

## 1. Algemeen

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het concept ontwerp bestemmingsplan besproken met de provincie Overijssel en het waterschap Groot Salland. Daarnaast is het plan met verzoek om reactie toegezonden aan de Veiligheidsregio-IJsseland, LTO-Noord en het Ministerie van EZ. Het Ministerie van EZ heeft geen reactie op het plan gegeven, de overige instanties wel. In hoofdstuk 2 is een kort verslag van de besprekingen met de provincie en het waterschap opgenomen. Daarnaast zijn de opmerkingen van de Veiligheidsregio en LTO-Noord samengevat en van een reactie voorzien.

Voor het concept ontwerpplan is geen formele inspraakprocedure gevoerd. Wel is op 6 juni 2013 een inloopmiddag- en avond over het plan gehouden. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten hiervan samengevat.

## 2. Resultaten vooroverleg

### 2.1 Provincie Overijssel

De provincie heeft twee belangen bij het bestemmingsplan: een efficiënt ingericht concentratiegebied voor de glastuinbouw met een inrichting die recht doet aan de waarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De provincie erkent dat tussen beide belangen een spanningsveld zit. In het vooroverleg is ingezoomd op drie punten:

1. de inpassing van het glastuinbouwgebied in het omliggende landschap;
2. de mogelijkheden voor het behoud van de Oudendijk ter hoogte van het glastuinbouwbedrijf aan de Hartogsweg 4;
3. de vereiste afstand tussen kassen en de weg met het oog op een goede landschappelijke inpassing.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing vindt de provincie vooral de inpassing van het glastuinbouwgebied naar het omliggende waardevolle (open) landschap van belang. In het bestemmingsplan is deze inpassing primair gewaarborgd door de begrenzing van het plangebied. Aan de zuidzijde vormt de groenstrook met daarachter de Hagendoornweg de (harde) afronding van het glastuinbouwgebied, aan de oostzijde de groenstrook met daarachter de dijk en de Bisschopswetering. Aan de noordzijde vormt de plas – dras strook tussen de Hagendijk en de Kamperzeedijk de overgang. Aan de westzijde tot slot grenst het glastuinbouwgebied aan de dorpsrand IJsselmuiden c.q. het kleinschalige uiterwaardenlandschap. De landschappelijke inpassing van het aan deze zijde gelegen bedrijventerrein is geborgd door aan de buitenste rand kleinere kavels en een lagere bebouwingshoogte toe te staan.

De provincie vindt het behoud en herstel van de Oudendijk op zich wenselijk. De bijdrage die de provincie wil leveren aan het behoud van de dijk is relatief klein maximaal € 100.000,- tot € 150.000,-. Om dit bedrag binnen te halen moet de gemeente een procedure doorlopen waarvan de uitkomst onzeker is. De resterende kosten (naar schatting ruim een miljoen euro) zijn voor rekening van de gemeente. Kijkend naar deze hoge kosten kan de provincie zich voorstellen dat de aankoop en het herstel van dit deel van de Oudendijk voor de gemeente financieel niet haalbaar is. Als inhoudelijk argument telt voor de provincie daarbij dat herstel van het volledige historische tracé van de Oudendijk, vanaf de kruising met de Hartogsweg tot aan de Kamperzeedijk, niet meer mogelijk is. Dit omdat dit tracé wordt doorkruist door het bedrijf aan de Zwagersweg 2 en daarnaast een groot deel van de gronden van het tracé in particulier eigendom en/of eigendom van het waterschap zijn.

Voor wat betreft de bebouwingslinten pleit de provincie voor een 'gelaagde' opbouw van de bebouwing langs de linten conform de meeste bestaande situaties: een onbebouwde groene erfzone, een zone met de bedrijfswoning en andere bouwwerken en daarachter de kassen. De benodigde breedte van de onbebouwde erfzone hangt af van de toegestane hoogte van de kassen. De provincie stemt in met het respecteren van bestaande rechten in het gebied c.q. het positief bestemmen van de bestaande kassen en bouwwerken op minder dan 40 meter van de weg. Dit maakt wel dat de landschappelijke meerwaarde van de afstands van 40 meter gering is. Zou het om een nog nieuw in te richten glastuinbouwgebied gaan dan zou de landschappelijke meerwaarde veel groter zijn.

Met de provincie is tevens besproken hoe om te gaan met de bedrijfswoningen die als burgerwoning in gebruik zijn. Met de gemeente vindt de provincie dat terughoudend moet worden omgegaan met het

geven van ruimte aan andere functies dan glastuinbouw. Voorkomen moet worden dat burgerwoningen, nu of in de toekomst, de glastuinbouw belemmeren. De provincie adviseert daarbij om onderscheid te maken tussen woningen die – hoewel ze nu geen beperkende invloed op de glastuinbouw hebben – niet gunstig liggen met het oog op een mogelijke herstructurering (grotere kassen, grotere aaneengesloten bedrijfspercelen) en woningen die ook met het oog op een toekomstige herstructurering ‘veilig’ liggen. De provincie begrijpt dat dit voor de gemeente erg lastig is omdat op dit moment geen zicht bestaat op een herstructurering. Zij onderschrijft daarom de keuze voor legalisering via een persoonsgebonden overgangsrecht.

Voor het overige heeft de provincie een aantal detailopmerkingen over het concept ontwerpplan gemaakt. Deze zijn overgenomen. Na de drie constructieve besprekingen heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien voor het sturen van een formele schriftelijke overlegreactie.

## 2.2 Waterschap Groot Salland

Ondanks de lage ligging van het glastuinbouwgebied en de grote aandacht voor het aspect water in beleidskringen (Deltaprogramma) staat het aspect water in het bestemmingsplan niet echt ter discussie. De benodigde waterberging voor het gehele glastuinbouwgebied is immers reeds in 2009/2010 gerealiseerd.

Het waterschap pleit er voor om het verplaatsen van waterbergingen via wijziging mogelijk te maken, aansluitend aan de mogelijkheid die het concept ontwerpplan al biedt voor het verplaatsen van watergangen. Deze suggestie is overgenomen. Dit geldt niet de wens van het waterschap om de buitenbeschermingszones (vanaf 20-80 meter vanaf de dijk) rond de waterkering aan de oost- en zuidzijde van de Koekoekspolder te bestemmen. Omdat het hier gaat om een secundaire waterkering is het opnemen van deze zone op grond van de regelgeving i.c. het Barro niet verplicht. Bovendien zijn er geen juridische regels verbonden aan de buitenbeschermingszones. Ook in de bestemmingsplannen Buitengebied / IJsselmuiden Dorpsrand is het voorstel om deze zone niet op te nemen.

Tot slot zijn enkele detailopmerkingen van het waterschap over de juiste ligging van de bestaande watergangen en waterbergingsgebieden en de onderbouwing van de watertoets in het ontwerpplan verwerkt.

## 2.3 LTO-Noord

De LTO-Noord adviseert:

1. Alleen de maximaal toegestane goothoogte van kassen te regelen omdat de huidige bouw- en goothoogte uitsluitend zijn toegespitst op de bouw van Venlokassen. Bij breedkapkassen is de nokhoogte circa 3 meter hoger dan de goothoogte;
2. De toegestane maximale bouwhoogte af te stemmen op huidige en toekomstige ontwikkelingen en te verhogen tot 12 meter;
3. De verwijzing naar het besluit glastuinbouw in de toelichting te schrappen want dit besluit bestaat niet meer;
4. De afstandeis van 10 meter tussen woning en kas te schrappen waar het gaat om de woning en kas van het bedrijf zelf;
5. De afstandseis van 40 meter tussen nieuwe kassen en de weg te schrappen omdat deze ondernemers teveel beperkt en percelen onbruikbaar maakt;
6. De wijzigingsprocedure voor de winning van aardwarmte te schrappen en de bouwregels voor een boorlocatie af te stemmen op de bestemming Glastuinbouw .

Ad. 1 en 2.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het onwenselijk alleen de toegestane goothoogte in het bestemmingsplan vast te leggen. In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 10,5 en 12 meter.

Ad. 3.

De verwijzing is geschrapt en de nieuwe regeling (activiteitenbesluit) toegevoegd.

Ad. 4.

De afstandseis van 10 meter is opgenomen ter bescherming van derden maar heeft daarnaast ook een stedenbouwkundige achtergrond. Een brede erfzone en gelaagde opbouw van de bebouwing

(onbebouwde erfzone – bedrijfswoning – overige bebouwing) is wenselijk. Vrijstaande bedrijfswoningen op minimaal 10 meter afstand van de bedrijfsgebouwen passen in dit streven.

Ad. 5.

Voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing is het gewenst dat kassen in de Koekoekspolder op zekere afstand van de weg worden gebouwd en dat aan weerszijden van de linten sprake is van een onbebouwde erfzone. In de bestaande situatie is hier ook al sprake van: de bestaande erven hebben een veelal een gelaagde opbouw waarbij de kassen het verst van de weg zijn gebouwd. In het concept ontwerp bestemmingsplan is voor nieuwe kassen vastgelegd dat deze op minimaal 40 meter van de weg gesitueerd moeten worden. Uit de reacties van ondernemers en LTO-Noord blijkt dat deze 40 meter-eis voor de bedrijven een flinke beperking betekent ten opzichte van geldende mogelijkheden. Bovendien gaat de eis ten onrechte uit van een traditionele oriëntatie van de bebouwing ten opzichte van de weg terwijl dit in de moderne bedrijfsvoering voor de grote glastuinbouwbedrijven niet altijd meer wenselijk is. De landschappelijke meerwaarde van de 40 meter-eis is daarnaast gering omdat de Koekoekspolder al grotendeels is ingericht als glastuinbouwgebied.

Bovenstaande redenen vormen aanleiding om de regeling aan te passen. In het ontwerp bestemmingsplan is – conform het geldende bestemmingsplan - een afstandeis van 20 meter opgenomen voor de afstand tussen kassen en de weg. Deze aanpassing sluit aan bij het voorbehoud dat in het beleid gemaakt is dat het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden te veel ruimte kan kosten in het glastuinbouwgebied.

Ad. 6.

De regeling voor aardwarmte is vereenvoudigd en afgestemd op de procedure die voor het realiseren van een aardwarmtebron doorlopen moet worden (opsporingsvergunning rijk, bouwen (proef)boorlocatie, vergunning boorlocatie Mijnbouwwet). Omdat de gemeente wel zeggenschap wil houden over de locatie van de aardwarmtebron is het bouwen van bouwwerken voor een boorlocatie mogelijk via een binnenplanse afwijking.

#### 2.4 Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert:

1. Het onderzoek naar de zes nader te bepalen boorlocaties voor aardwarmte voor te leggen aan de Veiligheidsregio.
2. Risicocommunicatie toe te passen in verband met het overstromingsrisico;
3. Aan te geven hoe personen worden bereikt en geëvacueerd bij overstromingen;
4. Kritische infrastructuur (stroomhuisjes) te beschermen door ze bijvoorbeeld op een terp te bouwen.

Ad. 1.

Het ontwerp bestemmingsplan maakt via een binnenplanse afwijkingsprocedure (bouwwerken voor ) boorlocaties voor aardwarmte mogelijk. Voor nieuwe aardwarmtebronnen is primair een opsporings- en milieuvergunning van het rijk nodig. In het MER is onderzocht wat de milieueffecten zijn van in totaal 8 (2 bestaand, 6 nog te realiseren) aardwarmtebronnen in de Koekoek. Deze effecten blijken aanvaardbaar te zijn.

Ad. 2, 3 en 4.

Risicocommunicatie valt buiten het wettelijke bereik van een bestemmingsplan. Bovendien is de Koekoekspolder een bestaand glastuinbouwgebied. Het plan maakt dus geen nieuwe risicolocaties mogelijk.

### **3. Resultaten inloopbijeenkomst**

Op 6 juni 2013 is bij volkstuinvereniging Tuinlust aan de Hartogsweg een inloopmiddag en -avond over het concept ontwerp bestemmingsplan gehouden. De avond is aangekondigd in De Brug en de leden van de twee klankbordgroepen die in 2011 betrokken waren bij de Nota van uitgangspunten zijn specifiek voor de avond uitgenodigd. De bijeenkomst is door circa 40 bewoners/ondernemers bezocht. De meeste opmerkingen tijdens de inloop zijn gemaakt door de bewoners van agrarische bedrijfswoningen die op dit moment als burgerwoning in gebruik zijn. Deze bewoners verzoeken om een bestemming burgerwoning. Daarnaast hebben diverse ondernemers kritiek geuit op de aan te houden afstand van (nieuwe) kassen tot aan de weg (40 meter). Volgens deze ondernemers geeft dit

een zware beperking van de bouwmogelijkheden en maakt deze eis sommige percelen ongeschikt voor grootschalige rendabele kassenbouw.  
Tot slot zijn tijdens en na de inloop een aantal fouten en/of omissies in het concept bestemmingsplan aan het licht gekomen. Deze zijn in het ontwerp bestemmingsplan hersteld.

====