



AANGETEKEND (tevens op digitale wijze)
De Raad van de gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD



Verzenddatum
16 JAN. 2025
Onderwerp

Bijlagen
2

Uw kenmerk

Ons kenmerk
3354900

Reactieve aanwijzing bestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse"

Geachte leden van de Raad,

Op 16 december 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt op het perceel Voorsterweg nabij 28 te Marknesse (kadastraal bekend als NOP00 B03827) de realisatie van drie (burger)woningen toegestaan. Deze ontwikkeling is naar ons oordeel in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en met het provinciaal beleid waarin die belangen zijn neergelegd.

Wij hebben op 7 februari 2024 een zienswijze ingediend (kenmerk 3208160) tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan. De zienswijze heeft uw raad niet overgenomen.

Gelet hierop zien wij ons genoodzaakt om een reactieve aanwijzing te geven als bedoeld in artikel 3.8, lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening ('Wro').¹ In deze reactieve aanwijzing betrekken wij de feiten, omstandigheden en overwegingen die ons beletten om het betrokken belang met inzet van andere aan ons toekomende Instrumenten te beschermen.

Dit aanwijzingsbesluit is als volgt opgebouwd:

- A. Essentie
- B. Provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid en regelgeving
- C. Voorgeschiedenis reactieve aanwijzing
- D. Er is sprake van strijd met bestendig provinciaal beleid
- E. De reactie van de gemeente op de zienswijze is niet overtuigend
- F. Toepassing reactieve aanwijzing en belangenafweging
- G. Besluit
- H. Bekendmaking
- I. Beroep

A. Essentie

De provincie heeft belang bij een weloverwogen, deugdelijk onderbouwd en in ruimtelijk opzicht passend gebruik van gronden die buiten stedelijk gebied liggen. In beleid heeft de provincie vastgelegd op welke manier zij daaraan invulling geeft.

¹ Dit recht blijft van toepassing op vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplannen.



Het bestemmingsplan maakt drie woningen mogelijk op een locatie die in strijd is met dat beleid. Allereerst is van belang dat de woningen niet aansluiten op omliggende functies en gebruik. Als uitgangspunt geldt verder dat wonen buiten woonkernen met voorzieningen ongewenst is. Daarnaast druist woningbouwontwikkeling in tegen de provinciale (en gemeentelijke) focus op hoogwaardige bedrijvigheid in dit gebied.

Dat op dit perceel ook nu al bebouwingsmogelijkheden bestaan, maakt dit niet anders. De toegestane bedrijfsfunctie sluit immers aan op de hoogwaardige bedrijfsfuncties in de directe omgeving en de toenemende vraag daarnaar gelet op de ontwikkeling van het (Smart) Mobiliteit Infrastructuur Test Centrum te Marknesse (MITC).

Tot slot is van belang dat aan de voorgenomen ontwikkeling geen overtuigende ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt.

Na een zorgvuldige belangenafweging komen wij tot de conclusie dat een aanwijzing noodzakelijk is om te voorkomen dat het bestemmingsplan in werking treedt. De belangen die gemoeid zijn met die aanwijzing wegen naar onze mening zwaarder dan de belangen van de perceeleigenaar en/of de gemeente.

B. Provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid en regelgeving

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid voor dit gebied en voor de functies wonen en (hoogwaardige) bedrijvigheid laat zich als volgt schetsen.

Het Omgevingsprogramma Flevoland ('Omgevingsprogramma')², vastgesteld op 27 februari 2019, bevat een aantal leidende uitgangspunten bij de vormgeving, uitvoering en naleving van provinciaal beleid, waaronder ook het verstedelijkingsbeleid. Dat beleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen door efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Die doelen worden gediend met de bundeling van stedelijke ontwikkeling in de kernen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt ook de optimale benutting van infrastructuur.

Het beleid is vertaald in zgn. 'essentiële elementen'. Zo moet bij stedelijke uitbreiding worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, worden nieuwe solitaire clusters buiten de op de provinciale kaart als stedelijk gebied aangemerkte gronden in principe uitgesloten en mogen nieuwe niet-agrarische functies de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Bij dat laatste geldt dat wonen buiten een woonkern in principe niet is toegestaan. Met ontwikkelingen die niet in overeenstemming zijn met deze elementen stemmen wij niet lichtvaardig in, zo maakt het Omgevingsprogramma duidelijk.

In het Omgevingsprogramma is het bestaande beleid opgenomen; de 'essentiële elementen' uit het Omgevingsprogramma behoren al sinds lange tijd tot het vaste provinciale beleid.³ Het plangebied is in het Omgevingsprogramma aangeduid als gelegen buiten het stedelijk gebied. Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de op de kaart Stedelijk gebied aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten.

² Provinciaal blad 2019, 1849 | [Overheid.nl](https://overheid.nl) > Officiële bekendmakingen en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-9924-OPFlevoland-VA01-2/plekinfo>

³ Zie het Omgevingsplan Flevoland 2006.



Begin 2017 hebben wij ingestemd met het Experimentenkader 'Extra woningen op erven' ('Experimentenkader') van de gemeente Noordoostpolder. Het Experimentenkader voorziet onder strikte voorwaarden in het bieden van extra ruimte voor woningen bij vrijkomende agrarische bebouwing. Achtergrond daarvan zijn, onder meer, de beperkte gebruiksmogelijkheden voor stoppende agrariërs, de wens tot het voorkomen van verrommeling en leegstand en het behoud van kwaliteit van landschap. Op 15 november 2023 heeft de provincie voor dit Experimentenkader medewerking verleend aan verruiming van het quotum van 26 naar 35 woningen. Dat maximum is bereikt. De provincie heeft een verzoek van de gemeente Noordoostpolder om de mogelijkheden voor extra wonen op agrarische erven nog verder uit te breiden op dit moment in behandeling.

Het Omgevingsprogramma is na vaststelling gewijzigd, onder meer in juli 2023 met de 'Partiële herziening Omgevingsprogramma Flevoland i.v.m. het Mobiliteit en Infrastructuur Testcentrum (MITC) te Marknesse (structuurvisie).⁴ Daarin geeft de provincie aan actief in te zetten op de realisatie van drie (boven-)regionale bedrijventerreinen, waaronder het Mobiliteit en Infrastructuur Test Centrum ('MITC') dat ten noorden van de Voorsterweg ligt. Het MITC bestaat uit een nieuw testcentrum van RDW, een oefenterrein voor de politie, een testomgeving voor innovatieve modaliteiten (DigiCity) en een hierop aansluitende 'campus' met bedrijven en onderwijsinstellingen. Het MITC sluit aan op al bestaande bedrijfspercelen van het Koninklijk Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum ('NLR') en de Duits Nederlandse Windtunnels ('DNW'), een geprojecteerd zonnepark en de hoogwaardige bedrijfsbestemming die op dit moment geldt voor (onder andere) dit perceel. Daarbij verdient het NLR en het daar gevestigde drone centrum aparte vermelding. De locatie biedt, mede gelet op de ligging, de mogelijkheid voor continue doorontwikkelingen van technologie en operation. Het NLR is voor de Nederlandse krijgsmacht een onmisbare schakel waarvan het belang toeneemt.

Gemeentelijk beleid

Hierna volgt een beschrijving van het gemeentelijke planologische kader en beleid voor dit gebied.

Het bestemmingsplan 'Waterloopbos e.o.' – sinds 1 januari 2024 onderdeel van het Omgevingsplan Noordoostpolder – is vastgesteld op 18 april 2002. Het plan sluit enerzijds aan op het provinciaal en gemeentelijk beleid om de aanwezige hoogwaardige bedrijvigheid in dit gebied te ontwikkelen en anderzijds sluit het aan op het streven de natuurlijke waarden in het gebied te versterken.⁵ Het perceel aan de Voorsterweg heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden' gekregen. Hier zijn bedrijfsmatige functies toegestaan, gericht op onderzoek, speur- en ontwikkeling(swerk) en computerservice- en informatietechnologiebedrijven – een en ander met bijbehorende bouwwerken en drie bedrijfswoningen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat deze toegestane ontwikkeling uitdrukkelijk getoetst is aan provinciaal beleid, waaronder het toen geldende Omgevingsplan Flevoland. De bestemming 'Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden' sluit aan bij een bestaand en te versterken bedrijfsgebied, aldus de toelichting.

Met de beheersverordening 'Landelijk gebied' heeft de gemeenteraad van Noordoostpolder op 21 maart 2016 het bestemmingsplanregime voor deze locatie geconsolideerd.

De 'Gebiedsvisie Waterloopbos en omgeving Fase 1 & 2' uit 2022 ('Gebiedsvisie Waterloopbos') schetst een *"kansrijke toekomst"* voor het bedrijvencluster aan en nabij de Voorsterweg. Het gaat om een nichelocatie waar een specifiek soort bedrijvigheid de doelgroep is. Tegelijkertijd wordt in de Gebiedsvisie Waterloopbos *"voorgesteld om de 'bestemmingen hoogwaardige onderzoeks- en ontwikkeldoeleinden' opnieuw af te wegen. Het advies is om deze bestemming aan de zuidzijde van de Voorsterweg waar mogelijk op te heffen. Sinds geruime tijd wordt hier immers al geen invulling*

⁴ Provinciaal blad 2023, 9051 en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-9924-OPMITCMarknesse-VA01-2/plekinfo>

⁵ Zie hierover de toelichting op het bestemmingsplan (p. 14).



meer aangegeven aan deze bestemming.” En: “Mogelijk kunnen in dit kader enkele woningen worden ontwikkeld als compensatie.”

Met het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, Repelweg te Marknesse (MITC)’ – op 10 juli 2023 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk – heeft de gemeente Noordoostpolder, in samenwerking met de provincie, de basis gelegd voor een uniek cluster van bedrijven en faciliteiten rondom kennisontwikkeling, testen en certificering. Doel is de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in dit gebied uit te breiden en de economie te versterken. Aanleiding was de verplaatsing van de RDW Testbaan naar Marknesse, nabij het NLR, de DNW en het NLR met drone centrum. Het bestemmingsplan benadrukt de kansen om rondom de snelle ontwikkeling van steeds slimmer wordende mobiliteit dit cluster uit te bouwen tot het (Smart) Mobiliteit en Infrastructuur Test Centrum (MITC). Er is veel concrete belangstelling voor vestiging in dit gebied. Het MITC ligt nabij het perceel aan de Voorsterweg en wordt slechts gescheiden door het NLR en agrarische percelen. Bij de keuze voor deze locatie is de gemeente niet over één nacht ijs gegaan. De noodzakelijke oppervlakte, bereikbaarheid en een aanvaardbaar niveau van omgevingsgeluid en privacy speelden een belangrijke rol. In de toelichting benadrukt de raad vooral de aansluiting bij de gewenste economische versterking van de regio, de nabijheid van reeds aanwezige bedrijvigheid en de mogelijkheid tot verdere uitbreiding. Ook komt aan de orde dat sprake is van landelijk gebied waardoor geen hinder te verwachten is van de omgeving op de onderzoeksactiviteiten op het terrein en waardoor bovendien het aantal gehinderden beperkt zal zijn.

C. Voorgeschiedenis reactieve aanwijzing

In april 2022 heeft de gemeente de provincie betrokken bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie Waterloopbos. In het concept dat toen voorlag, werd een (eventuele) mogelijkheid voor de ontwikkeling van woningen op deze kavel niet genoemd. Wij hebben het concept nauwgezet bestudeerd en op 7 juni 2022 ambtelijk gereageerd.

Aansluitend heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de kaveleigenaar, waarbij de provincie niet is betrokken. De definitieve versie van de Gebiedsvisie Waterloopbos, die wij in oktober 2022 ontvingen, bevat – opmerkelijk genoeg – wél een passage over de eventuele mogelijkheid om op dit perceel woningen te ontwikkelen.

In juli 2023 heeft de gemeente in het kader van het initiatievenproces en haalbaarheidsonderzoek een situatievoorstel kenbaar gemaakt voor de bouw van drie woningen op dit perceel. Wij hebben het plan toen uitdrukkelijk als negatief beoordeeld, welke reactie wij op verzoek nader hebben toegelicht.

Vervolgens is op 8 oktober 2023 – op bestuurlijk niveau – verzocht om de provinciale reactie te heroverwegen en tegemoet te komen aan de wens van initiatiefnemer en aan de toezegging die de gemeente heeft gedaan. In reactie daarop hebben wij op 17 oktober 2023 schriftelijk het provinciaal belang nogmaals onder de aandacht gebracht en laten weten geen medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan is niettemin in oktober 2023 in vooroverleg gebracht. Op 15 november 2023 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente, waarbij wij ons standpunt hebben gehandhaafd. Ook in onze vooroverlegreactie op 23 november 2023 hebben wij uiteengezet dat en waarom het initiatief in strijd is met essentiële elementen van provinciaal beleid.

Op 20 december 2023 ontvingen wij de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens hebben wij op 7 februari 2024 een zienswijze ingediend.

Op 16 december 2024 heeft de gemeenteraad van Noordoostpolder het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Nu onze zienswijze niet is overgenomen en het bestemmingsplan in strijd met provinciaal beleid (en belangen) is vastgesteld, zijn wij genooddaakt een reactieve aanwijzing



te geven. Daarmee willen wij voorkomen dat dit bestemmingsplan in werking treedt en woningbouw op deze plek mogelijk maakt.

D. Er is sprake van strijd met bestendig provinciaal beleid

Voorafgaand aan en in onze zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben wij uitvoerig onderbouwd waarom de vaststelling van het bestemmingsplan strijd oplevert met provinciale belangen, zoals neergelegd in provinciaal beleid. Hierna lichten wij dat nogmaals toe en onderbouwen wij dit nader.

Van belang is allereerst dat de ontwikkeling van drie woningen een stedelijke uitbreiding is die in dit geval niet aansluit op bestaande ruimtelijke structuren (essentieel element 1). De toe te voegen woningen zouden ver verwijderd van kernen en voorzieningen komen te liggen. Dat dit gebied al (enige) 'ruimtelijke structuur' kent, maakt niet dat de woningen in dit geval aansluiten op een bestaande ruimtelijke structuur. Daarbij wijzen wij erop dat bij dit element (logischerwijs) sprake moet zijn van een bestaande ruimtelijke structuur die vanwege zijn karakter de betreffende stedelijke uitbreiding faciliteert ("aangesloten"). Daarvan is in dit geval geen sprake. In dit gebied is sprake van bestaande en toekomstige bedrijvigheid en, deels, ook recreatie. Woningen sluiten daar niet op aan.

Bovendien heeft de toekenning van een hoogwaardige bedrijfsfunctie aan deze percelen en de nabijgelegen percelen zeer bewust en weloverwogen plaatsgevonden. Zowel provincie als gemeente hechten aan het bedrijfsmatige karakter van dit gebied en de doorontwikkeling daarvan, zo blijkt uit bovenstaande uiteenzetting van beleid. De wijziging van het Omgevingsprogramma en de recente vaststelling van het bestemmingsplan voor MITC door uw raad bevestigen dit. De provincie zet – naast de gemeente – actief in op de realisatie van het MITC als bedrijventerrein van bovenregionaal belang, waarbij sprake zal zijn van een cluster van onderling samenhangende bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen en andere activiteiten. Daarbij is onder meer een belangrijke rol weggelegd voor het huidige én toekomstige gebruik van het dronecentrum binnen het NLR. Het drone centrum is – zoals ook het Ministerie van Defensie recent benadrukte – van (nationaal) belang voor de veiligheid van Nederland en is het kennisinstituut en de strategische partner van Defensie op het gebied van innovatie van drone technologie en drone-operaties. Het gebied biedt bij uitstek ruimte voor deze functie; een testgebied stelt immers specifieke eisen aan de ruimtelijke kenmerken van een gebied.

Er is sprake van relatief schaarse ruimte. De provincie heeft dan ook belang bij behoud van hoogwaardige bedrijfslocaties in de directe omgeving, waaronder dit perceel. Gebruik van deze schaarse ruimte voor woningen staat haaks op de huidige en gewenste bedrijvigheid in het gebied. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook een stedelijke uitbreiding die niet aansluit op bestaande ruimtelijke structuur.

De omstandigheid dat op het naastgelegen perceel een hotel is gevestigd, leidt niet tot een andere conclusie. De hotelvestiging sluit namelijk – anders dan drie vrijstaande woningen – wél aan op de bestaande ruimtelijke structuren. Allereerst omdat het hotel en de bedrijvigheid in dit gebied elkaar versterken: een substantieel deel van de hotelgasten zijn bezoekers van bedrijven die in dit gebied gevestigd zijn (en in dit gebied, waaronder ook het MITC-terrein, gevestigd zullen zijn). Daarnaast ondersteunt het hotel de recreatiefunctie in Waterloopbos en biedt het regionale vergaderfaciliteiten.

Kort en goed menen wij dan ook dat de toevoeging van drie woningen op deze plek een stedelijke uitbreiding vormt waarmee niet wordt aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren zodat de vitaliteit van de steden en dorpen wordt ondersteund. Integendeel: de ontwikkeling druist juist in tegen de bredere provinciale (en gemeentelijke) visie op en plannen voor dit gebied.



Ten tweede constateren wij dat de woningen gezamenlijk een nieuw en solitair (woon)cluster van bebouwing vormen. De ontwikkeling is nieuw te noemen, omdat de beoogde functie volledig afwijkt van de bestaande functie voor het perceel. De ontwikkeling is verder solitair omdat de woningen geen onderdeel uitmaken van een bestaande of geplande woonkern. De ligging buiten het aangewezen stedelijk gebied levert strijd op met het Omgevingsprogramma (essentieel element 2).

Ter toelichting wijzen wij erop dat het in balans houden van uitbreiding en herstructurering de basis vormt voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Een goede woonkwaliteit voor iedereen is daarbij het uitgangspunt. Dat betekent, naast de woning, ook een goede woonomgeving, waarbij voorzieningen een belangrijke rol spelen. Realisering van woningen op deze plek is niet in overeenstemming met dat uitgangspunt.

Dat hier al sprake is van een perceel waarop (bedrijfs)bebouwing is toegestaan, maakt niet dat de woningbouw niet als 'nieuw solitair cluster van bebouwing' kan worden beschouwd. Een dergelijke interpretatie zou overigens ook niet voor de hand liggen en tot verstrekkende ongewenste precedentwerking leiden. Ontwikkelingen met een bepaalde functie op percelen waar andere functies (vooralsnog) niet gerealiseerd zijn, zouden bij deze interpretatie automatisch niet als 'nieuw solitair cluster van bebouwing' kwalificeren. Dat druist volledig in tegen de opzet en inhoud van het Omgevingsprogramma.

Daarbij komt dat – verwezen zij naar de toelichting op essentieel element 1 – dit perceel bewust onderdeel uitmaakt van een gebied dat hoogwaardige bedrijvigheid faciliteert.

Kort en goed: wij constateren dat de ontwikkeling een nieuw en solitair wooncluster behelst dat buiten de door de provinciale stedelijk-gebiedsgrenzen ligt.

Daarnaast – ten derde – constateren wij dat woningen thuishoren in een woonkern en in het buitengebied in principe niet zijn toegestaan (essentieel element 7). De beoogde woningbouw heeft geen relatie met het omliggende gebied maar is een op zichzelf staande activiteit. Van een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied, zoals is vereist, is hier geen sprake. Dat in het omliggende gebied zgn. arbeiderswoningen aanwezig zijn en wonen op boerenerven plaatsvindt, leidt niet tot een ander standpunt. In beide gevallen gaat het om historisch gegroeide woonvormen die niet te vergelijken zijn met de nieuwbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet. Dat lichten wij als volgt toe.

Bij de inrichting van de polder zijn in het verleden arbeiderswoningen gekoppeld aan grote agrarische bedrijven. Deze arbeiderswoningen zijn verspreid over de polder. Daarbij gaat het veelal om rijtjes van drie of vier woningen, meestal aan de noordzijde van een weg. Deze vorm van wonen is aanwezig in het gebied en aan de Voorsterweg. Het gaat hier immers om woningen die van oudsher op deze plek aanwezig zijn en, mede gelet op de historisch karakter, een invulling geven aan het landschap waaraan wij belang hechten.⁶

Daarnaast bestaat, onder voorwaarden, een mogelijkheid voor wonen in het landelijk gebied in voormalige boerderijwoningen (vrijgekomen boerderijwoningen). Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen in Flevoland worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel. Met het hiervoor genoemde Experimentenkader is op experimentele basis voor een gelimiteerd aantal woningen van 35, verspreid over het landelijk gebied van Noordoostpolder, afgeweken van dit uitgangspunt. Dit Experimentenkader is niet van toepassing op de hier aan de orde zijnde situatie.

⁶ Zie ook Programma Landschap van de Toekomst, par. 2.5 ([Provinciaal blad 2021, 9832](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-9924-ProgrLandschapFlev-VA01/plekinfo) en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-9924-ProgrLandschapFlev-VA01/plekinfo>).



Ten slotte beoogt het provinciale beleid ruimte te bieden aan nieuwe landgoederen die het NatuurNetwerk Nederland ('NNN') versterken, bijdragen aan aantrekkelijke en beleefbare natuur of ruimte bieden aan een kleinschaliger verweving van functies in een overgangszone tussen natuur en agrarisch gebied of tussen stad en platteland. Van een landgoed is sprake als het gaat om een esthetische eenheid van minimaal 5 hectare groot die voor ten minste 30% uit bos of natuurterrein bestaat. Op een landgoed mag één (woon)gebouw van allure worden gerealiseerd, met maximaal drie wooneenheden per (woon)gebouw. Daarbij is voorts bepaald dat het landgoed wordt ontsloten en opengesteld voor publiek. De nieuwbouwwoningen waarin het bestemmingsplan voorziet zijn hier evenmin onder te brengen.

Kort en goed: het toestaan van nieuwbouwwoningen op deze plek, buiten een woonkern, is in strijd met provinciale belangen.

Aanvullend merken wij het volgende op.

(Burger)woningen op dit perceel zijn niet toegestaan. Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking. Dit willen wij voorkomen. Dat geldt temeer nu een overtuigende en integrale gemeentelijke visie, waaruit blijkt dat een woningbouwcluster op deze plek past, geheel ontbreekt. Het desondanks meewerken creëert naar onze mening dan ook een reëel risico op precedentwerking, waarbij voor ongewenste vergelijkbare situaties in de toekomst naar deze ontwikkeling kan worden verwezen.

Nu onze zienswijze niet is overgenomen en het bestemmingsplan onverkort is vastgesteld, betekent dit dat een reactieve aanwijzing is aangewezen.

E. De reactie van de gemeente op de zienswijze is niet overtuigend

Wij hebben geen overtuigende onderbouwing aangetroffen die ons standpunt wijzigt - integendeel.

Anders dan in de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijziging ('Reactienota') staat vermeld, maakt de ontwikkeling geen deel uit van een deugdelijke en overtuigende *"integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied zoals is beschreven in de gebiedsvisie Waterloopbos"*. Tot op heden blijft voor ons onduidelijk op welke wijze deze woningen bijdragen aan de integrale kwaliteitsimpuls voor dit gebied. Dat is, anders dan een enkele stelling, nergens onderbouwd. Dat op dit moment al bebouwing ter plaatse is toegestaan, doet verder niet terzake. Hierboven gaven wij al aan dat het niet zo is dat provinciale belangen in de weg staan aan *elke bebouwing*. Het gaat erom dat de provinciale belangen in de weg staan aan bebouwing ten behoeve van een solitair wooncluster in een gebied dat zich kenmerkt door enerzijds (in toenemende mate) hoogwaardige bedrijvigheid en anderzijds recreatie. Ook hebben wij hiervoor onderbouwd dat en waarom het initiatief niet past binnen de kernkwaliteiten van het gebied.

Daar waar de Reactienota aangeeft dat gebiedsateliers hebben plaatsgevonden, initiatieven zijn opgehaald en een belangenafweging heeft plaatsgevonden merken wij het volgende op. Ons is niet gebleken van daadwerkelijke initiatieven die aansluiten op de huidige functie van het perceel. De belangenafweging tussen *"de gebruiksmogelijkheden (...) binnen de bestemming hoogwaardige onderzoeks- en ontwikkeldoelinden versus de beoogde bestemming zoals opgenomen in de gebiedsvisie Waterloopbos e.o."* lijkt een bepalende rol te hebben gespeeld, terwijl ruimtelijke motieven voor het perceel en het omliggende gebied bepalend dienen te zijn. Daarbij merken wij nog op dat de wijze waarop de woningen landschappelijk zouden worden ingepast, niets afdoet aan de kern van de zaak, te weten: de functie verandert in het bestemmingsplan van hoogwaardige bedrijvigheid naar wonen. Die wijziging is in strijd met provinciale belangen.

Wij merken tot slot op dat wij in hetgeen naar voren is gebracht geen aanleiding zien om af te wijken van het provinciaal beleid.



F. Toepassing reactieve aanwijzing en belangenafweging

Concluderend stellen wij vast dat provinciale belangen ons noodzaken tot toepassing van een reactieve aanwijzing op grond van artikel 3.8, lid 6 Wro. Hierna volgt de belangenafweging die daaraan is voorafgegaan.

Enerzijds zijn er de belangen van de huidige perceeleigenaar die op deze plek graag een ontwikkeling realiseert die op dit moment niet is toegestaan. Hoewel wij de aanwezigheid van dat belang niet ontkennen, menen wij dat daarop af te dingen valt. Nergens blijkt uit dat de bestemming die nu voor deze locatie geldt niet alsnog kan worden gerealiseerd. Integendeel: door de planologische beleidsontwikkelingen op gemeentelijk en provinciaal niveau is nu juist sprake van een toenemende vraag naar ruimte voor hoogwaardige bedrijfsfuncties in dit gebied. Daarbij komt dat wij meermaals hebben benadrukt mee te willen denken over eventuele andere opties die (beter dan woningen) aansluiten bij de huidige functie en het karakter van het omliggende gebied. Wij constateren dat van dat aanbod geen gebruik is gemaakt.

Waar het gaat om de belangen van de gemeente, merken wij - ten overvloede - op dat een eventuele toezegging van de kant van de gemeente niet ruimtelijk relevant is en daarmee geen belang vormt dat in dezen gewicht in de schaal kan leggen. Ook het belang dat de gemeente zou hebben bij het leveren van een bijdrage aan de woningbouwopgave willen wij relativeren, nu het gaat om drie woningen. Daarbij komt dat ook de gemeente er belang bij heeft dat het gebied wordt ingevuld met hoogwaardige bedrijfsfuncties, die aansluiten op de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voor het MITC voorziet. Zoals ook in het door de gemeenteraad voor de ontwikkeling van het MITC vastgestelde bestemmingsplan is aangegeven, is het de bedoeling dat hiermee een cluster van onderling samenhangende bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen en andere activiteiten ontstaat dat als vliegwiel kan dienen waarmee voor dit gebied de kans bestaat om de economie in de regio te versterken.

Tegenover de belangen van de perceeleigenaar en de gemeente (met de hiervoor opgenomen kanttekening) staan de belangen van de provincie. Die belangen zijn hierboven in paragraaf B, C en D uitvoerig aan de orde gekomen en in paragraaf A samengevat. Wanneer wij die belangen afzetten tegen het belang van de eigenaar van het perceel (en de gemeente) komen wij tot de conclusie dat de provinciale belangen zwaarder wegen.

Al met al menen wij met dit besluit recht te doen aan de zorgvuldig te verrichten evenredige belangenafweging op grond van artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

G. Besluit

Wij besluiten een reactieve aanwijzing te geven op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 6 Wro, ertoe strekkende dat het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse', zoals door de Raad van de gemeente Noordoostpolder vastgesteld op 16 december 2024, niet in stand kan blijven. De aanwijzing betreft het gehele bestemmingsplan.

De kennisgeving van dit besluit tot aanwijzing geschiedt tevens langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder identificatie NL.IMRO.9924.RAVrstrwgnb28Mrkns-VA01. (url: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.9924.RAVrstrwgnb28Mrkns-VA01>).⁷

Ons besluit treedt op het moment van bekendmaking in werking. Zodra ons aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden, vervalt uw vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan.

⁷ De reactieve aanwijzing is tevens te raadplegen via: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.9924.RAVrstrwgnb28Mrkns-VA01>



H. Bekendmaking

Wij wijzen u op de verplichting om op grond van artikel 3.8, lid 6 Wro ons aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 en 6 Wro.

I. Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de datum van bekendmaking tegen dit besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Daarvoor is een griffierecht verschuldigd. De actuele tarieven van het griffierecht kunt u vinden op www.rechtspraak.nl. Indien beroep is ingesteld, kan ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd als er tijdelijk maatregelen nodig zijn waarmee niet tot de uitspraak op het beroepsschrift kan worden gewacht. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarbij is hetzelfde griffierecht opnieuw verschuldigd.

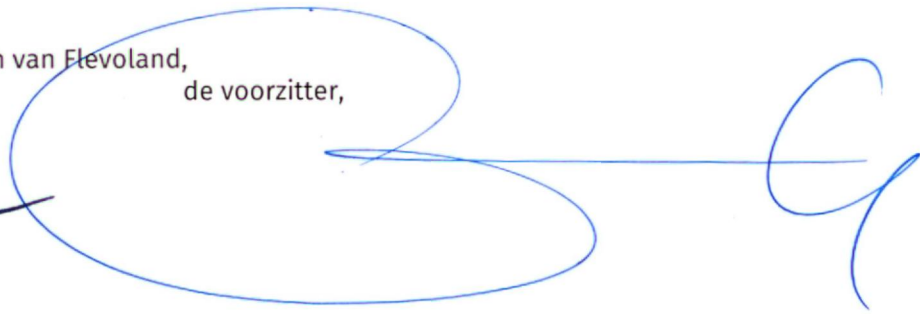
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris,

de voorzitter,



drs. A.C. van Rhee



A.J. Gerritsen

Bijlagen:

1. 3208160 Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse"
2. 3355524 Raadsbesluit bestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse"



College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

Verzenddatum
07 FEB. 2024

Bijlagen
1

Uw kenmerk

Ons kenmerk
3208160

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg
nabij 28 Marknesse"

Geacht college,

Op 20 december 2023 hebben wij van u de kennisgeving ontvangen inzake de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse". Het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van drie woningen op een kavel aan de Voorsterweg. Het plan is in strijd met essentiële elementen van provinciaal ruimtelijk beleid en daarmee met provinciale belangen. Wij zien daarom aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Wij zijn het niet eens met uw onderbouwing voor het mogelijk maken van drie woningen op deze kavel in het landelijk gebied. Zowel in het haalbaarheidsonderzoek als in het vooroverleg van dit initiatief hebben wij al eens kritisch onderbouwd waarom wij geen medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Hieronder leggen we dit nogmaals uit.

Niet tijdig informeren en betrekken van de provincie bij voorliggende ontwikkeling

De aanleiding voor het bestemmingsplan is gelegen in het feit dat er een toezegging is gedaan door de gemeente in het kader van de Gebiedsvisie Waterloopbos welke voorbijgaat aan zwaarwegende provinciale belangen.

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel van 2 ha, ten westen van het perceel Voorsterweg 28, aangeduid als 'Voorsterweg nabij 28'. De geldende beheersverordening maakt op het perceel bedrijfsbebouwing ten behoeve van hoogwaardige onderzoeks- en ontwikkelingsdoeleinden, met ten hoogste drie bedrijfswoningen mogelijk. Deze plannen zijn echter nooit uitgevoerd. In het kader van de Gebiedsvisie Waterloopbos heeft de gemeente samen met initiatiefnemer gesprekken gevoerd over de toekomst van het perceel. Uitkomst van deze gesprekken was dat de gemeente aan initiatiefnemer heeft toegezegd medewerking te willen verlenen aan het wegbestemmen van de bedrijfsmogelijkheden en het mogelijk maken van drie vrijstaande woningen. Gemeente en initiatiefnemer zijn van mening dat hierdoor mogelijkheden worden gecreëerd voor waardecreatie door initiatiefnemer en tegelijkertijd kwaliteitswinst door het wegbestemmen van de bedrijfsmogelijkheden.

Ten aanzien van de wijze waarop de provincie is betrokken bij de Gebiedsvisie Waterloopbos merken wij het volgende op:

In april 2022 is de provincie in een laat stadium ambtelijk betrokken bij de Gebiedsvisie Waterloopbos. Het toen voorliggende concept, d.d. 11 april 2022, is onder hoge druk uitgebreid door ons geanalyseerd en vervolgens besproken met de destijds betrokken projectleider van de



gemeente, waarna een ambtelijke reactie is gegeven op de conceptvisie. In het concept waarop door de provincie is gereageerd staat niets over de mogelijkheid om enkele woningen te ontwikkelen op de betreffende particuliere kavel aan de Voorsterweg. Er wordt ook helemaal niet gerept over herbestemming van de kavel.

Nadat de provinciale ambtelijke reactie op het eerste concept van de visie op 7 juni 2022 aan uw projectleider is toegezonden, zijn er door gemeente Noordoostpolder en de eigenaar van de kavel gesprekken geweest over herbestemmen. Vervolgens is er in de definitieve versie van de visie (ons toegezonden 13 oktober 2022) één zin over het onderzoeken van de mogelijkheid voor enkele woningen op de kavel opgenomen. Ondanks dat hierbij provinciale belangen worden geraakt, zijn wij niet betrokken geweest bij het onderzoeken van de mogelijkheden op de kavel.

In het geval dat er in een volgende versie van een plan aanpassingen worden gedaan die raken aan belangen en bevoegdheden van andere overheden i.c. de provincie, dan informeert en betreft de gemeente de provincie daarover actief. Dat is gebruikelijk in ambtelijke en bestuurlijke interactie tussen gemeente en provincie. Juist door de reactie die de provincie heeft gegeven op de conceptversie, zowel mondeling als schriftelijk, had er veronderstelt moeten/kunnen worden dat de provincie graag op de hoogte wil zijn van de aanpassingen die werden gedaan in een nieuwe versie. Dat is ten aanzien van voorliggende ontwikkeling niet gebeurd.

Consequent provinciaal standpunt inzake het initiatief

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse", is meerdere malen door de provincie aangegeven dat de provincie geen medewerking wenst te verlenen aan het initiatief. Zowel via de ambtelijke als de bestuurlijke lijn. Dit hebben wij op de volgende vier wijzen gedaan:

1. het plan hebben wij voor het eerst op 25 juli 2023, in het kader van het initiatievenproces, in de vorm van een haalbaarheidsonderzoek beoordeeld als negatief ten aanzien van aspecten van provinciaal belang. Hieruit kon al geconcludeerd worden dat het initiatief dusdanig in strijd is met het provinciale beleid dat het initiatief niet haalbaar is.
2. op basis van dit provinciale ambtelijk advies heeft wethouder Van Steen aan gedeputeerde De Reus gevraagd om de provinciale ambtelijke reactie te heroverwegen om zo tegemoet te komen aan de wens van initiatiefnemer en de toezegging die de gemeente heeft gedaan. Gedeputeerde De Reus heeft op 17 oktober 2023 een schriftelijke reactie gestuurd aan wethouder Van Steen waarin nogmaals het provinciaal standpunt om geen medewerking te verlenen werd benadrukt.
3. deze mailwisseling tussen bestuurders was uiteindelijk aanleiding voor een bestuurlijk overleg op 15 november 2023, waarin het provinciaal standpunt ongewijzigd is benadrukt.
4. ondanks ons negatief ambtelijk advies en het nog niet afgerond bestuurlijke contact, heeft u op 17 oktober 2023 besloten het planproces te starten en heeft u ons het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden. Op 23 november 2023 heeft u onze vooroverlegreactie ontvangen (ons kenmerk 3186118) met daarin wederom ons ongewijzigd standpunt.

Hieronder leggen we nogmaals uit waarom wij geen medewerking verlenen aan de invulling van dit kavel met woningbouw en waarom wij menen dat een zienswijze in deze gerechtvaardigd is.

Inhoud zienswijze

Bij het beoordelen van het initiatief hebben wij gekeken naar mogelijkheden om woningbouw toe te laten op de kavel Voorsterweg (vanuit het "Ja, mits ..." principe).

Ten grondslag aan deze beoordeling ligt het provinciaal ruimtelijk beleid (met name hoofdstuk 1 Omgevingsprogramma Flevoland).

Uitgangspunt van provinciaal ruimtelijk beleid voor woningbouw is dat deze plaatsvindt in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied om zo de vitaliteit van steden en kernen te behouden of



te vergroten en aantasting van landschappelijke kwaliteiten te voorkomen. Verspreide woningen in het landelijk gebied dienen te worden voorkomen.

Essentiële elementen van provinciaal ruimtelijk beleid

De provincie heeft voor haar ruimtelijk beleid 12 essentiële elementen van beleid geformuleerd die staan in het Omgevingsprogramma Flevoland. Deze essentiële elementen worden van wezenlijke betekenis geacht voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het provinciaal grondgebied. Gelet op **het bestuurlijk belang** dat aan de essentiële elementen wordt gehecht, zullen wij niet lichtvaardig instemmen met ontwikkelingen die hier niet mee in overeenstemming zijn. De volgende essentiële elementen raken aan het initiatief voor woningbouw aan de Voorsterweg:

- *Essentieel element 1: Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren.*

De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan het stedelijk gebied. Woningbouw vindt plaats in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. De provincie ziet erop toe dat mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied, boven het gebruik maken van mogelijkheden in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, afdoende gemotiveerd zijn conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. De kwaliteitsimpuls die de gemeente wil bereiken door wegbestemmen van de bedrijfsbestemming met mogelijkheid van bedrijfswoningen in ruil voor een reguliere woonbestemming en mogelijkheden voor waardecreatie voor initiatiefnemer, is geen motivering zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het naastgelegen hotel en Lab32 beschouwen wij niet als bestaand stedelijk gebied of als een ruimtelijke structuur of een bestaand cluster van bebouwing waarbij beoogde woningbouw aansluitend kan worden gerealiseerd.

- *Essentieel element 2: Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de op de [Kaart stedelijk gebied](#) aangegeven gebieden worden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied (experimentenkader).*

Wonen in het landelijk gebied is mogelijk op (voormalige) agrarische bouwpercelen. Op het kavel aan de Voorsterweg nabij 28 is geen sprake van een agrarisch bouwperceel. Omdat de kavel Voorsterweg ook buiten de op de kaart Stedelijk gebied aangewezen gebieden valt, betekent dit dat de kavel in principe niet in aanmerking komt voor woningbouw.

Op experimentele basis kunnen wij een uitzondering maken voor het toelaten van stedelijke activiteiten in het landelijk gebied. Voor extra woningen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen hebben wij voor gemeente Noordoostpolder een experimentenkader mogelijk gemaakt. Binnen dit experimentenkader maken provincie en gemeente onder voorwaarden extra woningen op bouwpercelen in het landelijk gebied van Noordoostpolder mogelijk. Wij zijn het met u eens dat initiatief Voorsterweg niet binnen dit experimentenkader past. Daarnaast ligt de beoogde locatie niet aansluitend aan bestaand stedelijk gebied of een bestaand cluster van bebouwing, waardoor het ook niet als uitbreidingslocatie kan dienen van een dorpskern.

- *Essentieel element 7: Nieuwe niet-agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging in het buitengebied van activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein of in een woonkern is in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerstechnisch ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken kan op experimentele basis het planologische regime voor dat specifiek gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.*



De beoogde woningbouw heeft geen relatie met het omliggende gebied, maar is een op zichzelf staande activiteit waarbij de gemeente mogelijkheden biedt voor de eigenaar van het perceel om door het mogelijk maken van drie burgerwoningen financiële waarde te creëren. Er is ook geen sprake van het simpelweg in stand houden van planologische mogelijkheden voor wonen die al bestonden in het oude bestemmingsplan. De bestemming voor bedrijfswoningen is niet zondermeer in te ruilen voor een reguliere woonbestemming.

Van een kwaliteitsimpuls is ook geen sprake door het wegbestemmen van de bedrijfsmogelijkheden. Het kavel heeft op dit moment een groene uitstraling.

Het wegbestemmen van de bedrijfsmogelijkheden met mogelijkheid van bedrijfswoningen in ruil voor een reguliere woonbestemming zien wij daarom niet als een integrale ontwikkeling met een kwaliteitsimpuls voor het gebied Waterloopbos waaraan wij medewerking zullen verlenen.

Eerdere provinciale standpunten blijven hiermee ongewijzigd

Wij constateren dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opnieuw voorbij wordt gegaan aan de zwaarwegende provinciale belangen uit eerdere ambtelijke reacties zoals de bestuurlijke mail van gedeputeerde De Reus en de meerdere reacties in kader van informeel en formeel vooroverleg. Bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een nota van beantwoording waarin u inzicht geeft in uw overwegingen om onze vooroverlegreactie naast u neer te leggen.

Zoals gedeputeerde De Reus eerder aangaf, hebben wij begrip voor de situatie waarin de gemeente zich bevindt ten aanzien van de gedane toezegging aan de initiatiefnemer. In het ontwerpbestemmingsplan heeft u deze toezegging zwaarder laten wegen ten opzichte van een zorgvuldige afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de provinciale uitgangspunten ten aanzien van woningbouw buiten de op de kaart aangewezen stedelijke gebieden, zien wij echter geen mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie. Het niet betrekken van de provincie bij de verkenning naar alternatieve invullingen op de kavel, is een gemiste kans.

Conclusie:

Het initiatief is in strijd met de essentiële elementen van ruimtelijk beleid, zoals hierboven uitgebreid weergegeven. Wij verlenen daarom geen medewerking aan het initiatief in het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse".

Heeft u nog vragen over deze zienswijze, neemt u dan contact op met het Expertiseteam Ruimte en Landschap, op telefoonnummer 0320-265265.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris,

de voorzitter,



D.J. Tijl - A.J. Gerritsen



PROVINCIE FLEVOLAND

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265

Fax
(0320)-265260

E-mail
provincie@Flevoland.nl

Website
www.flevoland.nl

Het college van Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

Verzenddatum
23 NOV. 2023

Bijlagen

Uw kenmerk

Ons kenmerk
3186118

Onderwerp
Reactie vooroverleg Voorsterweg nabij 28 Marknesse

Geachte heer, mevrouw,

Op 17 oktober 2023 hebben wij van u, in het kader van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1. Bro), het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28" ontvangen. Het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van drie woningen op een kavel aan de Voorsterweg.

De deadline voor reactie op het vooroverleg verloopt op 13 november 2023 (termijn van 4 weken). Bij mail van 3 november 2023 hebben wij aangegeven dat onze vooroverlegreactie wordt toegezonden na het bestuurlijk overleg op 15 november 2023, waarbij dit plan onderwerp van gesprek is vanwege de toezegging die aan initiatiefnemer is gedaan en waarbij de toezegging voorbij gaat aan provinciale belangen. Deze toezegging aan initiatiefnemer is gedaan in het kader van de Gebiedsvisie Waterloopbos.

Betrokkenheid provincie bij Gebiedsvisie Waterloopbos

Ten aanzien van de wijze waarop de provincie is betrokken bij de Gebiedsvisie Waterloopbos merken wij het volgende op:

In april 2022 is de provincie ambtelijk betrokken door een toen ingehuurd projectleider bij de gemeente over de Gebiedsvisie Waterloopbos. Het toen voorliggende concept is uitgebreid geanalyseerd en vervolgens besproken met de gemeente, waarna een ambtelijke reactie is gegeven op de conceptvisie (zie in de bijlage onze reactie). In het concept waarop is gereageerd staat niets over de mogelijkheid om enkele woningen te ontwikkelen op de betreffende particuliere kavel. Er wordt ook helemaal niet gerept over herbestemming van de kavel.

Nadat wij onze reactie op het eerste concept van de visie op 7 juni 2022 hebben toegezonden aan de projectleider, zijn er door gemeente Noordoostpolder en de eigenaar van de kavel gesprekken geweest over herbestemmen en is er in de definitieve versie van de visie (ons toegezonden 13 oktober 2022) de zin over de mogelijkheid voor enkele woningen op de kavel opgenomen in de volgende versie van de visie. Ondanks dat hierbij provinciale belangen worden geraakt, zijn wij niet betrokken geweest bij het samen met initiatiefnemer en gemeente verkennen van de mogelijkheden op de kavel.

Om dan te veronderstellen dat we impliciet hebben ingestemd met woningen op deze locatie is kort door de bocht. Als er in een volgende versie van een plan nieuwe aanpassingen worden gedaan die raken aan provinciale belangen informeert en betreft de gemeente de provincie daarover actief. Dat is gebruikelijk in het ambtelijk verkeer. Dat is ten aanzien van voorliggende ontwikkeling niet gebeurd.

Inlichtingen bij
drs. T. van Huissteden

Doorriesnummer
0320-265708

Bezoekadres
Visarenddreef 1
Lelystad

Hieronder leggen we nogmaals uit waarom de provincie geen medewerking kan verlenen aan de invulling van dit kavel met woningbouw.

Inhoudelijke beoordeling initiatief

Bij het beoordelen van het initiatief hebben wij gekeken naar mogelijkheden om woningbouw toe te laten op de kavel Voorsterweg ("Ja, mits ...").

Ten grondslag aan deze beoordeling ligt het provinciale ruimtelijk beleid (hoofdstuk 1 Omgevingsprogramma Flevoland).

Uitgangspunt van provinciaal ruimtelijk beleid voor woningbouw is dat deze plaatsvindt in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied om zo de vitaliteit van steden en kernen te behouden of vergroten en aantasting van landschappelijke kwaliteiten te voorkomen.

De provincie heeft voor haar ruimtelijke beleid 12 essentiële elementen van beleid geformuleerd. Deze essentiële elementen worden van wezenlijke betekenis geacht voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het provinciale grondgebied. Gelet op **het bestuurlijk belang** dat aan de essentiële elementen wordt gehecht, zullen wij niet lichtvaardig instemmen met ontwikkelingen die hier niet mee in overeenstemming zijn. De volgende essentiële elementen raken aan het initiatief voor woningbouw aan de Voorsterweg:

1. *Essentieel element 1: Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren.*

De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan het stedelijk gebied. Woningbouw vindt plaats in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Het naastgelegen hotel en Lab32 beschouwen wij niet als bestaand stedelijk gebied of als een ruimtelijke structuur of een bestaand cluster van bebouwing, waarbij de beoogde woningbouw aansluitend kan worden gerealiseerd.

2. *Essentieel element 2: Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de op de Kaart stedelijk gebied aangegeven gebieden worden in principe uitgesloten. Op deze regel kan in het kader van verweving op experimentele basis een uitzondering worden gemaakt als in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied (experimentenkader).*

Omdat de kavel Voorsterweg buiten de op de kaart Stedelijk gebied aangewezen gebieden valt, betekent dit dat de kavel in principe niet in aanmerking komt voor woningbouw. Op experimentele basis kunnen wij een uitzondering maken voor het toelaten van stedelijke activiteiten in het landelijk gebied. Voor extra woningen in het landelijk gebied hebben wij voor gemeente Noordoostpolder een experimentenkader mogelijk gemaakt. Binnen dit experimentenkader maken provincie en gemeente onder voorwaarden extra woningen op erven in het landelijk gebied van Noordoostpolder mogelijk. Net als de gemeente Noordoostpolder, concluderen wij dat initiatief Voorsterweg niet binnen dit experimentenkader past. De provincie ziet erop toe dat mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied, boven het gebruik maken van mogelijkheden in stedelijk gebied, afdoende gemotiveerd zijn. De onderbouwing voor woningbouw op deze specifieke locatie, door wegbestemmen van een bedrijfsbestemming (met mogelijkheid van bedrijfswoningen) in ruil voor een reguliere woonbestemming en mogelijkheden bieden voor waardecreatie voor initiatiefnemer, is onvoldoende om deze activiteit op deze locatie toe te laten.

3. *Essentieel element 7: Nieuwe niet-agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging in het buitengebied van activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein of in een woonkern is in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerstechnisch ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een*

gebied mogelijk te maken kan op experimentele basis het planologische regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

De beoogde woningbouw heeft geen relatie met het omliggende gebied, maar is een op zichzelf staande activiteit. Het wegbestemmen van de bedrijfsmogelijkheden (met mogelijkheid van bedrijfswoningen) in ruil voor een reguliere woonbestemming zien wij daarom niet als een integrale ontwikkeling met een kwaliteitsimpuls voor het gebied Waterloopbos waaraan wij medewerking zullen verlenen.

Eerdere provinciale standpunten blijven ongewijzigd

Het plan hebben wij eerder in het initiatievenproces in de vorm van een haalbaarheidsonderzoek beoordeeld als negatief ten aanzien van aspecten van provinciaal belang. Deze reactie is daarna nogmaals op verzoek nader geduid. Per mail van 8 oktober 2023 heeft wethouder Van Steen aan gedeputeerde De Reus gevraagd om de eerdere ambtelijke provinciale reactie te heroverwegen en tegemoet te komen aan de wens van initiatiefnemer en de toezegging die de gemeente gedaan heeft.

Wij constateren dat in het voorliggende conceptbestemmingsplan opnieuw voorbij wordt gegaan aan de provinciale belangen die we in de eerdere twee ambtelijke reacties en de bestuurlijke mail van gedeputeerde De Reus.

Zoals gedeputeerde De Reus eerder aangaf, hebben wij begrip voor de situatie waarin de gemeente zit ten aanzien van de gedane toezegging aan de initiatiefnemer en hebben dat meegewogen bij het opnieuw beoordelen van het voorliggende bestemmingsplan. Gelet op de provinciale uitgangspunten ten aanzien van woningbouw buiten de op de kaart aangewezen stedelijke gebieden, zien wij geen toegevoegde waarde van woningbouw op deze locatie.

Conclusie: het initiatief is in strijd met essentiële elementen van provinciaal beleid. Wij kunnen daarom geen medewerking verlenen aan het initiatief. In het bestuurlijk overleg op 15 november 2023 is dit provinciale standpunt nogmaals benadrukt.

Wilt u nog van gedachten wisselen over deze vooroverlegreactie, neemt u dan contact op met mevrouw T. van Huissteden – De Abreu, e-mail tanya.vanhuissteden@flevoland.nl of telefoonnummer 06-1106 3828.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
namens deze,
het hoofd van de afdeling Strategie en Beleid a.i.
i/a


mevrouw mr. B. Kramer

Emmeloord, 29 oktober 2024.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse'

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Voorsterweg nabij 28 te Marknesse (kadastraal bekend als NOP00 B03827) de realisatie van drie woningen toestaan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijziging bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse en beeldkwaliteitscriteria'* en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00745-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT 2023-07-26) vast te leggen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. De beeldkwaliteitscriteria uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen.

Doelstelling

De kwaliteit van het gebied rond het Waterloopbos versterken.

Beleidsreferentie

- [Gebiedsvisie Waterloopbos e.o.](#)

Inleiding

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor het realiseren van drie woningen op het perceel kadastraal (aangeduid als NOP00 B03827). Deze locatie ligt direct ten westen van het Fletcher hotel en nabij het Waterloopbos. De initiatiefnemer wil hiervoor de bestemming veranderen naar 'Wonen'. Het voornemen is strijdig met de geldende bestemming, want dat is 'Hoogwaardige onderzoeks- en ontwikkelingsdoeleinden'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dus een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Op 19 december 2023 besloot ons college hiervoor het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' in procedure te brengen. Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan was vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het oude recht is daarom van toepassing. Op 27 februari 2024 besloten wij de ontwerpbeeldkwaliteitscriteria voor deze ontwikkeling ter inzage te leggen.

Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan in december 2023 ter inzage is gelegd, valt het nog onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Het bestemmingsplan maakt automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan. Daarnaast worden ook enkele beeldkwaliteitscriteria vastgesteld.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid

Op 6 maart 2023 stelde u de gebiedsvisie Waterloopbos e.o. vast. Deze gebiedsvisie is de basis voor een integrale ruimtelijke, economische en ecologische ontwikkelingsrichting voor het Waterloopbos en omgeving voor de korte en lange termijn. In deze visie staat dat het op deze locatie past om enkele woningen te ontwikkelen, ter compensatie van het vervallen van de huidige bestemming. Wel moeten deze enkele woningen landschappelijk worden ingebed. Dit wordt geregeld in het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria.

2.1 Bestaande planologische (bedrijfs-)mogelijkheden worden wegbestemd.

Met het voornemen wordt de bestaande bestemming 'Hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden' en het ter plaatse liggende bouwvlak wegbestemd. Op basis van de geldende regeling zijn bedrijfsmatige functies, inclusief bedrijfswoningen, toegestaan in de wetenschap sector. De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 15 meter en het totale bouwvlak mag voor 80% bebouwd worden. Voor bedrijfswoningen geldt dat deze zijn toegestaan, indien sprake van een oppervlakte van 800 m² aan bedrijfsgebouwen tot een maximum van drie bedrijfswoningen. Met het voornemen worden van deze ruime uitbreidingsmogelijkheden geschrapt.

2.2 De ontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening/bestemmingsplan.

Met een wijziging van het bestemmingsplan kan een juridisch planologisch kader voor de realisatie van deze ontwikkeling worden gegeven. Dat is een besluit op grond van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

2.3. 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 (bijlage 1). Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de toelichting is onder meer te lezen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast door een 15 m brede bossingel aan te leggen. In de planregels en verbeelding is dit ook vastgelegd. Voor geluid is akoestisch onderzoek gedaan en met een hogere waarde procedure kan afgeweken worden van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor de woning die het dichtst bij de Voorsterweg ligt (bevoegdheid college). Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Voor het afvoeren van afvalwater wordt een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd, op kosten van de initiatiefnemer. Verder is in de toelichting gemotiveerd dat er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven en dat het goede woon- en leefklimaat in de woningen voldoende geborgd is.

2.4 De ingediende zienswijze is bij de afweging betrokken

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er is één zienswijze ontvangen van de provincie Flevoland. Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 2. De regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan worden naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

2.5. Er was nog een ambtshalve wijzigingen nodig

Het beeldkwaliteitscriteria is ambtshalve toegevoegd als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Ook is het bestaande stikstofonderzoek (bijlage 8) geüpdatet naar de nieuwste versie 'AERIUS Calculator versie 2024'. De resultaten en conclusie in het onderzoek en de toelichting wijzigt met deze update niet.

3.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden 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).

4.1 Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten

Op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere wijze verzekerd is. Dat is bij dit initiatief aan de orde.

De kosten voor aansluiting op de riolering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst (exploitatiebrief) met de initiatiefnemer. Ook de kosten voor het aanbrengen van bermverharding komen voor rekening van initiatiefnemer. Verder worden planbegeleidingskosten verhaald op initiatiefnemer. Daarnaast bestaat door deze planologische maatregel het risico dat derden planschade leiden. In de anterieure overeenkomst wordt het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft leges voldaan voor de

bestemmingsplanprocedure. Het verhaal van eventuele kosten is op deze wijze voldoende verzekerd. Daarom mag de gemeente afwijken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

5.1 De beeldkwaliteit voor deze ontwikkeling moet geborgd worden

Het woonmilieu 'boskamer' dat in het plangebied wordt gecreëerd wijkt af van de bestaande en te ontwikkelende woonmilieus elders in de Noordoostpolder. Het onderscheid ligt in de grootte van de bouw kavels, die zijn aanzienlijk groter zijn dan de kavels die nu worden uitgegeven of in ontwikkeling zijn. Tevens biedt de 'boskamer' ook een bepaalde sfeer binnen het woonmilieu. Om deze kwaliteit te borgen zijn regels nodig voor het uiterlijk van de bouwwerken.

De beeldkwaliteit is deels geborgd via de stedenbouwkundige kaders van het bestemmingsplan. Aanvullend hierop zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. U wordt gevraagd deze vast te stellen, zodat ze onderdeel worden van de beleidsregel 'Uiterlijk bouwwerken'. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De beeldkwaliteitscriteria lagen als ontwerp ter inzage. Hierop is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ingediend door de provincie. De beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf die is opgenomen als bijlage 1 van bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het vaststellen van beeldkwaliteitscriteria is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

2.1 De provincie geeft aan geen medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling

De provincie Flevoland is van mening dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid. Uitgangspunt van het provinciaal ruimtelijk beleid voor woningbouw is dat deze plaatsvindt in - of aansluitend op - bestaand stedelijk gebied. Zo wil de provincie de vitaliteit van steden en kernen behouden of vergroten en aantasting van landschappelijke kwaliteiten voorkomen. De provincie merkt het plangebied niet aan als stedelijk gebied maar aan als landelijk gebied. Wij zien voorliggende ontwikkeling als een ruimtelijke verbetering ten opzichte van wat reeds bij recht is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse is zonder nadere afweging de bouw van bedrijfsgebouwen met een bebouwingspercentage van 80% en een bouwhoogte tot 15 meter hoog toegestaan. Bij recht zijn er tevens twee inpandige bedrijfswoningen toegestaan. Met een binnenplanse afwijking kunnen er zonder tussenkomst van de provincie nog vijf inpandige bedrijfswoningen extra gerealiseerd worden. Ons college ziet niet hoe de provincie het provinciaal belang met haar zienswijze dient.

Hierover is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan ambtelijk en bestuurlijk uitvoerig overleg geweest. Beide standpunten komen niet nader tot elkaar.

2.2 Na vaststelling kan de provincie het plan buiten werking zetten

Als bij vaststelling van een bestemmingsplan een door het college van Gedeputeerde Staten (GS) ingediende zienswijze niet volledig wordt overgenomen, dan krijgt zij de mogelijkheid om hierop te reageren. De zogenaamde reactieve aanwijzing aan de gemeenteraad. Dit kan op grond van artikel 3.8, lid 6 van de Wro. Het gevolg hiervan is dat het betreffende onderdeel van het bestemmingsplan (vooralsnog) niet in werking treedt (artikel 3.8, lid 6 Wro in samenhang met artikel 4.2, lid 1 Wro). Tegen deze reactieve aanwijzing kan de gemeente in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ons college adviseert uw raad om gelet op de evidente planologische kwaliteitswinst en het ontbreken van een duidelijk provinciaal belang het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Initiatiefnemer is op de hoogte van de mogelijke complicaties (tijd en geld) mocht de provincie besluiten een aanwijzing te geven.

2.3 Niet vaststellen zorgt voor een minder wenselijke situatie

Initiatiefnemer geeft aan dat als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld hij binnen de kaders van het bestaande planologisch regime bedrijfskavels met bedrijfswoningen gaat realiseren. Ons college acht dit ruimtelijk minder wenselijk dan het nu voorliggende plan.

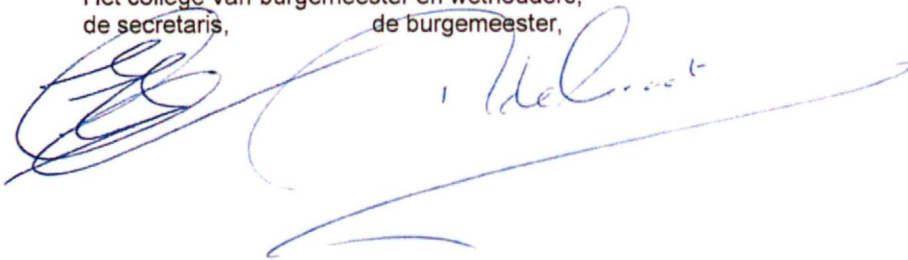
Planning/uitvoering

De provincie wordt op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit en de reactie op haar zienswijze. Omdat er sprake is van gewijzigde vaststelling moet er zes weken gewacht worden met publiceren. De provincie kan in deze termijn besluiten een reactieve aanwijzing te geven. Na deze zeswekentermijn volgt publicatie en terinzagelegging van het besluit (inclusief de eventuele aanwijzing). Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de inzagetermijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse';
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse en beeldkwaliteitscriteria'.

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

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more stylized and compact, while the signature on the right is more elongated and includes a horizontal line extending to the right.

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : Mr. P. van der Horst; 0527 633 233; p.vanderhorst@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024, no. 24.0001416;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 4.19 en artikel 17.9 van de Omgevingswet;

BESLUIT:

1. Op het perceel Voorsterweg nabij 28 te Marknesse (kadastraal bekend als NOP00 B03827) de realisatie van drie woningen toe te staan;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijziging bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse en beeldkwaliteitscriteria'* en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg nabij 28 te Marknesse' ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00745-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT 2023-07-26) vast te leggen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. De beeldkwaliteitscriteria uit bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 december 2024.

De griffier,

de voorzitter,

