

Emmeloord, 14 februari 2023.

**Onderwerp**

Bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse - fase 3'

**Advies raadscommissie**

Hamerstuk

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

**Voorgesteld besluit**

1. In het plangebied 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' moderne en duurzame glastuinbouw mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
3. Het bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00679- VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Doelstelling**

In goede afstemming met de omgeving, ruimte bieden voor moderne glastuinbouw.

**Inleiding**

De firma's Hoogweg en Tas zijn van plan om fase 3 van glastuinbouwgebied Luttelgeest / Marknesse te ontwikkelen. Het plangebied is gelegen ten zuiden van het al gerealiseerde kassencomplex. Het wordt begrensd door de Baarloseweg, de Oosterringweg en de Marknesservaart (zie: figuur 1).



Figuur 1 Plangebied

In het gebied is glastuinbouw al toegestaan. Het bestaande bestemmingsplan sluit echter niet goed aan bij de wens van initiatiefnemers om moderne en duurzame bedrijven te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan worden onder meer hogere bedrijfsgebouwen en een gedeelde energie- en watervoorzieningen mogelijk gemaakt.

In de vorige ontwikkelfasen van dit gebied zijn vergelijkbare afwijkingen van het bestemmingsplan steeds met losse omgevingsvergunningen mogelijk gemaakt. Omdat het in fase 3 om twee verschillende ondernemers gaat hebben initiatiefnemers ervoor gekozen een integrale herziening van het bestemmingsplan aan te vragen. Een nieuw bestemmingsplan geeft een helder en actueel toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen.

Uw college heeft met ingang van 15 april 2021 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op 10 mei 2022 heeft uw college besloten een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Op 29 juni 2022 is een zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Flevoland (hierna: GS). Daarom wordt het plan nu samen met een 'Nota van beantwoording zienswijze' ter vaststelling aan raad voorgelegd.

### **Beleidsreferentie**

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025

### **Argumenten**

#### *1.1 Het plan maakt moderne en duurzame glastuinbouwbedrijven mogelijk*

Het nieuwe plan staat hogere bedrijfsgebouwen toe en ook een gedeelde energie- en watervoorziening. Hiermee sluit het plan aan op de wensen van de ondernemers. Voor een moderne bedrijfsvoering (schaalgrootte en duurzaamheid) hebben initiatiefnemers hogere bedrijfsruimtes nodig. Ook in fase 2 zijn al hogere bedrijfsgebouwen toegestaan. Het voorliggende plan sluit daarbij aan. Het plan ziet verder op het gemeenschappelijk gebruik van energie- en watervoorzieningen. In bijlage 1 van de toelichting staat een overzicht van de modernisering van de planregeling. Per onderdeel worden de aanpassingen ten opzichte van de huidige regeling gemotiveerd en wordt het potentiële effect ervan op de omgeving beschreven.

#### *1.2 De meegegeven kaders zijn goed verwerkt*

De kaders die meegegeven zijn in het principebesluit zijn goed in het plan verwerkt. En ook de aanpassingen als gevolg van de inspraakronde (met name ontsluiting en verkeersveiligheid) zijn op een bevredigende wijze vertaald in het bestemmingsplan. Van de dertien omwonenden die een inspraakreactie hebben gegeven, heeft niemand een zienswijze ingediend.

#### *1.3 Het plan past binnen het beleid*

In de structuurvisie staat dat in de 'tussenzone' in ruime mate ontwikkelingsruimte voor de glastuinbouw geboden wordt. Dit sluit goed aan bij het plan voor moderne en toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven. Hieronder worden puntsgewijs de voorwaarden uit de structuurvisie besproken (zie: argumenten 1.4 t/m 1.6)..

#### *1.4 De stikstofuitstoot wordt beperkt*

De structuurvisie geeft aan dat het plan niet tot een toename van stikstofuitstoot mag leiden. Door de toepassing van geothermie is er geen significante toename van stikstofuitstoot. Dit blijkt uit de positieve weigeringen van de provincie op de vergunningsaanvragen Wet natuurbescherming.

#### *1.5 Het is een integrale en duurzame ontwikkeling*

Volgens de structuurvisie moet bestaande infrastructuur, wateropvang, energiebehoefte, energiebesparingsmethoden en afvalwaterverwerking duurzaam en toekomstgericht worden ingericht. Het plan geeft de mogelijkheid om gemeenschappelijke energie- en watervoorzieningen te gebruiken. Dit geeft meer ruimte voor verduurzaming dan de huidige regeling.

#### *1.6 Het plan is landschappelijk goed inpasbaar.*

In de structuurvisie is de landschappelijke inpassing een aandachtspunt – met bijzondere aandacht voor lichthinder.

De uitstraling van de kassen en bedrijfsgebouwen zal vanaf de openbare weg niet wezenlijk verschillen van wat nu al is toegestaan. Vanaf een grotere afstand is de grotere gebouwen duidelijker waarneembaar. Er wordt aangesloten bij de maatvoering die ook in fase 2 is aangehouden. Gelet op de schaal van de ontwikkeling is het loslaten van de maximale goothoogte (kassen) en het verruimen van de bouwhoogte (bedrijfsgebouwen) ter plaatse van een aanduiding goed te motiveren. De positionering van de bedrijfsgebouwen tussen de kassen en een kleurstelling die niet afsteekt tegen de lucht dragen verder bij aan een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt in paragraaf 2.3 en in bijlage 3 van de toelichting verder onderbouwd.

Er is geen grote toename van lichthinder. Er vinden geen teelten plaats die gebruik maken van belichting met extra uitstraling en bovendien gelden de regels op grond van het activiteitenbesluit die zien op reductie van lichthinder.

#### *2.1 De zienswijze leidt deels tot aanpassing*

De zienswijze van de provincie gaat met name in op de landschappelijke inpassing. In de 'Nota van beantwoording zienswijze' is een reactie op de zienswijze opgenomen.

Voor de situering van de hogere bedrijfsgebouwen is in overleg met de provincie een aanduiding opgenomen die deze bouwmogelijkheid beperkt tot de feitelijke bouwvelden. De afstand van dit vlak tot de Marknesservaart wordt minimaal 50 meter. De regels en verbeelding van het plan zijn op dit punt aangepast. Ook in de toelichting zijn deze aanpassingen verwerkt en de visualisaties zijn aangepast.

De zienswijze van de provincie gaat ook in op de afstand van de bouwmogelijkheid van de kassen ten opzichte van de Marknesservaart. Dit onderdeel van de zienswijze is niet overgenomen. Wij wegen andere belangen zwaarder dan de ingebrachte landschappelijke bezwaren. Wij wegen de bestaande rechten (en daarmee samenhangend de mogelijke planschade) zwaarder mee. Daarnaast houden wij vast aan de stedenbouwkundige keuzes die wij voor fase 2 maakten. Daar sluiten wij het plan voor fase 3 op aan.

#### *3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Bij het plan zit een toelichting (zie: bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

#### *4.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm, met de ondergrond, vastgesteld worden*

Het bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden opgesteld. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond, moet worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

#### *5.1 Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de kosten*

De initiatiefnemers betalen leges en er is een anterieure overeenkomst gesloten voor noodzakelijke aanpassingen binnen en buiten het plangebied. Ook over eventueel planschadeverhaal zijn afspraken gemaakt. Daarom mag afgeweken worden van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **Kanttelingen**

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

### **Planning/uitvoering**

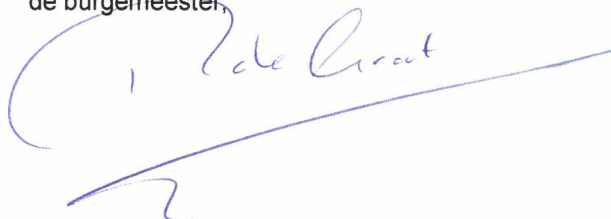
Na uw besluit publiceren wij het vastgestelde bestemmingsplan. Daarna kan nog zes weken beroep ingesteld worden.

### **Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan (99990000109718)
2. Nota van beantwoording zienswijze (99990000108766)

No. 23.0000146-4

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



Portefeuillehouder  
Steller

: T. van Steen  
: de heer K.H. de Jong, (0527) 63 35 06; [khdejong@noordoostpolder.nl](mailto:khdejong@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2023, no. 23.0000146;

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

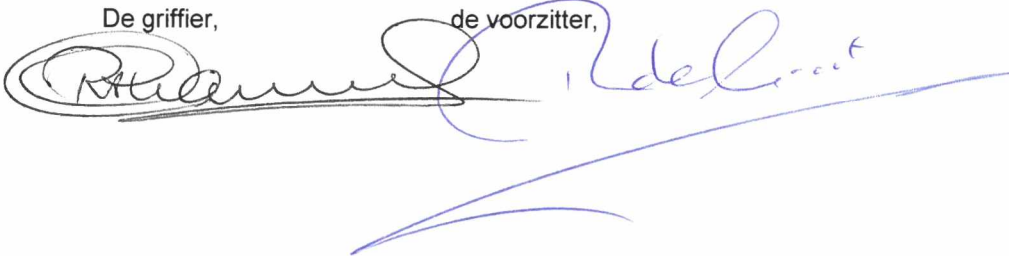
**B E S L U I T:**

1. In het plangebied 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' moderne en duurzame glastuinbouw mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
3. Het bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse – fase 3' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00679- VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2021) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 april 2023.

De griffier,

de voorzitter,



## **Reactienotitie ingediende zienswijze**

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Ontwerpbestemmingsplan: | Glastuinbouw Luttelgeest/Marknesse, fase 3 |
| Onderwerp:              | Fase 3 glastuinbouwgebied                  |
| Inzageperiode:          | 19 mei 2022 tot en met 29 juni 2022        |
| Zienswijzen door:       | Gedeputeerde Staten van Flevoland          |

### **Aanleiding**

Het bestemmingsplan ziet op een actualisering van de planregels voor het gebied tussen de Baarloseweg, de Marknesservaart, de Oosterringweg en de Vollenhoverweg te Marknesse. Het plan maakt moderne en duurzame glastuinbouw mogelijk. De voornaamste aanpassingen betreffen het loslaten van de verplichte goothoogte van kassen (de maximale bouwhoogte blijft gelijk), de mogelijkheid om op minimaal 200 meter van het hart van de weg hogere bedrijfsgebouwen (maximaal 25 meter) te realiseren en de mogelijkheid om gemeenschappelijke energie- en watersystemen te realiseren.

Op 18 mei 2022 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd, waarna het tot en met 29 juni 2022 ter inzage heeft gelegen. Gedurende de inzageperiode bestond voor eenieder de mogelijkheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken omtrent het plan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland (hierna GS).

### **Samenvatting en beantwoording zienswijze provincie**

#### **1.1**

De GS geeft aan dat de kernkwaliteiten zoals beschreven in het 'Handboek Kernkwaliteiten van de Provincie Flevoland' onvoldoende geborgd worden in het voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 4.1 van het Programma Landschap voor de toekomst wordt verwezen naar dit handboek. GS geeft aan dat de Marknesservaart is aangeduid als een belangrijke kernkwaliteit. GS wijst op het toestaan van bedrijfsbebouwing met een maximale bouwhoogte van 25m op korte afstand van de insteek van de vaart. GS wijst ook op de bouwmogelijkheid voor kassen met een maximale bouwhoogte van 11 op korte afstand van de vaart. GS stelt dat door de maat en schaal en de bouwhoogte van maximaal 25m 'verdwering' van de vaart in het landschap ontstaat. Dit gaat volgens GS ten koste van de 'robuustheid' en daarmee de herkenbaarheid van de vaart als structurerend element. GS stelt twee aanpassingen voor:

- Het creëren van een zone van 100 meter vanaf de vaart waarin de bouwhoogte maximaal 11 meter is in plaats van 25 meter.

#### **Gemeentelijke reactie:**

*Wij zijn het met de provincie eens dat de bouwmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen tot 25m (specifieke bouwaanduiding – 3) in het ontwerpbestemmingplan te ruim was ingetekend. Initiatiefnemer heeft het plan hierop aangepast. De bouwmogelijkheid is ten opzichte van het ontwerp ingeperkt tot een veel kleiner gebied – de aanduiding loopt nu strak rond de feitelijk voorziene gebouwen en de zone waar de hogere tanks komen. De aanduiding begint op 50m van de Marknesservaart. Hiermee wordt wel het voorziene bouwplan mogelijk gemaakt maar wordt ook voorkomen dat op ongewenste plekken te hoge bebouwing landt. Conform de bestaande regeling blijven silo's en tanks tot 15m overal toegestaan, tanks tot 25m zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding.*

## 1.2

- Het creëren van een bufferzone van de eerste 25 meter vanaf de insteek van de watergang waar niet gebouwd mag worden.

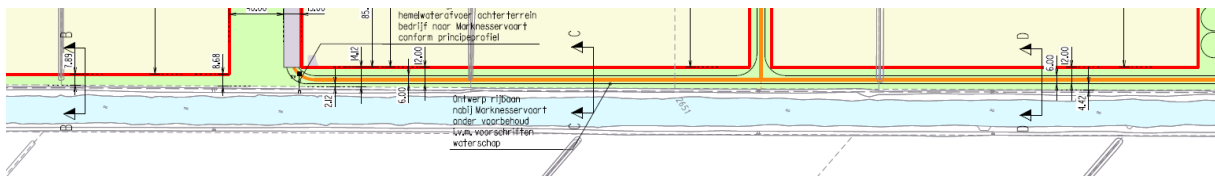
### Gemeentelijke reactie

*Het huidige bestemmingsplan staat al bij recht toe dat er op minimaal 5m van de watergang kassen met een bouwhoogte van 11m gebouwd mogen worden. Wij zien geen aanleiding om dit bestaande recht in te perken (ook gelet op de mogelijkheden van andere grondeigenaren in het plangebied). De gemeente is niet bereid eventuele planschade die daaruit voort zou vloeien op zich te nemen. Het voorliggende plan sluit aan op bestaande mogelijkheden en op de kassen zoals die in fase 1 en 2 zijn gerealiseerd.*

*Vanwege de voorziene weg langs de Marknesservaart wordt, in de praktijk, de afstand tussen drie van de vier geprojecteerde nieuwe kassen en de vaart in de praktijk overigens meer dan de reeds toegestane 5m. Op de inrichtingstekening (bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan - hieronder een detailuitsnede) is te zien dat voor de drie meest noordelijke kassen de afstand tussen de bestemming 'water' (= kadastrale grens) en de geprojecteerde kassen zo rond de 16m ligt. Hier ligt de weg. Ter plaatse van de meest zuidelijk kas is de afstand ca. 8m. Bovenstaande maatvoering is overigens ten opzichte van de bestemmingsgrens – tussen de bestemmingsgrens en de waterspiegel ligt over de gehele lengte ook nog een 6 tot 8 meter breed talud.*

*Het door de GS aangehaalde programma heeft geen juridische doorwerking zoals een verordening die zou hebben.*

*Op dit punt zien wij geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*



## 2.1

GS ziet graag betere visualisaties van de landschappelijke inpassing (aanbeveling).

### Gemeentelijke reactie:

*De visualisaties in bijlage 3 zijn aangepast. De visualisatie geven nu een beter inzicht in de landschappelijke inpassing.*

## 2.2

GS vraagt visie over industrialisering en intensivering vanuit een grotere context (aanbeveling).

### Gemeentelijke reactie:

*Al eerder (bijvoorbeeld bij vaststelling van de bestemmingsplannen 2004 en in 2010 en in de structuurvisie van 2013) is besloten dat ter plaatse grootschalige glastuinbouw kan komen. Vanwege de energievoorziening en een moderne bedrijfsvoering is er nu vanuit initiatiefnemers gevraagd om een toekomstbestendige regeling voor duurzame energievoorziening en hogere bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering. In bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreid overzicht opgenomen van de aanpassingen ten opzichte van de huidige planregeling. Hierin staan ook de effecten van de aanpassingen omschreven. De gemeente vindt de omschreven effecten aanvaardbaar. In de aan het plan voorafgaande principeverzoekfase is overigens kaderstellend naar de plannen van initiatiefnemers gekeken – niet alles wat gevraagd is, is toegekend.*

*De visie op een eventueel volgende schaalsprong van het glastuinbouwgebied zal landen in de Omgevingsvisie. De provincie is betrokken bij de totstandkoming van de omgevingsvisie.*

### 2.3

GS geeft aan dat het inzaaien van taluds met gras geen landschappelijke inpassing is. GS geeft verder aan dat 'tuinachtige' groenoplossingen afbreuk doen aan het grootschalige en robuuste karakter van het landschap (aanbeveling).

#### *Gemeentelijke reactie:*

*Wij menen dat ook het afwerken van de taluds van de bassins met gras een vorm van landschappelijke inpassing is. In dit geval niet in de vorm van afscherming met opgaande beplanting maar juist ter accentuering van het grootschalige en robuuste karakter van het glastuinbouwgebied. Naar aanleiding van de inspraakreacties is afgesproken dat een afvaardiging van de omwonenden in overleg met Innoplant (een ontwerpbureau op het gebied van innovatieve plantenteelt) zal kijken naar een invulling van de groene restruimten. Wij geven de aanbeveling van GS dat een tuinachtige uitstraling voorkomen moet worden mee.*