

Emmeloord, 1 november 2022.

Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Tollebeek, Zuidwesterringweg 30'

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Zuidwesterringweg 30 te Tollebeek de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf – Agrarisch verwerkingsbedrijf' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Tollebeek, Zuidwesterringweg 30' 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 te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00709-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK mei 2022) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Doelstelling

Het legaliseren van de feitelijke bedrijfsvoering en zo een toekomstbestendige invulling van het erf mogelijk maken.

Inleiding

Op 6 mei 2022 hebben wij namens Boons BV een verzoek ontvangen voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Zuidwesterringweg 30 te Tollebeek. Aanvrager wil de bestemming omzetten van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf – Agrarisch verwerkingsbedrijf' om zo een handelsonderneming in uien toe te staan. Het oorspronkelijke agrarische bedrijf is zich door de jaren heen steeds meer gaan toeleggen op de handel in akkerbouwproducten. Door de bouwensen voor nieuwe bedrijfsruimte is duidelijk geworden dat de handelsactiviteiten niet langer ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf. Om toch te kunnen bouwen is een procedure opgestart om de bestemming aan te passen. In het nieuwe bestemmingsplan blijft akkerbouw, naast de handel in akkerbouwproducten, toegestaan. Voor de bouwens vindt een erfuutbreiding plaats. De naastgelegen agrarische kavel krijgt een aanduiding die het o.a. het hobbymatig houden van dieren toestaat.

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen het beleid*

Deze aanpassing past binnen onze structuurvisie en binnen onze visie werklocaties. Paragraaf 5.6 van de *Structuurvisie Noordoostpolder 2025* biedt (onder voorwaarden) ruimte voor ketenverlenging. Onder ketenverlenging worden werkzaamheden verstaan die in het verlengde liggen van de agrarische bedrijfsvoering (bv. opslag ten behoeve van derden, schonen en verwerken). Een handelsonderneming in uien kan onder ketenverlenging geschaard worden. Aan de voorwaarden (landschappelijke inpassing, uitbreiding tot max. 3ha, maximaal milieucategorie 3.1 en een goede ontsluiting) wordt in dit geval voldaan. In de *Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland* is door de raad aangegeven dat ketenverlenging ook als hoofdfunctie kan worden toegestaan. Dus ook daarmee is het plan in lijn.

1.2 *Het plan is landschappelijk goed ingepast*

Het perceel heeft nooit een eigen erfsingel gehad maar is omsloten door de dorpssingel van Tollebeek. Deze dorpssingel heeft eerst functioneel gewerkt als windsingel. Nu zorgt de dorpssingel

ook voor de landschappelijke inpassing. In het nieuwe plan is geen erfsingel bedongen omdat de dorpssingel het plan voldoende inpast in het landschap. Het plan ziet ook op een erfuutbreiding. In het de structuurvisie en de visie werklocaties is aangegeven dat agrarische be- en verwerkers (waar ook handelsondernemingen in akkerbouwproducten onder vallen) de erfuutbreidingsmogelijkheden hebben die ook een regulier agrarisch bedrijf heeft. Het erf heeft in de nieuwe situatie een brutomaat van 1,1 ha. De erfuutbreiding past daarmee ruim binnen de maximale maatvoering (3,0 ha) uit de structuurvisie. Ook het perceel naast het erf is ingepakt door de dorpssingel. Dit perceel wordt gebruikt als akkerland en als hobbyweide. Vanwege de ligging binnen de dorpssingel is het niet agrarische gebruik voor het weiden van hobbydieren, een speelweide of een moestuin aanvaardbaar. In het bestemmingsplan is hiervoor een aanduiding 'semi-agrarisch' opgenomen. Er mogen hier geen bouwwerken (anders dan perceelsafscheidings tot 1,0m) geplaatst worden – paardenbakken zijn ook niet toegestaan. Ook het planten van opgaande beplanting is niet toegestaan. Zo houdt dit perceel zijn open karakter terwijl het toch doelmatig aangewend kan worden.

1.3 Het plan is milieutechnisch goed inpasbaar

De huidige agrarische bestemming staat ook veehouderij toe. In het verleden werden op het perceel varkens (cat. 4.1) gehouden. De nieuwe bestemming staat uitsluitend een agrarisch verwerkingsbedrijf (cat. 3.1) en akkerbouw (cat. 2) toe. De milieuhinder van het bedrijf op de omgeving wordt dus minder groot dan wat nu (althans op papier) toegestaan is. Er liggen geen gevoelige functies binnen de richtafstanden die gelden voor de toegestane milieucategorieën.

2.1 Het bestemmingsplan borgt een goede ruimtelijke ordening

De toelichting van het bestemmingsplan toont de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aan. Bij argument 1 staan de relevante ruimtelijke aspecten.

2.2 Provincie en waterschap kunnen instemmen met het plan.

Het plan is voor vooroverleg naar de provincie en het waterschap gestuurd. Als gevolg van de reactie van het waterschap zijn enkele technische en tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de toelichting van het plan. Beide partijen kunnen instemmen met het plan.

2.3 De versnelde procedure is sneller

Dit betekent dat wij het plan al naar u op route brengen (voor vaststelling) terwijl het nog als ontwerp ter inzage ligt. Dit bespaart proceduretijd – in dit geval ongeveer een maand. Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route hebben wij uw raad geïnformeerd in de raadscommissievergadering van 19 november 2018. Wij hebben toen met uw raad afgesproken dat de versnelde procedure toegepast kan worden in gevallen waar voorheen een wijzigingsbevoegdheid gold en waar geen zienswijzen verwacht worden. Het plangebied is als enige agrarische erf opgenomen in bestemmingsplan 'Tollebeek'. Hier is, in tegenstelling tot de erven buiten de bebouwde kom, nooit wijzigingsbevoegdheid van 'agrarisch' naar 'bedrijf' opgenomen. Omdat het plan echter goed past binnen het beleid en weinig complex is stellen wij u echter toch voor de versnelde procedure te volgen. Omdat het gaat om het bestendigen van een al bestaand bedrijf en omdat het plan een lagere milieucategorie toestaat verwachten wij geen zienswijzen.

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 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 initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Verder zijn er geen kosten die verhaald hoeven worden. 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

Niet van toepassing.

Planning/Uitvoering

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, ziet de planning er als volgt uit:

- Besluitvorming college: 1 november 2022
- Publicatie ontwerp: 9 november 2022
- Inzageperiode: 10 november 2022 – 14 december 2022
- Besluitvorming raad: 12 december 2022
- Publicatie vastgesteld plan: 21 december 2022
- Inzageperiode/beroepstermijn: 22 december 2022 – 1 februari 2023
- Inwerkingtreding plan: 2 februari 2023

Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal besluitvorming naar verwachting plaats kunnen vinden in de raadsvergadering van februari. De hierboven geschetste planning schuift dan ongeveer twee maanden naar achteren.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek, Zuidwesterringweg 30' (99990000088229)

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



Portefeuillehouder:
Steller:

de heer T. van Steen
de heer K.H. de Jong, 0527633506; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, no. 22.0001711;

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. Op het perceel Zuidwesterringweg 30 te Tollebeek de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf – Agrarisch verwerkingsbedrijf' om te zetten;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Tollebeek, Zuidwesterringweg 30' 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 te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00709-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK mei 2022) vast te leggen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2022.

De griffier,

de voorzitter,

