

# REACTIENOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED, ZWARTEMEERWEG 38 TE KRAGGENBURG

## INLEIDING

Voor u ligt de reactienota die opgesteld is naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg'. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Onderhavige reactienota gaat op deze zienswijzen in. Daarnaast komen ook ambtshalve wijzigingen aan bod.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg' lag met ingang van 26 oktober 2023 gedurende een periode van zes weken (tot en met 6 december 2023) voor een ieder ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.0171.BP00719-ON01) is digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De publicatie van de ter visie legging is gepubliceerd in De Noordoostpolder en het Gemeenteblad van 25 oktober 2023.

## ZIENSWIJZEN

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt allereerst iedere zienswijze kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 2.

### 1. Zienswijze 1

Reclamanten verkochten het merendeel van het erf Zwartemeerweg 38 in 2007 (kadastraal perceel C3537). Een strook (kadastraal perceel C3538), grenzend aan Zwartemeerweg 40-1 is eigendom gebleven van reclamanten. Deze strook sluit aan op het aangrenzend agrarisch land (kadastraal perceel C2531). Reclamanten zijn van mening dat de strook (kadastraal perceel C3538) de bestemming Agrarisch had moeten behouden, en niet gewijzigd hoefde te worden. Daarom maken reclamanten bezwaar.

#### **Reactie**

*De betreffende strook, zie afbeelding 1, maakt van oudsher onderdeel uit van het erf Zwartemeerweg 38. Nadat de Noordoostpolder is ingepolderd, zijn de erven uitgegeven. Het erf Zwartemeerweg 38 is toentertijd uitgegeven als een agrarisch erf. Dit gebruik van het oorspronkelijke erf is planologisch vastgelegd in het eerste bestemmingsplan voor de Noordoostpolder. In het geldende bestemmingsplan (/beheersverordening)<sup>1</sup> is het nog als zodanig inbestemd: bestemming 'Agrarisch gebied'.*

*Het uitgangspunt bij functieverandering van erven is dat het oorspronkelijke erf als zodanig planologisch één geheel blijft. Wij beschouwen het namelijk als één geheel. De onderhavige strook maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke erf en is daarom in het plangebied betrokken.*

*Het huidige gebruik van de strook is kavelpad, zoals op afbeelding 1 is te zien. Het vormt de verbinding tussen de Zwartemeerweg en het agrarisch land/plaat ten zuiden van het erf Zwartemeerweg 38. Het kavelpad staat ten dienste van de agrarische activiteit op de agrarische productiegronden.*

*Ondanks dat de bestemming van de strook anders is dan Agrarisch, kan dit in de planregels wel geregeld worden. In artikel 3.1 onder b van het bestemmingsplan is dit ook gedaan. Op de verbeelding is hiervoor een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van horeca – kavelpad'. Op deze manier is juridisch geborgd dat deze strook gebruikt mag worden voor 'agrarisch gebruik in de vorm van een kavelpad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kavelpad'.*

---

<sup>1</sup> Per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan Noordoostpolder.



Afbeelding 1. Situatie ter plaatse. Blauwe vlak is de betreffende strook (kadastraal perceel C3538)

### **Voorstel**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **2. Zienswijze 2**

Reclamanten wonen op ca. 70 m van de planlocatie, namelijk op Zwartemeerweg 40A. In de zienswijze wordt ingegaan op vier aspecten: verkeer, geluid, luchtkwaliteit en waardedaling, waarom zij bezwaar hebben.

1. Verkeer: de toename aan verkeersbewegingen door dit plan achten reclamanten onveilig. Volgens reclamanten ontbreekt de verkeersbewegingen van leveranciers in de aantallen. De maximaal toegestane snelheid is 60 km/h, echter er wordt harder gereden. Tenslotte draagt de uitbreiding van het aantal bedden voor huisvesting arbeidsmigranten op de Flevohoeve en opening daarvan in 2024 ook bij aan toename verkeersbewegingen en onveiligheid.
2. Geluid: toename geluidsoverlast door toename van het aantal verkeersbewegingen. De open polder draagt geluid heel goed mee. Huiverig voor geluidsoverlast van het bedrijf, bijvoorbeeld door praatgrage (dronken) bezoekers die auto zoeken, door eerdere ervaring bij geluidsoverlast bij privé feestje van burens (bewoners Zwartemeerweg 38).
3. Luchtkwaliteit: de toename van verkeersbewegingen van deze ontwikkeling (maar ook Flevohoeve) leidt tot toename luchtverontreiniging: toename aan CO2 uitstoot. Reclamanten vinden dat zij (en hun directe burens (nr. 40)) een gevoelige bestemming zijn, gezien hun leeftijd zijn zij bevattelijker voor aandoeningen aan de luchtwegen.
4. Waardedaling: door de uitbreiding vrezen reclamanten dat de waarde van hun huis daalt. Dit omdat hetgeen zo kenmerkend is voor de polder: ruimte, plattelandsrust, waar je in de avonden nog een spelt kunt horen vallen, zuivere lucht, verstoord zal worden door de uitbreiding.

### **Reactie**

*Allereerst de afstand tussen het kadastraal perceel van reclamanten en het kadastraal perceel van de initiatiefnemers is ruimer dan reclamanten aangeven. Deze afstand is ca. 110 m, zie afbeelding 2. De afstand tussen kadastraal perceel van reclamanten en het plangebied van deze ontwikkeling is ca. 98 m.*



Afbeelding 2. Weergave afstand tussen kadastrale percelen reclamanten en initiatiefnemers

Vervolgens wordt in gegaan op de vier aspecten.

Ad 1. Verkeer:

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op de verkeersbewegingen. Hierin zijn de bezoekers en het personeel meegenomen (84 verkeersbewegingen per weekdagemaal) en de leveranciers niet. De verkeersbewegingen die de leveranciers meebrengen zijn 16 per week (2,29 verkeersbewegingen per weekdagemaal). In totaal komt het aantal verkeersbewegingen door deze ontwikkeling op 87 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De huidige (en toekomstige) etmaalintensiteit op de Zwartemeerweg bedraagt ca. 300 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal<sup>2</sup>. De ontwikkeling op Zwartemeerweg 38 heeft 87 mvt per etmaal tot gevolg. De toekomstige intensiteit, inclusief ontwikkeling, bedraagt afgerond ca 400 mvt per etmaal.

De Zwartemeerweg is in het gemeentelijke mobiliteitsplan<sup>3</sup> aangemerkt als erftoegangsweg type 1. Een dergelijke weg is bedoeld voor de doorstroming van (zwaarder) verkeer, aangezien deze weg categorisering wordt toegepast voor wegen waaraan grote loon- en boerenbedrijven aan gevestigd zijn.

Op basis van de CROW richtlijnen kan een erftoegangsweg 0 – 6000 mvt per etmaal verwerken. De inrichting / breedte van de weg speelt hierin een belangrijke rol. In de richtlijn is een relatie opgenomen tussen de verhardingsbreedte en de intensiteiten van het verkeer. Hoe breder de verharding, des te meer verkeer een weg kan verwerken (zonder dat schade aan de berm optreden).

De verhardingsbreedte (/wegbreedte) van de Zwartemeerweg (incl. bermbeton/-verharding) is ca 5,40 meter. Dit betekent dat de Zwartemeerweg ca. 3.000 mvt per etmaal kan verwerken. De verwachte toekomstige etmaalintensiteit (400) ligt ruim onder de 3.000 mvt per etmaal.

De toevoeging van de verkeersbewegingen door onderhavige ontwikkeling kan de Zwartemeerweg opvangen.

<sup>2</sup> Verkeersmodel NOP (2023);

<sup>3</sup> Mobiliteitsplan 2030 & Uitvoeringsprogramma Gemeente Noordoostpolder, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 april 2023.

Tenslotte over de verkeersveiligheid. De inrichting van de Zwartemeerweg voldoet aan de landelijke CROW richtlijnen. Tevens ligt de verwachte etmaalintensiteit ruim onder de grenswaarden die de CROW richtlijnen aangeven voor een veilige verkeersafwikkeling. Daarmee wordt de verkeersveiligheid van de verschillende weggebruikers geborgd en zal het niet verminderen door de extra verkeersbewegingen.

**Ad 2. Geluid:**

Ten eerste het plangebied ligt op enige afstand van het perceel van reclamant, zie afbeelding 2. Tussen beide erven ligt nog een ander erf: Zwartemeerweg 40 (tezamen met 40-1 is dit één oorspronkelijk erf). Op dit perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Van dit bedrijf kan ook geluid komen. In het landelijk gebied komen diverse functies voor. Stille is geen garantie.

Ten tweede de voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met een toename van verkeersbewegingen (naar boven afgerond 100 verkeersbewegingen). In een worst-case scenario neemt de geluidsbelasting met hooguit 2 dB op de gevel toe (zie bijlage 1). Deze waarde zal in de praktijk waarschijnlijk lager uitvallen, omdat de verkeersintensiteiten ruim naar boven zijn afgerond, geen bodemdemping is toegepast en eventuele afscherming niet is meegenomen. Deze ontwikkeling levert geen overschrijding van de wettelijke geluidsnorm van 48 dB  $L_{den}$  op. Daarmee voldoet het plan.

**Ad 3. Luchtkwaliteit:**

Er is een NIBM berekening uitgevoerd om de gevolgen van het voornemen voor de luchtkwaliteit in kaart te brengen. Onderstaande uitsnede geeft weer dat er sprake is van een ontwikkeling die Niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is in dat kader dan ook niet benodigd.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	87
Aandeel vrachtverkeer	2,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,07
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Het perceel Zwartemeerweg 40a betreft een woonbestemming en het perceel Zwartemeerweg 40 heeft een agrarische bestemming. Beide functies zijn geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het uitvoeren van nader luchtkwaliteitsonderzoek is in dat kader dan ook niet benodigd.

Reclamant maakt nog een verwijzing naar het effect op Natura 2000 gebied Zwartemeer. In het bestemmingsplan (paragraaf 5.7) is gemotiveerd dat er geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden worden verwacht door deze ontwikkeling.

**Ad 4. Waardedaling:**

In een land als Nederland, waar beschikbare ruimte schaars is, is niet mogelijk dat bepaalde kenmerken, zoals ruimte, plattelandsrust, stilte, zuivere lucht, zoals dat op enig moment is voor altijd zo zal blijven. In het bestemmingsplan en bij ad 2 en 3 van deze reactienota is onderbouwd dat er geen sprake is van overschrijding van geluidsnormen en luchtkwaliteitsnormen.

*Wanneer onroerend goed minder waard wordt, bestaat er de mogelijkheid voor het doen van een aanvraag voor tegemoetkoming van planschade. Of daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot die is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. Een eventueel verzoek voor tegemoetkoming in planschade wordt afgehandeld in een aparte procedure. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is. De eventuele planschade wordt door de gemeente verhaald op initiatiefnemer.*

### **Voorstel**

*De reactie op deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.*

- *Paragraaf 3.2.2. 'Verkeer' aanvullen met informatie over verhoging van het aantal verkeersbewegingen vanwege de leveranciers en het effect op de Zwartemeerweg;*
  - *Paragraaf 5.1. 'Geluid (Wet geluidhinder)' toevoegen informatie over indicatieve berekening geluid door verkeerstoename waaronder bijlage 1;*
  - *In paragraaf 5.3. 'Luchtkwaliteit' de NIBM berekening toevoegen.*
- Dit heeft ook doorwerking in bijlage 6 bij de toelichting, in hoofdstuk 3.*

## **AMTBSHALVE WIJZIGINGEN**

### **Algemeen**

- Status in het document aanpassen naar 'vastgesteld' en in de IMRO code aanpassen naar - VS01;

### **Toelichting**

- Paragraaf 3.1.3.2. 1<sup>e</sup> alinea: 'welstand' vervangen door 'uiterlijk bouwwerken'. Per 1 januari 2024 is de welstandsnota vervangen door de 'Beleidsregel uiterlijk bouwwerken';
- Paragraaf 5.3.1.2. 1<sup>e</sup> alinea: 'geen' toevoegen aan deze zin. Dit is een verschrijving. De zin wordt dan 'Ten aanzien van onderhavig initiatief is er geen sprake van een gevoelige bestemming.';
- Paragraaf 5.4.2: het huisnummer 40 in deze paragraaf veranderen naar 40-1. Dus Zwartemeerweg 40-1;
- Paragraaf 5.5.2. 6<sup>e</sup> alinea: 'rustige woonwijk' vervangen door 'gemengd gebied'. Het buitengebied van de Noordoostpolder is als gemengd gebied aan te merken, vanwege de diversiteit aan functies in elkaars nabijheid<sup>4</sup>. Hiervoor ook in bijlage 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' bij de toelichting, hoofdstuk 3 onder onderdeel 'geluid' aanpassen;
- Paragraaf 5.5.3.2. 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> alinea: '10 meter' vervangen door '0 meter'. Dit doet recht aan de ligging binnen gemengd gebied. Met het oog hierop de zin 'De omliggende percelen waar woningen op gerealiseerd kunnen worden, liggen op 13 meter van het plangebied.' verwijderen.'. Deze zin voegt niets toe bij een afstand van 0 meter;
- Paragraaf 9.2: wordt geactualiseerd na de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- Onderhavige reactienota wordt als bijlage toegevoegd.

---

<sup>4</sup> ECLI:NL:RVS:2021:1021 rechtsoverweging 5.2.

**BIJLAGE 1. GELUIDSSITUATIE WEGVERKEER T.P.V. ZWARTEMEERWEG 40A I.R.T.  
PLANONTWIKKELING ZWARTEMEERWEG 38, KRAGGENBURG**



# Geluidssituatie wegverkeer t.p.v. Zwartemeerweg 40A i.r.t. planontwikkeling Zwartemeerweg 38, Kraggenburg

Indicatieve geluidberekening (worst-case) o.g.v. het 'oude recht' onder de Wet geluidhinder

## Verkeersintensiteiten in 2024

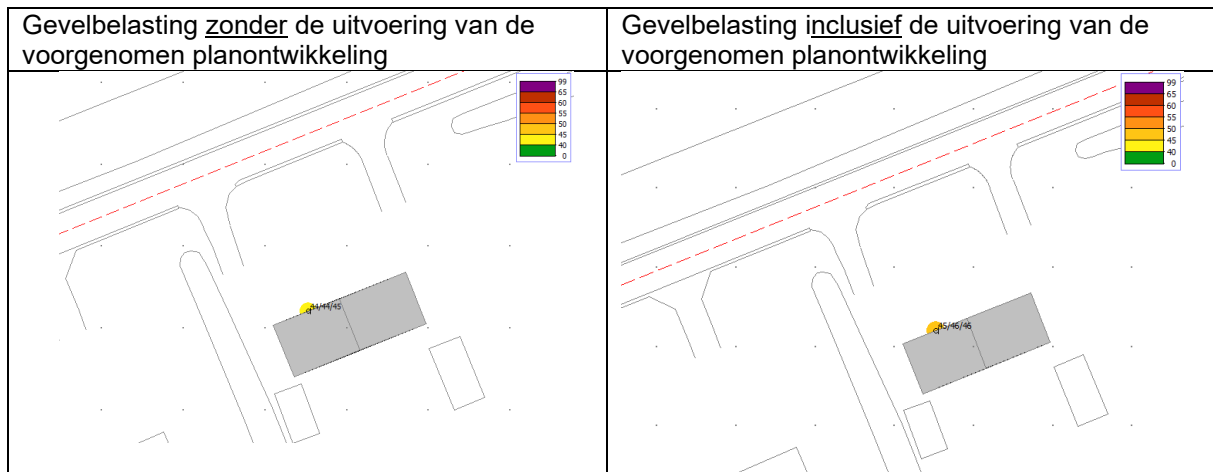
Huidige verkeersintensiteiten t.p.v. Zwartemeerweg 40A: 300 per etmaal.  
Toename verkeersintensiteiten door planontwikkeling: 100 per etmaal.  
Optelling verkeersintensiteiten huidige + toename: 400 per etmaal.

## Verkeersintensiteiten Zwartemeerweg per etmaal in het maatgevende jaar

<u>Zonder</u> de uitvoering van de voorgenoemen planontwikkeling:		<u>Inclusief</u> de uitvoering van de voorgenoemen planontwikkeling:	
Procentuele toename/afname verkeersintensiteiten		Procentuele toename/afname verkeersintensiteiten	
Verkeersintensiteiten in het jaar:	2024	Verkeersintensiteiten in het jaar:	2024
Verkeersintensiteiten in dat jaar:	300 Mvt/etmaal	Verkeersintensiteiten in dat jaar:	400 Mvt/etmaal
Gemiddelde procentuele jaarlijkse groei/afname	1 %	Gemiddelde procentuele jaarlijkse groei/afname	1 %
Maatgevende Verkeersintensiteiten in het jaar:	2034	Maatgevende Verkeersintensiteiten in het jaar:	2034
Aantal jaren	10 jaar	Aantal jaren	10 jaar
Verkeersintensiteiten in het jaar	2034 331 Mvt/etmaal	Verkeersintensiteiten in het jaar	2034 442 Mvt/etmaal

Snelheidsregime Zwartemeerweg: 60 km/uur (aftrek in gevolge art.110 Wgh/ art.3.4 RMV2012 = 5 dB)

## Gevelbelasting per gevelhoogte (1,5m/3,0m/4,5m) Zwartemeerweg 40A in het maatgevende jaar



Het indicatieve karakter bestaat in dit geval uit een geluidsberekening waarbij in elk geval:

- De verkeersintensiteiten ruim naar boven zijn afgerond;
- Geen bodemdemping is toegepast en
- Eventuele afscherming niet is meegenomen.

## Conclusies:

- Onder de worst-case-situatie is hooguit 2 dB toename op de gevel te verwachten;
- De hoogst berekende waarde op de gevel bedraagt 46 dB;
- Er is geen overschrijding van de wettelijke geluidsnorm van 48 dB L<sub>den</sub> a.g.v. de voorgenoemen planontwikkeling.



## BIJLAGE 2. ZIENSWIJZEN

### Zienswijze 1



[REDACTED]

Aan:  
Gemeenteraad van Noordoostpolder  
Postbus 155  
8300 AD Emmeloord

Betreft ontwerp bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00719-ON01.

Geachte leden van de Gemeenteraad van Noordoostpolder,

Graag reageren wij op het onderwerp: Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg. Op 10 januari 2007 hebben wij het grootste gedeelte van het erf met kadastraal nr. C3537 verkocht, te weten 81 are en 90 centi-are. Een strook van 10 are en 80 centi-are, kadastraal nr. C3538 heeft [REDACTED] behouden.

Deze strook ligt tussen het perceel Zwartemeerweg 38 en Zwartemeerweg 40 en sluit aan bij kavel T108, kadastraal nr. C2531.

Als het bestemmingsplan van C3537 wordt veranderd, hoeft niet het bestemmingsplan van C3538 veranderd te worden. Het gaat om aparte percelen met verschillende eigenaren.

[REDACTED] maakt daarom bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging voor perceel C3538. Hierop moet de agrarische bestemming behouden blijven.

We hopen u op deze manier duidelijk gemaakt te hebben wat onze belangen zijn en vernemen graag spoedig uw reactie hierop.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Zienswijze 2

Gemeenteraad van Noordoostpolder  
Postbus 155  
8300 AD Emmeloord

GEM. NOORDOOSTPOLDER  
INGEK. 30 NOV. 2023

ARCHIEF GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

KOPIE

Datum: 29 november 2023

LS,

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 Kraggenburg".

Wij maken **bezwaar** tegen de ontwikkeling van het exclusieve restaurant en de bed en breakfast.  
Wij wonen op ongeveer 70 meter afstand van de Zwartemeerweg 38 [REDACTED]

### De verkeersoverlast:

Wij achten 84 verkeersbewegingen per dag als een verslechtering van de verkeersveiligheid. Hierbij zijn de verkeersbewegingen van leveranciers door BJZ. nu niet meegerekend. De verplichte 60 km op de Zwartemeerweg wordt door 90 % van de auto's genegeerd. Men rijdt hier hard, gemiddeld schatten wij zo rond de 80 km. Jaarlijks vinden wij vooral onze katten dood af zwaargewond aan de weg.

Daarbij komt dat de Flevohoeve (ooit een cultuur boerderij) in 2008 verminkt tot een huisvestingvoorziening met plaats voor 112 arbeidsmigranten zal in 2024 uitgebreid worden met nog eens 100 extra bedden. Wat dacht u van deze toename aan verkeersbewegingen en dus onveiligheid!

### Geluid:

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is evident. Door 84 dagelijkse verkeersbewegingen en de rest (leveranciers) zal hierdoor significant aan geluidsoverlast toenemen. De open polder ruimte draagt geluid heel goed mee. De jaarlijkse festivals op NETL...het Wilde Weide festival en Wildeburg is op de Zwartemeerweg heel goed te horen.

Afgelopen jaar had de eigenaar van nummer 38 zijn kinderen met aanhang op bezoek, muzikje aan. Wij hadden een slechte nachtrust. Het was alsof de radio in de slaapkamer aanstond. Wij hebben de buurman daarop aangesproken. De buurman, die in het huis op het terrein sliep, liet weten dat hij niets had gehoord. Hoe konden wij dan wel last hebben gehad? Een dergelijke houding belooft niet veel goeds voor de toekomst.

Dagelijks hebben wij straks te maken met vrolijke praatgrage (dronken) bezoekers, die de weg naar de auto zoeken. En uiteraard op tijdstippen waarop wij en de burens al op één oor liggen.

### Luchtkwaliteit:

De grootste bron van luchtverontreiniging is het wegverkeer. Door de dagelijkse toegenomen verkeersbewegingen (84x) en nog meer als de Flevohoeve met 100 bedden is uitgebreid draagt het logischerwijze bij aan een toename aan luchtverontreiniging.

Lees: een toename aan CO2 uitstoot.

De bewoners van huisnummer.40 zijn mensen van rond de 80 jaar...Wij zijn op een leeftijd van 67 jaar en daarom ook veel bevattelijker voor aandoeningen aan de luchtwegen. Wij achten onszelf en de burens daarom ook als een gevoelige bestemming.

Ook zal de uitbreiding in alle opzichten zeker geen goed doen aan het natuurgebied Zwartemeer, wat gelabeld is als Natura 2000 locatie.

**Waarde van ons huis:**

Wat zo kenmerkend is voor de polder; de ruimte, de plattelandsrust, waar je in de avonden nog een speld kan horen vallen, de zuivere lucht, voor ons destijds reden om van de randstad naar Kraggenburg te verhuizen. Dit alles zal door de uitbreiding verstoord worden. Daarom vrezen wij, dat de waarde van onze huizen zal dalen en dat vinden wij ook zeer bezwaarlijk.

Vriendelijke groet,

