

Bijlage 3

Reactienotitie ingediende zienswijze

Betreft: (Ontwerp-)bestemmingsplan NL.IMRO.0171.BP00701-ON01
Adres: Drietoersweg 40-II, Ens
Project: Realisatie staand glas

Het college heeft vanaf 31 maart 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Ens, Drietoersweg 40-2' voor zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan regelt de realisatie van kassen ten behoeve van glastuinbouw op een voormalig agrarisch erf in het kassengebied bij Ens aan de Drietoersweg 40-2. De bestemming wordt hiervoor gewijzigd van "Bedrijf" naar "Agrarisch" met de aanduiding "glastuinbouw".

Tijdens de inzageperiode bestond voor eenieder de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken over het voornemen om het bestemmingsplan vast te stellen. Er is één zienswijze ontvangen.

De gemeenteraad moet de zienswijze betrekken in de besluitvorming omtrent het vaststellen van een bestemmingsplan. Op 5 september is het bestemmingsplan besproken in de raadscommissie Woonomgeving. Naar aanleiding hiervan heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de indieners van de zienswijze en de initiatiefnemer. Dit gesprek heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wordt beschreven in paragraaf 1.

De samenvatting van de zienswijze en een reactie op de zienswijze, waaruit blijkt hoe de raad de zienswijze bij de besluitvorming heeft betrokken en meegewogen is beschreven in paragraaf 2.

1.1 Gespreksverslag 14 september 2022

Gespreksverslag: Bestemmingsplan Landelijk gebied, Drietorensweg 40-2 Ens 14 september 2022

Aanleiding voor gesprek

Het bestemmingsplan Landelijk gebied, Drietorensweg 40-2 Ens (hierna: het bestemmingsplan) is ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. In de raadscommissie Woonomgeving van 5 september is het bestemmingsplan besproken. Tijdens de vergadering is door de indieners van de zienswijze ingesproken. Naar aanleiding daarvan is door de wethouder de toezegging gedaan om met partijen in gesprek te gaan en de gemeenteraad over de uitkomsten te informeren.

Afbakening van het gesprek

Het reeds vergunde bouwplan aan de Drietorensweg naast nummer 40-1 staat niet ter discussie. Ook het vraagstuk rondom de landschappelijke inpassing van het complete kassengebied Ens en de toekomstige ontwikkeling aan de overzijde van de Drietorensweg is in dit gesprek niet aan de orde. De focus ligt op het plangebied van het bestemmingsplan aan de Drietorensweg 40-2 en de ontwikkeling die hierin beoogd is, namelijk het omzetten van de bestemming “bedrijf” naar “agrarisch”, zodat er gebruik kan worden gemaakt van de aanduiding “staand glas”.

Situatieschets

Beide indieners zijn ruim 40 jaar woonachtig aan de Drietorensweg. Zij hebben het gebied zien veranderen door de jaren heen, waarbij hun beleving en hun woongenot in het gebied op een negatieve wijze zijn beïnvloed. De balans slaat naar hun idee door naar de bedrijven die in het gebied (door)ontwikkelen.

Het gebied heeft in het bestemmingsplan Buitengebied (2004) en de beheersverordening Landelijk gebied (2016) de aanduiding “staand glas”, waarbinnen glastuinbouw is voorzien.

Indieners zijn zich bewust van de mogelijkheden voor het bezwaar maken die er waren voor de ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning (voorheen bouwaanvraag genoemd) naast de Drietorensweg 40-1, maar geven aan dit door de nieuwe juridische termen te hebben verward en het momentum hierdoor te hebben gemist. Technische termen zoals omgevingsplan, bestemmingsplan, omgevingsvisie, etc. is voor een inwoner niet meer te volgen. Indieners spreken hun zorgen hierover uit, ook met het oog op de nieuwe Omgevingswet die per 1 januari verwacht wordt.

Partijen zijn verschillende keren met elkaar in gesprek geweest over de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf. Partijen geven aan waarde te hechten aan de contacten die er samen zijn en ook in gezamenlijkheid te willen kijken naar een passende oplossing. Wel is er tijdens planvorming wat ruis ontstaan over de uiteindelijk voorliggende plannen. Diverse keren zijn de plannen aangepast door de initiatiefnemer in het ontwerpproces. Geconcludeerd wordt dat de plannen zoals nu voorliggen het definitieve volume behelzen.

Voorgenomen bouwplan

Initiatiefnemer licht het voorgenomen bouwplan op het perceel Drietorensweg 40-2 toe. Globaal komt dit op het volgende neer, gezien vanuit het perceel Drietorensweg 42-1:

- Landschappelijke inpassing met erfbeplanting (6m).
- Een sloot
- Strook van 5,5 m gras
- De kas (op ca. 10,5m vanuit rand van de sloot en 11,5m vanuit hart sloot)
- De kas kan aan de zijde van Drietorensweg 42-1 in een kleur worden uitgevoerd (in groen/zilver, glas mag ook. Keuze is aan indiener zienswijze)
- Goothoogte van het complex zal 6,6m bedragen (dit is incl. de 10% flexibiliteitsbepaling)
- De nokhoogte ca. 8m
- De afstand aan de voorzijde van het complex bedraagt 13,6m tot het hart van de wegsloot.
- Laden en lossen vindt in het gebouw plaats, geen vrachtwagens op de weg
- De inpandige kantine is qua gevelbeeld een kopie van de gevel aan de Enserweg 19.1
- Riolering komt niet in de aangrenzende kavelsloot, maar gaat door een aan te leggen buis naar een afvoersloot in overleg met het waterschap.

Bouwhoogtes

Geconstateerd wordt dat de bouwhoogtes in het bestemmingsplan ruimer zijn dan de hoogtes van het voorgenomen bouwplan. Indieners vragen of de bouwhoogtes in het bestemmingsplan niet teruggebracht kunnen worden tot de hoogtes van het voorgenomen bouwplan. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat ook het toekomstperspectief en belangen van de ondernemer hierin meegewogen worden.

Initiatiefnemer geeft aan hier wel mogelijkheden toe te zien. Dit zou voor indieners een geruststelling zijn.

Afspraken

- De heer Wouters geeft de hoogtes zoals die op tekening staan door. De hoogtes in het bestemmingsplan kunnen eventueel hierop aangepast worden, zodat het bouwplan door kan. De indieners hebben dan duidelijkheid en weten dat dit het is en dat het niet nog hoger wordt in de toekomst.
- De rooilijn wordt niet verschoven, dat blijft zoals het is. Indieners hebben aangegeven dat ze dit erg jammer vinden.
- Dhr. Van Steen denkt nog na over zijn voorkeur voor het gevelbeeld aan de zijde van Drietorensweg 42-1.

Het gespreksverslag wordt afgestemd met betrokkenen en daarna aan de raadsleden toegestuurd

1.2 Aanpassingen n.a.v. gesprek 14 september 2022

Het gesprek heeft geleid tot aanpassing van de bouwhoogtes die in artikel 3.2 zijn opgenomen. Deze worden teruggebracht naar een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 8m. Hierop is een 10% afwijking conform artikel 7.a onveranderlijk van toepassing.

Artikel 3.2 wordt aangepast zoals in hieronder verwoord:

3.2 Bouwregels

Voor een bouwwerk geldt dat dit uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig bedrijf, zoals bedoeld in lid 3.1 onder a.

3.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. kassen
- ~~c. silo's;~~
- ~~d. tanks ten behoeve van de opslag van water, gas en CO₂;~~
- c. waterbassins.
- d. andere bouwwerken.

3.2.2 Bouwen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'glastuinbouw' gelden voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan in het volgende schema per bouwwerk is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	8,5m 6 m	11m 8 m
kassen	6 m	10m 8 m
silo's		20 m
tanks ten behoeve van de opslag van water, gas en CO₂		15 m
erf- en terreinafscheidingen		2 m
overige andere bouwwerken, binnen het erf		4 m
overige andere bouwwerken, buiten het erf		2 m

3.2.3 bouwen ten behoeve van kassen

De bouwregels, zoals bedoeld in dit sublid, gelden uitsluitend voor de in lid 3.2.1 onder b bedoeld gebouwen.

- a. Voor kassen gelden de volgende regels:
 - 1. de afstand tot het hart van de wegsloot, mag niet minder dan 12 m bedragen;
 - 2. de afstand tot het hart van de kavelsloot, mag niet minder dan 6 m bedragen;
 - 3. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 m;

2. Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan naar het oordeel van het college in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat:

1. Indieners stellen dat er met name oog is voor de belangen van (grote) glastuinders en er niet wordt gekeken naar de leefbaarheid en belangen van bewoners in het gebied.
2. Indieners vragen waarom er geen afstand van 30m wordt gehanteerd tussen het perceel 42-1 (welke een bestemming Wonen heeft), zoals bijvoorbeeld wel het geval is in een rustige woonwijk.
3. Indieners vragen zich af welke bouwregels er gelden voor het erf 40-II en of deze hetzelfde zijn op de percelen 40-1 en 40-2.
4. De reeds vergunde kas naast het perceel 40-I is passend binnen de nu geldende regels. Indieners hebben echter moeite met de invloed hiervan op hun woon- en leefgenot.
5. Indieners hebben gesproken met twee ambtenaren van de gemeente. Uit dit gesprek bleek dat voor het glastuinbouwgebied Marknesse/Luttelgeest andere regels gelden dan aan de Drietoersweg. Indieners vragen zich af hoe dit kan.
6. Indieners vragen wie controleert dat er daadwerkelijk binnen de regels van de vergunning gewerkt en gebouwd gaat worden.
7. Voor indieners is het onduidelijk wat het uiteindelijke (totale) bouwplan inhoudt, aangezien de plannen regelmatig gewijzigd zijn door initiatiefnemer.

Beoordeling/reactie zienswijze

Het college heeft de zienswijze beoordeeld en concludeert naar aanleiding daarvan het volgende:

Ad 1: Belangen bedrijven in relatie tot leefbaarheid

De gemeente Noordoostpolder heeft in haar structuurvisie 2025 dit gebied aangemerkt als "Tussenzone". Binnen dit gebied is de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw mogelijk. Hierbij worden de diverse aspecten in het gebied in het oog gehouden. Waaronder landschap, bedrijvigheid en wonen. Dit gebied is in de eerste plaats en van oorsprong een gemengd glastuinbouwgebied en bedoeld om te werken. Het wonen is daaraan in zekere zin ondergeschikt aan. Dat betekent niet dat er geen waarde wordt gehecht aan het wonen, maar wel dat er andere normen gelden dan bijvoorbeeld in een rustige woonwijk. Dit wil niet zeggen dat hiermee geen waarde wordt gehecht aan de reeds bestaande woonerven in het gebied. Maar de ene functie hoeft de andere niet uit te sluiten. Beide functies kunnen naar onze mening naast elkaar (blijven) bestaan.

Qua leefbaarheid willen we hier nog aan toevoegen dat op basis van de nu geldende planologische regeling op het perceel Drietoersweg 40-2 een bedrijf- dierenpension toegestaan. Een dierenpension valt op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 50 meter (uitgaand van het gebiedstype 'gemengd'). Door deze planologische mogelijkheid weg te nemen, vindt er in principe een verbetering van het woon- en leefklimaat voor deze woning plaats. Voor de overige woningen (Drietoersweg 38-2 en 40-1) geldt dat in de huidige situatie glastuinbouw reeds is toegestaan. Aan deze situatie verandert het voorliggende bestemmingsplan niets.

Ad 2: milieuzonering woonbestemming (42-1).

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente en is in gebruik voor o.a. glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen. Binnen dit gebied komen dus verschillende functies voor. Daarom kan er gesproken worden van een "gemengd gebied". Er is geen sprake van een rustige

woonwijk en daarom gelden er richtafstanden die passend zijn bij een “gemengd gebied” voor milieuzonering¹.

Kassen vallen op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 2. Uitgaande van een gebiedstype “gemengd gebied” geldt hier een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de nieuwe kassen en het bestemmingsvlak van deze woning bedraagt 12 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Ad. 3: Geldende bouwregels Drietorensweg 40-II en verschillen 40-1 en 40-2.

De regels die gelden voor de genoemde percelen zijn na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan niet gelijk. Dit is in de huidige planologische situatie ook niet het geval.

Voor de nu geldende planologische situatie op de genoemde adressen, verwijzen we graag naar de beheersverordening Landelijk gebied (2016).

- Drietorensweg 40-1: Bedrijf (B10 – agrarisch loonwerkbedrijf) – artikel 13
- Drietorensweg 40-2: Bedrijf (B11 - dierenpension) – artikel 13
- Drietorensweg 42-1: Wonen – artikel 11
- Op alle adressen is de aanduiding “staand glas toegestaan” van toepassing.

Wanneer het bestemmingsplan “Landelijk gebied Drietorensweg 40-2 te Ens” in werking treedt, wordt de bestemming op het perceel Drietorensweg 40-2 gewijzigd naar “Agrarisch” met de functieaanduiding “Glastuinbouw”. Op het perceel gelden dan de volgende bouwmogelijkheden:

- Er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.
- De goothoogte en bouwhoogte van bouwwerken zullen na gewijzigde vaststelling niet meer bedragen dan in het volgende schema per bouwwerk is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	6 m	8 m
kassen	6 m	8 m
erf- en terreinafscheidingen		2 m
overige andere bouwwerken, binnen het erf		4 m
overige andere bouwwerken, buiten het erf		m

- Voor kassen gelden de volgende regels:
 - o de afstand tot het hart van de wegsloot, mag niet minder dan 12 m bedragen;
 - o de afstand tot het hart van de kavelsloot, mag niet minder dan 6 m bedragen;
 - o de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 m;

Ad. 4: Invloed op hun woon- en leefgenot.

Indieners doelen met deze reactie op de reeds vergunde kas, die gelegen is naast Drietorensweg 40-1. Deze kas is in de beheersverordening Landelijk gebied (2016) en het eerdere bestemmingsplan Landelijk gebied (2004) al planologisch toegestaan. Destijds is zo veel als mogelijk rekening gehouden met goed woon- en leefklimaat van omwonenden. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft ten opzichte van het agrarisch perceel direct grenzend aan Drietorensweg 40-1 geen nieuwe planologische situatie tot gevolg.

Ad. 5: Verschil in (bouw)regels glastuinbouwgebied Marknesse/Luttelgeest.

De planologische regeling voor beide bestaande glastuingebieden is hetzelfde. Dit wil niet zeggen dat beide gebieden zich op gelijke wijze ontwikkelen. De verschijningsvorm verschilt van elkaar. Zo is bijvoorbeeld langs de Kalenbergerweg sprake van een bredere groene zone welke vrij is van kassen, maar langs de Weteringweg zijn ook kassen tot op 12 meter uit het hart van de wegsloot gerealiseerd. Planologisch is de situatie dus gelijk, maar de verschijningsvorm verschilt.

¹ Dat in het algemeen gezien in het landelijk gebied van de Noordoostpolder sprake is van een gemengd gebied, is ook door de Raad van State bevestigd in andere dossiers. Zie ook uitspraak: ECLI:NL:RVS:2021:1021 onder 5.2

Voor het nieuwe kassengebied rondom Luttelgeest (bijvoorbeeld aan de Baarloseweg) is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding waarbinnen er een ruimere zone langs de wegen vrijgehouden wordt van bebouwing. Hierover is ook gesproken met indieners. Dit is een nieuw gebied, waarbinnen opnieuw bekeken en afgewogen is welke uitgangspunten er voor glastuinbouw rondom Marknesse/Luttelgeest gehanteerd kunnen worden. Ook bij de ontwikkeling van toekomstige glastuinbouwgebieden zal op die wijze opnieuw een afweging worden gemaakt van de landschappelijke belangen in samenhang met ontwikkelmogelijkheden voor de glastuinbouw.

Voor de bestaande glastuingebieden, blijven de bouwregels ongewijzigd.

Ad. 6: Controle uitvoering bouwplan conform omgevingsvergunning.

De toezichthouders van de afdeling toezicht en handhaving van de gemeente Noordoostpolder voeren controle uit op de verleende vergunningen. Hierbij wordt toegezien of wordt voldaan aan de (voorwaarden behorende bij-) verleende omgevingsvergunning. Het toezicht vindt plaats op basis van het toezichtprotocol 2018.

Ad. 7: Het uiteindelijke (totale) bouwplan van initiatiefnemer.

Wij begrijpen dat het verwarrend kan werken wanneer een initiatiefnemer zijn plannen fasegewijs ontwikkelt. Het bestemmingsplan zoals het nu voor ligt, laat voor het perceel Drietoerensweg 40-2 zien wat er gerealiseerd kan worden (maximale planologische invulling).

In hoofdstukken 1 en 2 van de plantoelichting worden de huidige plannen beschreven. Graag verwijzen wij indieners naar deze delen van de plantoelichting. Ook is in een gesprek met de indieners op 14 september 2022 door de initiatiefnemer het beoogde bouwplan toegelicht. Mede naar aanleiding van dit gesprek zijn de gestelde bouwhoogtes aangepast naar respectievelijk goot- 6m en nokhoogte van 8m (waar nog 10% flexibiliteit op mogelijk is).

Als de initiatiefnemer nieuwe plannen ontwikkelt welke niet passend zijn binnen de planologische kaders, bijvoorbeeld een andere hoogte wat nu niet is toegestaan in het voorliggende plan, dan wordt opnieuw beoordeeld of we daaraan willen meewerken. Mocht dat het geval zijn, dan moet er een nieuwe planologische procedure doorlopen worden waarbij de indieners van de zienswijze opnieuw een zienswijze kunnen indienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.