

## Bijlage 3

### Reactienotitie ingediende zienswijze

Betreft: (Ontwerp-)bestemmingsplan NL.IMRO.0171.BP00701-ON01  
Adres: Drietorensweg 40-II, Ens  
Project: Realisatie stand glas

---

Het college heeft vanaf 31 maart 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Ens, Drietorensweg 40-2' voor zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan regelt de realisatie van kassen ten behoeve van glastuinbouw op een voormalig agrarisch erf in het kassengebied bij Ens aan de Drietorensweg 40-2. De bestemming wordt hiervoor gewijzigd van "Bedrijf" naar "Agrarisch" met de aanduiding "glastuinbouw".

Tijdens de inzageperiode bestond voor eenieder de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken over het voornemen om het bestemmingsplan vast te stellen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Zienswijze is ingediend door:

Zienswijze

[Redacted content]

De gemeenteraad moet de zienswijzen betrekken in de besluitvorming omtrent het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze notitie bevat een samenvatting van de zienswijze en een reactie op de zienswijze, waaruit blijkt hoe de raad de zienswijze bij de besluitvorming heeft betrokken en meegewogen.

## **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze kan naar het oordeel van het college in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat:

1. Indiëners stellen dat er met name oog is voor de belangen van (grote) glastuinders en er niet wordt gekeken naar de leefbaarheid en belangen van bewoners in het gebied.
2. Indiëners vragen waarom er geen afstand van 30m wordt gehanteerd tussen het perceel 42-1 (welke een bestemming Wonen heeft), zoals bijvoorbeeld wel het geval is in een rustige woonwijk.
3. Indiëners vragen zich af welke bouwregels er gelden voor het erf 40-II en of deze hetzelfde zijn op de percelen 40-1 en 40-2.
4. De reeds vergunde kas naast het perceel 40-I is passend binnen de nu geldende regels. Indiëners hebben echter moeite met de invloed hiervan op hun woon- en leefgenot.
5. Indiëners hebben gesproken met twee ambtenaren van de gemeente. Uit dit gesprek bleek dat voor het glastuinbouwgebied Marknesse/Luttelgeest andere regels gelden dan aan de Drietorensweg. Indiëners vragen zich af hoe dit kan.
6. Indiëners vragen wie controleert dat er daadwerkelijk binnen de regels van de vergunning gewerkt en gebouwd gaat worden.
7. Voor indiëners is het onduidelijk wat het uiteindelijke (totale) bouwplan inhoudt, aangezien de plannen regelmatig gewijzigd zijn door initiatiefnemer.

## **Beoordeling/reactie zienswijze**

Het college heeft de zienswijze beoordeeld en concludeert naar aanleiding daarvan het volgende:

### **Ad 1: Belangen bedrijven in relatie tot leefbaarheid**

De gemeente Noordoostpolder heeft in haar structuurvisie 2025 dit gebied aangemerkt als "Tussenzone". Binnen dit gebied is de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw mogelijk. Hierbij worden de diverse aspecten in het gebied in het oog gehouden. Waaronder landschap, bedrijvigheid en wonen. Dit gebied is in de eerste plaats en van oorsprong een gemengd glastuinbouwgebied en bedoeld om te werken. Het wonen is daaraan in zekere zin ondergeschikt aan. Dat betekent niet dat er geen waarde wordt gehecht aan het wonen, maar wel dat er andere normen gelden dan bijvoorbeeld in een rustige woonwijk. Dit wil niet zeggen dat hiermee geen waarde wordt gehecht aan de reeds bestaande woonerven in het gebied. Maar de ene functie hoeft de andere niet uit te sluiten. Beide functies kunnen naar onze mening naast elkaar (blijven) bestaan.

Qua leefbaarheid willen we hier nog aan toevoegen dat op basis van de nu geldende planologische regeling op het perceel Drietorensweg 40-2 een bedrijf- dierenpension toegestaan. Een dierenpension valt op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 50 meter (uitgaand van het gebiedstype 'gemengd'). Door deze planologische mogelijkheid weg te nemen, vindt er in principe een verbetering van het woon- en leefklimaat voor deze woning plaats.

Voor de overige woningen (Drietorensweg 38-2 en 40-1) geldt dat in de huidige situatie glastuinbouw reeds is toegestaan. Aan deze situatie verandert het voorliggende bestemmingsplan niets.

### **Ad 2: milieuzonering woonbestemming (42-1).**

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente en is in gebruik voor o.a. glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen. Binnen dit gebied komen dus verschillende functies voor. Daarom kan er gesproken worden van een "gemengd gebied". Er is geen sprake van een rustige woonwijk en daarom gelden er richtafstanden die passend zijn bij een "gemengd gebied" voor milieuzonering<sup>1</sup>.

Kassen vallen op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 2. Uitgaande van een gebiedstype "gemengd gebied" geldt hier een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de nieuwe kassen en het bestemmingsvlak van deze woning bedraagt 12 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

### **Ad. 3: Geldende bouwregels Drietorensweg 40-II en verschillen 40-1 en 40-2.**

De regels die gelden voor de genoemde percelen zijn na inwerking treding van het voorliggende bestemmingsplan niet gelijk. Dit is in de huidige planologische situatie ook niet het geval.

Voor de nu geldende planologische situatie op de genoemde adressen, verwijzen we graag naar de beheersverordening Landelijk gebied (2016).

- Drietorensweg 40-1: Bedrijf (B10 – agrarisch loonwerkbedrijf) – artikel 13
- Drietorensweg 40-2: Bedrijf (B11 - dierenpension) – artikel 13
- Drietorensweg 42-1: Wonen – artikel 11
- Op alle adressen is de aanduiding "staand glas toegestaan" van toepassing.

Wanneer het bestemmingsplan "Landelijk gebied Drietorensweg 40-2 te Ens" in werking treedt, wordt de bestemming op het perceel Drietorensweg 40-2 gewijzigd naar "Agrarisch" met de functieaanduiding "Glastuinbouw". Op het perceel gelden dan de volgende bouwmogelijkheden:

- Er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.
- De goothoogte en bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan in het volgende schema per bouwwerk is aangegeven:

<b>Bouwwerken</b>	<b>max. goothoogte</b>	<b>max. bouwhoogte</b>
bedrijfsgebouwen	8,5 m	11 m
kassen	6 m	10 m
silo's		20 m
tanks ten behoeve van de opslag van water, gas en CO2		15 m
erf- en terreinafscheidingen		2 m
overige andere bouwwerken, binnen het erf		4 m
overige andere bouwwerken, buiten het erf		m

- Voor kassen gelden de volgende regels:
  - o de afstand tot het hart van de wegsloot, mag niet minder dan 12 m bedragen;
  - o de afstand tot het hart van de kavelsloot, mag niet minder dan 6 m bedragen;
  - o de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 m;

---

<sup>1</sup> Dat in het algemeen gezien in het landelijk gebied van de Noordoostpolder sprake is van een gemengd gebied, is ook door de Raad van State bevestigd in andere dossiers. Zie ook uitspraak: ECLI:NL:RVS:2021:1021 onder 5.2

#### **Ad. 4: Invloed op hun woon- en leefgenot.**

Indieners doelen met deze reactie op de reeds vergunde kas, die gelegen is naast Drietorensweg 40-1. Deze kas is in de beheersverordening Landelijk gebied (2016) en het eerdere bestemmingsplan Landelijk gebied (2004) al planologisch toegestaan. Destijds is zo veel als mogelijk rekening gehouden met goed woon- en leefklimaat van omwonenden. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft ten opzichte van het agrarisch perceel direct grenzend aan Drietorensweg 40-1 geen nieuwe planologische situatie tot gevolg.

#### **Ad. 5: Verschil in (bouw)regels glastuinbouwgebied Marknesse/Luttelgeest.**

De planologische regeling voor beide bestaande glastuingebieden is hetzelfde. Dit wil niet zeggen dat beide gebieden zich op gelijke wijze ontwikkelen. De verschijningsvorm verschilt van elkaar. Zo is bijvoorbeeld langs de Kalenbergerweg sprake van een bredere groene zone welke vrij is van kassen, maar langs de Weteringweg zijn ook kassen tot op 12 meter uit het hart van de wegsloot gerealiseerd. Planologisch is de situatie dus gelijk, maar de verschijningsvorm verschilt.

Voor het nieuwe kassengebied rondom Luttelgeest (bijvoorbeeld aan de Baarloseweg) is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding waarbinnen er een ruimere zone langs de wegen vrijgehouden wordt van bebouwing. Hierover is ook gesproken met indieners. Dit is een nieuw gebied, waarbinnen opnieuw bekeken en afgewogen is welke uitgangspunten er voor glastuinbouw rondom Marknesse/Luttelgeest gehanteerd kunnen worden. Ook bij de ontwikkeling van toekomstige glastuinbouwgebieden zal op die wijze opnieuw een afweging worden gemaakt van de landschappelijke belangen in samenhang met ontwikkelmogelijkheden.

Voor de bestaande glastuingebieden, blijven de bouwregels ongewijzigd.

#### **Ad. 6: Controle uitvoering bouwplan conform omgevingsvergunning.**

De toezichthouders van de afdeling toezicht en handhaving van de gemeente Noordoostpolder voeren controle uit op de verleende vergunningen. Hierbij wordt toegezien of wordt voldaan aan de (voorwaarden behorende bij-) verleende omgevingsvergunning. Het toezicht vindt plaats op basis van het toezichtprotocol 2018.

#### **Ad. 7: Het uiteindelijke (totale) bouwplan van initiatiefnemer.**

Wij begrijpen dat het verwarrend kan werken wanneer een initiatiefnemer zijn plannen fasegewijs ontwikkelt. Het bestemmingsplan zoals het nu voor ligt, laat voor het perceel Drietorensweg 40-2 zien wat er gerealiseerd kan worden (maximale planologische invulling).

In hoofdstukken 1 en 2 van de plantoelichting worden de huidige plannen beschreven. Graag verwijzen wij indieners naar deze delen van de plantoelichting.

Als de initiatiefnemer nieuwe plannen ontwikkelt welke niet passend zijn binnen de planologische kaders, bijvoorbeeld een andere hoogte wat nu niet is toegestaan in het voorliggende plan, dan wordt opnieuw beoordeeld of we daaraan willen meewerken. Mocht dat het geval zijn, dan moet er een nieuwe planologische procedure doorlopen worden waarbij de indieners van de zienswijze opnieuw een zienswijze kunnen indienen.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.