

Reactienota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 10 te Nagele'

Zienswijze 1: Craeft Advies B.V. namens omwonenden (drie adressen direct tegenover, schuin tegenover en nabij de planlocatie)

1.1.1

Kern van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan regelt de uitbreiding van het agrarisch bedrijf en agrarisch verwerkingsbedrijf op en nabij het perceel Zuidwesterringweg 10 te Nagele tot een oppervlakte van maximaal 6 hectare. Er wordt een goot- en nokhoogte van 9,35 respectievelijk 12,10m toegestaan. Nagenoeg het gehele bestemmingsvlak wordt aangeduid als bouwvlak, het gehele bouwvlak mag worden bebouwd a ca. 45.000 m². Met het ontstaan van deze planologische mogelijkheden wordt ruimte gegeven aan de komst van één van de grootste agrarische verwerkingsbedrijven in Nederland.

Gemeentelijke reactie 1.1.1

Het plangebied is inderdaad ca. 6,0 ha. In het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 8,5m en een maximale bouwhoogte van 11m opgenomen. Dit is gelijk aan de huidige bouwmogelijkheid op Zuidwesterringweg 10 en gelijk aan de standaard regeling die via de beheersverordening nagenoeg overal in het landelijk gebied geldt. In het plan is voor goot- en bouwhoogte een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10% opgenomen. Aan het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid gaat een afweging vooraf. Ook deze regeling komt overeen met de mogelijkheden die ook elders in het landelijk gebied geboden worden. Op aandringen van de gemeente heeft initiatiefnemer bij de planuitwerking aangesloten bij de gangbare goot- en bouwhoogten. Het bouwvlak is overigens ca. 42.000 m².

Naar aanleiding van de zienswijze (zie: gemeentelijke beantwoording 1.5.4) wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze en is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak opgenomen van 70%.

1.1.2

Kern van de zienswijze

Clënten vinden de beoogde ontwikkeling te massaal. Het erf wordt circa vier keer groter dan in de omgeving gebruikelijk is. De vergroting past niet binnen het vigerende beleid, wet- en regelgeving. Het plan gaat uit van een grote mate van eigen gebruik van alle faciliteiten door de initiatiefnemer. Er is geen sprake van bindende en handhaafbare planregels welke dit borgen. Met de komst van een dergelijk bedrijf nemen de verkeersbewegingen, onder andere met grote vrachtwagens, fors toe. Het plan is niet getoetst aan verkeersveiligheid. Het plan is niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor cliënten. Het plan is onevenredig en voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie 1.1.2

Dit betreft een samenvatting van de zienswijze. De aangehaalde bezwaren worden hieronder puntsgewijs besproken.

1.2.1

Het plan maakt de realisatie van een agrarisch verwerkend bedrijf mogelijk op een kavel van 6,0 ha.

Gemeentelijke reactie 1.2.1

Dat klopt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een agrarische bedrijvigheid mogelijk in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en in de vorm van een agrarisch verwerkingsbedrijf. Hierbij geldt

dat voor het agrarisch verwerkingsbedrijf is bepaald dat circa 80% van de ter plaatse te verwerken producten door het eigen bedrijf voortgebrachte producten dienen te zijn. Deze regeling is onvoldoende duidelijk. Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen. Artikel 3 van de planregels wordt aangepast (zie: gemeentelijke beantwoording 1.2.3).

1.2.2

Op grond van artikel 3.1 lid 1 sub a van de planregels is onder meer een agrarisch verwerkingsbedrijf toegestaan, waarbij geldt dat circa 80% van de ter plaatse te bewerken agrarische producten door het eigen bedrijf voortgebrachte producten dienen te zijn.

Gemeentelijke reactie 1.2.2

Zie: gemeentelijke beantwoording 1.2.3.

1.2.3

Deze planregel is onvoldoende duidelijk en handhaafbaar. Niet gedefinieerd is waar de grens van het woord 'circa' ligt, wat de planologische definitie van 'voortgebrachte producten' is en niet gedefinieerd is wat het 'eigen bedrijf' betreft. In de begripsbepalingen in artikel 1 is hier geen enkele definitie van gegeven. Zelfs wanneer de planregel op de meest restrictieve wijze wordt uitgelegd, betekent dit dat ten minste allerhande samenwerkingsverbanden ook onder deze regeling vallen.

Gemeentelijke reactie 1.2.3

De gemeente is het met indieners eens dat de regeling zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijk is. Artikel 3 van de planregels is naar aanleiding van de zienswijze geheel herschreven. Met de nieuwe formulering is er meer duidelijkheid over welke activiteiten zijn toegestaan – dit komt ook ten goede aan de handhaafbaarheid van de regels. Hieronder bespreken we de voornaamste aanpassingen. Andere aanpassingen zullen later in dit stuk besproken worden in de gemeentelijke reacties op de betreffende zienswijzen.

In de regels is het 'grondgebonden agrarisch bedrijf' verengd naar een 'grondgebonden akkerbouwbedrijf'. Zo wordt voorkomen dat er op het perceel productie of verwerking van melk- of vleesproducten plaats zal gaan vinden.

Het woord 'circa' is geschrapt. In plaats hiervan is de volgende regel opgenomen: 'een agrarisch verwerkingsbedrijf, waarbij geldt dat minimaal 80% van de te verwerken producten afkomstig moet zijn van het eigen grondgebonden akkerbouwbedrijf. Voor de duidelijkheid is ook toegevoegd dat het percentage ziet op het gewicht van verwerkt gewas.

In de definities wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen verwerken (bv. schoonmaken, sorteren, selecteren, drogen, verpakken en opslaan) en bewerken (bv. snijden, raspen, hakken, malen, schrapen, schillen, polijsten, koken, bakken, frituren en inmaken). Verwerken wordt wel toegestaan. Bewerken niet.

In de aangepaste definitie van 'agrarisch verwerkingsbedrijf' wordt een maximale verwerkingscapaciteit van 25.000 ton/jaar opgenomen zodat voor de opslag- en distributieactiviteiten (groothandel) uitgegaan kan worden van de richtafstanden bij milieucategorie 3.1 in plaats van 4.2 (zie: bedrijven en milieuzonering, VNG 2009). Omgerekend naar verwerkingscapaciteit per uur komt dit neer op ca. 3 ton/uur. Dit is ruim onder de grens van 500 ton/uur die op grond van de VNG-publicatie milieucategorie 4.2 van toepassing zou verklaren.

Voor 'eigen akkerbouwbedrijf' wordt geen nadere definitie gegeven. Op basis van jurisprudentie is voldoende duidelijk wat daar wel en niet onder valt. Voor de verwerking moet minimaal 80% procent van het eigen akkerbouwbedrijf afkomstig zijn. De tegemoetkoming aan de zienswijze heeft geleid tot een wijziging en heldere aanscherping van het plan.

1.2.4

In § 1.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het bedrijf van de initiatiefnemer, 'Poppe Landbouw' en de nieuw op te richten entiteit 'Poppe Verwerking B.V.' Niet vermeld wordt wie de aandeelhouders van Poppe Verwerking B.V. zijn – dan wel worden. Dit is in casu ruimtelijk relevant omdat de planregeling uitgaat van verwerking door het 'eigen bedrijf'. In de toelichting wordt verder gesteld dat Poppe het verwerkingsproces in eigen hand neemt maar de vennootschap is nog niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Omdat een juridische bindende planregeling, welke zou aansluiten bij de in § 1.2 genoemde entiteiten en doelen, ontbreekt, is artikel 3.1 lid 1 sub a planregels niet handhaafbaar en kan de initiatiefnemer na vaststelling van het bestemmingsplan het plangebied / bedrijfserf verkopen zonder aanvullende verplichtingen ter voorkoming van het ontstaan van een gebiedsvreemd bedrijf.

Gemeentelijke reactie 1.2.4

Aanvrager is het bedrijf Poppe Landbouw. Dit is in de hoofdzaak een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Het woord 'eigen' in de planregels verwijst in de praktijk naar dit bedrijf. Met het oog op de leveringszekerheid wordt een gedeelte van de verwerking gedaan met producten van derden. In de aangepaste regels is vastgelegd dat minimaal 80% van de te verwerken producten afkomstig moet zijn van het eigen grondgebonden akkerbouwbedrijf.

1.2.5

Dat een en ander niet uitsluitend illusoir is, motiveren cliënten onder andere aan de hand van uitingen van de initiatiefnemers in de media, zoals aangehecht als **bijlage 2**. De initiatiefnemer, Poppe Landbouw, werkt onder de naam 'BioQrops' samen in de vorm van een joint venture met Waterman Onions. Het ontwerpbestemmingsplan is bij voorbaat niet uitvoerbaar nu vaststaat dat de verwerkingscapaciteit niet voor het eigen bedrijf is bedoeld.

Gemeentelijke reactie 1.2.5

Aanvrager geeft aan dat er geen sprake is van een joint venture. Verwerking is in hoofdzaak van biologische producten van Poppe Landbouw. In de aangepaste regels is vastgelegd dat minimaal 80% van de te verwerken producten afkomstig moet zijn van het eigen akkerbouwbedrijf. Een gedeelte van de verwerking mag dus gedaan worden met producten afkomstig van derden. Dit is nodig in verband met de leveringszekerheid. BioQrops is overigens een handelsbedrijf.

1.2.6

De aangeduide percelen motiveren de 80% op het eigen bedrijf voortgebrachte producten evenmin, nu de initiatiefnemer naar wetenschap van cliënten deze percelen veelvuldig ruilt met en aan veehouderijbedrijven. Ook stellen cliënten vraagtekens bij de verhouding tussen het areaal eigen grond en de benodigde verwerkingscapaciteit, een logische verhouding is afwezig.

Gemeentelijke reactie 1.2.6

Aanvrager geeft aan te allen tijde over voldoende gronden te kunnen beschikken om genoeg eigen akkerbouwproducten te kunnen aanvoeren. Het kaartje is ter illustratie en een momentopname. Het klopt dat het akkerbouwareaal waar Poppe Landbouw per jaar uit andere kavels kan bestaan.

1.2.7

Niet alleen is onduidelijk en niet vastgelegd of er sprake is van een ontwikkeling ten behoeve van het eigen bedrijf, maar ook is in § 4.8 van de toelichting onvoldoende gemotiveerd wat deze uitbreiding betekent voor de typering van het bedrijf. Hier wordt verderop in de zienswijze nader op in gegaan. Feit is dat het bedrijf wordt gecategoriseerd als een categorie 3.1 bedrijf, terwijl dit niet nader gemotiveerd is en het naar verwachting een categorie 4.2 bedrijf betreft. Een dergelijk bedrijf is niet passend in het buitengebied.

Gemeentelijke reactie 1.2.7

Zie: gemeentelijke reacties 1.2.3, , 1.8.1, 1.8.2 en 1.9.2.

1.3.1

In § 1.2 en 2.3 van de toelichting is een zeer summiere omschrijving van de noodzaak van het plan gegeven. Er wordt niet ingegaan op de geschiktheid of evenwichtigheid van het plan.

Gemeentelijke reactie 1.3.1

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen, want met de in deze nota van beantwoording beschreven aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, is het plan voorzien van een toelichting waaruit in voldoende mate de goede ruimtelijke ordening blijkt. Hiermee is de geschiktheid en evenwichtigheid van het plan in voldoende mate aangetoond.

1.3.2

Een bestemmingsplan moet toetsen aan het evenredigheidsbeginsel, zoals de Afdeling bestuursrechtspraak uitwerkte in haar uitspraak van 7 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3614. Dat betekent dat het bestemmingsplan een geschikt middel moet zijn om het gewenste doel te bereiken, dat het bestemmingsplan noodzakelijk is en dat het bestemmingsplan in het concrete geval evenwichtig is. De noodzakelijkheid is niet onderbouwd en het plan is niet evenwichtig. Er wordt op geen enkele wijze een afweging gemaakt waarom dit plan alhier noodzakelijk, passend en in verhouding tot andere omliggende functies is. De belangen van cliënten zijn niet gewogen.

Gemeentelijke reactie 1.3.2

Zie: gemeentelijke reactie 1.3.1. Voor het overige verwijzen wij naar de bespreking van de Omgevingsvisie gemeente Noordoostpolder en de Ontwikkelstrategie werklocaties Noordelijk Flevoland en ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder waarin de kaders meegegeven zijn voor agrarische be- en verwerkers. Uitgangspunt is dat agrarische be- en verwerkers qua doorgroeimogelijkheden gelijkgesteld worden aan reguliere agrarische bedrijven. In voorliggende beantwoording wordt afdoende ingegaan op de door indieners aangedragen bezwaren. Op onderdelen heeft dit geleid tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4.1

Wanneer cliënten stellen dat het plan niet passend in de omgeving is, dient beoordeeld te worden of de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen is. Deze is ten onrechte niet doorlopen. In § 3.1.2 van de toelichting is ten onrechte gesteld dat het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Hiertoe verwijs ik namens cliënten naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, (onder meer) rechtsoverweging 6 – 6.5 en in het verlengde daarvan de uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:734. Er is derhalve niet onderbouwd waarom deze locatie het meest geschikt en noodzakelijk is voor deze ontwikkeling en waarom er dienovereenkomstig geen alternatieven zijn, waarbij cliënten onder meer van oordeel zijn dat zo een bedrijf thuishoort op een industrieterrein en er aldaar voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Gemeentelijke reactie 1.4.1

In rechtsoverweging 6.2 van de door indiener aangehaalde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State staat dat zij gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan ziet op een grondgebonden akkerbouwbedrijf waarbij de eigen producten worden verwerkt. Het verwerken (schoonmaken, sorteren, selecteren, drogen, verpakken en opslaan) van eigen producten heeft altijd al onderdeel uitgemaakt van de reguliere bedrijfsvoering van een akkerbouwbedrijf. In voorliggend plan mag vanwege leveringszekerheid maximaal 20% van de te verwerken producten afkomstig zijn van derden. De gemeente meent dat met deze bedrijfsvoering nog steeds sprake is van een agrarisch bedrijf dat (in hoofdzaak) eigen product verwerkt. Agrarische bedrijven zijn geen stedelijke ontwikkelingen en horen niet thuis in stedelijk gebied.

1.4.2

In lijn met het voorgaand gestelde wordt in § 3.2.1 van de toelichting ten onrechte geconcludeerd dat het plan voldoet aan het zogenaamde Omgevingsprogramma Provincie Flevoland. Om aan dit beleid te voldoen moet sprake zijn van een zwaartepunt van de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op de eigen agrarische activiteiten. Gelet op de omschreven activiteiten is dat niet het geval. Omdat de binding met eigen gronden niet is verzekerd noch juridisch bindend is vastgelegd, voldoet het plan niet aan het beleid en dienen dergelijke bedrijfsactiviteiten op een bedrijfsterrein te worden gevestigd.

Gemeentelijke reactie 1.4.2

Het zwaartepunt van de activiteiten die worden toegestaan in het voorliggende ligt op de eigen agrarische activiteiten. Het betreft een grondgebonden akkerbouwbedrijf en een agrarisch verwerkingsbedrijf met minimaal 80% eigen product. Met in gemeentelijk reactie 1.2.3 omschreven aanpassingen in de planregels is dit voldoende geborgd.

1.4.3

In § 3.2.2 van de toelichting wordt getoetst aan het beleid 'R.O. Visie Werklocaties Flevoland'. Dit beleid formuleert een krimp van agrarische bedrijven met ca. 90 hectare leegstand aan agrarische erven tot gevolg hebbend. In de toelichting wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid, omdat er al sprake is van een agrarische bestemming. Dit is een faux pas, nu er een uitbreiding van het bouwvlak van ca. 4,5 ha wordt gerealiseerd. Het is naar het oordeel van cliënten juist in strijd met het beleid om 4,5 ha erf toe te voegen als er de komende jaren veel leegstand ontstaat. Immers, alsdan is het passender om de verwerkingscapaciteit, voor zover het een zuiver agrarische functie zou betreffen, quod non, toe te staan op een van de vrijkomende erven. In het verlengde hiervan is het plan tevens in strijd met de Structuurvisie werklocaties.

Gemeentelijke reactie 1.4.3

Schaalvergroting in de landbouw leidt inderdaad tot het vrijkomen van erven. Zowel provincie als gemeente hebben beleid voor de invullingsmogelijkheden van deze erven. Voorliggende ontwikkeling ziet echter op de doorgroei van een bestaand bedrijf. De RO Visie werklocaties Flevoland ziet niet specifiek op voorliggende ontwikkeling en staat dus de betreffende ontwikkeling niet in de weg. Voor voorliggende ontwikkeling is aansluiting gezocht bij de uitbreidingsmogelijkheden die op grond van de gemeentelijke omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie werklocaties Noordelijk Flevoland en ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder gelden. Dat betekent dat een erf met een agrarisch verwerkingsbedrijf op eenzelfde wijze kan doorgroeien als een regulier agrarisch bedrijf. Het uitsmeren van de activiteiten over meerdere erven is qua bedrijfsvoering en logistiek ondoelmatig en ongewenst.

1.4.4

Het ontwerpbestemmingsplan is in het geheel niet getoetst aan het belangrijkste provinciale beleid, te weten de provinciale Omgevingsverordening.

Gemeentelijke reactie 1.4.4

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een bespreking van de provinciale omgevingsverordening toegevoegd aan de toelichting. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

1.4.5

Het ontwerpbestemmingsplan is niet getoetst aan de structuurvisie 'Programma landschap van de Toekomst'.

Gemeentelijke reactie 1.4.5

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een bespreking van de provinciale omgevingsverordening toegevoegd aan de toelichting. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

1.4.6

In § 3.3.1 van de toelichting wordt getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie. Deze toets is op het belangrijkste onderdeel onjuist. In § 5.6.2 van de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 zijn de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische erven omschreven. Op hoofdlijnen komt dit op het volgende neer:

- Erven mogen in de toekomst tot 3,0 ha bruto worden uitgebreid, waarbij de breedte maximaal 150 meter mag zijn en de diepte maximaal 200 meter. *Het plan voldoet hier niet aan en kent een erf van 200 x 300m.*
- Naast voor het 'opdikken' van het erf kan een agrariër - afhankelijk van de situatie en van de grondposities - kiezen voor het 'verdubbelen' van het erf over de kavelsloot heen: daar waar een ondernemer twee erven aan weerszijden van de kavelsloot kan samenvoegen, kan een agrarisch bedrijf doorgroeien tot een maat van (bruto) maximaal 6,0 aaneengesloten hectaren wanneer de twee samen te voegen erven beide tot 3,0 hectare zijn/worden uitgebreid. *In casu is hier geen sprake van een erf dat verdubbeld kan worden, er is immers geen tweede erf. Een verdubbeling zou leiden van 1,5 tot 3 ha of maximaal van 2 tot 4 ha, maar niet van 1,5 tot 6 ha (dat is een verviervoudiging).*

Gemeentelijke reactie 1.4.6

Zowel in de Omgevingsvisie gemeente Noordoostpolder als in de Ontwikkelstrategie werklocaties Noordelijk Flevoland en ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder heeft de raad voor agrarische bedrijven en agrarische verwerkingsbedrijven ruimte geboden om te groeien tot maximaal 6,0 hectare (bruto). Dit kan door het 'opdikken' en 'verdubbelen' van een bestaand erf. 'Opdikken' betekent het uitbreiden van een bestaand erf in de diepte en/of in de breedte. Onder 'verdubbelen' wordt verstaan het spiegelen van een bestaand (al dan niet opgedikt) erf langs de weg, naar de andere zijde van de kavelsloot. Voorliggend plan ziet op het uitbreiden van het bestaande erf tot een oppervlakte van 6,0 hectare.

Aan de eisen voor landschappelijke inpassing van het erf, bouwhoogtes etc. wordt voldaan. Op één aspect wijkt het initiatief af van de uitgangspunten uit de omgevingsvisie het erf wordt niet gespiegeld over de kavelsloot en dat de ene helft van het erf breder is dan het andere (asymmetrisch). Op dit punt afwijken van het beleid is gerechtvaardigd en wordt maatwerk geleverd om de volgende redenen:

- Eerst opdikken van het erf aan de Zuidwesterringweg 10 naar 1,5 hectare en daarna 1,5 hectare erf aan de andere zijde van de kavelsloot zou betekenen dat de bestaande en tamelijk volgroeide erfsingel aan de zuidoostkant van het erf verwijderd zou moeten worden. Nieuwe aanplant plaats zou moeten vinden. Het kost tijd voordat de nieuwe erfsingel weer op het niveau is van de bestaande erfsingel.
- De bestaande bebouwing op het erf maakt het onmogelijk, of in elk geval niet doelmatig, om het erf richting het zuidoosten op te dikken. Het opdikken van het erf naar het zuidoosten zou niet leiden tot de door initiatiefnemer gewenste bouw mogelijkheden, zonder een aanzienlijk deel van de bestaande bebouwing eerst te moeten slopen.
- De maximale erfuutbreidingsmaatvoering en -oppervlakte ingeval van 'opdikken' plus 'verdubbelen' wordt gerespecteerd. De bruto breedte is $2 \times 150 \text{ m} = 300 \text{ m}$, de diepte is 200m. Dit maakt een bruto oppervlakte van 6,0 ha.
- Tot slot wordt met het voorliggende plan het uitzicht vanaf het recht tegenovergelegen erf (Zuidwesterringwet 9) ten opzichte van de bestaande situatie alleen aan de linkerzijde beperkt. Bij uitbreiding met het erf opgedikt en gespiegeld over de kavelsloot zou het perceel Zuiderringweg 10 ook aan de rechterzijde 50 m kunnen uitbreiden.

1.4.7

Hoewel een structuurvisie geen volwaardig bindend karakter heeft, kan het wel voorkomen dat onderdelen een meer dan indicatieve betekenis hebben blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De structuurvisie is dan relevant voor de vraag of bij een ander besluit, zoals een op de structuurvisie gebaseerd bestemmingsplan, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of voldaan is aan de eisen van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. Afwijken van een structuurvisie vraagt derhalve om een goede motivering en een zorgvuldige belangenafweging. Gelet op de exacte maatvoeringseisen heeft de structuurvisie in casu een meer dan indicatief – en dus een bindend – karakter voor de maatvoering van een toekomstig erf. Het plan voorziet niet in een goede motivering, laat staan een zorgvuldige belangenafweging waarbij naast de belangen van cliënten ook algemene belangen en de belangen van cliënten zijn gewogen. Het plan is in strijd met de structuurvisie en de toelichting kan het plan niet dragen. Het erf is simpelweg te groot.

Gemeentelijke reactie 1.4.7

Hierboven is onder gemeente 1.4.6 beschreven waarom in voorliggend geval afgeweken kan worden van de paragraaf 7 van de Omgevingsvisie meegegeven kaders voor wat betreft het asymmetrisch 'verdubbelen'. De algemene belangen en de belangen van indieners worden in deze nota van beantwoording en de aangepaste toelichting bij het bestemmingsplan voldoende gewogen. De gemeente erkent dat het plan invloed heeft op het landschap en op de directe omgeving van indieners. De gemeente meent echter dat de belangen van indieners niet onevenredig worden geschaad door het plan. Omdat uit de toelichting van het bestemmingsplan voldoende wordt aangetoond dat het plan kan voldoen aan de goede ruimtelijke ordening en vanwege het bedrijfseconomische belang van aanvrager valt de weging der belangen in het voordeel van aanvrager uit.

1.4.8

Voormelde maatvoeringscriteria zijn niet voor niets vastgelegd in de structuurvisie, daar deze het landschap tot haar erfgoed beschouwd.

Gemeentelijke reactie 1.4.8

In gemeentelijke beantwoording 1.4.6 en 1.4.7 wordt gemotiveerd waarom in voorliggend geval met maatwerk van het in de Omgevingsvisie vastgelegde kader kan worden afgeweken.

1.4.9

In § 4.3 van de toelichting wordt aan het aspect 'cultuurhistorie' getoetst. Hierin worden diverse beleidsdocumenten benoemd. Het is onduidelijk welke thans van toepassing zijn, hoe deze doorwerken op het plangebied en op welke wijze deze zijn verwerkt bij de landschappelijke inpassing.

Gemeentelijke reactie 1.4.9

De gemeente onderschrijft dit onderdeel van de zienswijze. Paragraaf 4.3 is herschreven ten opzichte van het ontwerp. Ook in de geheel herschreven paragraaf 2.4 is aandacht voor de landschappelijke inpassing. Het plan wordt op deze punten aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.5.1

In § 2.4 is een omschrijving van de landschappelijke inpassing opgenomen. In bijlage 2 bij de planregels is een erfinrichtingsplan opgenomen.

Gemeentelijke reactie 1.5.1

De inhoud van paragraaf 2.4 en 4.3 wordt met elkaar in overstemming gebracht. Het toelichtende deel uit bijlage 2 van de regels wordt verwijderd de rest van bijlage 2 van de regels wordt vervangen door een aangepaste 'inrichtingstekening erfsingel'. Het plan wordt op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.5.2

In een conceptversie was in een toenmalig artikel 1.26 een definitie van een erfsingel opgenomen. Hierin was een maatvoering van 3m breedte opgenomen maar ontbrak de hoogte. Deze definitie is in het ontwerpbestemmingsplan kennelijk geschrapt. Er is derhalve geen definitie meer opgenomen van een erfsingel, laat staan een minimale breedte of hoogte. Er is daarmee niet bindend vastgelegd dat de op grond van de structuurvisie verplichte landschappelijke inpassing voldoende van omvang zal zijn.

Gemeentelijke reactie 1.5.2

In bijlage 2 is een 'inrichtingstekening erfsingel' opgenomen met daarin een beplantingsplan en een beplantingsstramien. Uit de aangepaste 'inrichtingstekening erfsingel' blijkt de benodigde maatvoering van de erfsingel. Het opnemen van een definitie (inclusief maatvoering) van de erfsingel in de regels is daarmee niet nodig. Dit zou ook te weinig ruimte voor het benodigde maatwerk (bestaande singel aan de zuidoostzijde) bieden. In de voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform de in bijlage 2 opgenomen inrichtingstekening erfsingel met bijbehorend beplantingsplan. Het plan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast op deze punten.

1.5.3

In het inrichtingsplan is wel een breedte van 6,0m opgenomen maar na realisatie heeft dit inrichtingsplan geen bindend karakter of instandhoudingsverplichting. Ook ontbreekt een minimale hoogte van het plantgoed. Dit is relevant omdat bij een bouwhoogte van 12,0m een stekje van 30cm weinig landschappelijke inpassing zal leiden.

Gemeentelijke reactie 1.5.3

De aangepaste tekst van de voorwaardelijke verplichting heeft een direct bindende werking. Zonder aanleg en instandhouding van de erfsingel (conform tekening) mogen de gronden en bouwwerken niet gebruikt worden. In de inrichtingstekening erfsingel is vastgelegd dat het plantgoed een minimale hoogte van 80 cm heeft. De verplichte soortenmix is een mengsel dat deels bestaat uit snel opschietende soorten zodat de nieuw aan te planten singel zo snel als mogelijk voldoende robuust wordt. Ook wordt met de aangepaste inrichtingstekening erfsingel beter geborgd dat de nieuwe erfsingel ook uit hoogopgaande bomen moet bestaan (en niet alleen uit struweel). Het plan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast op deze punten.

1.5.4

In artikel 3.3.2 sub a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting vereist weliswaar een uitvoering van het erfinrichtingsplan maar door onduidelijke definiëring geeft het geen invulling aan de plaats van de bebouwing of de locatie van inritten. Nagenoeg het gehele erf wordt aangeduid als bouwvlak. Daarmee is verankering van de bouwwerken aan weerszijden van een middenterrein, zoals weergegeven in het inrichtingsplan, niet gegeven. Door het ontbreken van het vastleggen van de locatie van bebouwing en inrit zijn de ruimtelijke gevolgen voor cliënten onvoldoende afgewogen of thans te beoordelen.

Gemeentelijke reactie 1.5.4

De aangepaste voorwaardelijke verplichting ziet op de erfsingel. De bouw mogelijkheden zijn elders in de regels geregeld door middel van het bouwvlak. In het aangepaste bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 70% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Zo kan het plan (inclusief de toekomstige voorziene uitbreiding) uitgevoerd worden zonder dat het erf helemaal dichtsluit. Het plan is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De Zuidwesterringweg is een provinciale weg. Via een omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitweg' kan de inrit verplaatst worden. De plek van inritten is geregeld via dit spoor en niet in het bestemmingsplan. De bijgevoegde tekeningen wijzen op verplaatsing van de inrit naar een locatie iets ten noorden van het bestaande erf. Met deze ingreep is er minder overlast op het erf van reclamanten. Wij zien geen aanleiding de positie van de inritten extra te borgen in het bestemmingsplan.

1.5.5

Er is geen specificerende aanduiding opgenomen voor de (locatie) van de inrit op de plankaart.

Gemeentelijke reactie 1.5.5

Zie: gemeentelijke reactie 1.5.4

1.5.6

Er is geen specificerende aanduiding opgenomen voor een maximering van het aantal inritten op de plankaart.

Gemeentelijke reactie 1.5.6

Zie: gemeentelijke reactie 1.5.4

1.5.7

Nu de landschappelijke inpassing onvoldoende is geborgd, is de toch al enorme impact van het plan op de omgeving, van nog meer negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van cliënten.

Gemeentelijke reactie 1.5.7

Met de in voorliggende nota van beantwoording voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de landschappelijke inpassing voldoende geborgd.

1.6.1

In § 4.9 is gemotiveerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de nota parkeernormen, zoals tevens neergelegd in het paraplubestemmingsplan 'parapluplan parkeren', vastgesteld 8 juli 2019. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve in strijd met dit parapluplan.

Gemeentelijke reactie 1.6.1

Een nieuw bestemmingsplan hoeft niet getoetst te worden aan voorheen geldende bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan 'overschrijft' het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'. Wel moet in het nieuwe bestemmingsplan aangetoond worden dat voor parkeren voldaan kan worden aan de goede ruimtelijke ordening en vastgelegd worden hoe dit geborgd wordt. Dit kan aan hand van een regeling vergelijkbaar met de regeling in het parapluplan. In artikel 7 van de planregels is een overeenkomstige regeling opgenomen. In paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren is uitgelegd waarom het plan wat betreft parkeren uitvoerbaar is. Het plan is op dit punt aangescherpt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6.2

Op grond van artikel 4.4.1 van het parapluplan kan middels een Omgevingsvergunning worden afgeweken. In het ontwerpbestemmingsplan is niet bindend vastgelegd dat zo een Omgevingsvergunning, bijvoorbeeld middels een voorwaardelijke verplichting, aangevraagd moet worden.

Gemeentelijke reactie 1.6.2

Zie: gemeentelijke reactie 1.6.1

1.6.3

Er wordt gemotiveerd dat het bedrijf "al jaren genoeg ruimte heeft". Echter, zo een losse motivering is onvoldoende om 118 parkeerplaatsen minder te realiseren dan op grond van de nota parkeernormen is voorgeschreven.

Gemeentelijke reactie 1.6.3

De gemeente is het met indieners eens dat er nadere onderbouwing nodig voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen. Een beroep op ervaringscijfers alleen is onvoldoende. Er moet uitgegaan worden van maximale invulling van de in het bestemmingsplan geboden ruimte. In paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren is uitgelegd waarom het plan wat betreft parkeren uitvoerbaar is. Zie voor het overige: gemeentelijke reactie 1.6.1.

1.6.4

Het plan is in strijd met staand beleid en een afwijking is onvoldoende gemotiveerd. Cliënten lopen dienovereenkomstig een groot risico op parkeeroverlast in de directe omgeving, hetgeen leidt tot potentieel verkeersonveilige situaties.

Gemeentelijke reactie 1.6.4

Er is in gemeentelijke reactie 1.6.1 voldoende aannemelijk gemaakt dat het parkeren op het erf opgelost wordt.

1.6.5

In § 4.9 van de toelichting wordt tevens gesteld dat niet voorzien wordt in een toename van het aantal voertuigbewegingen en vrachtwagens. Met een, naar eigen zeggen van initiatiefnemer, vergroting van 1,25 ha aan bedrijfsgebouwen voor de verwerking van agrarische producten, is deze stelling volstrekt ongeloofwaardig.

Gemeentelijke reactie 1.6.5

In de aangepaste paragraaf 4.9 van de toelichting is de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf verder onderbouwd. Hierbij wordt ook uitgegaan van maximale planinvulling. Door de bouwmogelijkheid in de regels te beperken tot 70% van het bouwvlak wordt de maximale verkeersaantrekkende werking beperkt. Ook het beperken van de jaarlijkse verwerkingscapaciteit tot 25.000 ton geeft kaders aan de maximaal te verwachten verkeersgeneratie. Uit paragraaf 4.9 blijkt voldoende dat het verkeer als gevolg van het plan goed afgewikkeld kan worden. De toelichting van het plan is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6.6

In dat verband houden cliënten u graag de volgende rekensom voor:

- Verwerking BioDrops/Poppe: 150.000 ton
- Een volle zeecontainer op vrachtwagen: 28 ton
- 150.000 / 28: 5357 vrachtwagens
- Retourbewegingen x factor 2: 10.714
- Geoogst product, per kistwagen/kieper: 16 ton
- 18750 bewegingen, gedeeld door 2
(i.v.m. oogst/aanvoer aangelegene percelen: 9375 vrachtwagens.

Totaal circa **20.000 vervoersbewegingen / 250 werkdagen = 80 per dag, 10 per uur**. Bij volle vrachten. Bovenstaande is het reële scenario dat mogelijk wordt gemaakt met het beoogde planologische kader. Al zou gesteld worden dat deze rekensom te ruim is, heeft te doen gelden dat de verkeerstoename nog altijd enorm is als maar de helft waar zou zijn.

Gemeentelijke reactie 1.6.6

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.6.5. In de planregels is dit geborgd door een maximale verwerkingscapaciteit van 25.000 ton verwerkt gewas per jaar. Het plan is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6.7

In het verlengde hiervan is ook niet onderzocht of de Zuidwesterringweg de extra vervoersbewegingen kan verwerken en wat een forse toename aan vrachtverkeer, welke het erf zal aandoen en weer zal vertrekken, zal betekenen voor de verkeersveiligheid door optrekkende, afremmende en afslaande vrachtwagens.

Gemeentelijke reactie 1.6.7

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.6.5. Naar verwachting is er in de nieuwe situatie minder vrachtverkeer dan in de huidige situatie. Bij maximale planinvulling is er sprake van een toename van circa 450 verkeersbewegingen van tractor of vrachtwagen (kipper) op jaarbasis. De Zuidwesterringweg kan dit qua capaciteit gemakkelijk opvangen.

1.6.8

Langs de Zuidwesterringweg loopt een fietspad. Door dat 24/7 vrachtwagens het bedrijf kunnen en zullen aandoen, neemt de onveiligheid voor fietsers toe.

Gemeentelijke reactie 1.6.8

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.6.5. In de aangepaste paragraaf 4.9 is aangegeven dat de Zuidwesterringweg het aantal verkeersbewegingen goed kan afhandelen. In algemene zin kan gesteld worden dat een vrijliggend fietspad veiliger is dan een situatie waarbij het fietsverkeer zich op de rijbaan bevindt. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat er verkeersonveilige situaties zullen ontstaan als gevolg van het voorliggende plan.

1.6.9

Het plan is in het geheel niet beoordeeld op verkeersveiligheid, daar waar de omvang van het plan daar wel aanleiding toe geeft.

Gemeentelijke reactie 1.6.9

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.6.5 en 1.6.8. Verkeersveiligheid is niet ruimtelijk relevant en derhalve geen onderwerp dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan. In paragraaf 4.9 is aangegeven dat de verkeersbewegingen zowel in de verwachte situatie als bij maximale planinvulling goed afgehandeld kunnen worden. Voor het overige is verkeersveiligheid voldoende geregeld in andere wet- en regelgeving.

1.7.1

In § 4.6.1 van de toelichting wordt getoetst aan de Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming. Daartoe wordt verwezen naar bijlage 3 bij de toelichting, waarin een stikstofbeoordeling is gemaakt. Deze beoordeling kan het plan niet dragen.

Gemeentelijke reactie 1.7.1

Voor het plan is een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd waarbij naast de gebruiksfase ook de aanlegfase inzichtelijk is gemaakt. Bij de nieuwste berekening is uitgegaan van maximale plan invulling om zo het 'worst-case' inzichtelijk te krijgen. Uit de aangepaste AERIUS-berekeningen blijkt de uitvoerbaarheid van het plan. Dit is verder uitgewerkt in de aangepaste paragraaf 4.6.1 Gebiedsbescherming van de toelichting. De plantoelichting is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.7.2

De vrijstelling zoals bedoeld in artikel 2.9a Wnb jo. 2.5 Bnb, welke gebruikt wordt voor de aanlegfase is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 november 2022 onverbindend verklaard (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Het plan is derhalve in strijd met artikel 2.7 lid 1 Wnb en artikel 6 Habitatrichtlijn.

Gemeentelijke reactie 1.7.2

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.7.1.

1.7.3

Afhankelijk van de uitkomsten van een juiste beoordeling kan er sprake zijn van een noodzaak tot het maken van een passende beoordeling ex. artikel 2.8 Wnb en een PlanMer ex. artikel 7.2a lid 1 Wm.

Gemeentelijke reactie 1.7.3.

Er hoeft geen passende beoordeling of een PlanMer gedaan te worden. Voor het overige wordt verwezen naar 1.7.1.

1.8.1

In het verlengde van het vorenstaande is § 4.12 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie 1.8.1

Op 15 november 2022 heeft het college van B&W op grond van paragraaf 4.12 van de toelichting besloten dat het niet nodig is om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een milieueffectrapport te maken. Omdat als gevolg van de hierboven beschreven aanpassingen de milieutechnische onderbouwing van het bestemmingsplan is veranderd heeft de gemeente initiatiefnemer gevraagd opnieuw een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Het college van B&W heeft bij het op route brengen van het raadsvoorstel ter vaststelling opnieuw besloten dat het niet nodig is om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een milieueffectrapport te maken. De plantoelichting is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.8.2

Ook in het geval volstaan zou kunnen worden met een M.E.R.-beoordeling, is de in § 4.12 gegeven beoordeling onvoldoende. De criteria uit bijlage III van de richtlijn Milieueffectbeoordeling worden wel benoemd maar niet toegepast op de casus.

Gemeentelijke reactie 1.8.2

In de aangepaste vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie: gemeentelijke reactie 1.8.1) is voldoende rekening gehouden met de criteria uit bijlage III van de richtlijn milieueffectbeoordeling.

1.8.3

De gevolgen voor het milieu zijn niet onderbouwd en derhalve kan de toelichting het plan niet dragen.

Gemeentelijke reactie 1.8.3

Met de onder gemeentelijke reacties 1.8.1 en 1.8.2 omschreven aanpassingen zijn de gevolgen voor het milieu voldoende onderbouwd.

1.9.1

In onderdeel 1 van deze zienswijze is toegelicht dat onduidelijk en niet vastgelegd of er sprake is van een ontwikkeling ten behoeve van het eigen bedrijf. In § 4.8 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd wat deze uitbreiding betekent voor de typering van het bedrijf. Feit is dat het bedrijf wordt gecategoriseerd als een categorie 3.1 bedrijf zoals bedoeld in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' terwijl dit niet nader gemotiveerd is. Dit had wel moeten nu die publicatie een onderscheid maakt naar gelang de verwerkingscapaciteit van 500 ton per uur, zoals uit onderstaande uitsnede blijkt:

5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2

Gemeentelijke reactie 1.9.1

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.2.3 tot en met 1.2.7.

1.9.2

Gelet op het feit dat de verwerkingscapaciteit niet is gemaximeerd, worden er maximale planologische rechten toegestaan voor een milieucategorie 4.2 bedrijf met een richtafstand van 100m.

Gemeentelijke reactie 1.9.2

Zie: gemeentelijke reacties 1.2.3 tot en met 1.2.7. De maximaal toegestane milieucategorie in de nieuwe situatie is 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 50m. Omdat de gemeente Noordoostpolder haar landelijk gebied aanmerkt als 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één afstandsstep verlaagd worden. Er kan dus uitgegaan worden van een richtafstand van 30m. Aan deze afstand kan worden voldaan.

De woning van cliënten, [REDACTED] valt ruim binnen deze 100m zonering, te weten op ca. 50m. Het plan voldoet derhalve niet aan de richtafstanden en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is derhalve niet gegarandeerd.

Gemeentelijke reactie 1.9.3

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.9.2.

1.9.4

Hoewel de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ook op het navolgende onderdeel scherpte mist, lijkt gesuggereerd te worden dat het gebied heeft te doen gelden als 'gemengd gebied', waardoor de afstandsnormering met één afstandsstap verlaagd zou mogen worden. Dat is gelet op het type gebied in casu niet aan de orde en in strijd met jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak van 14 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3309.

Gemeentelijke reactie 1.9.4

In de Noordoostpolder zijn de agrarische erven vanouds geclusterd. Direct aan deze erven komen ook blokjes arbeiderswoningen voor. Door de jaren heen zijn steeds meer voormalige agrarische erven omgegaan naar een woonbestemming – ook in clusters. In het voorliggende geval is sprake van een situatie waarbij twee agrarische bedrijven met bedrijfswoningen samen een cluster vormen. Functiemenging maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het landelijk gebied in de Noordoostpolder. De gemeente Noordoostpolder merkt het gehele landelijke gebied vanwege functiemenging aan als 'gemengd gebied'. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de lezing in haar uitspraak van 12 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1021 bekrachtigd. In de aangepaste paragraaf 4.8 wordt dit nader onderbouwd. De bedrijvigheid "bijt" elkaar onderling niet. Wel moet rekening gehouden worden met de bedrijfswoningen van derden – hiervoor gelden de richtafstanden. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.9.2.

1.9.5

De effecten op het gebied van lichthinder, geluidhinder, (fijn)stof, et cetera zijn niet onderzocht. Nu niet aan de afstandsnormering wordt voldaan en de beoogde verwerkingscapaciteit vele malen groter is dan op basis van de verhullende toelichting zou mogen worden verwacht, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gegarandeerd.

Gemeentelijke reactie 1.9.5

Hierboven (1.2.3 t/m 1.2.7 en 1.9.2 en 1.9.4) is voldoende gemotiveerd waarom aan de richtafstanden voldaan kan worden. Omdat aan de richtafstanden voldaan kan worden is geen nader onderzoek nodig naar lichthinder, geluidhinder en (fijn)stof.

1.10.1

In § 4.7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat er geen onderzoek naar het aspect geluidhinder nodig is omdat er geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd en er geen toename van verkeer is.

Gemeentelijke reactie 1.10.1

Hierboven (1.2.3 t/m 1.2.7 en 1.9.2 en 1.9.4) is voldoende gemotiveerd waarom aan de richtafstanden voldaan kan worden. Paragraaf 4.7 plantoelichting is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.10.2

Zoals eerder in deze zienswijze betoogd is het ongeloofwaardig dat er geen sprake is van een toename van zwaar vrachtverkeer. Met een woning van cliënten [REDACTED] liggende tegenover de inrit en inrichting is het niet aannemelijk dat er geen sprake is van geluidshinder door bijvoorbeeld vertrekkende vrachtwagens.

Gemeentelijke reactie 1.10.2

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reacties 1.6.5. tot en met 1.6.7. De inrit wordt verlegd en komt verder van de bedrijfswoning op het tegenovergelegen erf te liggen. In paragraaf 4.9 wordt voldoende inzichtelijk gemaakt wat in het aantal verkeerbewegingen is bij volledige planinvulling. In paragraaf 4.7 en het onderliggende akoestisch onderzoek wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan niet leidt tot een onevenredige toename van geluidshinder.

1.10.3

Er is geen beperking van rijtijden juridisch bindend vastgelegd, waardoor vrachtwagens 24u per dag, 7 dagen per week het bedrijf kunnen aandoen. Zie hiertoe de eerder uitgewerkte rekensom met betrekking tot voertuigbewegingen.

Gemeentelijke reactie 1.10.3

Het bestemmingsplan gaat op in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn ook via de bruidsschat regels voor vrachtverkeersbewegingen in de avond- en nachturen opgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie 1.10.1.

1.10.4

Er is geen enkel inzicht gegeven van mogelijke geluidsproducerende installaties op het terrein c.q. de gebouwen.

Gemeentelijke reactie 1.10.4

In paragraaf 4.8 en gemeentelijke reactie 1.9.2 is uitgelegd dat aan de richtafstanden voldaan kan worden. Nader onderzoek naar bedrijfslawaai is niet nodig.

1.10.5

Het plan voorziet niet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er is ten onrechte niet getoetst aan de Wet geluidshinder. Ook zal het plan vrijwel zeker in strijd zijn met de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, wanneer het bedrijf eenmaal in gebruik moet worden genomen. Daarom is het plan niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening maar ook onuitvoerbaar.

Gemeentelijke reactie 1.10.5

In paragraaf 4.7 en gemeentelijke reacties 1.10.1 tot en met 1.10.3 is aannemelijk gemaakt dat er voldaan kan worden de regels uit het omgevingsplan (bruidsschat).

1.11.1

.. Op grond van artikel 3.2.2 sub b planregels bedraagt de goot- respectievelijk bouwhoogte 8,5 en 11,0m. Met name de goothoogte is naar het oordeel van cliënten fors en niet onderbouwd. Op grond van artikel 5.1.1 sub a planregels kan hier nog eens 10% van worden afgeweken, waardoor de totale goothoogte 9,35m en bouwhoogte 12,10m kunnen bedragen. Echter, op grond van artikel 2.2 mag de goothoogte voor 1/3^e van de gevellengte worden overschreden. Het is primair onjuist om een dergelijke bouwregel in een maatvoeringsbepaling te verwerken. De uitwerking is echter nog meer bijzonder. Op grond van het bouwvlak kan er een gebouw tot 300m lengte komen, welke alsdan over een lengte van 100m voorziet in een hoogte van 12,10m. Dat is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en de noodzaak of onderbouwing van deze afwijking is in het geheel niet gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie 1.11.1

De gemeente is het eens met dit onderdeel van de zienswijze. In artikel 2.2 wordt de zin 'De maximale goothoogte over maximaal 1/3 van de gevellengte overschreden worden' geschrapt. De regels van het plan zijn op dit punt aangepaste ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.11.2

1. Artikel 5.1.1. sub e planregels maakt het mogelijk om binnenplannen af te wijken voor het toestaan van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten. Niet onderbouwd is waarom in dit maatwerkbestemmingsplan deze binnenplanse mogelijkheid wordt geboden en uw raad biedt hiermee een verregaande afwijkmogelijkheid. Het begrip 'kunstwerken' is niet nader gedefinieerd. In praktijk betekent dit dat er een windmolen of een 5G zendmast van worden geplaatst van 40m hoog. Dit kan een goede financieringsbron opleveren voor het bovenmatig grote plangebied, maar is niet ruimtelijk onderbouwd. Omdat deze planologische mogelijkheden niet nader gedefinieerd zijn wordt het plan overigens ook m.e.r.-plichtig.

Gemeentelijke reactie 1.11.2

Dit betreft een standaard binnenplanse afwijkmogelijkheid. Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer aangegeven deze specifieke regeling te willen schrappen. Er zijn geen voornemens een zendmast (of soortgelijk te plaatsen). Artikel 5.1.1, onder e. van het ontwerpbestemmingsplan is geschrapt, de regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast.

1.11.3

1. In diverse rapporten wordt gesteld dat er 'maar' 1,25 ha ofwel 12.500 m² aan bebouwing wordt gerealiseerd. Dit is niet in een planregel vastgelegd. Op grond van het bouwvlak kan 4,5 ha ofwel 45.000 m² worden bebouwd. Deze bebouwing had dan ook moeten worden beoordeeld in de onderzoeken behorende bij de toelichting, hetgeen niet is gebeurd.

Gemeentelijke reactie 1.11.3

De constatering van indiener is correct. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan was alleen de eerste fase van de uitbreiding onderbouwd terwijl het bestemmingsplan ook verdere doorgroei mogelijk maakt. Met een engere bestemmingsomschrijving (zie: gemeentelijke reactie 1.2.3) en een maximaal bouwpercentage van 70% van het bouwvlak (zie: gemeentelijke reactie 1.6.5) zijn de maximale uitbreidingsmogelijkheden verengd. In de aangepaste paragraaf 4.9 is rekening gehouden met de maximale invulling die de aangepaste planregels en verbeelding toelaten. Ook de toelichting (met name hoofdstuk 4, zie hierboven) van het bestemmingsplan is op verschillende onderdelen aangepast naar aanleiding van dit punt.

1.12.1

1. Cliënten hebben eerder te kennen gegeven onder meer bezwaar te hebben tegen de huisvesting van arbeidsmigranten. De initiatiefnemers hebben toegezegd deze mogelijkheid uit het plan te halen.

Gemeentelijke reactie 1.12.1

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie 1.12.2.

1.12.2

1. Uit artikel 3.3.1 sub d planregels volgt niet expliciet dat arbeidsmigranten niet zijn toegestaan. Dat is vreemd, gelet op de eerdere toezeggingen alsmede het feit dat het begrip nog wel in artikel 1.8 c.q. 1.31 wordt benoemd. Huisvesting van arbeidsmigranten dient middels een expliciet gebruiksverbod uitgesloten te worden.

Gemeentelijke reactie 1.12.2

De systematiek het bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening is gebaseerd op *toelatingsplanologie*. Alleen wat expliciet is in het bestemmingsplan is beschreven is toegelaten. Het huisvesten van arbeidsmigranten is niet beschreven in de bestemmingsomschrijving en daarmee niet toegelaten. In de aangepaste definitie van bedrijfswoning is verder duidelijk gemaakt dat er slechts één huishouden in de bedrijfswoning mag wonen (van wie de huisvesting bovendien noodzakelijk moet zijn voor de bedrijfsvoering). Initiatiefnemer heeft het oorspronkelijke voornemen om ter plaatse huisvesting voor arbeidsmigranten te huisvesten laten vallen. Hoewel gelet op het bovenstaande het strikt genomen niet noodzakelijk is om een strijdigheidsbepaling op te nemen is er toch voor gekozen om het gebruik ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten in artikel 3.3.2, onder d. expliciet strijdig

te verklaren. Aanvrager hoopt zo zorgen van de omgeving weg te nemen. Het plan is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.13.1

In § 6.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid toegelicht en zou deze verzekerd zijn door het heffen van leges. Naar het oordeel van cliënten is er sprake van de mogelijkheid een exploitatieplan vast te stellen of middels een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, het kostenverhaal te verzekeren. Kennelijk wordt er geen exploitatieplan vastgesteld noch een anterieure overeenkomst gesloten. De plankosten zijn derhalve niet verzekerd en het plan is dienovereenkomstig economisch niet uitvoerbaar.

Gemeentelijke reactie 1.13.1

Er zijn geen plankosten, buiten de leges en eventueel planschaderisico, die verhaald hoeven te worden. Er kan daarom afgezien worden het vaststellen van een exploitatieplan of het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Er is een planschadeovereenkomst getekend.

1.13.2

In § 6.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht. De gesprekken die in deze paragraaf zijn toegelicht hebben uitsluitend op initiatief van cliënten plaatsgevonden en niet op initiatief van de initiatiefnemers of het College. De samenvatting is in zoverre onjuist dat uit deze zienswijze blijkt dat de besproken punten niet, onjuist of niet bindend zijn verwerkt.

Gemeentelijke reactie 1.13.2

Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal aanpassingen (zie: hierboven) doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De toegezegde planaanpassingen zijn nu op een correcte wijze geborgd.

1.14.1

Conclusie

Het plan is van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van cliënten. Er is gegronde vrees voor geluidshinder, milieuoverlast, stankoverlast, (fijn)stofoverlast, verkeersoverlast, verkeersveiligheid, verstoring van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Het plan belemmert het uitzicht van cliënten in extreme mate en de landschappelijke inpassing is onvoldoende. Het bedrijf dat zich zou moeten vestigen is gebiedsvreemd, van een andere milieucategorie dan voorgesteld, niet passend in het landelijk gebied en hoort thuis op het industrieterrein. Het plan gaat uit van een binding met eigen producten van het bedrijf, maar vast staat dat dit niet juist is en dat het plan tevens onvoldoende handhaafbare planregels hiertoe stelt. Cliënten krijgen derhalve Nederlands grootste verwerkingslocatie van grootgrutters tegenover zicht gevestigd zonder dat daartoe een belangenafweging plaats heeft gevonden. Dit handelen van het College is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het plan is derhalve op verschillende punten in strijd met een goede ruimtelijke ordening, in strijd met het recht en de uitvoerbaarheid is niet geborgd. Namens cliënt verzoek ik u derhalve het plan in het geheel niet vast te stellen. Ik verzoek u mij te informeren over de verdere behandeling van deze zienswijze in een nota van beantwoording en navolgende raadsbehandeling of, zoals voorgaand gesteld, het staken van de voorliggende procedure door het College. In afwachting van uw reactie, teken ik namens cliënt.

Gemeentelijke reactie 1.14.1

Alle aangehaalde punten worden in de gemeentelijke reacties 1.1 tot en met 1.13 uitvoerig besproken. Het plan is, de beschreven aanpassingen in acht genomen, zorgvuldig onderbouwd, uitvoerbaar en de goede ruimtelijke ordening is in voldoende mate aangetoond.

Zienswijze 2: Erfgoedvereniging Heemschut (ontvangen d.d. 29 december 2022)

Erfgoedvereniging Heemschut beschouwt het landschap van de provincie Flevoland als erfgoed, dus waardig om te behouden en te beschermen.

De Noordoostpolder is daarvan onderdeel. Het landschap is consciëntieus ontworpen en heeft nauwelijks iets van zijn oorspronkelijke waarde verloren.

Niet voor niets was het landschap onderdeel van het voorstel van het rijk om de Noordoostpolder te plaatsen op de 'Lijst Unesco Werelderfgoed Koninkrijk der Nederlanden 2010'.

Daarbij heeft het Noordoostpolderlandschap ook historische waarde door zijn bijdrage aan het ontstaan van de Nederlandse landschapsarchitectuur. Lees daarvoor de lezing van Cornelis van Eesteren in 1941 gehouden voor de Bond van Nederlandse Tuinarchitecten, waar hij de aanwezigen uitnodigt het vak te verbreden en daarvoor ervaring op te doen in de nieuwe polders 'waar gestreefd wordt naar landschappen, die behalve nuttig ook schoon zullen zijn'.

Het ontwerp van het Noordoostpolderlandschap was een intensief traject voor de verantwoordelijke rijksdiensten en hun adviseurs. Met het definitieve ontwerp werd de heldere inrichting van de polder vervolmaakt. En er was een landschap ontstaan vóór de inwoners van de Noordoostpolder.

Een karakteristiek is het open middengebied: "Een aspect dat intussen hoog gewaardeerd wordt. We zien het als een belangrijk kenmerk van de Noordoostpolder dat bijdraagt aan de herkenbaarheid en identiteit van de polder. Om die reden willen we dit kenmerk behouden en 'verrommeling' van het open middengebied tegengaan." Aldus de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. Deze visie vermeldt ook dat de gemeente het landschap rekent tot haar erfgoed.

Uitbreiding van boerderijerven is in de structuurvisie dan ook gebonden aan voorwaarden en beperkt tot maximaal drie hectare.

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging met een uitbreiding tot zes hectare is daarmee strijdig.

Ook het 'opdikken' tot zes hectare is hier niet van toepassing. Het gaat hier niet om uitbreiding van naast elkaar gelegen bestaande boerderijerven maar om het toevoegen van een nieuw boerderijerf aan een bestaand boerderijerf. De opdikte tekst mag dan wel onduidelijk zijn, de bijbehorende plaatjes in het structuurvisie spreken boekdelen. Ook de 'MER Structuurvisie Noordoostpolder 2025' is duidelijk over het opdikken: "Door samenvoeging met buurerf van 3 ha bruto is uitbreiding tot 6 ha bruto mogelijk."

De zienswijze van Erfgoedvereniging Heemschut is dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging honderd procent strijdig is met het beleid van de gemeente Noordoostpolder tot behoud van het karakteristieke landschap en dat het honderd procent strijdig is met de regels voor erfuitbreiding.

De zienswijze is ook dat met de bestemmingsplanwijziging het hek van de dam is. Het zet de deur open voor vergelijkbare initiatieven. Dat leidt tot buitenproportionele, verstorende en gebiedsvreemde elementen in het landschap en tot aantasting van het landschap.

De zienswijze van Erfgoedvereniging Heemschut is ook dat voorgenomen economische activiteiten op de erfuitbreiding, thuis horen en goed passen op een bedrijventerrein. Die liggen vlakbij en die zijn daar voor.

Gemeentelijke beantwoording zienswijze Erfgoedvereniging Heemschut.

Zie: gemeentelijke beantwoording 1.4.6 en de naar aanleiding van bovenstaande zienswijze doorgevoerde aanpassingen in hoofdstukken 2, 3 en 4 van de toelichting. Aanvullend hierop geldt dat niet de MER onder de structuurvisie het kaderstellende instrument is maar de door de gemeenteraad

vastgestelde Omgevingsvisie gemeente Noordoostpolder. Hierin wordt uitgelegd dat een erf 'opgedikt' kan worden en dat er 'verdubbeld' kan worden. Ook wordt aangegeven dat er doorgegroeid kan worden tot maximaal 6,0 ha (bruto). Voor het verruimen van agrarische erven is tevens opgenomen dat afhankelijk van de situatie en functie voor wat betreft de maatvoering in het bestemmingsplan maatwerk geleverd kan worden.

Ambtshalve aanpassingen

Aanpassingen regels

Definitie 1.7 'agrarisch verwerkingsbedrijf' is ingevoegd.

1.7 Agrarisch verwerkingsbedrijf

Een bedrijf dat gewassen verwerkt. Hierbij geldt een maximale verwerkingscapaciteit van 25.000 ton verwerkt gewas per jaar.

Definitie 1.8 'arbeidsmigrant' is geschrapt.

Definitie 1.17 'bijbehorend bouwwerk' is vervangen door definitie uit bijlage II Bor.

Definitie 1.24 'chemisch bewerken van gewassen' is ingevoegd.

1.24 Chemisch bewerken van gewassen

het uitvoeren van chemische handelingen met een gewas, waarbij de chemische eigenschap en samenstelling van het gewas wordt veranderd, zoals koken, bakken, frituren en inmaken.

Definitie 1.25 'erf' is vervangen door definitie uit bijlage II Bor '

Definitie 1.26 'fysisch bewerken van gewassen' is vervangen door:

1.26 Fysisch bewerken van gewassen

het uitvoeren van fysische handelingen met een gewas, waarbij de eigenschap of samenstelling van het gewas verandert, zoals snijden, raspen, hakken, malen, schrappen, schillen en polijsten.

Definitie 1.28 'grondgebonden agrarisch bedrijf' is geschrapt.

Definitie 1.31 'verwerken van gewassen' is vervangen door:

1.31 Verwerken van gewassen

het uitvoeren van handelingen met gewassen, waarbij de eigenschappen of samenstelling van het gewas niet veranderen, zoals schoonmaken, sorteren, selecteren, drogen, verpakken en opslaan. Hieronder niet begrepen het fysisch of chemisch bewerken van gewassen.

Art. 2.2 is is vervangen door:

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Artikel 3 is in zijn geheel vervangen als hieronder:

Artikel 3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een grondgebonden akkerbouwbedrijf;
- b. een agrarisch verwerkingsbedrijf, waarbij geldt dat minimaal 80% van de te verwerken producten afkomstig moet zijn van het eigen grondgebonden akkerbouwbedrijf. Het percentage ziet op het gewicht van het verwerkt gewas;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfswoning;
- d. sloten en andere watergangen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. parkeervoorzieningen

- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en paden;

met daarbij behorende:

- h. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. andere werken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend gebouwd worden:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 70% bebouwd worden met bedrijfsgebouwen;
- c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 8,5 m;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 11,0 m.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend gebouwd worden binnen de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. per aanduiding 'bedrijfswoning' mag niet meer dan 1 bedrijfswoning gebouwd worden;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1.200 m³,
- d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet minder 4,5 m niet meer dan 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- b. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd 1 m achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de betreffende bedrijfswoning;
- c. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a., b., c., d. en e. gelden voor herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen de bestaande maten, afmetingen, situering en omvang van de bebouwde oppervlakte van een gebouw als maximum.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform de in [bijlage 2](#) opgenomen inrichtingstekening erfsingel met bijbehorend beplantingsplan.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als staanplaats voor onderkomens en als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, tenzij dit noodzakelijk is in verband met de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van bedrijfswoningen) als zelfstandige woonruimte;
- c. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het huisvesten van arbeidsmigranten.

3.3.3 Geoorloofd gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfsactiviteit, mits:

- a. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de uitstraling van de woning intact blijft;
- c. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het parkeren ten behoeve van het gebruik binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaatsvindt;
- f. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- g. de activiteit in ieder geval door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- h. in geval van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in [bijlage 1](#) Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

3.4 Afwijken van de regels

3.4.1 Afwijken specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.3.1, indien de aanplant en instandhouding van een erfsingel op een andere gelijkwaardige wijze wordt aangeplant en in stand wordt gehouden dan is bepaald in de inrichtingstekening met bijbehorend beplantingsplan, zoals opgenomen in de betreffende bijlage(n) van de regels, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

Art. 5.1.1, onder e. (afwijkingsmogelijkheid antennes) is geschrapt.

Art. 5.1.1, onder i. (afwijkingsmogelijkheid parkeren) is geschrapt

Artikel 7 parkeerregels is toegevoegd

Aanpassingen toelichting

1.3 Paragraaf Planologisch kader is aangepast. De maximale planinvulling wordt besproken.

1.4 Paragraaf Bij het plan behorende stukken is aangepast. Juiste naam en nummer bestemmingsplan zijn ingevoegd.

2.3 Paragraaf Het gewenst plan is aangepast. De maximale planinvulling wordt besproken.

2.4 Paragraaf Landschappelijke inpassing is geheel herschreven.

- 3.2.2 Paragraaf bespreking Omgevingsverordening Flevoland ingevoegd.
- 3.2.6 Paragraaf bespreking Programma landschap van de toekomst ingevoegd.
- 3.3.1 Paragraaf bespreking Omgevingsvisie gemeente Noordoostpolder is aangepast als onderbouwing voor maatwerk maatvoering.
- 3.3.2 Paragraaf bespreking Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland is aangepast.
- 4.2 Paragraaf Archeologie is aangepast. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat het plan uitvoerbaar is.
- 4.3 Paragraaf Cultuurhistorie is aangevuld.
- 4.5.3 Paragraaf Externe en fysieke veiligheid is aangevuld.
- 4.6.1 Paragraaf Gebiedsbescherming is aangepast. Er zijn actuele Aeries- berekeningen toegevoegd waaruit de uitvoerbaarheid van het plan voldoende blijkt.
- 4.7 Paragraaf Geluid(hinder) is aangepast. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek dat er vanuit akoestiek geen beletsel voor de uitbreiding (zowel de eerste fase al bij maximale planinvulling).
- 4.8 Paragraaf Milieuhinder is aangepast. Aangegeven waarom het gebied aangemerkt kan worden als 'gemengd'. Aangegeven dat het een akkerbouwbedrijf betreft dat ook producten bewerkt. Veehouderij en verwerking van meer dan 25.000 ton/jaar zijn uitgesloten.
- 4.9 Paragraaf Verkeer en parkeren is aangepast. Zowel directe bouwwens als maximale planinvulling worden besproken.
- 4.11 Paragraaf Water is aangepast conform het in januari 2023 gewisselde nader overleg met het waterschap.
- 4.12 Paragraaf M.e.r.-beoordeling is aanpassen naar aanleiding van aangepaste onderbouwing bestemmingsplan.
- 5.3 Paragraaf De regels aangepast. Gerelateerd aan plan.
- 6.3. Paragraaf Vooroverleg is aangepast. Er wordt nu verwezen naar de juiste afstemming met het waterschap.
- 6.4 Paragraaf Inspraak en overleg is aangepast. Wordt verwezen naar de ingediende zienswijzen en de nota 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 10 te Nagele'.