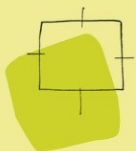


**Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004,
Polenweg 21 te Bant**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

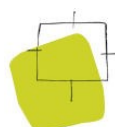
**Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004,
Polenweg 21 te Bant**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

21 maart 2016
Projectnummer 164.21.02.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Bestaande situatie	5
1.3	Nieuwe situatie	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Toetsing	7
2.1	Beleidskader	7
2.1.1	Rijksbeleid	7
2.1.2	Beleid Provincie Flevoland	7
2.1.3	Beleid Waterschap Zuiderzeeland	8
2.1.4	Gemeentelijk beleid	9
2.2	Planologische beperkingen	11
2.2.1	Bedrijfshinder	11
2.2.2	Natuurwaarden	13
2.2.3	Archeologie	17
2.2.4	Bodemkwaliteit	18
2.2.5	Luchtkwaliteit	18
2.2.6	Externe veiligheid	20
2.2.7	Watertoets	21
2.2.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
3	Juridische vormgeving	23
3.1	Algemeen	23
3.2	Toelichting op de bestemmingen	24
3.3	Toelichting op de overige regels	24
4	Vorbereiding en uitvoerbaarheid	27
4.1	Vorbereiding	27
4.2	Uitvoerbaarheid	27

Bijlagen

1. Beplantingsplan en schetsplan nieuwe situatie
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Watertoets en reactie waterschap
4. Overlegreactie provincie Flevoland
5. Reactienota vooroverleg

Inleiding

1.1

Aanleiding

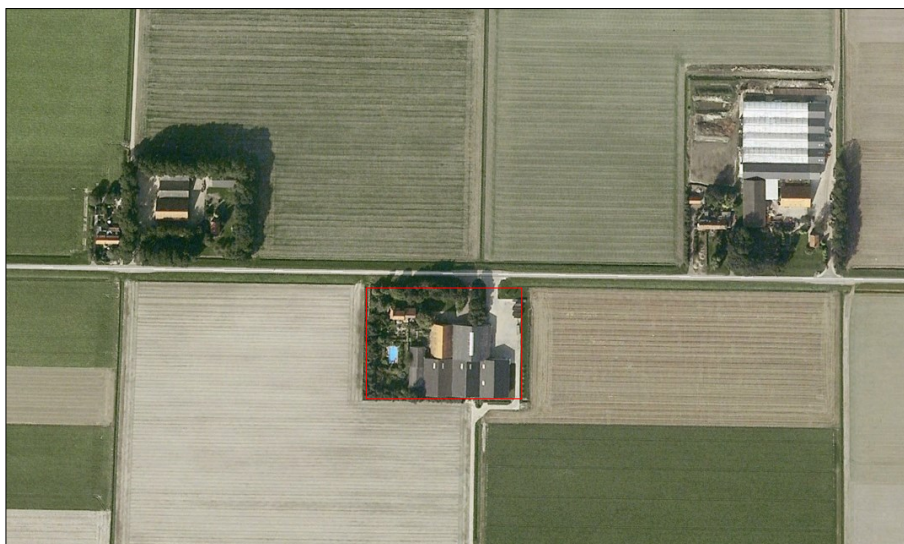
De eigenaren van het akkerbouwbedrijf aan de Polenweg 21 te Bant zijn van plan om ten oosten van de bestaande bebouwing op hun erf een machineberging te realiseren. Dit voornemen kan niet op basis van het geldend bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 worden gerealiseerd: noch de rechte- tens-regeling, noch een afwijkingsregeling voorziet in dit voornemen.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de uitbreiding ten oosten van de bestaande bebouwing mogelijk te maken. In deze toelichting leest u op welke wijze het bestemmingsplan is vormgegeven en hoe dit nieuwe plan past binnen geldende beleidskaders en wettelijke beperkingen.

1.2

Bestaande situatie

Op onderstaande luchtfoto is de bestaande situatie van het akkerbouwbedrijf aan de Polenweg 21 en de beide burenen ten noorden van deze weg weergege- ven. De rode lijn geeft de grenzen van het huidige bouwvlak weer, zoals dat op het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is opgenomen.



Bestaande situatie Polenweg 21 te Bant

Uit deze luchtfoto blijkt dat het oorspronkelijk erf eerder al is “opgedikt” door aan de oostzijde van de kavelsloot een smalle uitbreiding van het erf te realiseren.

1.3

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak in oostelijke richting vergroot, zodat het gedeelte van het nieuwe bouwvlak ten oosten als ten westen van de kavelsloot even groot worden. In het aldus verruimde bouwvlak kan de gewenste nieuwe machineberging worden gerealiseerd. Mocht daartoe op termijn behoefte bestaan, dan kan de resterende ruimte voor andere bebouwing ten behoeve van het akkerbouwbedrijf worden gebruikt.



Nieuwe situatie Polenweg 21 te Bant

De nieuwe situatie is ook weergegeven op het schetsplan dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

1.4

Leeswijzer

In het navolgende is in hoofdstuk 2 uiteengezet in hoeverre de nieuwe situatie past binnen geldende beleidskaders en wettelijke bepalingen. Daaruit blijkt dat het plan in die zin uitvoerbaar is. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan de juridische planopzet en in hoofdstuk 4 zal te zijner tijd aandacht worden besteed aan de reacties op het plan, waaruit de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan blijken.

2.1

Beleidskader

2.1.1

Rijksbeleid

Het rijk heeft geen specifiek beleid voor het plangebied geformuleerd dat van invloed is op de inhoud van dit bestemmingsplan

2.1.2

Beleid Provincie Flevoland

Het ruimtelijk beleid van provincie Flevoland is geformuleerd in het Omgevingsplan Flevoland 2006. Daarin is opgenomen het 'Beleidskader landelijk gebied'. Dit beleidskader is in juridische zin uitgewerkt in de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'

Hierin heeft provincie Flevoland beleidsregels opgenomen voor de vergroting van agrarische bouwpercelen (of bouwvlakken zoals we ze in dit bestemmingsplan noemen). Deze regels luiden als volgt:

"4.5. Vergroting van het (voormalige) agrarische bouwperceel is mogelijk, mits:

- a. de ruimtelijke mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage zijn verkend en te beperkt zijn bevonden;*
- b. bij de aanvraag tot vergroting van het (voormalige) agrarische bouwperceel wordt aangegeven waarom de gevraagde vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het agrarische bedrijf of niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteit. Daarbij wordt ook het toekomstperspectief van het desbetreffende bedrijf of activiteit in beschouwing genomen;*
- c. wordt voldaan aan de volgende regeling:*
 - 1. voor uitbreidingen van (voormalige) agrarische bouwpercelen tot in totaal 2,5 hectare kan een binnenplanse vrijstellings/ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen voor zover dat niet reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen;*
 - 2. Voor samenvoeging van twee naast elkaar gelegen (voormalige) agrarische bouwpercelen kan een binnenplanse vrijstelling/ontheffing in het bestemmingsplan worden opgenomen;*
 - 3. voor uitbreidingen waarbij het (voormalige) agrarische bouwperceel in totaal groter wordt dan 2,5 hectare is een herziening van het bestemmingsplan of een projectprocedure noodzakelijk."*

Uit de vorenstaande beleidsregels kan het volgende met betrekking tot het planvoornemen worden afgeleid:

- Het bestaande bouwvlak kan verder voor de bedrijfsactiviteiten benut, maar dat zou dan wel ten koste gaan van de tuin bij de bedrijfswoning. Deze wordt daarmee zo klein dat het kiezen voor deze oplossing zou leiden tot vermindering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Uitbreiding buiten het bouwvlak is dan ook wenselijk.
- Het toekomstperspectief van het akkerbouwbedrijf is goed. Het bedrijf wordt gerund door twee broers van middelbare leeftijd. Het bedrijf heeft in het recente verleden geïnvesteerd in goede opslag- en sorteer-ruimten voor de eigen akkerbouwproducten en wil nu - ter bescherming tegen weersinvloeden - ten behoeve van het kostbare materieel een goede berging bouwen.
- Het bouwvlak wordt iets groter dan 2 ha en valt daarmee ruim binnen de maximale oppervlaktemaat uit de provinciale regels.
- In de opvatting van de provincie moet het “omklappen” van het bouwperceel over de kavelsloot worden beschouwd als het realiseren van een nieuw erf. Het provinciaal beleid is erop gericht om het creëren van nieuwe erven zoveel mogelijk te beperken. In dit concrete geval is door de provincie Flevoland toegezegd in te kunnen stemmen met het vergroten van dit bouwperceel over de kavelsloot, omdat het bouwvlak eerder al over de sloot is uitgebreid.

Conclusie: het planvoornemen past binnen de kaders van de provincie.

2.1.3

Beleid Waterschap Zuiderzeeland

Het beleid van het waterschap is gericht op het in stand houden van de capaciteit voor het kunnen opvangen, bergen en afvoeren van hemelwater, het handhaven van het oppervlaktewaterpeil op de afgesproken peilhoogten en het in stand houden van een goede waterkwaliteit van het oppervlaktewater ten behoeve van de functie waarvoor het water bedoeld is. Wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening ervoor te worden gezorgd dat het ruimtelijk beleid in overeenstemming is met het waterbeleid. Daarvoor is de watertoets in het leven geroepen, een procesinstrument dat deze afstemming borgt. In het kader van dit bestemmingsplan is de watertoets succesvol doorlopen. Zie hiertoe paragraaf 2.2.7.

Conclusie: Het bestemmingsplan kan binnen de beleidskaders van Waterschap Zuiderzeeland worden gerealiseerd.

2.1.4

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004

- Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. Daarin is het plangebied in artikel 5 bestemd voor agrarische doeleinden.
- Ieder agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak gekregen waarbinnen de bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd. Dat geldt ook voor het erf aan de Polenweg 21. Uit de plankaart blijkt dat het geldende bouwvlak te klein is om de gewenste uitbreiding van de bedrijfsgebouwen te kunnen realiseren.
- Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen (ex artikel 5, lid 11), maar stelt onder meer als voorwaarde dat de uitbreiding plaatsvindt aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak. Deze voorwaarde is gesteld vanwege het open karakter van het gebied. Door de uitbreiding aan de achterzijde te laten plaatsvinden, wordt de openheid vanaf de openbare weg zo goed mogelijk beleefd. Voor het planvoornemen is het juist de bedoeling om *niet* achter het erf maar langs het erf uit te breiden. Op grond hiervan kan van deze mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan geen gebruik worden gemaakt. Daarnaast kan niet worden voldaan aan de gestelde voorwaarde dat de maximale breedte van het bebouwingsvlak van 125 m niet wordt overschreden en het bepaalde in artikel 4 betreffende de beschrijving in hoofdlijnen die in acht dient te worden genomen.
- Het voornemen bestaat om een bedrijfsgebouw te realiseren met een maatvoering die past binnen het geldende bestemmingsplan.

Conclusie: de bouwmaten van het nieuwe bedrijfsgebouw passen binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Structuurvisie Noordoostpolder 2025

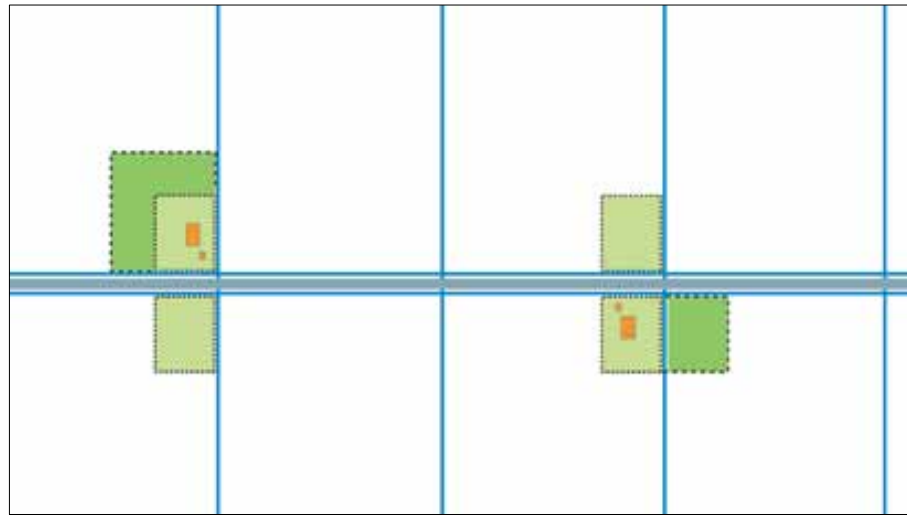
De gemeenteraad heeft op 9 december 2013 de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 vastgesteld. Daarin heeft de raad het ruimtelijk beleid bepaald voor de gehele gemeente op hoofdlijnen.

Op basis van deze structuurvisie voert de gemeente beleid voor het vergroten van het agrarisch erf. In de structuurvisie staat daarover het volgende:

“Voor de agrariërs die hun bedrijf opschalen is een erfuitbreiding noodzakelijk. Omdat de agrarische erven met hun karakteristieke singels van grote betekenis zijn voor het beeld van de Noordoostpolder, stellen we randvoorwaarden aan de erfuitbreiding. We bieden bedrijven ruimte voor uitbreiding van het agrarische erf ten behoeve van een rendabele agrarische bedrijfsvoering. Erven mogen in de toekomst tot 3,0 ha bruto worden uitgebreid, waarbij de breedte maximaal 150 meter mag zijn en de diepte maximaal 200 meter.

De grens van het erf wordt daarbij aan de achterkant en zijkant gevormd door het hart van de erf-/kavelsloot, terwijl de grens aan de voorkant van het erf wordt gevormd door de (kadastrale) begrenzing met de weg.

Afhankelijk van de situatie en functie wordt in het kader van het bestemmingsplan maatwerk geleverd. Er geldt overigens een rooilijn van 33 meter vanaf de weg. Erfuitbreidingen achter de oorspronkelijke arbeiderswoningen zijn slechts mogelijk via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Bij de belangenafweging wordt daarbij nadrukkelijk meegenomen dat geen on-evenredige afbreuk wordt gedaan aan het woongenot van de bewoners.



Naast voor het ‘opdikken’ van het erf kan een agrariër - afhankelijk van de situatie en van de grondposities - kiezen voor het ‘verdubbelen’ van het erf over de kavelsloot heen: daar waar een ondernemer twee erven aan weerszijden van de kavelsloot kan samenvoegen, kan een agrarisch bedrijf doorgroeien tot een maat van (bruto) maximaal 6,0 aaneengesloten hectaren wanneer de twee samen te voegen erven beide tot 3,0 hectare zijn/worden uitgebreid.”

Op grond van bovenstaande tekst kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleidskader:

- Het vergroten van het bouwvlak aan de Polenweg 21 te Bant leidt tot een bouwvlak met een breedte van ruim 192 m en een diepte ten opzichte van de weg van ruim 104 m. De totale oppervlakte bedraagt daarmee 2,01 ha. Deze maten passen binnen de bovengenoemde maatvoering.
- Het nieuwe bouwvlak ontstaat door het voormalige bouwvlak ten westen van de kavelsloot te verdubbelen aan de oostzijde van de kavelsloot. Daar sluit de uitbreiding aan bij de al bestaande uitbreiding van het voormalige bouwvlak. Per saldo wordt het bouwvlak aan de oost- en aan de westzijde van de sloot even breed. Qua beeld sluit dit aan bij de wijze van uitbreiden zoals ook in de Structuurvisie is aanbevolen.

Hierbij dient te worden aangetekend dat de gemeente verder actief beleid voert op het behoud, herstel en opnieuw aanleggen van structuurbepalende beplantingselementen, zoals erfsingels. In dit kader vindt met het planvoornemen dan ook aanplant van afscherpende beplanting plaats.

Eindconclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de gemeente Noordoostpolder in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 het beleidskader heeft gecreëerd voor het kunnen realiseren van het planvoornemen.

2.2

Planologische beperkingen

2.2.1

Bedrijfshinder

Wettelijk kader

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in de bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met de omliggende woonbebouwing.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn (richt)afstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. Wanneer deze richtafstand als afstand tussen een bedrijf uit de in de VNG-uitgave opgenomen bedrijfscategorieën en een rustige woonwijk worden aangehouden, dan is deze afstand in de praktijk voldoende groot. Het bedrijf kan dan aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit voldoen en het woongenot in een rustige woonwijk wordt niet aangetast.

RICHTAFSTANDEN

In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten namelijk:

- geur;
- stof;
- geluid;
- gevaar.

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie en dient te worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Daarbij omvat milieucategorie 1 de lichtste en milieucate-

gorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

OMGEVINGSTYPEN

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek

De uitbreiding van het bouwvlak leidt ertoe dat het akkerbouwbedrijf aan de oostzijde uitbreidt. Uit de hiervoor genoemde VNG-uitgave blijkt dat de afstand tussen een akkerbouwbedrijf en een woning in “een rustige woonwijk” dient ten minste 30 m te bedragen. Bij het gebruik van veel ventilatoren in verband met koeling van opgeslagen product wordt in de praktijk veelal 50 m gehanteerd.

Uit meting van de kortste afstand tussen het nieuwe bouwvlak en nabijgelegen bouwvlakken waar ook (bedrijfs)woningen mogen worden gebouwd, blijkt dat deze afstand circa 100 m bedraagt en daarmee ruim groter is dan de praktijkafstand van 50 m. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect bedrijfs-hinder geen beletsel vormt voor dit bestemmingsplan.

2.2.2

Natuurwaarden

Wet- en regelgeving

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 11 augustus 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs b.v.

Het plangebied, de uitbreiding van het bouwvlak, betreft een agrarisch perceel waar momenteel (augustus 2015) suikerbiet wordt verbouwd. Aan de noordzijde van het plangebied is een (ten tijde van het veldbezoek) droge greppel (bermsloot Polenweg) aanwezig. Tussen het plangebied en het bestaande erf bevindt zich een afgesloten watergang. In het plangebied zijn geen opgaande groenstructuren en bebouwing aanwezig.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Plangebied gezien vanaf het noorden

Onderzoek

Soortbescherming

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

FLORA- EN FAUNAWET

INVENTARISATIE

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het afgelegde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl¹ (© NDFF - quickscanhulp.nl 10-08-2015 09:15:15) soortinformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna² opgevraagd. Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van diverse zwaarder beschermde planten- en diersoorten bekend.

Op basis van de terreinomstandigheden in en direct rond het plangebied kan gesteld worden dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Belangrijkste uitzondering hierop is de mogelijke aanwezigheid van de streng beschermde amfibie rugstreeppad. In de Noordoostpolder is rugstreeppad een veel voorkomende amfibie. Ook uit de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van de soort bekend (NDFF en telmee.nl). De watergang tussen het plangebied en het bestaande erf vormt potentieel voortplantingsbiotoop voor rugstreeppad. Voor de voortplanting is rugstreeppad afhankelijk van ondiepe wateren, die vrij snel opwarmen. Het perceel en de oevers van de watergang vormen matig geschikt landbiotoop en kunnen fungeren als overwinteringsplaatsen. Rugstreeppad graaft zichzelf een holletje in de grond om in te schuilen en te overwinteren. Daarnaast gebruiken ze zoogdierholletjes, gaten in de grond (klei) of ruimtes onder stenen, muren of houtstapels.

Verder worden gezien de inrichting en het gebruik enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals mol en spits- en woelmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht.

TOETSING

Voor het realiseren van de plannen wordt de watervoerende watergang gedempt en vinden er graafwerkzaamheden plaats. Hierdoor gaan mogelijk voortplantings- en overwinteringsplaatsen van rugstreeppad verloren (artikel 11 Ffw). Bij onzorgvuldig handelen kunnen tevens exemplaren worden verstoord of gedood (artikel 9 van de Ffw). Dergelijk verblijfplaatsen zijn op basis van de Ffw jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn.

Voor de gemeente Noordoostpolder (waar Bant onder valt) en Urk is door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit in 2010 een generieke ontheffing verleend voor rugstreeppad. In mei 2015 is deze ontheffing door het ministerie van Economische Zaken verlengd tot 31 december 2015. Aan deze

¹ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

onthefing is het 'Managementplan voor rugstreeppad in de Noordoostpolder'³ en een convenant gekoppeld.

In de ontheffing is opgenomen dat ieder persoon of organisatie die een project wil uitvoeren binnen de Noordoostpolder gebruik kan maken van het managementplan en de generieke ontheffing, mits men zich houdt aan de regels van het convenant en het managementplan en de voorwaarden uit de ontheffing (NB: geldig tot 31 december 2015!). In dat geval is een aanvullend veldonderzoek naar rugstreeppad in het daarvoor geschikte seizoen niet nodig en hoeft geen ontheffingsprocedure te worden gestart.

Wel is het van belang om nader uit te zoeken wat dit voor deze situatie specifiek betekend (bijvoorbeeld uitvoeren van de werkzaamheden buiten kwetsbare periode, realiseren nieuw leefgebied).

Eveneens kunnen als gevolg van de werkzaamheden verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

Ten aanzien van vogels dient bij de planning en uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Voor het plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Nbw 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habi-

NATUURBESCHERMINGSWET 1998

³ Het doel van het managementplan is het bieden van een kader waarbinnen de gunstige staat van instandhouding van de Rugstreeppad in de Noordoostpolder wordt gegarandeerd, waardoor de soort inclusief het bijbehorende leefgebied in stand blijft en ruimtelijke ontwikkelingen niet geremd worden door uitgebreide ecologische onderzoeken en juridische procedures.

tatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De EHS (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor provincie Flevoland uitgewerkt in de Omgevingsplan Flevoland en de bijbehorende Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland 2012 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

INVENTARISATIE

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998 of de EHS. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Nbw 1998 betreft het Natura 2000-gebied IJsselmeer, gelegen op een afstand van ruim 5,5 kilometer ten westen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ongeveer 3 kilometer ten oosten van het plangebied. Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden.

TOETSING

Gezien de natuurwaarde van het plangebied, de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan kunnen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Voor uitvoering van het plan is geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Uit de ecologische inventarisatie komt verder naar voren de aanwezigheid van de streng beschermde (Ffw) rugstreeppad niet kan worden uitgesloten in het plangebied. Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden de regels van het convenant en het managementplan en de voorwaarden uit de ontheffing (NB: geldig tot 31 december 2015!) in acht worden genomen, is aanvullend veldonderzoek naar rugstreeppad niet nodig en hoeft (indien nodig) geen ontheffingsprocedure te worden gestart. Wel is het van belang om nader uit te zoeken wat dit voor deze situatie specifiek betekent.

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

2.2.3

Archeologie

Wettelijk kader

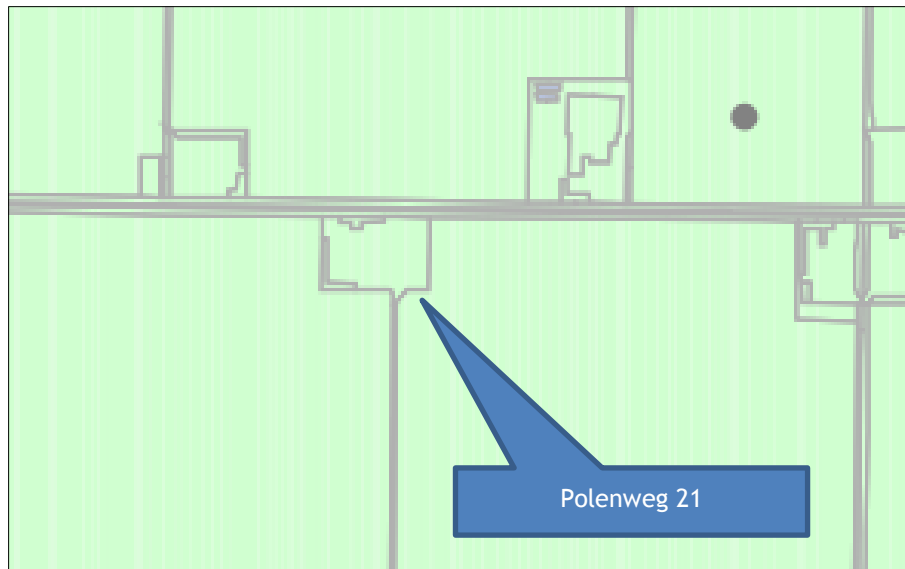
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een ruimtelijk plan.

WET OP DE ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG (WAMZ)

Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

Onderzoek

De gemeente Noordoostpolder heeft een Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart voor haar grondgebied op laten stellen in 2007. Op de Basiskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven, terwijl op de Beleidsadvieskaart maatregelen staan aangegeven die nodig zijn om het archeologisch erfgoed te beschermen. Onderdeel van de inventarisatie waren de ligging en aard van bekende archeologische vindplaatsen, terreinen en al geïnventariseerde gebieden en de archeologische verwachting van niet onderzochte gebieden. Daarnaast zijn de kwaliteit en kwetsbaarheid van archeologische resten en de verstoring en erosie van bodemlagen onderzocht.



Archeologische beleidsadvieskaart

Hiervoor is een fragment uit de beleidsadvieskaart weergegeven van het plangebied. Uit deze kaart in combinatie met de legenda blijkt dat er ten aanzien van het plangebied een lage verwachting bestaat met betrekking tot het aantreffen van archeologische waarden in de ondergrond. Op grond van deze classificatie is een nadere bescherming in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor het aspect archeologie.

2.2.4

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De conclusie van het onderzoek luidt: “De aangetoonde lichte verhoging in het grondwater vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek”.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor het aspect bodem.

2.2.5

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteitseisen betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden (NO_x), fijn stof (PM_{10}), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. Alleen voor NO_2 en PM_{10} worden in Nederland overschrijdingen van de grenswaarden verwacht. Om deze reden zijn enkel deze stoffen onderzocht. Eveneens is $\text{PM}_{2,5}$ meegewogen, waarvoor vanaf januari 2015 grenswaarden gelden⁴.

Onderzoek

Er is een worst-case berekening gemaakt om te bepalen hoeveel extra verkeersbewegingen mogelijk zijn per dag, zonder dat de grens van “niet in betekende mate” wordt overschreden.

Overigens zal de verkeerstoename nihil zijn. In werkelijkheid gaat het om het bouwen van een werktuigenloods, zodat het bestaande materieel binnen kan staan. Het betreft in die zin geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. In de worst-case berekening wordt voorts gerekend met een percentage van 50% voor vrachtverkeer. In werkelijkheid zal dat percentage aanzienlijk lager liggen. Met deze worst-case berekening zouden er dagelijks 160 extra voertuigbewegingen kunnen plaatsvinden. Daar zal geen sprake van zijn. Het gaat immers in eerste instantie om de realisatie van een werktuigenloods; niet om uitbreiding van het bedrijf.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		160
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,17
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,10
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor het aspect luchtkwaliteit.

⁴ Het is nog niet mogelijk om gedetailleerde uitspraken te doen over $\text{PM}_{2,5}$. Wel zijn verbanden bekend tussen de emissies van PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$. Hieruit blijkt onder andere dat de kans zeer klein is dat de norm voor $\text{PM}_{2,5}$ overschreden wordt op plaatsen waar de norm voor PM_{10} wordt gehaald. Het ligt dan ook voor de hand om de conclusies op basis van de berekende emissies en concentraties van PM_{10} te verbinden aan die voor $\text{PM}_{2,5}$.

2.2.6

Externe veiligheid

ALGEMEEN

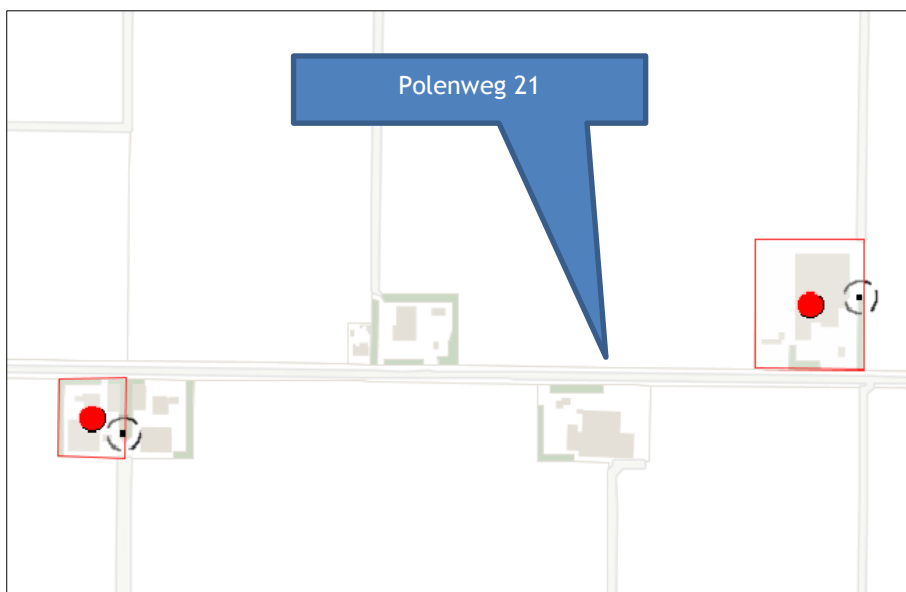
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in het PR en GR. De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats (nabij een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of langs een transportroute van gevaarlijke stoffen) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met die gevaarlijke stoffen). Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. In nieuwe situaties, zoals een nieuw omgevingsbesluit in het kader van de Wro, bedraagt voor kwetsbare objecten de grenswaarde van het PR10-6/jaar.
- Het GR is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het GR. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband. Bij de bepaling van de risico's van externe veiligheid is de bebouwing diensten-gevolge van belang.

Om de verschillen in gebruik van bebouwing bij de beoordeling mee te kunnen wegen, worden voor externe veiligheid kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, die de zwaarste vorm van bescherming genieten, zijn bijvoorbeeld scholen, verpleeghuizen en woonwijken. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde van 10-2/N2, ofwel 10-4/jaar voor 10 slachtoffers, 10-6/jaar per 100 slachtoffers. Hiervan mag het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken; een toename van het groepsrisico moet worden verantwoord.

Onderzoek

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er in de nabijheid op een aantal plaatsen opslagtanks staan opgesteld die een extern risico vormen.



Externe risico's in de omgeving van het plangebied

Rond deze tanks dient een minimale afstand tot gevoelige functies te worden aangehouden. De afstand is afhankelijk van de aard en omvang van opslag. Het meest nabije extern risico bestaat uit de opslag van propaan op het adres Polenweg 20. De aan te houden afstand tot deze opslagtank bedraagt 65 m. Daaraan kan in ruime mate worden voldaan.

Conclusie: het aspect extern risico staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

2.2.7

Watertoets

In paragraaf 2.1.3 is reeds aangekondigd dat het waterbelang binnen het kader van een bestemmingsplan dient te worden mee beoordeeld. In dat kader is een (digitale) watertoets uitgevoerd. Dit heeft een uitgangspuntennotitie opgeleverd. In deze notitie staan de uitgangspunten met betrekking tot het beheer van het oppervlaktewater die bij het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan moeten worden betrokken. De uitgangspuntennotitie is in de bijlage 3 Watertoets bij deze toelichting opgenomen.

De belangrijkste uitgangspunten zijn de volgende:

- Het verlies aan infiltratiecapaciteit moet worden gecompenseerd op basis van 5,5% van de oppervlakte grond die voor deze functie (als gevolg van bebouwing of als gevolg van verharding) verloren gaat.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgevoerd naar het oppervlaktewater om op deze manier het riool zoveel mogelijk te ontlasten.

Het resultaat van deze toets is in dit bestemmingsplan verwerkt door voor de volgende maatregelen te zorgen:

- Het erf wordt in de nieuwe situatie omzoomd door een afwateringssloot. Daarmee wordt ruim voorzien in de compensatieverplichting. De vergroting van het bouwvlak bedraagt circa 7.500 m². Ter compensatie van de verminderde infiltratievermogen van de bodem dient ten minste 607,5 m³ aan extra oppervlaktewatercapaciteit te worden gecompenseerd⁵. Dit blijkt uit de reactie van Waterschap Zuiderzeeland, zoals die in bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.
- De hemelwaterafvoer van het erf en van het dak van de te realiseren bedrijfsbebouwing zal rechtstreeks worden geloosd op deze sloot.

2.2.8

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. De activiteiten die in het plangebied beoogd zijn, overschrijden geen drempelwaarde uit bijlage D van het Besluit m.e.r. Het bedrijf wordt namelijk als 'akkerbouwbedrijf' bestemd, waardoor er geen toename van (melk)vee mogelijk is op het bedrijf.

Op basis van de resultaten van de voor dit project uitgevoerde onderzoeken worden (mogelijk na het uitvoeren van maatregelen) onaanvaardbare milieueffecten niet verwacht.

⁵ Het waterschap wijst erop dat een watervergunning dient te worden verleend.

Juridische vormgeving



3.1

Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en eventuele opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Afstemming op de Wabo

In oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet betreft de samenvoeging van stelsels opdat een samenhangende beoordeling van activiteiten mogelijk is in één procedure die leidt tot één besluit: de omgevingsvergunning. Ingevolge deze wet is ook een algemene maatregel van bestuur (amvb) uitgevaardigd waar ten aanzien van daarbij aangewezen activiteiten geen verbod geldt. Die amvb (Besluit omgevingsrecht-Bor) is te beschouwen als opvolger van het Besluit bouwvergunning vrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met bovengenoemde regelgeving met begripsbepalingen en te verwachten regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen en gebruik.

Afwijken van opgenomen normen

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe worden dan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht dienen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen zorgvuldig te vergaren.

Opzet van het plan

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bouw mogelijkheden vermeld. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen en in hoofdstuk 4 komen o.a. het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

3.2

Toelichting op de bestemmingen

Het plan kent één bestemming: Agrarisch. De bestemming is inhoudelijk dezelfde als de bestemming uit het moederplan Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. Aan het perceel is aanvullend een aanduiding 'akkerbouw' opgenomen, waaruit voortvloeit dat er uitsluitend een akkerbouwbedrijf op het perceel gevestigd mag zijn.

Binnen het plan gelden hoofdzakelijk de bouwregels zoals die ook in het moederplan zijn opgenomen voor het bouwen binnen een bouwvlak. Een uitzondering hierop is dat de afstand tussen gebouwen en hartsloot niet minder dan 14 m in plaats van 12 m dient te bedragen. Dit komt voort uit de gemeentelijke structuurvisie.

In de bestemming is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het erf moet worden voorzien van een sloot op de erfgrans, waarvan de oppervlakte gerekend vanuit de insteek van het maaiveld ten minste 412,5 m² dient te bedragen.

De voorwaardelijke bepaling geldt ook voor de aanleg van de afschermende beplantingssingel.

3.3

Toelichting op de overige regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

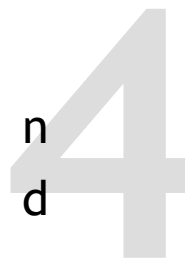
Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing. Het verlenen van een afwijking is geen automatisme. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een afwijking zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Bebouwing en gebruik van gronden die niet voldoen aan de bepalingen van dit bestemmingsplan zijn onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

V o o r b e r e i d i n g e n u i t v o e r b a a r h e i d



4.1

V o o r b e r e i d i n g

Maatschappelijke betrokkenheid en vooroverleg

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Polenweg 21 te Bant’ heeft vanaf 29 oktober 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend. Ook is tijdens deze termijn het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De provincie Flevoland heeft aangegeven dat onderliggend plan past binnen het provinciaal beleid (zie bijlage 4). Het Waterschap Zuiderzeeland heeft in het kader van de Watertoets nog een aanvullende reactie verstuurd (zie bijlage 3). Deze is in dit bestemmingsplan verwerkt.

De gemeentelijke beantwoording van de overlegreacties is in de “Reactienota vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening Bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Polenweg 21 te Bant’” gegeven. Deze reactienota is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Polenweg 21 te Bant’ heeft ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

4.2

U i t v o e r b a a r h e i d

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de toelichting zicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemeen maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van

de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van het bedrijf Maatschap Schot om het erf te verdubbelen. De kosten hier voor alsook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planbegeleiding wordt voorzien door middel van het heffen van leges.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door initiatiefnemer worden gedragen, hiervoor is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

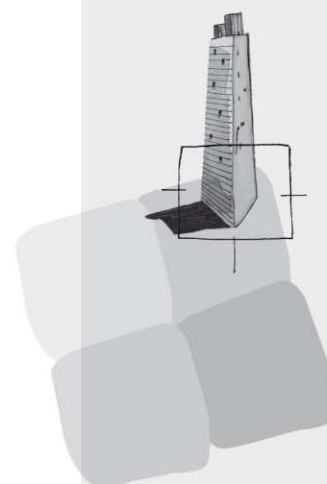
Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectnummer
164.21.02.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort