

Emmeloord, 12 december 2023

Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Drietorensweg 36-II te Ens'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Drietorensweg 36-II te Ens de bestemming 'Bedrijven' aan te passen in een agrarische bestemming die uitbreiding van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf op het perceel mogelijk maakt;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Drietorensweg 36-II te Ens' ongewijzigd vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00734-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK november 2023) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Ruimte geven voor glastuinbouw met voldoende aandacht voor landschappelijke inpassing.

Beleidsreferentie:

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Inleiding

Initiatiefnemer wil een bestaand glastuinbouwbedrijf verder uitbreiden. Een gedeelte van de bouwruimte ziet op het perceel Drietorensweg 36-II. Initiatiefnemer wil daar de huidige bedrijfsbestemming (nader gespecificeerd als 'ambachtelijk bedrijf') verwijderen en ter plaatse de bouw- en gebruiksmogelijkheden gelijktrekken met de mogelijkheden op de naastliggende kavels waarop al glastuinbouw is toegestaan. Het gaat dus eigenlijk om het 'opheffen' van een bestaand erf. De bestaande opstallen worden gesloopt. In de nieuwe situatie worden zowel kassen als bedrijfsgebouwen ten behoeve van de glastuinbouw toegestaan.

Het initiatief is strijdig met de bestemming 'Bedrijven' uit de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig.

Argumenten

1.1 *Het is een wenselijke ontwikkeling*

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsgebied glastuinbouw als aangegeven in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. In deze visie staat ook dat in het glastuinbouwgebied ten zuidoosten van Ens een zekere verdichting van het landschap mogelijk is. De structuurvisie doet geen uitspraken op de wenselijkheid van het 'opheffen' van erven.

Door schaalvergroting in de landbouw vallen relatief vaak voormalige agrarische erven vrij. Op Drietorensweg 36-II is dat al geruime tijd geleden gebeurd. Er heeft daarna een 'ambachtelijk bedrijf' gezeten. Dat bedrijf is inmiddels beëindigd. Meestal wordt voor een voormalig agrarisch erf een nieuwe invulling gevonden (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid). Omdat het erf Drietorensweg 36-II in het al met kassen en bedrijfsgebouwen verdichte glastuinbouwgebied ligt draagt het al niet meer bij

aan het beschermwaardige beeld van erfjes als 'groene eilanden' in een open landschap. Bovendien is er in de bestaande situatie al erg weinig over van de oorspronkelijke erfsingel. Het opheffen van het bestaande erf doet geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de Noordoostpolder.

1.2 U werkte eerder aan dezelfde weg mee met een vergelijkbaar plan

Op 10 oktober 2022 stelde u voor het perceel Drietorensweg 40-2 een bestemmingsplan vast dat de realisatie van een glastuinbouwbedrijf op de plek van een voormalig agrarisch erf toestaat. Ook daar ging het om het 'opheffen' van een erf met een bedrijfsbestemming.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie: bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond. Het plan is milieutechnisch goed uitvoerbaar. Ter plaatste wordt uitsluitend een glastuinbouwbedrijf gemaakt. Hier hoort een relatief lage milieucategorie bij. Het plan heeft geen onevenredig negatieve invloed op het goede woon- en leefklimaat van derden. De nieuwe bouwmogelijkheid blijft achter de voorgevel van de oorspronkelijke bedrijfswoning en komt dus niet dichterbij de weg. Hier gelden vergelijkbare bouwmogelijkheden als op de naastgelegen kavels waar staand glas is toegestaan.

2.2 Het bestemmingsplan kan vanwege de inhoud en de geringe kans op zienswijzen via de versnelde route worden vastgesteld

Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route bent u geïnformeerd tijdens de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Wij hebben toen met u afgesproken dat de versnelde procedure toegepast kan worden in gevallen waar voorheen een wijzigingsbevoegdheid gold en waar geen zienswijzen verwacht worden. Omdat de mogelijkheid voor het 'opheffen' van een erf niet is voorzien in bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' valt dit geval strikt genomen niet onder de gevallen die u heeft aangewezen, want er is geen wijzigingsbevoegdheid. Omdat het plan goed past binnen het beleid en weinig complex is stellen wij u toch voor de versnelde procedure te volgen. Wij verwachten geen zienswijzen.

Kort samengevat ligt het plan nog als ontwerp ter inzage tijdens de aanlevertermijn voor uw raad. Hiermee wordt ongeveer twee maanden tijdswinst geboekt. Als er wel zienswijzen zijn ingediend, dan is het plan nog niet vastgesteld. Het plan wordt dan, met beantwoording van de zienswijzen, opnieuw ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

3.1 Zo heeft het bestemmingsplan altijd de juiste vaststellingsdatum

Het kan voorkomen dat het ontwerp nog steeds ter inzage ligt bij raadsbehandeling. Dan kunt u het plan dus niet vaststellen op de dag van de vergadering, maar wel zodra zienswijzentermijn is afgelopen. Als er geen tijdige zienswijze ingediend wordt, stelt u het plan in uw raadsvergadering vast, of, als het plan dan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzentermijn. Als er zienswijzen binnen komen valt het plan automatisch terug op de 'normale' procedure.

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

Het nieuwe 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 initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. 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

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet kent het instrument bestemmingsplan niet. Het overgangsrecht uit de Omgevingswet regelt dat bestemmingsplannen die nog voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd, kunnen worden afgehandeld onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening).

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Hierna kan nog zes weken beroep ingesteld worden. Als er zienswijzen ingediend worden dan wordt er terug gevallen op de 'normale' procedure. Het plan wordt dan samen met een beantwoording van de zienswijzen opnieuw aangeboden worden aan uw raad.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan

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 12 december 2023, no. 23.0001412;

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

B E S L U I T:

1. Op het perceel Drietoersweg 36-II te Ens de bestemming 'Bedrijven' aan te passen in een agrarische bestemming die uitbreiding van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf op het perceel mogelijk maakt;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Drietoersweg 36-II te Ens' ongewijzigd vast te stellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00734-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK november 2023) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2024.

De griffier, de voorzitter,