

Emmeloord, 28 november 2023.

Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Johannes Postweg 7, 8 en 9 te Nagele'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op de percelen Johannes Postweg 7, 8 en 9 uitbreiding van de percelen toe te staan en de bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch – Agrarisch aanverwant bedrijf';
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Johannes Postweg 7,8 en 9 te Nagele' vast te stellen, tenzij een tijdsige 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 geldt als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00731-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_ NL.IMRO.0171.BP00731-VS01) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

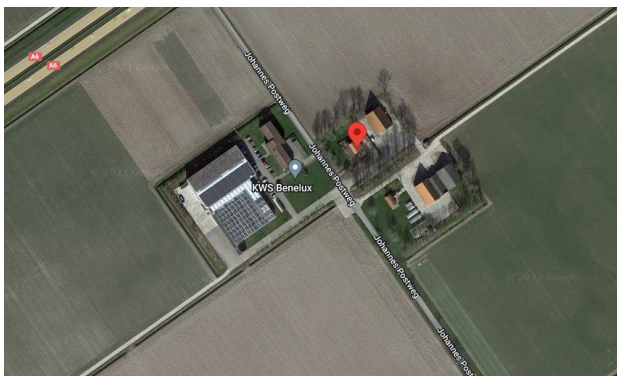
Ruimte bieden aan innovatieve initiatieven binnen de agrarische sector.

Beleidsreferentie

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025 \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl)

Inleiding

KWS Benelux is gevestigd aan de Johannes Postweg 8 in Nagele. Dit is een bedrijf binnen de agrarische sector en zij doen vooral aan veredeling van aardappels. Ze willen de werkzaamheden meer concentreren rond de bedrijfslocatie aan de Johannes Postweg 8. Zowel de Johannes Postweg 7 als 9 zijn door het bedrijf gekocht om te kunnen uitbreiden. Daarnaast willen ze naast het huidige perceel ook uitbreiden. Op deze manier wordt een aangesloten cluster van vier gevormd.



Luchtfoto van bestaande situatie en daarnaast de verbeelding van de nieuwe situatie (met huisnummers)

Planologisch gezien hebben alle drie de adressen moment de bestemming 'Agrarisch gebied'. Voor de bouw en het gebruik op het perceel Johannes Postweg 8 is in 2012 een vergunning verleend. Deze wijziging wordt met dit bestemmingsplan vastgelegd samen met de wijziging voor de overige percelen. Voor de bestaande bedrijfswoningen is een aanduiding opgenomen zodat deze gebruikt kunnen worden voor tijdelijke personeelshuisvesting.

Om dit te regelen is een bestemmingsplan opgesteld.

Argumenten

1.1 Uitbreiding van de erven past binnen de kaders uit de Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 biedt verschillende mogelijkheden voor uitbreiding. Uitbreiding kan door het erf te verdubbelen. Dit kan op moment dat naast het bestaande perceel voldoende ruimte aanwezig is (over de sloot heen) om het erf te spiegelen. Dit is het geval voor de Johannes Postweg 8. Aan de andere kant van de sloot is geen ander erf aanwezig. Daarom kan hier uitgebreid worden. Een tweede optie is opdikken. Hier is sprake van als een erf aan één zijde in de breedte en de diepte uitbreidt. Deze vorm van uitbreiding gaat op voor de percelen Johannes Postweg 7 en 9. Door de erven op deze manier uit te breiden vormt het geheel een aaneengesloten cluster.

De structuurvisie Noordoostpolder 2025 biedt daarnaast de mogelijkheid om andere bedrijvigheid dan agrarisch toe te staan op vrijkomende agrarische percelen. Belangrijkste voorwaarde daarbij is dat omliggende bedrijven hier geen hinder van mogen ondervinden. In dit geval wordt daar aan voldaan. De bedrijvigheid heeft ook sterk van doen met agrarische activiteiten en op de omliggende percelen worden gewassen geteeld om deze te kunnen te testen.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de gezamenlijke ontwikkeling voldoende aangetoond. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De omliggende bedrijven zijn op een dermate grote afstand van het initiatief dat deze geen hinder ondervinden van het initiatief. Daarnaast is een actuele AERIUS berekening gedaan en voldoet het plan aan gemeentelijke parkeernormen.

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

Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route is de raad geïnformeerd tijdens de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Kort samengevat ligt het plan ter inzage tijdens de aanlevertermijn voor uw raad. Hiermee wordt ongeveer twee maanden tijdswinst geboekt. Als er geen tijdige zienswijzen worden ingediend wordt het plan vastgesteld tijdens de raadsvergadering of, als het plan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzetermijn. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan is het plan nog niet vastgesteld. Het plan wordt dan, met verwerking van de zienswijzen, opnieuw ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

3.1 Het kan voorkomen dat het ontwerp nog ter inzage ligt bij raadsbehandeling

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 wel zienswijzen binnen komen dan 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 is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.1 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarom mogen we afwijken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wro.

Kanttekeningen

1.1 De erfsingel wordt niet volledig hersteld

In de structuurvisie is aangegeven dat uitbreiding van een perceel kan op voorwaarde dat de erfsingel wordt hersteld en in standgehouden. In 2012 zijn bij de vergunningverlening afspraken gemaakt over een minder robuuste erfsingel, waardoor het bedrijf zich hier heeft gevestigd, mede vanwege het zicht op het bedrijf vanaf de A6. Met het voorliggende plan worden de 3 percelen van een betere erfsingel voorzien, maar vanwege de zichtbaarheid en eerdere afspraken in een aangepaste vorm. Deze afspraken zijn in het bestemmingsplan geborgd met een voorwaardelijke verplichting en een inrichtingsplan (bijlage 1 bij de regels).

1.2 Het bestemmingsplan maakt personeelshuisvesting mogelijk

De voormalige bedrijfswoningen aan de Johannes Postweg 7 en 9 zijn aangeduid als woningen waar personeel gehuisvest mag worden. In de regels is opgenomen dat het alleen om personeel van het bedrijf zelf mag gaan. Daarnaast is in de regels opgenomen dat het totaal om maximaal 20 personen mag gaan.

Planning/uitvoering

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

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Johannes Postweg 7,8 en 9 te Nagele'

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

Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : de heer G. Kerssies, (0527) 63 39 77; g.kerssies@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023, no. 23.0001326;

gelet op artikel 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 de percelen Johannes Postweg 7, 8 en 9 uitbreiding van de percelen toe te staan en de bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch – Agrarisch aanverwant bedrijf';
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Johannes Postweg 7,8 en 9 te Nagele' 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 geldt als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00731-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_ NL.IMRO.0171.BP00731-VS01) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2024.

De griffier, de voorzitter,