 2018 heeft ons college besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het aanpassen van de bestemming 'Wonen' naar 'Wonen – Extra woningen op erven' om zo een extra woning mogelijk te maken. Er heeft nadere afstemming plaatsgevonden over de voorwaarden. Het initiatief geeft uitvoering aan de beleidsuitwerking 'Extra woningen op erven', deze regeling biedt ruimte voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven.

In januari 2019 hebben wij van aanvragers een eerste concept van het bestemmingsplan ontvangen. Op 26 april 2019 zijn de stukken voor vooroverleg opgestuurd naar de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), provincie en waterschap. Op 30 mei 2019 is een reactie van het waterschap Zuiderzeeland ontvangen. Het waterschap doet een voorstel voor een tekstuele aanpassing van de toelichting voor het aspect 'afvalwater'. Deze aanpassing is doorgevoerd. Van de provincie Flevoland is op 16 juni 2019 een reactie ontvangen. De reactie gaat in op provinciaal beleid, archeologie en cultuurhistorie. Naar aanleiding van deze reactie is de toelichting van het bestemmingsplan op verschillende punten aangepast.

Met de RCE is vanwege de ligging binnen Werelderfgoed Schokland voorafgaand aan het formele vooroverleg al afstemming geweest. Mede naar aanleiding van deze inbreng is er voor gekozen om voor de extra woning specifieke beeldkwaliteitseisen op te stellen. In deze beeldkwaliteitseisen is een adviesrol voor de RCE opgenomen. Hiernaast is in het

bestemmingsplan geborgd dat de bestaande voetprint, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling gehandhaafd blijven. De beeldkwaliteitseisen en de maatvoering zijn afgestemd met aanvrager – die geeft aan hiermee uit de voeten te kunnen. Op voorzet van aanvrager is op de bestaande schokbetonschuur een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen die borgt dat de schokbetonschuur niet zomaar gesloopt kan worden.

Op 10 september 2019 heeft ons college ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het plan vanaf 19 september 2019 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 1) waarin dit in voldoende mate wordt aangetoond. Er zijn in de inzagetermijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd vastgesteld worden.

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

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan zal worden aangeboden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMRO.0171.BP00644-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt; voor dit plan is dat BGT, januari 2019.

3. De gemeenteraad moet de beeldkwaliteitseisen vaststellen

Op grond van de beleidsuitwerking kunnen in oorspronkelijke schuren extra woningen toegevoegd worden. Uitgangspunt hierbij is het behoud van het oorspronkelijke karakter van het erf. Om dit te waarborgen worden er voor Palenweg 3 op basis van maatwerk ruimtelijke randvoorwaarden en eisen met betrekking tot beeldkwaliteit gesteld. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen als paragraaf 3.3.5 van het bestemmingsplan en hebben zo samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De beeldkwaliteitseisen zullen na dit besluit onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

4. Het verhaal van eventuele kosten is anderszins verzekerd

Conform artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen van het bestemmingsplan en eventuele omgevingsvergunningen, worden door middel van leges gedekt. Tevens is er met de aanvrager een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Er zijn voor het overige geen kosten die de gemeente bij initiatiefnemer moet verhalen. Omdat het kostenverhaal voor het onderhavige bestemmingsplan al verzekerd is, dient uw raad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Planning/uitvoering

16 december 2019 Vaststelling gemeenteraad

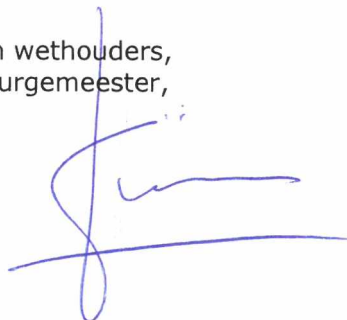
No. 19.0002132-3

24 december 2019 Publicatie vastgesteld bestemmingplan
5 februari 2020 Einde beroepstermijn

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Palenweg 3 te Nagele' (0171117191)

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



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

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2019, no. 19.00002132;

gelet op artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Palenweg 3 te Nagele' vast te stellen;
2. Het plan met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00644-VS01 vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT, januari 2019;
3. De beeldkwaliteitseisen uit paragraaf 3.3.5 van de toelichting van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Palenweg 3 te Nagele' vast te stellen als aanvulling dan wel aanpassing op de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2019.

De griffier,

de voorzitter,

