

Emmeloord, 4 november 2008.

### **Onderwerp**

Glastuinbouwgebied Luttelgeest-Marknesse.

### **Voorgenomen besluit**

1. Kennisnemen van de notitie "Oplossingsrichting glastuinbouwgebied Luttelgeest/Marknesse.
2. Een budget van € 220.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de continuering van de planontwikkeling glastuinbouwgebied Baarloseweg e.o..
3. De 4<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2009 vast te stellen.

### **Advies raadscommissie**

[..]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

### **Inleiding**

Op 24 april 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder voor het gebied rondom de Baarloseweg een voorbereidingsbesluit genomen. Het College en de raad staan onverminderd positief tegenover de vestiging van glastuinbouw in Luttelgeest. Echter, de gemeente dient tegelijkertijd ook een oplossing te vinden voor een aantal (maatschappelijke) vraagstukken, te weten:

1. aanpassing weginfrastructuur: een sterke toename van (zwaar) verkeer op de bestaande lintwegen zonder passende maatregelen wordt als onwenselijk beschouwd;
2. planologische verankering van de eventueel noodzakelijke nieuwe weginfrastructuur in het plangebied. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor geen planologische basis;
3. verantwoorde landschappelijke inpassing van de waterbassins. In de partiële herziening van het bestemmingsplan kan dit worden geregeld;
4. het eventueel verruimen van de maximale goot- en nokhoogtes van de kassen in het plangebied, conform de wensen van de tuinbouwsector en Stichting Nieuwland;
5. het reguleren van de toepassing van assimilatiebelichting;
6. het regelen van een planologische basis voor eventuele (extra) bedrijfswoningen die samenhangen met de nieuwe glastuinbouwbedrijven;
7. aanleg van riolering;
8. huisvesting arbeidsmigranten / tijdelijke werknemers;
9. organiseren van de financiering van alle noodzakelijke openbare en bovenplanse voorzieningen door inzet van publiekrechtelijke instrumenten (exploitatieplan) en een privaatrechtelijke overeenkomst.

De gemeenteraad heeft de wens om voor het gebied op zo kort mogelijke termijn een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor te bereiden waarin deze aspecten beter zijn geregeld dan in het vigerende bestemmingsplan. Het College heeft de gemeenteraad toegezegd binnen 6 maanden inzicht te verschaffen in de wijze waarop zij de geschetste vraagstukken wenst op te lossen.

### **Beoogd effect/doel**

Het beoogd effect is drieledig:

1. Het sluiten van een overeenkomst met grondeigenaren en projectontwikkelaar DiFra Agro teneinde het gebied op een projectmatige wijze te ontwikkelen tot een volwaardig, hedendaags en professioneel glastuinbouwgebied;
2. Het bieden van duidelijkheid aan tuinders en omwonenden over de randvoorwaarden die binnen het gebied gaan gelden;
3. Het vervolgen van de planontwikkeling voor het gebied te continueren.

### **Gevraagde beslispunten**

1. Kennisnemen van de notitie "Oplossingsrichting glastuinbouwgebied Luttelgeest/Marknesse.
2. Een budget van € 220.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de continuering van de planontwikkeling glastuinbouwgebied Baarloseweg e.o..
3. De 4<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2009 vast te stellen.

### **Argumenten**

- 1.1 Met de beschreven oplossingsrichting geeft het college aan onverminderd positief tegenover de vestiging van glastuinbouw in Luttelgeest te staan en wordt tegelijk ook een oplossing gevonden voor een aantal (maatschappelijke) vraagstukken die deze ontwikkeling met zich meebrengt.
- 1.2 De gekozen oplossingsrichting is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de projectontwikkelaar DiFra Agro Projecten BV en het waterschap Zuiderzeeland en kan dus op draagvlak rekenen. DiFra Agro vertegenwoordigt daarbij een groot aantal grondeigenaren in het gebied. Daarmee wordt het mogelijk het gebied op een projectmatige wijze te ontwikkelen.
- 1.3 De oplossingsrichting biedt duidelijkheid aan zowel tuinders als omwonenden over de randvoorwaarden die binnen het gebied gaan gelden.
- 2.1 Met het nemen van het voorbereidingsbesluit heeft de raad aangegeven een oplossing te willen vinden voor een aantal (maatschappelijke) vraagstukken die de ontwikkeling van de glastuinbouw in Luttelgeest met zich meebrengt. Omstreeks 1 mei 2009 eindigt de periode van beschermende werking door dit besluit en moeten ongewenste bouwplannen worden vergund. Het is daarmee van belang dat de gemeente haar planontwikkeling voor die datum voltooit.
- 2.2 Met de gekozen oplossingsrichting ontstaat een volwaardig, hedendaags en professioneel glastuinbouwgebied, met een positieve uitstraling voor het imago van de gemeente als vestigingsplaats.
- 2.3 Teneinde de planvorming te continueren, dienen kosten gemaakt te worden voor procesbegeleiding, projectleiding, ambtelijke begeleiding alsmede externe inhuur van advies- en ingenieurbureaus. Uitgangspunt is dat de gemaakte plankosten via privaatrechtelijke weg dan wel via een exploitatieplan op toekomstige ondernemers in het gebied worden verhaald en daarmee uiteindelijk terugvloeiën naar de gemeente.

### **Kanttekeningen**

- 1.1 Er bestaat momenteel nog enige onzekerheid omtrent het commitment van de grondeigenaren in het gebied. Indien onverhoopt te weinig grondeigenaren zich aansluiten, zal in overleg met partijen moeten worden afgewogen op welke wijze het vervolgtraject wordt aangepakt. Dit zal evenwel kunnen leiden tot vertraging van de planvorming.
- 1.2 Het project levert voor de gemeente financiële risico's op. Dit betreft in eerste instantie de plankosten. In een later stadium behelst het eveneens de voorfinanciering van investeringen in openbare en bovenplanse voorzieningen. Uitgangspunt is wel dat deze investeringen niet worden gedaan wanneer de toestroom van tuinbouwondernemers onverhoopt niet op gang zou komen.

- 1.3 Het is niet ondenkbaar dat de te doorlopen planologische procedures worden vertraagd als gevolg van bezwaren van omwonenden / belanghebbenden. Echter, ook in geval van individuele bouwplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van bezwarenprocedures. Door goede voorlichting van de omwonenden proberen we dit proces zo goed mogelijk te laten verlopen. Bij een herziening van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het risico op planschadeclaims. Deze zullen door de procesbegeleider in kaart gebracht moeten worden. Inzet is om deze kosten zo veel mogelijk af te wentelen op de ontwikkelende partij (privaatrechtelijk).

### **Financiën**

De plankosten in het kader van de initiatief-, definitie- en ontwerpfase bestaan onder andere uit kosten voor procesbegeleiding, projectleiding, ambtelijke begeleiding alsmede externe inhuur van advies- en ingenieursbureaus en worden ingeschat op € 330.000. Van dit bedrag is reeds € 110.000 in de begroting 2009 opgenomen, waardoor een bedrag van € 220.000 resteert.

Voorgesteld wordt een voorbereidingskrediet ad. € 220.000 beschikbaar te stellen. Dekking vindt plaats ten laste van de reserve beleidsplan. Indien de gemaakte plankosten via privaatrechtelijke weg dan wel via een exploitatieplan op toekomstige ondernemers in het gebied worden verhaald, vloeien de beschikbaar gestelde middelen terug in de reserve beleidsplan.

### **Planning/uitvoering**

De belangrijkste mijlpalen uit het project zijn, met de voorbehouden zoals gemaakt in deze nota, als volgt:

- november 2008: ondertekenen intentieovereenkomst;
- november 2008: overeenstemming over schetsontwerp voor het plangebied;
- 1 januari 2009: ondertekenen van een privaatrechtelijk overeenkomst waarin alle financiële afspraken worden vastgelegd;
- 1 mei 2009: ontwerpbestemmingsplan en m.e.r. ter inzage leggen.

### **Communicatie**

De oplossingsrichting zal aan de commissie Woonomgeving worden toegezonden en toegelicht. Nadat het schetsontwerp is afgerond, zullen wij voor bewoners en belanghebbenden in het gebied een informerende bijeenkomst beleggen.

### **Bijlagen**

Notitie "Oplossingsrichting glastuinbouwgebied Luttelgeest/Marknesse"

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

Portefeuillehouder : W.J. Schutte

Steller : D.Eikenaar; 633386; d.eikenaar@noordoostpolder.nl

