

Emmeloord, 14 februari 2023.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse - fase 3'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. In het plangebied 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' moderne en duurzame glastuinbouw mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
3. Het bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00679- VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

In goede afstemming met de omgeving, ruimte bieden voor moderne glastuinbouw.

Inleiding

De firma's Hoogweg en Tas zijn van plan om fase 3 van glastuinbouwgebied Luttelgeest / Marknesse te ontwikkelen. Het plangebied is gelegen ten zuiden van het al gerealiseerde kassencomplex. Het wordt begrensd door de Baarloseweg, de Oosterringweg en de Marknesservaart (zie: figuur 1).



Figuur 1 Plangebied

In het gebied is glastuinbouw al toegestaan. Het bestaande bestemmingsplan sluit echter niet goed aan bij de wens van initiatiefnemers om moderne en duurzame bedrijven te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan worden onder meer hogere bedrijfsgebouwen en een gedeelde energie- en watervoorzieningen mogelijk gemaakt.

In de vorige ontwikkelfasen van dit gebied zijn vergelijkbare afwijkingen van het bestemmingsplan steeds met losse omgevingsvergunningen mogelijk gemaakt. Omdat het in fase 3 om twee verschillende ondernemers gaat hebben initiatiefnemers ervoor gekozen een integrale herziening van het bestemmingsplan aan te vragen. Een nieuw bestemmingsplan geeft een helder en actueel toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen.

Uw college heeft met ingang van 15 april 2021 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op 10 mei 2022 heeft uw college besloten een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Op 29 juni 2022 is een zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Flevoland (hierna: GS). Daarom wordt het plan nu samen met een 'Nota van beantwoording zienswijze' ter vaststelling aan raad voorgelegd.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Argumenten

1.1 *Het plan maakt moderne en duurzame glastuinbouwbedrijven mogelijk*

Het nieuwe plan staat hogere bedrijfsgebouwen toe en ook een gedeelde energie- en watervoorziening. Hiermee sluit het plan aan op de wensen van de ondernemers. Voor een moderne bedrijfsvoering (schaalgrootte en duurzaamheid) hebben initiatiefnemers hogere bedrijfsruimtes nodig. Ook in fase 2 zijn al hogere bedrijfsgebouwen toegestaan. Het voorliggende plan sluit daarbij aan. Het plan ziet verder op het gemeenschappelijk gebruik van energie- en watervoorzieningen. In bijlage 1 van de toelichting staat een overzicht van de modernisering van de planregeling. Per onderdeel worden de aanpassingen ten opzichte van de huidige regeling gemotiveerd en wordt het potentiële effect ervan op de omgeving beschreven.

1.2 *De meegegeven kaders zijn goed verwerkt*

De kaders die meegegeven zijn in het principebesluit zijn goed in het plan verwerkt. En ook de aanpassingen als gevolg van de inspraakronde (met name ontsluiting en verkeersveiligheid) zijn op een bevredigende wijze vertaald in het bestemmingsplan. Van de dertien omwonenden die een inspraakreactie hebben gegeven, heeft niemand een zienswijze ingediend.

1.3 *Het plan past binnen het beleid*

In de structuurvisie staat dat in de 'tussenzone' in ruime mate ontwikkelingsruimte voor de glastuinbouw geboden wordt. Dit sluit goed aan bij het plan voor moderne en toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven. Hieronder worden puntsgewijs de voorwaarden uit de structuurvisie besproken (zie: argumenten 1.4 t/m 1.6)..

1.4 *De stikstofuitstoot wordt beperkt*

De structuurvisie geeft aan dat het plan niet tot een toename van stikstofuitstoot mag leiden. Door de toepassing van geothermie is er geen significante toename van stikstofuitstoot. Dit blijkt uit de positieve weigeringen van de provincie op de vergunningsaanvragen Wet natuurbescherming.

1.5 *Het is een integrale en duurzame ontwikkeling*

Volgens de structuurvisie moet bestaande infrastructuur, wateropvang, energiebehoefte, energiebesparingsmethoden en afvalwaterverwerking duurzaam en toekomstgericht worden ingericht. Het plan geeft de mogelijkheid om gemeenschappelijke energie- en watervoorzieningen te gebruiken. Dit geeft meer ruimte voor verduurzaming dan de huidige regeling.

1.6 *Het plan is landschappelijk goed inpasbaar.*

In de structuurvisie is de landschappelijke inpassing een aandachtspunt – met bijzondere aandacht voor lichthinder.

De uitstraling van de kassen en bedrijfsgebouwen zal vanaf de openbare weg niet wezenlijk verschillen van wat nu al is toegestaan. Vanaf een grotere afstand is de grotere gebouwen duidelijker waarneembaar. Er wordt aangesloten bij de maatvoering die ook in fase 2 is aangehouden. Gelet op de schaal van de ontwikkeling is het loslaten van de maximale goothoogte (kassen) en het verruimen van de bouwhoogte (bedrijfsgebouwen) ter plaatse van een aanduiding goed te motiveren. De positionering van de bedrijfsgebouwen tussen de kassen en een kleurstelling die niet afsteekt tegen de lucht dragen verder bij aan een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt in paragraaf 2.3 en in bijlage 3 van de toelichting verder onderbouwd.

Er is geen grote toename van lichthinder. Er vinden geen teelten plaats die gebruik maken van belichting met extra uitstraling en bovendien gelden de regels op grond van het activiteitenbesluit die zien op reductie van lichthinder.

2.1 De zienswijze leidt deels tot aanpassing

De zienswijze van de provincie gaat met name in op de landschappelijke inpassing. In de 'Nota van beantwoording zienswijze' is een reactie op de zienswijze opgenomen.

Voor de situering van de hogere bedrijfsgebouwen is in overleg met de provincie een aanduiding opgenomen die deze bouwmogelijkheid beperkt tot de feitelijke bouwwens. De afstand van dit vlak tot de Marknesservaart wordt minimaal 50 meter. De regels en verbeelding van het plan zijn op dit punt aangepast. Ook in de toelichting zijn deze aanpassingen verwerkt en de visualisaties zijn aangepast.

De zienswijze van de provincie gaat ook in op de afstand van de bouwmogelijkheid van de kassen ten opzichte van de Marknesservaart. Dit onderdeel van de zienswijze is niet overgenomen. Wij wegen andere belangen zwaarder dan de ingebrachte landschappelijke bezwaren. Wij wegen de bestaande rechten (en daarmee samenhangend de mogelijke planschade) zwaarder mee. Daarnaast houden wij vast aan de stedenbouwkundige keuzes die wij voor fase 2 maakten. Daar sluiten wij het plan voor fase 3 op aan.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Bij het plan zit een toelichting (zie: bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

4.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm, met de ondergrond, vastgesteld worden

Het bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond, moet worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de kosten

De initiatiefnemers betalen leges en er is een anterieure overeenkomst gesloten voor noodzakelijke aanpassingen binnen en buiten het plangebied. Ook over eventueel planschadeverhaal zijn afspraken gemaakt. Daarom mag afgeweken worden van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

Planning/uitvoering

Na uw besluit publiceren wij het vastgestelde bestemmingsplan. Daarna kan nog zes weken beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan (99990000109718)
2. Nota van beantwoording zienswijze (99990000108766)

No. 23.0000146-4

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer K.H. de Jong, (0527) 63 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2023, no. 23.0000146;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. In het plangebied 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' moderne en duurzame glastuinbouw mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
3. Het bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00679- VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 april 2023.

De griffier,

de voorzitter,