

Zienswijzennota

Op 8 oktober 2021 ontvingen wij van gedeputeerde staten van provincie Flevoland een zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Noordermiddenweg 19 en 21 te Creil'. Dit plan heeft tot en met 6 oktober 2021 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Hieronder is de integrale tekst van de zienswijze opgenomen met daaronder de gemeentelijke reactie.

Zienswijze provincie:

Geacht college,

Op de gebruikelijke wettelijke wijze zijn wij in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Noordermiddenweg 19 en 21 Creil. Gedurende de terinzagelegging bestaat er de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze. Van deze gelegenheid maken wij gebruik.

Het plan heeft betrekking op een bedrijf, Fa vd Wal Creil B.V., dat in de loop van 27 jaar uitgegroeid is van pluimveebedrijf naar transportbedrijf voor betonplaten, mest- en fouragehandel (vrml. administratief). Ten behoeve van transportactiviteit vindt stalling van voertuigen plaats. Dit is tevens aanleiding voor de erfvergroting. Tegelijk met de erfvergroting wil uw gemeente 2 erven samenvoegen. Ten gevolge van de erfvergroting is de gemeente gestuit op de onregelmatigheid ten aanzien van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Uw gemeente is voornemens hier een bestemming Bedrijf op te zetten.

Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008 (BKO)

Zoals reeds in de ambtelijke vooroverlegreactie door de provincie Flevoland is verwoord, vinden wij de transportactiviteiten van het bedrijf Van der Wal BV, gevestigd op deze locatie, niet thuishoren in het landelijk gebied doch juist op een bedrijventerrein. De transportactiviteiten vormen de hoofdactiviteit van het bedrijf en zijn te betitelen als een niet-agrarische activiteit die qua aard op een bedrijventerrein thuishoort.

Verder is het zo dat qua perspectief dit bedrijf kan uitgroeien naar een bedrijf dat qua omvang en verkeersaantrekkende werking op een bedrijventerrein thuishoort. De activiteit beslaat ook meer dan 30% van het agrarisch bouwperceel. De activiteiten zijn naar onze mening dan ook niet passend in het landelijk gebied, gelet op de druk op de provinciale infrastructuur als ook de inpassing qua landschap en milieu.

Niettemin heeft u gemeend de vooroverlegreactie op dit punt niet over te nemen en het ontwerpbestemming vastte stellen en ter inzage te leggen. Het provinciaal belang is hiermee in het geding en vormt derhalve aanleiding voor het indienen van deze zienswijze.

Niet-handhavend optreden (achteraf legaliseren)

Bijkomend aspect bij deze zienswijze vormt het feit dat dit bedrijf reeds 27 jaar op deze locatie is gevestigd en deze activiteiten ongestoord heeft kunnen uitoefenen in weerwil van het vigerende bestemmingsplan. Wij constateren hiermee dat, door het niet consequent handhaven van het bestemmingsplan (Landelijk Gebied 2004, opgegaan in de Beheersverordening landelijk gebied) gevallen als deze bij voortduring kunnen optreden. Wij verlangen van u een schriftelijke bevestiging dat deze constatering juist is, en dat u in lijn hiermee het vervolg wel consequent bestemmingsplannen zal handhaven, zodat gevallen zoals deze niet langer zich zullen voordoen. Als u in toekomst in dit soort situaties niet consequent handhaaft, zijn wij genoodzaakt om vanuit onze rol als interbestuurlijk toezichthouder (IBT) op Omgevingsrecht (vergunningverlening, toezicht en handhaving) in te grijpen volgens de interventieladder IBT.

Wij vinden het gewenst om ambtelijk en bestuurlijk met u in gesprek te gaan over de wijze waarop het provinciale beleid door kan werken. Wij zien uw reactie op deze zienswijze tegemoet, alvorens u het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad van uw gemeente aanbiedt. Wij behouden ons het recht voor om het wettelijk instrumentarium in te blijven zetten.

Gemeentelijk reactie:

Aard activiteiten:

De hoofdactiviteit van het bedrijf betreft fouragehandel en handel in kunstmeststoffen. Ondergeschikt hieraan vindt handel in betonelementen voor agrariërs en agrarisch transport plaats (overigens tussen

derden dus zonder op- en overslag op het erf). De provincie merkt het bedrijf aan als een 'transportbedrijf'. De gemeente merkt het bedrijf in de context van de beleidsregel aan als een als een 'agrarisch hulpbedrijf' nader gespecificeerd als 'toeleveringsbedrijf'. Deze categorie is in de beleidsregel onder artikel 4.2 met verwijzing naar tabel 1 specifiek aangeduid als een agrarisch aanverwante activiteit die in beginsel mogelijk is. Voorwaarde is wel dat de activiteiten kleinschalig zijn en blijven.

In de eindnoot van de beleidsregel wordt aangegeven hoe tabel 1 tot stand is gekomen. Voor bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 1, 2 en 3 is per bedrijfsactiviteit bekeken of zij gezien hun aard, omvang, visuele uitstraling, uitstraling op de omgeving en het aantal werknemers passend kunnen zijn bij het landelijk gebied. Door het opnemen van de categorie 'agrarische toeleveringsbedrijven' in tabel merkt de provincie dit type bedrijf aan als in beginsel wenselijk.

De provincie geeft aan de transportactiviteiten als een niet-agrarische activiteit te beschouwen die qua aard op een bedrijventerrein 'thuishoort'. De gemeente onderschrijft deze conclusie niet. Ten eerste merken wij het bedrijf in de context van de beleidsregel niet aan als een 'niet-agrarische activiteit' (tabel 2) maar als een 'agrarisch aanverwante activiteit' (tabel 1). Inherent aan het voeren van een agrarisch toeleveringsbedrijf is dat er transportbewegingen plaatsvinden. Bovendien passen de bedrijfsactiviteit naar aard bij uitstek bij het agrarisch productiegebied. Het is voor ondernemer wenselijk om tussen zijn klanten te zitten.

In artikel 4.3 van de beleidsregel stelt de provincie dat bedrijven in milieucategorie 4 en hoger in ieder geval 'thuishoren' op bedrijventerreinen – hiervan is voorliggend geval geen sprake. In het voorliggend bestemmingsplan is 'eng' bestemd, naast de aangevraagde activiteiten worden geen andere functies met een milieucategorie van 3.1 of hoger toegestaan. Dit in combinatie met de beperkte bouwbaarheid (zie: hieronder) borgt voldoende dat de activiteiten kleinschalig blijven.

Kleinschaligheid:

In de beleidsregel wordt aangegeven (4.2, onder d.) dat voor 'agrarisch aanverwante activiteiten' geen maximum bebouwd oppervlakte gesteld wordt. De gemeente heeft echter de maximum oppervlakte wél beperkt, juist om zo de kleinschaligheid te borgen. In het bestemmingsplan is aangegeven dat er op de Noordermiddenweg 19 en 21 maximaal 4.000 m² (oftewel 2 x 2.000 m²) aan bebouwing toegestaan is. Dit is minder dan 17% van het totale bestemmingsvlak van beide percelen samen. Als alleen gekeken wordt naar Noordermiddenweg 19 dan wordt met het nieuwe plan 21% van het bestemmingsvlak bebouwd (indien uitgegaan wordt van het huidige agrarische bebouwingsvlak ca. 27%). Ook indien de activiteit aangemerkt zou worden als 'niet-agrarisch' (zoals de provincie betoogt) dan wordt het maximale bebouwingspercentage van 30% dat in de beleidsregel wordt gehanteerd (als indicatie van de kleinschaligheid) niet overschreden.

In haar reactie geeft de provincie aan dat de activiteit meer dan 30% van het perceel beslaat. Dit is echter op basis van de beleidsregel geen criterium. Alle bedrijfsbestemmingen in de Noordoostpolder beslaan het gehele perceel. In de beleidsregel is slechts een beperking opgenomen die voorkomt dat (bij 'niet-agrarisch') meer dan 30% van het (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt bebouwd. Hierboven is omschreven dat ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Om de kleinschaligheid verder te borgen en om aansluiting te vinden bij de relevante (lage) milieucategorieën is in het bestemmingsplan de groothandel in betonelementen voor agrariërs (cat. 2) beperkt tot 2.000 m². De agrarische transportactiviteiten (cat. 3.1) zijn beperkt tot maximaal 1.000 m². Dit betreft (indien maximaal ingevuld) minder dan 10% respectievelijk 5% van het nieuwe bestemmingsvlak.

De verkeersbewegingen kunnen ter plaatse goed afgehandeld worden (zie: toelichting bestemmingsplan).

Het aantal werknemers dat op het erf werkzaam is ligt beneden de vijf – het aantal dat in de toelichting de beleidsregel als indicatie voor kleinschaligheid aangegeven wordt.

Algemene opmerkingen over wenselijkheid

Door de schaalvergroting in de landbouw in combinatie met de relatief kleine bedrijven die na de drooglegging in de polder zijn uitgegeven vallen er in de gemeente Noordoostpolder relatief veel erven

vrij. Op termijn zijn er mogelijk slechts ongeveer 500 van de circa 1.800 oorspronkelijke agrarische bedrijven over. Voor de vrijgekomen erven moet een geschikte invulling gevonden worden. De gemeente vindt een bedrijf dat nadrukkelijk bijdraagt aan de agrarisch productieketen met voldoende borging voor kleinschaligheid en zonder het beperken van de bedrijfsvoering of het woongenot van derden een goede invulling voor een vrijgekomen erf. Initiatiefnemer geeft aan dat het voor hem belangrijk is om tussen zijn klanten te zitten. Verplaatsing van het bedrijf (zoals de provincie in de vooroverlegreactie voorstelt) naar een bedrijventerrein elders in de gemeente is voor hem ongewenst. Het voorliggende bestemmingsplan biedt genoeg ruimte om de huidige bedrijfsvoering voort te zetten. Dit biedt initiatiefnemer voldoende toekomstperspectief. Het is bij initiatiefnemer bekend dat doorgroei op deze locatie buiten de kaders van het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk is. Hij kan hier mee uit de voeten.

Wenselijkheid en inpasbaarheid van de verschillende bedrijfsactiviteiten zijn door de gemeente gewogen en beoordeeld. Het plan past binnen de kaders van de provinciale beleidsregel. Door de wijze van bestemmen is de aard van de toegestane activiteiten zorgvuldig afgebakend. Ook de kleinschaligheid is voldoende geborgd. De bouwmogelijkheden komen overeen met de standaardbepalingen op erven met een reguliere bedrijfsbestemming in het landelijk gebied.

Volgens ons is er gelet op het bovenstaande geen relevant provinciaal belang in het geding. De gemeente wijst er verder op dat de provinciale beleidsregel geen verordening is en derhalve geen directe doorwerking heeft. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Het is aan de provincie erop toe te zien dat dit niet gebeurt in strijd met het provinciaal belang

Handhaving en legalisatie

Indien er een verzoek binnen komt dat strijdig is met de bepalingen van het bestemmingsplan moet de gemeente altijd onderzoeken of de illegale situatie gelegaliseerd kan worden. In voorliggend geval is dit mogelijk binnen de bestaande kaders (zie: hierboven).

Handhaving vindt plaats op grond van het gemeentelijke uitvoeringsprogramma vergunningen, toezicht en handhaving. Hierin is aangegeven op welke terreinen handhavingscapaciteit ingezet wordt. In het kader van interbestuurlijk toezicht wordt dit programma jaarlijks met de provincie gewisseld. Met voorliggend plan wordt overigens juist een met het bestemmingsplan strijdige situatie ongedaan gemaakt.

Conclusie

De vooroverlegreactie van de provincie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.