

Vaststelling bestemmingsplan
"Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat
44-46-48 te Marknesse".

Emmeloord, 8 november 2005.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijze van LTO Noord advies, namens de heer Boekee niet delen.
2. De zienswijze van de heer W. Kröner, namens de Volkstuinvereniging Marknesse ten aanzien van de punten b en c niet delen, ten aanzien van punt a delen.
3. Het bestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse" vaststellen met in achtneming van de voorgestelde wijziging die voortvloeit uit het gedeeltelijk delen van één zienswijze.

Advies raadscommissie.

De fractie van D'66 adviseert positief omtrent dit voorstel; de overige fracties maken een voorbehoud ten aanzien van het voorgestelde.

Aanleiding.

Voor u ligt een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse". In dit voorstel wordt ingegaan op de zienswijzen die ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend bij uw raad en ten aanzien waarvan de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen advies heeft uitgebracht. Het integrale advies is opgenomen in dit voorstel.

Probleemstelling.

Het ontwerpbestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse" heeft van 18 maart 2005 tot 15 april 2005 ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 23, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Op 18 mei 2005 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waar degenen die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid zijn gesteld een nadere toelichting te geven. Dit overeenkomstig artikel 23, lid 1 onder d WRO. Deze wettelijke hoorplicht is door uw raad opgedragen aan de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de hoorzitting op 18 mei 2005 heeft de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen een advies uitgebracht. Ten aanzien van dit advies stellen wij u het volgende voor:

1. zienswijze LTO Noord advies namens de heer Boekee, Vollenhoverweg 6 te Marknesse
In de brief van 13 april 2005 worden de volgende punten tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht:

- a) De gronden die worden bestemd voor "horeca" en "volkstuinten" (gelegen op een gedeelte van de huiskavel) zijn op korte afstand gesitueerd van de bedrijfsgebouwen;

Advies van de commissie

Het gebruik van de gronden voor volkstuinen zal naar verwachting op geen enkele wijze een negatieve invloed hebben op de woon- en werksituatie op het erf van de heer Boeke. Ten aanzien van de bestemming "horeca" merkt de commissie op dat deze is gelegen op circa 250 meter van het erf. Met verwijzing naar de mer-beoordeling is de commissie van oordeel dat deze afstand ruim voldoende is.

Voorstel

Wij stellen u voor om conform het advies van de commissie te besluiten. Dit leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- b) Als gevolg van het bestemmingsplan zou de gemeente in dit stadium moeten zorgen voor compensatie van de in te leveren gronden en daarom kan niet worden ingestemd met de grondclaim;

Advies van de commissie

In het kader van het volgen van de bestemmingsplanprocedure bestaat er geen directe koppeling met de procedure voor schadeloosstelling, bijvoorbeeld in de vorm van grondcompensatie. Dit gebeurt in een afzonderlijk traject wat los staat van de planologische procedure.

Voorstel

Wij stellen u voor om conform het advies van de commissie te besluiten. Dit leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- c) Door de omvang van de bestemming "horeca" en "recreatieve doeleinden" wordt overlast gevreesd als gevolg van geluidshinder, verkeersaantrekkende werking en veiligheid;

Advies van de commissie

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de exploitant de mogelijkheid om een nieuwe horecavoorziening te bouwen met daarbij een afzonderlijk daarvan te realiseren recreatieve uitgaansgelegenheid. Met dit plan wordt de ruimte geboden om dit te doen volgens de nieuwste inzichten en rekening houdend met de wettelijke bepalingen die hiervoor gelden, inclusief het voorkomen van hinder voor de omgeving. De genoemde aspecten van mogelijke hinder zijn gebaseerd op vermoedens. De commissie oordeelt dat de milieuwetgeving voldoende waarborg biedt om met (bouwkundige) maatregelen hinder te voorkomen. Ten aanzien van de andere punten verwijst de commissie naar de mer-beoordeling.

Voorstel

Wij stellen u voor om conform het advies van de commissie te besluiten. Dit leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- d) Problemen met betrekking tot de waterhuishouding als uitvloeisel van de noodzakelijke aanpassingen;

Advies van de commissie

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft in het kader van de watertoets overleg plaatsgevonden met het Waterschap Zuiderzeeland. In de toelichting van het bestemmingsplan is de waterhuishouding beschreven met vermelding dat het Waterschap geen opmerkingen heeft. Technisch gezien is de waterhuishouding in de nieuwe situatie goed oplosbaar. De commissie ziet dan ook geen aanleiding om het advies van het waterschap in twijfel te trekken.

Voorstel

Wij stellen u voor om conform het advies van de commissie te besluiten. Dit leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- e) Vrees voor irritaties bij volkstuinders over werkzaamheden op zijn kavel;

Advies van de commissie

Tussen het agrarisch productiegebied en de bestemming "volkstuinten" ligt een strook ter breedte van 14 meter. Aansluitend aan het productiegebied betreft het de nieuw aan te leggen watergang met de bestemming "water" ter breedte van 8 meter en vervolgens een strook met de bestemming "groenvoorzieningen" ter breedte van 6 meter. De commissie acht de genoemde strook van 14 meter en de daaraan toegekende bestemmingen, een voldoende waarborg dat de gevreesde klachten van volkstuinders zullen uitblijven. Ook andersom biedt deze strook een afscherming zodat mogelijke ziekte op het volkstuincomplex niet overslaan naar de gewassen op het agrarisch productiegebied. Hierbij wordt ook verwezen naar ervaringen elders met de ligging van volkstuincomplexen nabij akkerbouwland.

Voorstel

Wij stellen u voor om conform het advies van de commissie te besluiten. Dit leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- f) Alternatieve locaties zijn beschikbaar voor de volkstuinten. Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat hij hiermee tot doel heeft dat er geen of een kleiner gedeelte van zijn productiegebied gebruikt hoeft te worden.;

Advies van de commissie

De commissie is van oordeel dat de voorstelde planologische regeling om te komen tot de verplaatsing van het volkstuintencomplex een te zware aantasting is van de belangen van de heer Boekee. De vermindering van de bedrijfsgrootte moet worden afgewogen tegenover het belang van de verplaatsing van het volkstuintencomplex. De commissie wil voorkomen dat de agrarische bedrijfsvoering van de heer Boekee in de problemen komt door de verplaatsing van de volkstuinten te koppelen aan de planologische wijziging om te komen tot de gewenste verplaatsing van de discotheek. Met name de vermindering van het bedrijfsoppervlakte van de agrarische huiskavel ziet de commissie als een belangrijk nadelig effect voor een goede voortgang van de bedrijfsvoering. Als het volkstuintencomplex niet op de aangegeven locatie wordt gerealiseerd ontstaat er voor de agrarische bedrijfsvoering een logische begrenzing van de kavel van de heer Boekee en zal de geringe vermindering van de bedrijfsgrootte (circa 0,3 ha in plaats van circa 1,0 ha) om die reden geen bezwaren meer oproepen. Dit afwegend komt de commissie tot de conclusie dat er een andere locatie voor de volkstuinten moet worden gevonden.

De commissie merkt over een nieuwe locatie van de volkstuinten nog het volgende op.

Nu Domeinen de grond van de huidige volkstuinten heeft verkocht is er vraag naar een vervangende locatie. Voor de commissie is er allereerst de vraag of de gemeente wel de verantwoordelijkheid heeft voor de continuering van een volkstuintencomplex als deze dreigt te worden opgeheven. Denkbaar was ook geweest dat in dezen Domeinen voor compensatie had gezorgd en dit niet had afgewenteld op de gemeente.

Als toevallige bijkomstigheid bij dit ontwerp ziet de commissie een bruikbaar alternatief in de strook grond die buiten dit plangebied wordt gelaten ter reservering van een in de toekomst aan te leggen ecologische verbindingzone op kavel S4. Deze kavel is reeds in eigendom van de gemeente. Aangezien er nog veel onzekerheid bestaat over de haalbaarheid van deze ecologische verbindingzone, en omdat in ieder geval op korte termijn aanleg niet aan de orde is, acht de commissie deze locatie benutbaar voor volkstuinen.

Voorstel

Wij stellen u voor het advies van de commissie niet over te nemen.

Motivering

Over de benaderingswijze van de commissie valt veel op te merken. Allereerst is duidelijk dat de commissie haar standpunt niet heeft gestoeld op een planologisch ruimtelijke afweging. De commissie laat zich sterk leiden door de bedrijfssituatie van de betrokken agrarische ondernemer. Dit is op zijn minst vrij uitzonderlijk te noemen. Ruimtelijke ontwikkelingen (uitbreidingen en/of verplaatsingen) in deze gemeente gaan in vrijwel alle gevallen ten koste van agrarisch productiegebied. De door de commissie voorgestelde vervangende locatie verschilt in dezen ook niet van de voorgestelde locatie. Ook hier betreft het agrarisch productiegebied dat een andere bestemming moet krijgen. Het algemeen belang maakt het noodzakelijk dat er keuzes moeten worden gemaakt.

De suggestie van de commissie om de volkstuinen te verplaatsen naar de meer zuidelijk gelegen kavel (voorheen kavel Van 't Zet) is weinig consistent. De agrarische bedrijfsvoering van genoemd bedrijf is destijds ook aangetast in verband met het algemeen belang voor de uitbreiding van het bedrijventerrein en de verplaatsing van de discotheek. Bij het verplaatsen van de volkstuinen naar deze kavel geldt voor Van 't Zet hetzelfde als voor de heer Boekee. Het feit dat Van 't Zet al met de gang van zaken heeft ingestemd doet ons inziens niet ter zaken. Wellicht had Van 't Zet evenmin ingestemd met de aantasting van zijn grond ten gunste van volkstuinen.

Financieel gezien is het wel van belang dat de waarde van de gronden waarop de commissie de volkstuinen wil situeren inmiddels een boekwaarde heeft van EUR 12,70 per m² (datum 1 januari 2005). Deze grond is namelijk aangekocht met het doel er bedrijventerrein van te maken en geen volkstuinencomplex. Overigens staat dit punt los van de vraag of het instandhouden van volkstuinen wel een gemeentelijke taak is.

De in het advies verwoorde problemen in de agrarische bedrijfsvoering moeten niet een overdreven zwaarte gaan krijgen. Deze planwijziging heeft namelijk tot gevolg dat slechts ca. 1,0 ha wordt onttrokken aan het door de heer Boekee gepachte agrarische productiegebied. Deze oppervlakte is (globaal) voor 0,7 ha bestemd voor volkstuinen en voor ca. 0,3 ha bestemd voor de nieuwe discotheek. De bedoelde 1,0 ha is weliswaar gelegen op de huiskavel maar het betreft een zeer incurante hoek van zijn kavel. In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog uit gegaan van een aan te kopen gedeelte van circa 1,7 ha. Uit het vorenstaande blijkt verder dat het overnemen van het advies van de commissie niet betekent dat de gronden van de heer Boekee buiten het plangebied kunnen worden gelaten.

Zoals gebruikelijk moet de oplossing gevonden worden in een passende schadeloosstelling en/of compensatie door agrarisch productiegebied elders. Hierover zijn nog gesprekken gaande met Domeinen. Naar het zich laat aanzien doen zich nieuwe mogelijkheden voor om een passende aanbieding te doen.

De commissie stelt verder in haar advies de vraag of het aanbieden van een vervangende locatie voor volkstuinen een gemeentelijke taak is. Al decennia lang beschouwt de gemeente het tot haar taak om voor (hobbymatig) tuinieren gronden beschikbaar te stellen. Jaarlijks worden hierover afspraken gemaakt. Overigens wordt hiervoor ook een passende pachtvergoeding gevraagd. Een eventuele ombuiging vraagt om een meer principiële en breder opgezette afweging. Het komt onredelijk over om op een 'willekeurig' moment het beleid te wijzigen en de volkstuinvereniging Marknesse maar zelf een oplossing te laten zoeken. Opgemerkt dient te worden dat er al jarenlang de verwachting bij de volkstuinvereniging is gewekt dat er in een passende compensatie zal worden voorzien. In dit stadium komt het dan ook onredelijk over om hier opeens geen gehoor meer aan te geven.

In het bestemmingsplan zijn de volkstuinen zo compact mogelijk opgenomen, al uitgaande van een iets afnemende belangstelling in de nabije toekomst. Het complex geeft een scheiding en een overgang tussen de horecabestemming en het open agrarisch productiegebied aan en is goed ontsloten. Aanpassing conform het advies van de commissie leidt bovendien tot een aanpassing van de waterhuishouding. Uit overleg met het waterschap blijkt dat het plan hierdoor duurder wordt en dat het leidt tot een minder goede waterhuishouding ter plaatse.

- g) Een wijziging in het plan ten aanzien van de bestemming voor parkeerplaatsen.

Advies van de commissie

De suggestie die gedaan werd is nader toegelicht tijdens de hoorzitting. De commissie is van mening dat de verkeersafwikkeling in relatie tot de (woon)situatie van de heer Boeke hierdoor niet daadwerkelijk zal wijzigen. Gelet op de te verwachten afwikkeling van het verkeer is voor de woonsituatie geen overlast te verwachten. Het belang van een directe ligging bij de bestemming "horeca" en "recreatieve doeleinden" en juist een scheiding van de parkeervoorzieningen met de gronden die zijn bestemd voor "bedrijfsdoeleinden" wordt onderschreven.

Voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten. Dit leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Samenvattend leidt ons voorstel tot het niet delen van de zienswijze.

2. zienswijze de heer W. Króner namens Volkstuinvereniging Marknesse

In de brief van 31 maart 2005 worden de volgende punten door de Volkstuinvereniging Marknesse naar voren gebracht:

- a) Voor een goede maatvoering op het complex wordt een verplaatsing van de dam voorgesteld;

Advies van de commissie

Nu reeds een indelingsplan bestaat bij de volkstuinvereniging bestaan er geen redenen om hierop thans niet in meer gedetailleerde vorm in te spelen. De commissie stelt voor hiermee rekening te houden en de bestemming "groenvoorzieningen" met de aanduiding "toegangen" iets op te schuiven. (De voorgestelde wijziging is op de bijlage inzichtelijk gemaakt).

Voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

- b) Binnen een strook langs de verlegde Voorsterweg dient te worden voorzien in een verharde langspaarkeerstrook;

Advies van de commissie

De commissie constateert dat de gevraagde langspaarkeerplaatsen liggen in een strook met de bestemming "groenvoorzieningen". Binnen deze bestemming wordt de aanleg van de langspaarkeerplaatsen planologisch al mogelijk gemaakt.

Voorstel

Vanwege het feit, dat het bestemmingsplan de gewenste langspaarkeerplaatsen reeds mogelijk maakt, leidt dit niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c) Voor een veilige bereikbaarheid dient rekening te worden gehouden met de hoogte van het waterpeil en aandacht wordt gevraagd voor de ondergrond ter plekke van de huidige Voorsterweg.

Advies van de commissie

De hier boven genoemde punten zullen bij de uitvoering moeten worden betrokken.

Voorstel

Vanwege het feit dat genoemde punten betrekking hebben op de uitvoering, leidt dit niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvattend leidt ons voorstel tot het niet delen van de zienswijze ten aanzien van de punten b en c, ten aanzien van punt a wordt de zienswijze gedeeld.

Verzoek hogere grenswaarde

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe in pandige dienstwoning ten behoeve van de horecadoeleinden mogelijk. Uit de berekeningsresultaten van het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van de planvoorbereiding is uitgevoerd blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï niet voldoet aan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Op grond van artikel 2, lid 2b onder 3^e van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, dat is bedoeld voor 'nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom ter plaatse noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid is bij Gedeputeerde Staten van Flevoland een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde ingediend. Per brief van 28 oktober 2005 heeft Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde verleend

Financiën/Planning.

Voor de financiële onderbouwing verwijzen wij naar de bijlage.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan dient het bestemmingsplan ingevolge artikel 26 WRO binnen vier weken voor een ieder ter inzage worden gelegd voor de periode van vier weken. Diegene die bij uw raad een zienswijze kenbaar heeft gemaakt, kan binnen de periode van terinzagelegging bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten van Flevoland. Tegen wijzigingen die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht, kan een ieder gedurende de periode van terinzagelegging bedenkingen indienen. Op grond van artikel 28 WRO wordt het bestemmingsplan binnen een periode van vier weken naar gedeputeerde staten van Flevoland opgestuurd ter goedkeuring.

Communicatie.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Noordoostpolder en de Staatscourant.

Achterliggende documenten.

- Ontwerpbestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breesstraat 44-46-48 te Marknesse".
- Voorstel tot wijziging plankaart naar aanleiding van zienswijze Volkstuinvereniging Marknesse.
- Zienswijze van LTO Noord advies namens de heer Boeke.
- Zienswijze van de heer W. Kröner namens de Volkstuinvereniging Marknesse.
- Verslag en advies van Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen.
- Ruimtelijke onderbouwing hogere grenswaarde.
- Brief provincie Flevoland inzake verlening hogere grenswaarde.
- Financiële onderbouwing.

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

Portefeuillehouder: wethouder T. Bij de Vaate

Steller : Marian Duiven, tel. 502, m.duiven@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse" vanaf 18 maart tot 15 april 2005 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 17 maart 2005 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door:

- de heer W. Kröner namens de Volkstuinvereniging Marknesse, Zwanebloem 16, 8316 N Marknesse, bij brief van 31 maart 2005, binnengekomen op 4 april 2005;
- LTO Noord advies namens de heer G.J. Boekee, Postbus 186, 9200 AD Drachten, bij brief van 13 april 2005, binnengekomen op 14 april 2005;

dat de personen die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt ten overstaan van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten;

gelezen het advies van de Commissie Hooplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 12 juli 2005;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2005, no. 15595-1;

gelet op artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

1. de zienswijze van LTO Noord advies, namens de heer Boekee niet te delen;
2. de zienswijze van de heer W. Kröner, namens de Volkstuinvereniging Marknesse ten aanzien van de punten b en c niet te delen en ten aanzien van punt a te delen;
3. het bestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse" vast te stellen met in achtneming van de voorgestelde wijziging die voortvloeit uit het gedeeltelijk delen van één zienswijze.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 december 2005.

De griffier,

de voorzitter,