

Bestemmingsplan Landelijk Gebied,
Espelerpad 16 te Espel
Gemeente Noordoostpolder

Bestemmingsplan Landelijk Gebied,
Espelerpad 16 te Espel
Gemeente Noordoostpolder

Toelichting

NL.IMRO.0171.BP00588-VS01

Countus Accountant + Adviseurs B.V.
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

Ing. A.J. Albers AB
Adviseur Ruimtelijke Ordening en Milieu
Postbus 1
7475 ZG MARKELO
Tel 06 -14 32 04 65
E-mail: a.albers@countus.nl

Countus
accountants+adviseurs

Vastgesteld 18 december 2017

Inhoud

Inhoud	5
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Bestaande situatie	7
1.3. Nieuwe situatie	10
1.4. Bij het plan behorende stukken	10
1.5. Leeswijzer	10
1.6. Verantwoording	10
2. Beleidskader	11
2.1. Europees beleid	11
2.1.1. Natura 2000	11
2.2. Rijksbeleid	11
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
2.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.3. Provinciaal beleid	14
2.3.1. Omgevingsplan Flevoland 2006	14
2.3.2. Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied	15
2.4. Gemeentelijk beleid	15
2.4.1. Structuurvisie Noordoostpolder 2025	15
2.4.2. Welstandsnota 2016 Noordoostpolder 'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'	16
3. Omgevingsaspecten	17
3.1. Milieuaspecten	17
3.2. Bodem	17
3.3. Belemmeringen bestaande agrarische bedrijven	18
3.4. Geluid	19
3.4.1. Van buiten naar binnen – wegverkeerslawaaï	19
3.4.2. Van buiten naar binnen – overig geluid	20
3.4.3. Van binnen naar buiten – geluid inrichting en verkeer	20
3.4.4. Ontwikkeling verkeersbewegingen	20
3.5. Water	21
3.6. Archeologie	22
3.7. Cultuurhistorie	24
3.8. Landschappelijke inpassing	25
3.9. Ecologie	27
3.10. Externe veiligheid	29
3.11. Luchtkwaliteit	31
3.12. Kabels, leidingen en zoneringen	32

3.13.	Verkeer	32
4.	Juridische toelichting op de regels	38
4.1.	Algemeen	38
4.2.	Verbeelding	38
4.3.	De regels	39
4.4.	Nadere toelichting op de bestemming	39
4.5.	Toelichting op de overige regels	40
5.	Uitvoerbaarheid	41
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	42
Bijlage 1.	Afmetingen bedrijfsgebouwen	43
Bijlage 2.	Functies en oppervlakte bedrijfsgebouwen	44
Bijlage 3.	Watertoets	45
Bijlage 4.	Berekening verkeersbewegingen	48
Bijlage 5.	Kadastrale gegevens	49
Bijlage 6.	Foto's locatie	50
Bijlage 7.	Reactie provincie op voorontwerp	52

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De locatie Espelerpad 16 heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Er vinden diverse agrarische, agrarisch gerelateerde activiteiten en niet-agrarische activiteiten plaats, namelijk:

- Agrarische verwerking en - opslag
- Opslag en handel van magazijnstellingen

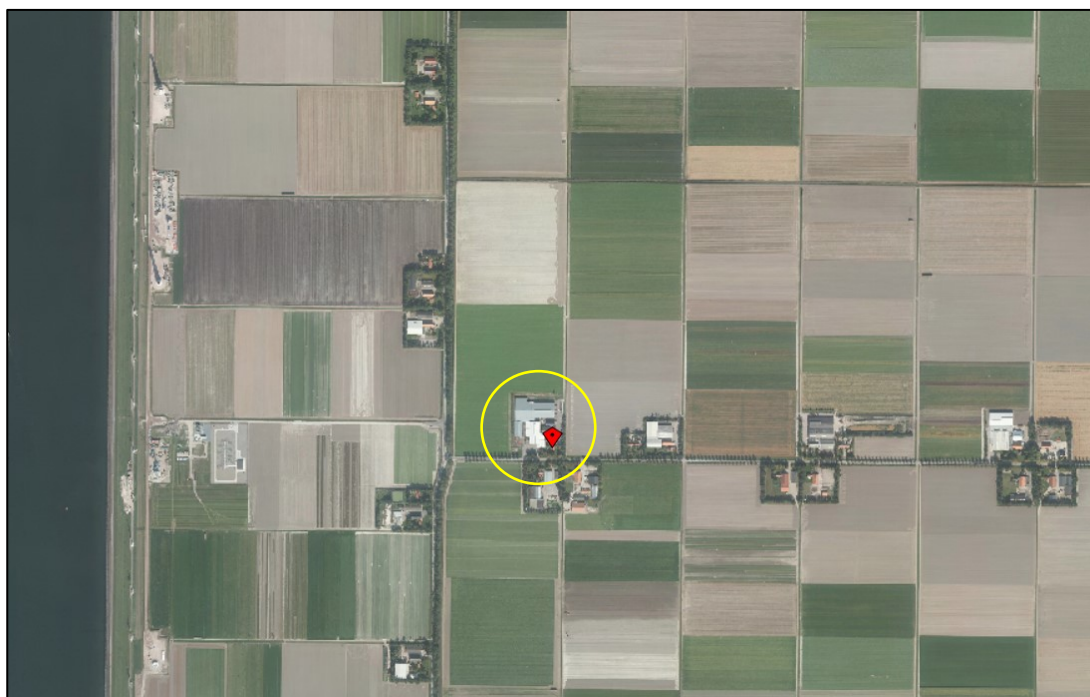
De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk: niet bij recht en niet via een afwijkingsregeling.

Daarom wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader om het gewenste gebruik van de gebouwen 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

In het verleden was het bedrijf van initiatiefnemer een volwaardig agrarisch bedrijf met 200 ha grond voor akkerbouw met daarbij ook 80 hectare lelies en bijbehorende verwerking. In 2008 zakte de markt in. De lelieteelt is toen gestopt en het bedrijf is verder gegaan met opslag en verwerking van lelies voor derden. Op dit moment heeft het bedrijf geen landbouwgrond meer en zijn er alleen nog maar bedrijfsmatige activiteiten.

Op de zuidoostzijde van het erf staat een woning, met daarachter bedrijfsgebouwen. Het erf wordt omringd door een erfsingel. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergegeven in afbeelding 2. Rondom het plangebied ligt open agrarisch landschap met voornamelijk akkerbouw- en veehouderij bedrijven (zie afbeelding 1). Op Espelerpad 14 a t/m d staan een viertal burgerwoningen. De locatie is gelegen nabij de N712, de N351 en op ongeveer 9 km afstand gelegen van de A6. Ten noorden van het plangebied is de 'Onderduikerstocht' gelegen. Ten zuiden is de 'Espelertocht' gelegen. Ten westen ligt het IJsselmeer.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied

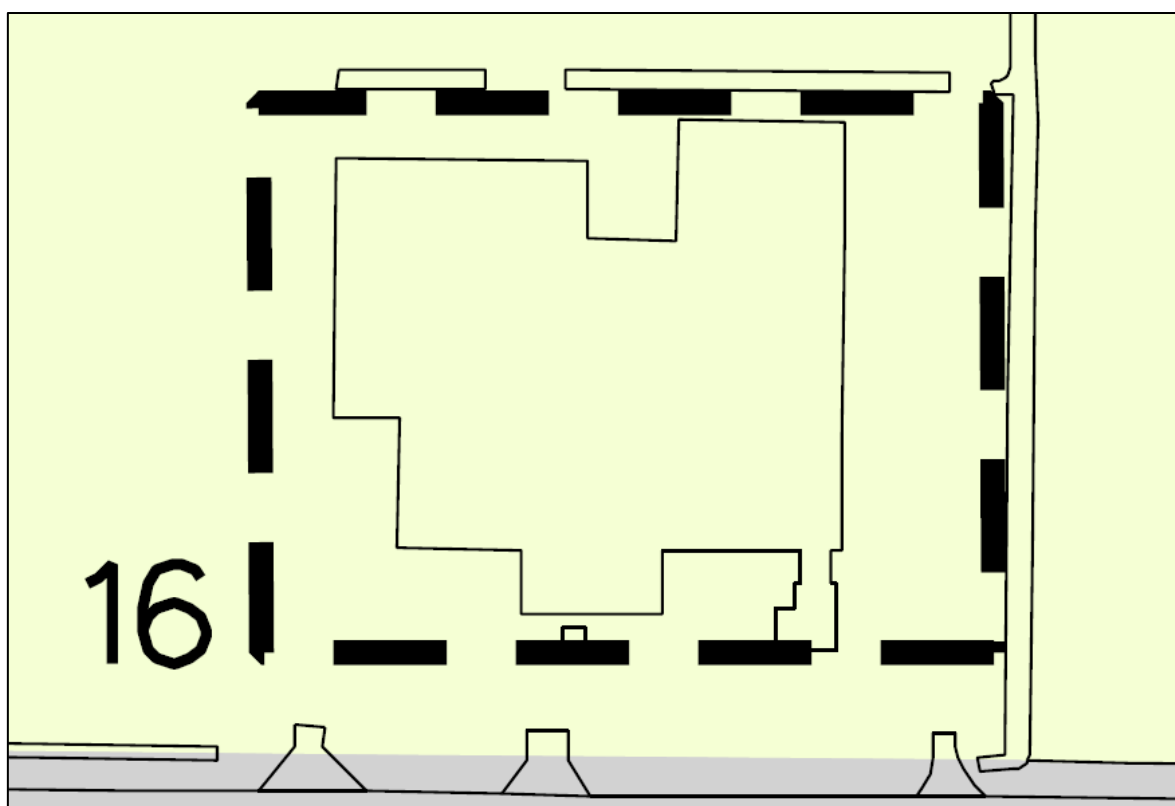
Op het perceel staat een bedrijfswoning (aangegeven met ★). De overige gebouwen worden gebruikt voor agrarische, agrarisch gerelateerde activiteiten en niet-agrarische activiteiten.

Planologische situatie

De locatie van initiatiefnemer valt onder de beheersverordening 'Landelijk gebied'.

De beheersverordening is in de raadsvergadering van 21 maart 2016 vastgesteld. Voor het gehele verordeningsgebied, uitgezonderd die gebiedsdelen waar eerder planherzieningen hebben plaatsgevonden, is het oude bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' van toepassing. Op grond van de beheersverordening rust op het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied'.

De locatie van initiatiefnemer ligt in het buitengebied. Het buitengebied bestaat uit het gehele landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder, met uitzondering van de stedelijke gebieden, enkele gebiedsdelen waar aparte bestemmingsplannen voor zijn opgesteld en de gebiedsdelen waar een bestemmingsplan in voorbereiding is. Het bestemmingsplan biedt voor de uitbreiding van initiatiefnemer geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden, het vaststellen van een nieuw postzegelplan is daarom nodig. Een uitsnede van de beheersverordening is weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3: Plankaart Espelerpad 16 te Espel (beheersverordening Landelijk Gebied)

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn primair bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf of in de vorm van intensieve veehouderij (alleen als tweede tak). Hiernaast zijn de gronden bestemd voor het in stand houden van het aanwezige cultuurhistorische waardevolle verkavelingspatroon, de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting (en erfsloten), extensieve openluchtrecreatie en sloten en andere watergangen.

Het gebruik van de opstallen voor de agrarische verwerking en opslag en de opslag en handel in magazijnstellingen passen niet binnen deze bestemming.

1.3. Nieuwe situatie

Gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel voor:

- Agrarische verwerking en opslag
- Opslag en handel van magazijnstellingen

Er is 10.950 m² bebouwing inclusief bedrijfswoning en 10.850 m² bebouwing exclusief bedrijfswoning.

De bebouwing heeft verschillende functies. Hiervoor verwijzen wij u naar bijlage 1 en 2. In deze bijlagen zijn de oppervlakten van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende functie weergegeven.

In één deel van de locatie is een bedrijf gevestigd wat zich bezig houdt met het sorteren, het aaltjes-vrij maken door warmwaterbehandeling, het verpakken van lelies en tulpen en opslag van bloembollen (lelies, tulpen), peen, uien en opslag van overige akkerbouwproducten.

In het andere deel van de locatie is een bedrijf gevestigd voor groothandel en opslag van magazijnstellingen. In de bestemmingsomschrijving is er rekening mee gehouden dat er ook een ander bedrijf gevestigd kan worden met vergelijkbare categorie indeling.

Alle activiteiten worden uitgevoerd in de bestaande bedrijfsgebouwen.

1.4. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Espelerpad 16 te Espel bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding NL.IMRO.0171.BP00588-VS01
- Regels
- Toelichting

Met de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven.

De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemming en de regels.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Inleidend hoofdstuk
- Hoofdstuk 2: Beleidskader: geeft een overzicht van het relevante Europees, rijks-, provinciaal -en gemeentelijk beleid en onderzoeken
- Hoofdstuk 3: Omgevingsaspecten: hierbij wordt ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 4 en 5: Beschrijven de juridische vormgeving en de uitvoerbaarheid.

1.6. Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van het plan moet passen in de geldende beleidskaders van respectievelijk het rijk, de provincie en de gemeente. Uit dit beleidskader kunnen uitgangspunten voortvloeien waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

2.1. Europees beleid

2.1.1. Natura 2000

Natura 2000 bestaat uit een Europees netwerk van belangrijke natuurgebieden. Het netwerk wordt beschermd door twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen verplichten de lidstaten tot het aanwijzen van strikt te beschermen gebieden, zogenaamde 'speciale beschermingszones'. In de nabijheid van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied IJsselmeer (1.095 meter). Op het bedrijf vinden geen activiteiten plaats die een significant negatieve invloed hebben op het Natura 2000 gebied IJsselmeer.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de Minister vastgesteld. Met de Structuurvisie gooit het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

- Rijksvaarwegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfoederen van uitzonderlijke universele waarde

Dit bestemmingsplan raakt geen van de rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

2.2.3.Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (hierna: de Ladder). De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Daardoor kan de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut worden.

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro bevat de eis dat de Ladder in de toelichting van een bestemmingsplan gemotiveerd dient te worden. De volgende voorwaarden dienen gemotiveerd te worden:

1. Is sprake van een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Indien uit onderdeel 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen ten behoeve van de afweging of een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd kan worden indien wordt gekeken naar de ontwikkelingsbehoefte en toekomstige ruimtebehoefte van een gebied en naar de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch aanverwant bedrijf met daarbij een groothandel. Middels de Ladder moet worden bepaald wat de vraag is naar ruimte voor de functie 'werken'. Daarbij wordt gekeken naar de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar deze bedrijfslocatie.

Toepassing op het plan

Ad. 1 Regionale behoefte

Op het perceel was in het verleden een agrarisch bedrijf ingericht voor de verwerking en teelt van lelies met een bijbehorend landbouwareaal van 130 hectare. De grond in dit deel van de Noordoostpolder is namelijk zeer geschikt voor de teelt van lelies en er zijn zelfs leliesoorten die alleen in de Noordoostpolder echt goed kunnen worden gekweekt. Hoewel de huidige bedrijfsactiviteiten niet meer direct gericht zijn op de teelt, wordt nu nog wel op grote schaal door anderen geteeld in dit gebied. Wegens de aard van het product betekent dit dat de verwerking ook in deze omgeving moet plaatsvinden. Er is behoefte aan verwerking van deze producten in deze regio van de Noordoostpolder. Espelerpad 16 te Espel is in die zin een hele centrale locatie en ideaal voor de aanwezige kwekers. Er is dus een kwalitatieve vraag naar een verwerkingsbedrijf, omdat slechts dit gebied in de Noordoostpolder geschikt is voor de lelieteelt.

Daarnaast is kwantitatief gezien sprake van een vraag naar een verwerkingsbedrijf voor lelies op deze locatie, omdat het grootste gedeelte van de landbouwgrond in dit gebied is ingericht voor de teelt van lelies.

Er is dus sprake van een regionale behoefte op het gebied van de functie 'werken'. Aangetoond is dat er zowel kwalitatief als kwantitatief vraag naar deze functie.

Ad. 2 binnen bestaand stedelijk gebied

Door dit plan wordt er feitelijk geen nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd. In het verleden had het agrarisch bedrijf een hogere productie en afzet. Daardoor was er destijds behoefte aan een groot oppervlakte aan bebouwing, dat reeds aanwezig is. Het bedrijf heeft zich door de tijd heen gericht op de verwerking van lelies. De teelt wordt door omringende agrariërs gedaan waaraan de landbouwgrond is verkocht.

De verwerking van lelies kan worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het perceel Espelerpad 16 te Espel. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd waardoor er sprake is van economisch hergebruik van voormalige agrarische bebouwing door een agrarisch verwerkingsbedrijf. De totale oppervlakte van het voormalig agrarisch bedrijf is dusdanig groot dat het onwaarschijnlijk is dat er een beter hergebruik kan worden gevonden van dergelijke loodsen gezien het ontbreken van bijbehorend landbouwareaal.

De benodigde oppervlakte van de nieuwe bedrijfsvorm is afgenomen. Hierdoor staat een van de loodsen leeg. Initiatiefnemer heeft daarom deze bedrijfshal verhuurd aan een groothandel in magazijnstellingen. Dit is in principe geen activiteit die thuishoort in het buitengebied, maar het is ook niets anders dan functioneel hergebruik van een bestaande loods. De bebouwing onbenut laten, of slopen, staat in feite gelijk aan kapitaalvernietiging.

Tot slot draagt de verhuur van het bedrijfsgebouw aan de groothandel bij aan de financiële haalbaarheid van het bedrijf van aanvrager.

Op grond van bijlage 1 van het moederplan 'Landelijk gebied 2004', het plan waar de geldende beheersverordening op gebaseerd is, is aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen. De groothandel valt onder deze lijst met bedrijfsfuncties. Deze activiteit valt in categorie 2.

Om het bedrijf rendabel te laten blijven in de toekomst maken we door middel van dit plan mogelijk dat er ook andere bedrijfsactiviteiten op het zuidelijke deel van dit perceel zijn toegestaan, middels een omgevingsvergunning. Zodoende blijft de gemeente een afwegingsmogelijkheid houden. Het gaat dan om bedrijfsactiviteiten die vallen in categorie 1 tot en met 2 volgens de handreiking van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Door te herbestemmen neemt de gemeente maatschappelijke verantwoordelijkheid tegen de gevolgen van leegstand. Daarnaast past de herbestemming in de huidige tijdsgeest. Door de crisis hebben grootschalige agrarische bedrijven in het agrarisch gebied het bijzonder moeilijk gehad met in sommige gevallen zelfs leegstand tot gevolg.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bedrijfsbebouwing. De regionale behoefte wordt dus opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er zal geen nieuwbouw van bedrijfsgebouwen plaatsvinden.

Ad. 3 behoefte op locatie die passend ontsloten is

De ontsluiting van de locatie is afgestemd op een grote verwerkingscapaciteit voor agrarische producten. In de plaats van een deel van de verwerkingscapaciteit komt een groothandel in magazijnstellingen. De verkeersintensiteit neemt hierdoor aanzienlijk af. Dit is uitgebreid toegelicht in '§ 3.13 – Verkeer' en in 'Bijlage 4 – Berekening verkeersbewegingen'. Uit bijlage 4 blijkt dat er 7530 vervoersbewegingen per dag plaats vonden. Door deze ontwikkeling neemt dit aantal af naar 5130 vervoersbewegingen. De beoogde bedrijfsactiviteiten leggen dus geen extra druk op het verkeer rondom het perceel, maar wordt de druk juist verlicht.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsplan Flevoland 2006

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. De provincie wil naast de landbouw ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak.

Als vrijkomende agrarische bouwpercelen of gedeelten daarvan een ander gebruik krijgen, dan mogen deze nieuwe (niet-agrarische of agrarisch aanverwante) functies de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten zoals erfsingels. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied wordt in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenste effecten moeten worden voorkomen.

Een groothandel past niet in het buitengebied. Toch kan dit bedrijf hier gevestigd worden omdat gebruik wordt gemaakt voor leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing. Daarmee past het voorgenomen plan binnen het omgevingsplan Flevoland 2006.

Voor de activiteiten van initiatiefnemer is geen erfuitleiding nodig. Alle bedrijfsactiviteiten vinden binnen de bestaande gebouwen plaats. In hoofdstuk 4 is beschreven dat door de ontwikkeling geen ongewenste landschappelijke en verkeerskundige effecten ontstaan. Paragraaf 4.1 beschrijft dat het plan geen milieu hygiënische belemmeringen veroorzaakt.

2.3.2. Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

De Provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied” vastgesteld. Met deze beleidsregel geeft de provincie aan op welke wijze zij omgaat met de uitgangspunten zoals die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zijn geformuleerd met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Voor een vitaal en duurzaam platteland wil de provincie meer ruimte bieden aan nieuwe kleinschalige niet agrarische en agrarisch aanverwante functies en aan de vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen.

Verdere ontwikkeling van kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. De ontwikkelingen vragen echter wel om een zorgvuldige regie, zodat de reeds aanwezige functies worden beschermd, het onderscheid tussen het landelijk en het stedelijk gebied niet vervaagt, de kleinschalige ontwikkelingen landschappelijk goed worden ingepast, de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en de bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur niet wordt aangetast.

Op deze locatie is sprake van verwerking en opslag van agrarische producten en opslag en handel in magazijnstellingen. Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden, omdat deze bedrijven op ruime afstand van het plangebied zijn gelegen. In hoofdstuk 4 wordt dit nader onderbouwd. De activiteiten van initiatiefnemer heeft niet tot gevolg dat het onderscheid tussen landelijk en stedelijk gebied vervaagt. De kleinschalige ontwikkelingen worden landschappelijk goed ingepast en de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd (zie ook hoofdstuk 4.11). Daarnaast hebben de activiteiten van initiatiefnemer geen invloed op bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur, omdat er in de plannen geen sprake is van nieuwvestiging van detailhandel of van overige voorzieningen. Daarmee sluiten de plannen in deze ruimtelijke onderbouwing aan bij het Omgevingsplan Flevoland (2006) en bij de Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008).

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De structuurvisie Noordoostpolder 2025 is op 9 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2025. De visie heeft als doel verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De structuurvisie is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder.

In de structuurvisie wordt ruimte geboden voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid op vrijkomende agrarische erven in het landelijk gebied.

Hiervoor gelden enkele voorwaarden, namelijk: de erfsingel moet behouden blijven, dan wel opnieuw worden aangeplant. Erfuitbreiding is niet mogelijk. Als de bedrijven te groot worden, moeten ze verhuizen naar één van de bedrijventerreinen. In het plan wordt de erfsingel behouden en volledig gemaakt. Er vindt geen nieuwbouw plaats en het erf (bouwvlak) wordt niet groter. Het onderhavig plan voldoet daarmee aan deze voorwaarden.

2.4.2. Welstandsnota 2016 Noordoostpolder 'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'

Deze welstandsnota vaart een nieuwe koers. Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder wordt welstandsvrij terwijl voor bepaalde categorieën bouwwerken nog maar zeer beperkte welstandseisen zullen gelden. Tegelijkertijd gaat deze nota ook over het in stand houden en bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing, die een duidelijke bijdrage levert aan het karakteristieke beeld van de gemeente.

Achtergrond

Het regelmatige patroon van boerderijen met erven met daarop veelal montageschuren, de landarbeiderswoningen en de beplantingsmantel rond de even zijn uniek voor Nederland en zeer kenmerkend voor de gemeente Noordoostpolder. Door ontwikkelingen in de land- en tuinbouw, en vermindering van het aantal landbouwbedrijven, kunnen deze karakteristieken echter veranderen. Met zorgvuldige ontwerpen is het mogelijk daarbij belangrijke elementen te handhaven, maar noodzakelijk is dat niet. Nieuwe architectuur kan naast de bestaande cultuurhistorische karakteristieken verfrissend zijn en kwaliteit toevoegen in een veranderende omgeving die dynamiek uitstraalt. In de welstandscriteria is deze visie uitgewerkt.

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder wordt welstandsvrij of welstandsluw. In deze gebieden hoeven bouwplannen niet meer of slechts beperkt getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. Voorbeelden hiervan zijn woonwijken gebouwd na de jaren 50 van de vorige eeuw, bedrijventerreinen, achterkantsituaties en het buitengebied.

Het plangebied van initiatiefnemers wordt aangemerkt als buitengebied. Hiermee is het gebied welstandsvrij gesteld. Er gelden geen welstandscriteria bij de eventuele beoordeling van (ver)bouwplannen.

Wel zijn er algemene beleidsregels. Uitbreidingen en verbouwingen aan oorspronkelijke woningen, boerderijen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal en montageschuren dienen met respect voor de bestaande architectuur te worden uitgevoerd. Volstaan is echter met het stellen van eisen aan de meest naar de weg toegekeerd zijde van deze gebouwen. Bijgebouwen bij woningen en losstaande bedrijfsgebouwen zijn welstandsvrij, zij het dat voor de bedrijfsgebouwen wel eisen worden gesteld aan het kleurgebruik. Daar zijn alleen gedekte kleuren toegestaan.

Voor het plangebied van initiatiefnemer geldt dat slechts de gebruiksfunctie van bestaande bebouwing gewijzigd wordt. Er vindt geen opslag buiten plaats. Er zijn dus geen uiterlijke wijzigingen.

3. Omgevingsaspecten

Naast het feit dat het gebruik van het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

3.1. Milieuaspecten

Het bedrijf van initiatiefnemer, waarbinnen verwerking en opslag van agrarische producten, opslag en handel in magazijnstellingen plaatsvindt, valt onder het Activiteitenbesluit (voorheen besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer).

Hieronder worden de milieuaspecten besproken.

3.2. Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van het plan inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmings- en/of functiewijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient eerst inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Alle bedrijfsgebouwen van initiatiefnemer zijn al jaren in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Het is niet aannemelijk dat de gronden van het erf door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Tevens zijn er in 1993 en in 2003 nog onderzoeken verricht. Hieronder hebben wij de conclusies van deze onderzoeken weergegeven.

KONKLUSIE

Na vergelijking van de analyseresultaten met de toetsingswaarden van het ministerie van VROM kan gesteld worden dat er geen sprake is van een significante vervuiling van de grond voor zover het stoffen betreft die in de analyse van de monsters zijn betrokken.

Hetzelfde kan worden gesteld van het grondwater.

Conclusie bodemonderzoek 1993**Conclusie:**

Uit de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er enkele zeer lichte verontreinigingen Minerale Olie (C10-C40) in BM 1 en BM 2 wordt aangetroffen. Mogelijk is deze fractie afkomstig van bodemleven. Op de onderzoekslocatie vindt geen opslag plaats van minerale olie. Uit historisch onderzoek blijkt dat op het naastgelegen perceel (E 1262) olieopslag plaatsvindt. Het is niet aannemelijk om te stellen dat de aangetoonde fractie afkomstig is van deze opslag.

Ter plaatse van de voormalige opslag voor bollenzand BM 1, is geen verhoogd EOX-gehalte aangetoond. Er is geen individuele bestrijdingsmiddelencreening uitgevoerd.

Uit de veldmetingen van het grondwater blijkt de EC-waarde licht verhoogd te zijn. Dit is toe te schrijven aan de zilte bodem op de onderzoekslocatie.

Geen van de geanalyseerde parameters overschrijdt de tussenwaarde. Er is geen reden voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodem is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid geschikt voor de voorgenomen bouwdoeleinden.

Conclusie bodemonderzoek 2003

Het uitvoeren van bodemonderzoek is op dit moment in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

3.3. Belemmeringen bestaande agrarische bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat op de betreffende locatie een (geurgevoelig) object ontstaat waar geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden door de aanwezigheid van de al bestaande agrarische bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende agrarische bedrijven gelegen:

- Espelerpad 15 (akkerbouw en groothandel in bloemen)
- Espelerpad 13 (melkvee met aanduiding intensieve veehouderij)
- Espelerpad 14 (akkerbouw)

Geur

Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Volgens die definitie zijn de voormalige schokbetonschuur (regelruimte/kantine) en de bedrijfswoning geurgevoelige objecten die bescherming genieten ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven.

In de huidige situatie geniet de bedrijfswoning binnen het plangebied dezelfde bescherming tegen geur van agrarische bedrijven als in de nieuwe situatie. Dat betekent dat de bestemmingswijziging dus geen (extra) belemmering vormt voor de bestaande agrarische bedrijven. De schokbetonschuur staat namelijk op grotere afstand van genoemde bedrijven dan de huidige bedrijfswoning.

Hinder en gevaar ten opzichte van omliggende gevoelige locaties

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009) geeft minimale richtafstanden tussen

gevoelige locaties en bedrijven. Onderstaande bedrijfsactiviteiten zijn te onderscheiden. Hierbij is tevens aangegeven de bijbehorende milieucategorie en de minimale afstand tot een gevoelig object.

- 'groothandel in bloemen en planten', milieucategorie 2, minimale afstand 30 meter
- 'bloembollendroog- en prepareerbedrijven', milieucategorie 2, minimale afst. 30 m.
- 'groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders', milieucat. 2, min. afst. 30 m
- 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)', milieucategorie 2, min. afst. 30 m
- 'Overige groothandel - (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden, e.d.)', milieucategorie 2, minimale afstand 30 meter

De afstand vanaf de bestemmingsgrens van het projectgebied tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt ruim 50 meter.

Hiermee vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor omliggende gevoelige locaties.

3.4. Geluid

De Wet milieubeheer (Wm) en de Wet geluidhinder (Wgh) vormen het juridische kader voor het geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer.

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Overigens maakt het plan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk.

3.4.1. Van buiten naar binnen – wegverkeerslawaaï

Het bedrijf ligt aan het Espelerpad. Dit is een doorgaande 60 km weg. Van deze weg is weinig wegverkeerslawaaï te verwachten.

Op enige afstand ligt de autosnelweg A6. Dit is een vierbaans autosnelweg. De bijbehorende geluidszone is 400 meter. De rand van het plangebied van initiatiefnemer ligt op grotere afstand tot de rand van de snelweg (ongeveer 9 km). Dat betekent dat het bedrijf van initiatiefnemer buiten de geluidszone ligt en er geen geluidsonderzoek nodig is.

3.4.2. Van buiten naar binnen – overig geluid

De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Espelerpad 15 vereisen volgens de VNG handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (uitgave 2009) een afstand voor geluid van tenminste 30 meter.

De afstand van het bouwvlak Espelerpad 15 tot het bouwvlak van initiatiefnemer is 50 meter. Verder is er een robuuste erfsingel aanwezig op beide erven. Geluidsoverlast valt derhalve niet te verwachten.



Abbeelding 4: Afstand tussen Espelerpad 15 en plangebied initiatiefnemer

3.4.3. Van binnen naar buiten – geluid inrichting en verkeer

Op 1 februari 2006 heeft het bedrijf een melding ingevolge het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer ingediend. Het bedrijf voldoet hiermee aan het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer. Dit besluit regelt met (doel) voorschriften het geluid afkomstig van de inrichting.

In het voorliggende plan worden de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer niet uitgebreid, maar wordt de bestemming aangepast van ‘Agrarisch gebied’ naar ‘Bedrijven’. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de bestaande bedrijfsgebouwen. De bedrijfsactiviteiten blijven gelijk aan de huidige situatie. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning (Espelerpad 15) wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie.

3.4.4. Ontwikkeling verkeersbewegingen

In de bestaande planologische situatie heeft het bedrijf een agrarische bestemming. De akkerbouwproducten van het eigen bedrijf worden verwerkt binnen het bedrijf. Aanvoer van producten vindt veelal plaats met tractoren en kippers.

In de nieuwe situatie worden akkerbouwproducten van derden verwerkt. Aanvoer vindt veelal plaats met vrachtauto's. Omdat er op één vrachtauto de inhoud van 10 kippers kan, zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. In bijlage 4 is dit uitgewerkt.

Hieruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen afneemt met 2.400 per jaar. Ook zijn er op geringe afstand geen geluidsgevoelige objecten. Daarom hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

3.5. Water

Het bedrijf ligt in het gebied van waterschap Zuiderzeeland. De digitale watertoets ten behoeve van dit plan is ingevuld en is te vinden in bijlage 3. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening.

De bebouwde oppervlakte op het perceel Espelerpad 16 wijzigt niet door de plannen. Ook de verharde oppervlakte wijzigt niet. Er vindt dus geen extra afstroming van oppervlaktewater plaats. De plannen van initiatiefnemer hebben geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving. Dit is ook aangetoond door bijgevoegde watertoets.

Waterrelevant beleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals water in de stad en water als ordenend principe zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Handreiking Watertoets (VROM) en het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland).

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) is de opvolger van WPB2+ en bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema 'water en ruimte'.

Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen, zoals de implementatie van de Deltabeslissing Waterveiligheid.

Het WPB3 is digitaal opvraagbaar en te downloaden via de site van het waterschap:

www.zuiderzeeland.nl .

Op Europees, nationaal en stroomgebied niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en standstil (geen verdere achteruitgang in de huidige chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

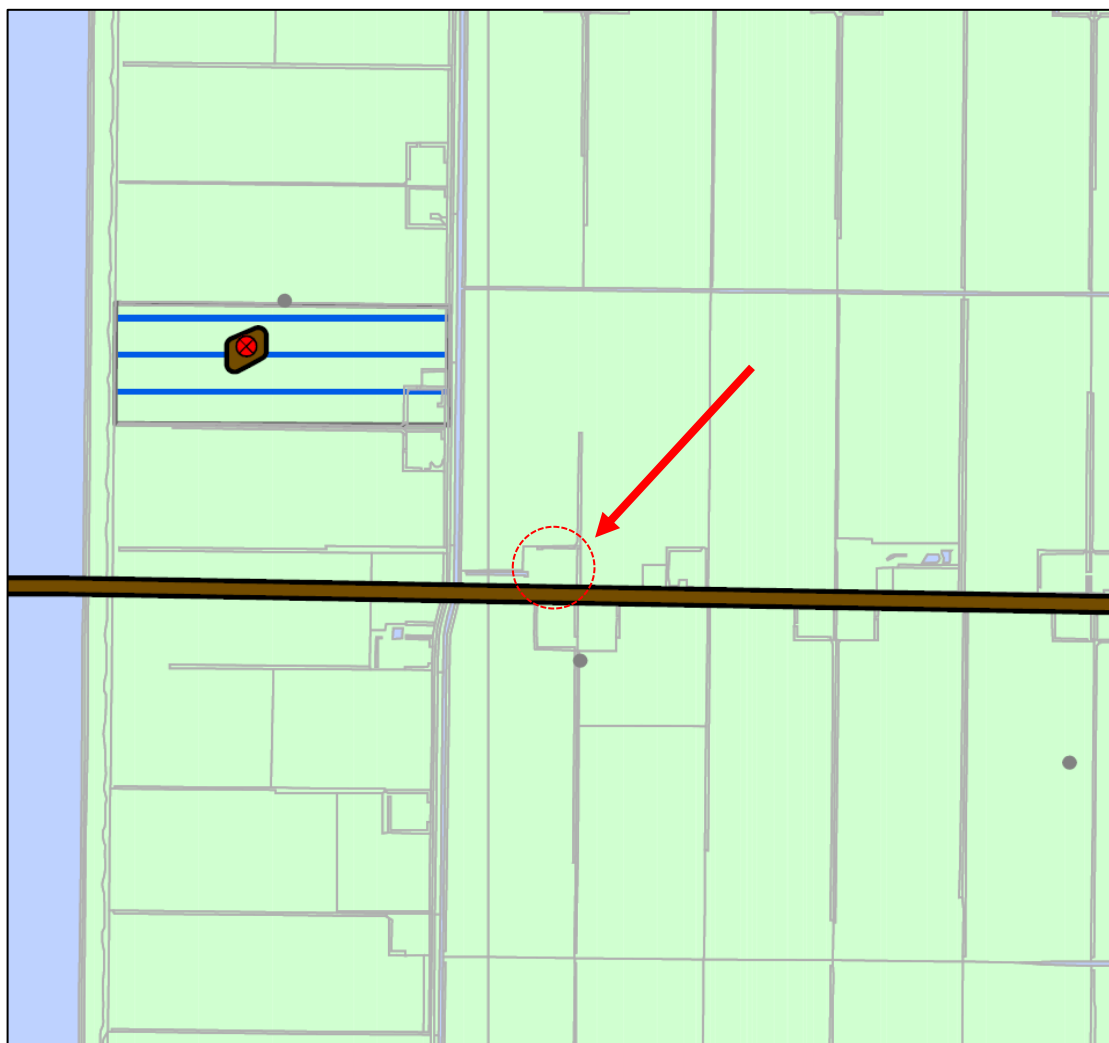
De voorgenomen ontwikkeling van initiatiefnemer vormt geen belemmering voor het aspect water in de omgeving.

3.6. Archeologie

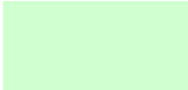
In de Monumentenwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische kaarten opgesteld.

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient meteen te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Noordoostpolder te zien van het plangebied van initiatiefnemer.



Afbeelding 5: Archeologische beleidskaart van de gemeente Noordoostpolder

 = Lage archeologische verwachting - geen voorschrift aanlegvergunning

Op basis van bovenstaande afbeelding is af te leiden dat er een lage archeologische verwachting geldt voor het plangebied.

Er worden op de locatie van initiatiefnemer geen nieuwe bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.

3.7. Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De cultuurhistorisch-landschappelijke waarde van de Noordoostpolder is groot.

Het perceel aan het Espelerpad en de omgeving kent verschillende karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het perceel bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit. Binnen het plangebied zijn de cultuurhistorische waarden gekoppeld aan de erfsingels en aan de type bebouwing. Het bebouwingstype, de typische Noordoostpolderboerderij (type B) is doorontwikkeld tot modern agrarisch bedrijf met bijbehorende bebouwing.

De ligging van het erf geeft uitdrukking aan het modulaire systeem van verkaveling van de polder. Een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling: een kavelmaat van 300 langs de weg en 800 meter in de diepte. Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht. Het erf van ca. 1 ha. is gesitueerd aan de weg in de hoek van de kavel, naast de kavelsloot, alleen of in clusters van 2, 3 of 4 erven.

De grootte van het erf zegt verder iets over de grootte van het bedrijf. De Bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer. Kortom de grootte van het erf (in dit geval 1,0 hectare) zegt iets over de oorspronkelijke omvang/uitgifte van het bedrijf.

Het erf zelf heeft nog een paar kenmerken die bijdragen aan de bijzondere inrichting van de polder.

Zo is de oorspronkelijke plek van de vrijstaande pachterswoning woning nog zichtbaar. Verder is er nog een deel van de oorspronkelijke erfsingel aanwezig. Ook deze singel is een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vast maatvoering. Het type beplanting was deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel was vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Samen met de omlijsting van de dorpen vormen het groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte. Met het vervolmaken van de erfsingel rond het gehele perceel wordt de traditie van erfsingels voortgezet.

Tenslotte is ook de oorspronkelijke entree van het erf met de witte dampalen nog gedeeltelijk intact. De palen en pionnen staan niet meer in de originele setting, maar zijn nu gebruikt om beide entrees van het erf te markeren.

3.8. Landschappelijke inpassing

De Noordoostpolder heeft een uniek landschap. De inrichting van de polder is na de drooglegging volledig gericht op de landbouw. Dit heeft een bijzonder landschap opgeleverd met een grootschalige opbouw en een grote mate van openheid. Dit landschap is nu 70 jaar oud en het concept van de oorspronkelijke inrichting is nog altijd herkenbaar aanwezig.

Uitgangspunt is tegenwoordig een 'ontwikkelingsgerichte polder' met ruimte voor moderne (landbouw) ontwikkelingen en respect voor het oorspronkelijke ontwerp. Het gaat dan vooral om de groene omlijsting van de kernen, de wegbeplantingen en de erfsingels.

Het agrarisch erf aan het Espelerpad 16 wordt gekenmerkt door een groot oppervlakte aan bebouwing. Doordat het erf in het verleden is vergroot, is de erfsingel voor een gedeelte nog jong en niet zo hoog. In de loop der tijd zal de erfsingel weer de robuuste, gewenste uitstraling hebben. Het huidige volgroeide deel van de erfsingel zal worden behouden. De erfsingel zorgt voor een groen eiland in het agrarisch omringende landschap.



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing

1 = oudere robuuste erfsingel

2 = jongere erfsingel in ontwikkeling

Zoals op onderstaande afbeeldingen is te zien zijn de oostkant en de zuidkant van het erf omringd door een robuuste erfsingel. De noord- en westkant is nog jong en heeft daardoor nog een jonge/magere uitstraling. Verwacht wordt dat deze kanten van het erf op korte termijn ook dicht zullen groeien. Tevens wordt de bestaande erfsingel uitgebreid.

Middels onderstaande afbeeldingen wordt de huidige erfsingel weergegeven



Afbeelding 7: Erfsingel westkant (opnamedatum juni 2015)



Afbeelding 8: Erfsingel noord- en westkant (opnamedatum maart 2016)



Afbeelding 9: Erfsingel zuid- en oostkant (opnamedatum juni 2015)

3.9. Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beide worden sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

De Wet Natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 1 januari 2017 de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten en het Verdrag van Ramsar verwerkt.

Het bedrijf van initiatiefnemer ligt op 1,1 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied IJsselmeer. Zie voor de ligging ook onderstaande afbeelding. Overige gebieden, zoals Nationale landschappen, Nationale parken en Wetlands, liggen op grote afstand van het plangebied.

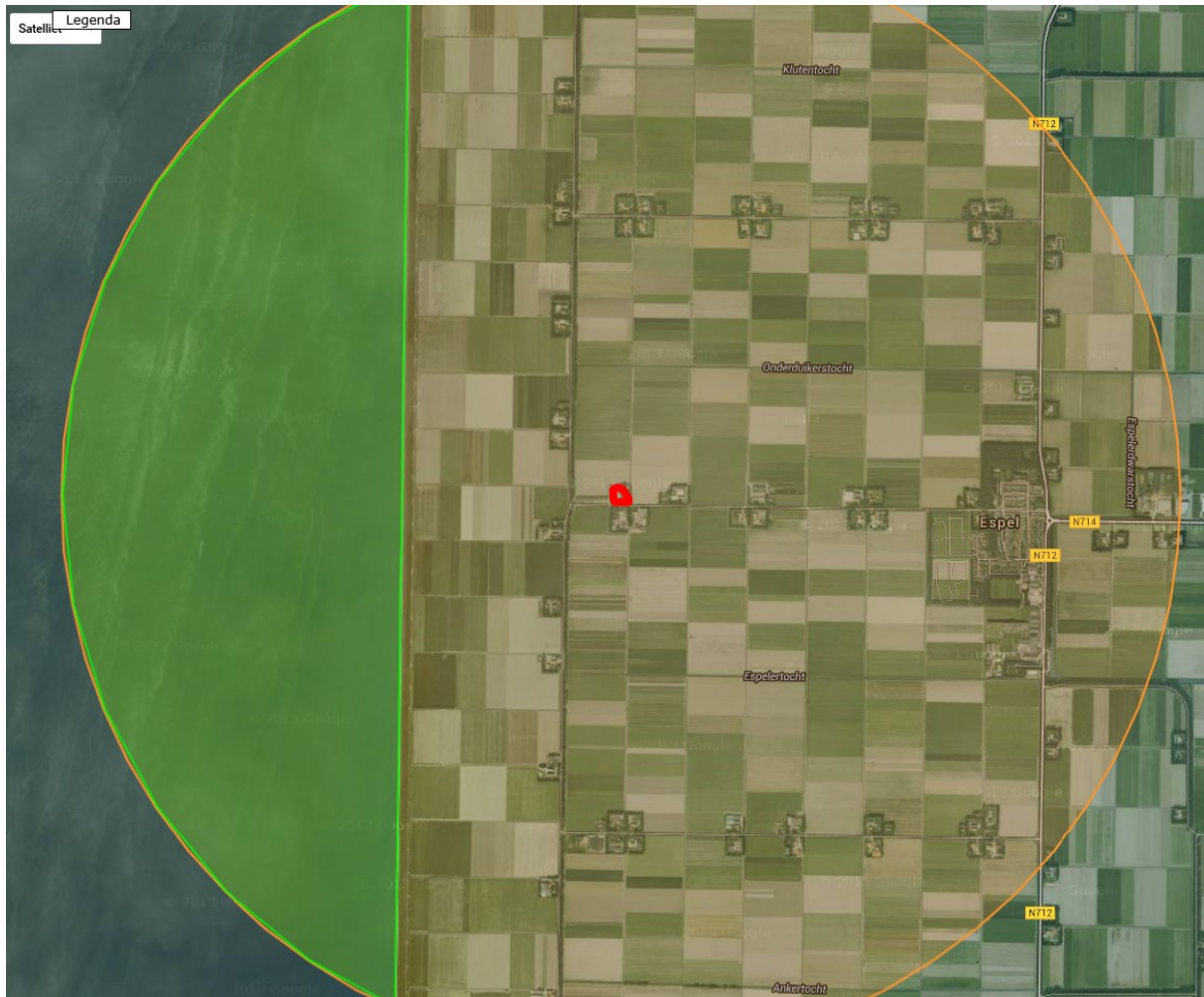
De ontwikkeling heeft geen significant effect op de natuurwaarden in deze gebieden vanwege de afstand tot de natuurgebieden en omdat er geen wijzigingen in gebouwen en werkzaamheden plaats vinden.



Afbeelding 10: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied IJsselmeer

Naast de drie soorten gebieden (zoals hierboven genoemd) is er ook het Natuur Netwerk Nederland (NNN), de voormalige (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is.

Het bedrijf van initiatiefnemer ligt op 1,1 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde EHS-gebied. Zie voor de ligging ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11: Ligging plangebied ten opzicht van EHS gebied IJsselmeer

De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer zorgen niet voor negatieve gevolgen voor de EHS, omdat het EHS gebied niet verkleind wordt. Er zijn geen verdere negatieve effecten op het IJsselmeer.

Soortenbescherming

De soortenbescherming wordt sinds 1 januari 2017 geregeld door de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Wnb neemt de werking van de Flora- en faunawet over: de soortenbescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren.

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.

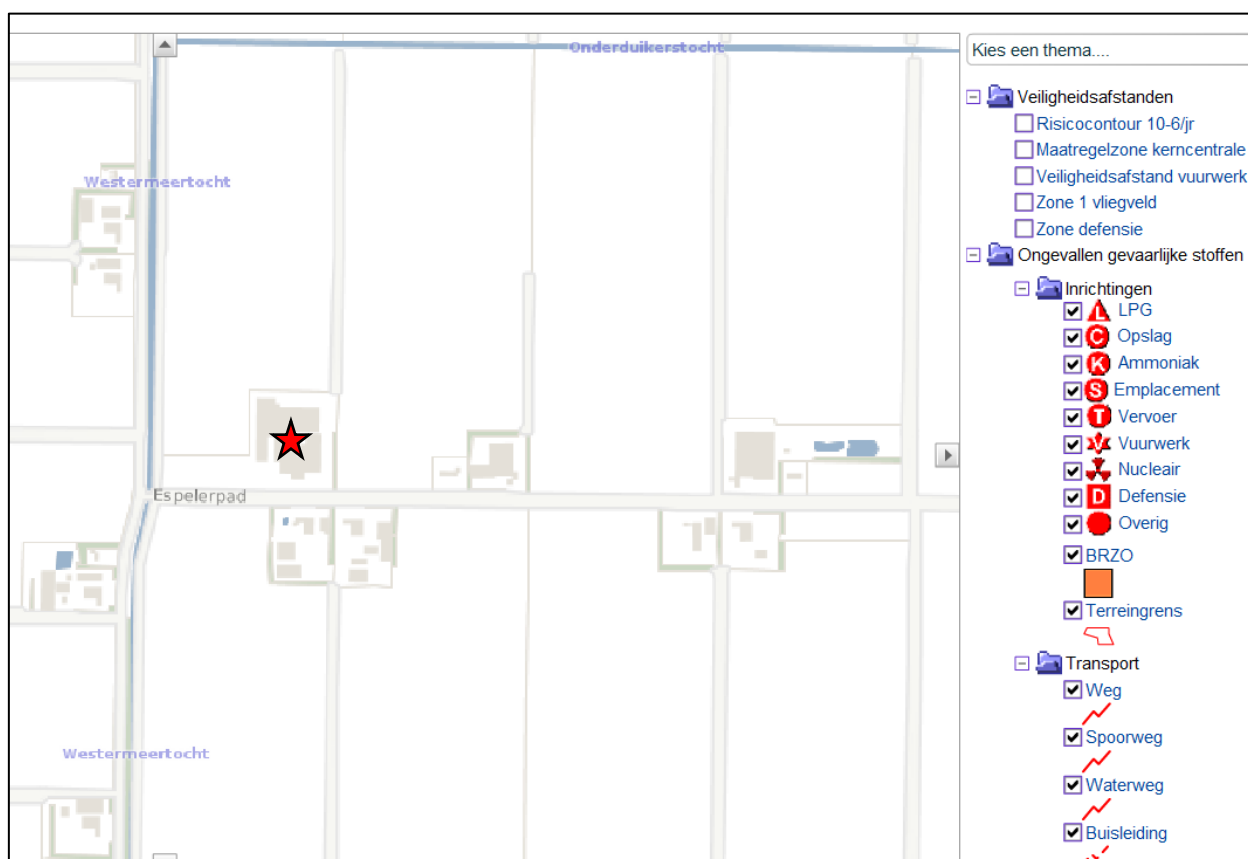
Voor het realiseren van de plannen worden geen werkzaamheden uitgevoerd en er komen geen gebouwen bij. Mochten er al mogelijke verblijfs-, voortplantings- of overwinteringsplaatsen zijn, dan blijven die behouden.

3.10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaard afstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige, risicovolle bedrijven en nabij gelegen, al dan niet geprojecteerde, (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2 lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor toepassing van het Bevi wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Op de volgende bladzijde is de planlocatie weergegeven op de Risicokaart.



Afbeelding 12: Risicokaart plangebied Espelerpad 16.

★ = planlocatie

Plaatsgebonden risico

De invloed van bedrijfsactiviteiten op de externe veiligheid is in de meeste gevallen klein. Het bedrijf van initiatiefnemer veroorzaakt geen risico's voor de omgeving in het kader van de externe veiligheid. Het is van belang dat gekeken wordt naar gevaar leverende functies in of in de omgeving van het plangebied. Volgens de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Voorts wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Het doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plangebied van initiatiefnemer is zelf geen Bevi-inrichting. Daarnaast is het productieproces van het bedrijf niet van dien aard dat de Arbowetgeving hiervoor specifieke voorschriften voorschrijft.

Naast het feit dat een inrichting geen onevenredige risico's voor de woon- en leefomgeving mag veroorzaken, mag een gevoelige inrichting (waar veelvuldig mensen aanwezig zijn) ook geen hinder ondervinden van mogelijk in de omgeving aanwezige inrichtingen. Volgens de Risicokaart zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig waar rekening mee gehouden moet worden. Zie hiervoor ook afbeelding 12.

Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de personendichtheid zal toenemen. Eigen personeel en bezoekers dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Bij voorgenomen initiatief zal de personendichtheid niet in onevenredige mate toenemen. De bedrijfsbebouwing vormt ingevolge artikel 1, eerste lid van het Bevi een beperkt kwetsbaar object. De voorgenomen planologische wijzigingen veranderen niets aan dit beperkt kwetsbare karakter. Het voorgenomen bestemmingsplan leidt daarom niet tot een toename van het groepsrisico.

Transport- en buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden aangehouden moeten worden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is hierbij in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen' (VROM, 19 maart 2010 geactualiseerd) staan in bijlage 6 inventarisatieafstanden genoemd. Voor de inventarisatie van de bebouwing is een bepaalde afstand waarbinnen een inventarisatie noodzakelijk wordt geacht. De inventarisatieafstand loopt uiteen van 45 meter bij een leidingdiameter van 4 inch en een druk van 40 bar tot 580 meter bij een leidingdiameter van 42 inch en een druk van 80 bar. Deze afstanden gelden aan weerszijden van de betreffende leiding.

Het plangebied ligt buiten de inventarisatieafstand van gasleidingen.

3.11. Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

1. Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
2. Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. Omdat het hier geen bouwproject betreft is dit besluit niet van toepassing.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. De luchtkwaliteit in Nederland wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie en veehouderij. Voor wat betreft fijn stof gelden er bepaalde grenswaarden.

De regeling is wel van toepassing op het plan. Zoals hierboven staat beschreven wordt de luchtkwaliteit in Nederland beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie en veehouderij. Bij dit plan is er geen sprake van industrie of veehouderij. Dit plan betreft het aanpassen van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Bedrijven'.

Naar aanleiding van het plan zal het aantal vervoersbewegingen afnemen. Er is dus geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit als gevolg van het wijzigen van de bestemming.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Het plan van initiatiefnemer omvat het aanpassen van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Bedrijven' voor de bestaande bedrijfsactiviteiten. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen (zie bijlage 4). Er is dus een positieve invloed op de luchtkwaliteit als gevolg van het wijzigen van de bestemming.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de locatie niet in de nabijheid ligt van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

3.12. Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

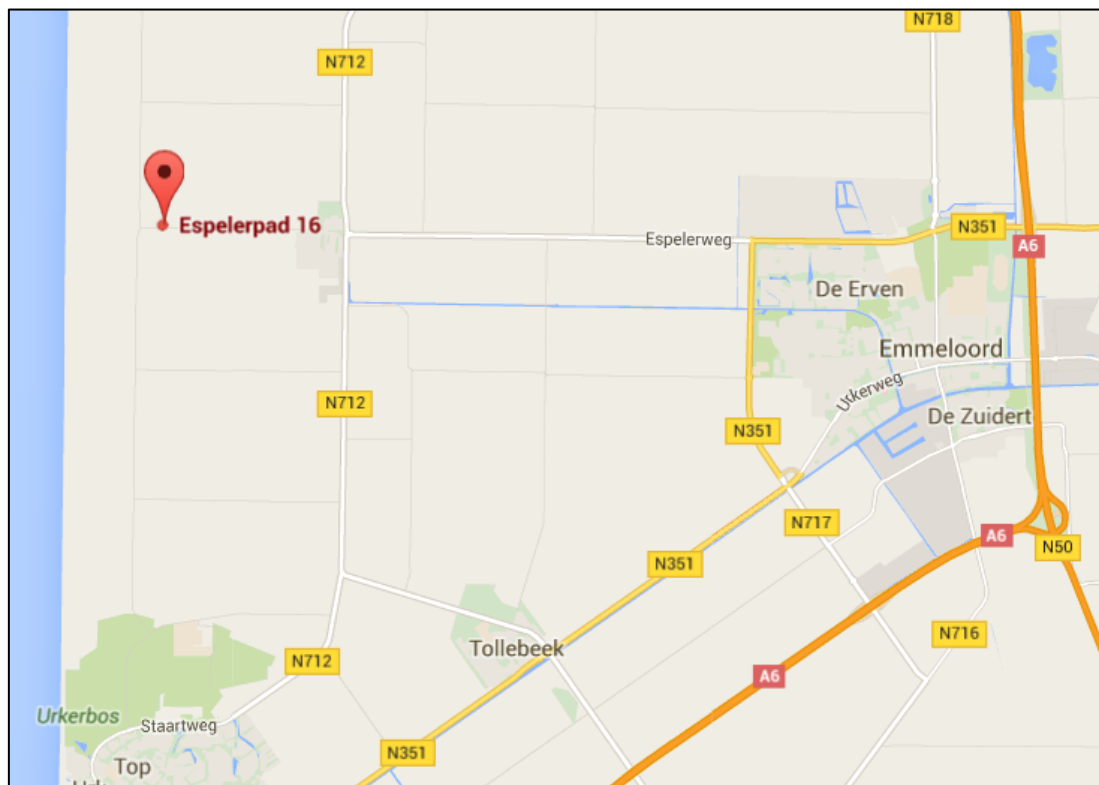
Er zijn geen buisleidingen aanwezig in de nabijheid van de locatie. De situatie wijzigt niet met betrekking tot dit aspect.

3.13. Verkeer

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd plan op het verkeer en infrastructuur. Hierbij is het van belang om na te gaan of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt. Hieronder hebben wij een aantal onderwerpen toegelicht inzake verkeer.

Ontsluiting en verkeersveiligheid

De locatie van initiatiefnemer heeft een gunstige ligging qua bereikbaarheid. De locatie is gelegen nabij de N712, de N351 en nabij gelegen aan de A6. De ontsluiting van de locatie is gerealiseerd op het Espelerpad. Het Espelerpad is een B-weg waar het verkeer 60 km/uur mag rijden. Ook fietsers moeten gebruiken maken van deze B-weg.



Afbeelding 13: Ligging plangebied t.o.v. verkeer

Voor de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer is het noodzakelijk dat de aansluiting op de Espelerpad een verkeersveilige vormgeving blijft. In de huidige situatie vinden er op het perceel al bedrijfsactiviteiten plaats die een bepaalde verkeersaanpakking hebben. Door het aanpassen van de bestemming is er sprake van een afname van het aantal vervoersbewegingen. Zoals uit bijlage 4 blijkt, vonden er 7530 vervoersbewegingen per dag plaats. Door deze ontwikkeling neemt dit aantal af naar 5130 vervoersbewegingen.

Het plangebied heeft drie inritten vanaf het Espelerpad, twee daarvan komen uit op een groot erf. Als er meerdere (vracht)auto's tegelijk komen, dan hoeven die nooit op of langs de openbare weg te parkeren. Op het erf is ook genoeg ruimte om te keren. Hierdoor hoeft het transport niet op de weg te keren. Er ontstaan dus geen gevaarlijke situaties op de Espelerpad. Hieronder is de ligging van de inritten weergegeven.



Afbeelding 14: Ligging inritten plangebied



Afbeelding 15: Situatie inrit 1



Afbeelding 16: Situatie inrit 2



Afbeelding 17: Situatie inrit 3

Op het terrein is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierdoor hoeft niet op de Espelerpad gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdend verkeer de Espelerpad op hoeft te rijden. Dit heeft geen negatief effect op de verkeersveiligheid. Hieronder is de manoeuvreerruimte op het erf van initiatiefnemer weergegeven.



Afbeelding 18: Manoeuvreerruimte Espelerpad 16 ()

Parkeren

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Het voorliggende plan zal dit niet veranderen. In de wegberm langs het Espelerpad wordt niet geparkeerd. De parkeergelegenheid wordt duidelijk aangegeven zodat verkeer vlot kan doorrijden naar een parkeerplaats. Zodoende wordt voorkomen dat er stremmingen ontstaan nabij de aansluiting met de openbare weg.

Conclusie

De planwijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid. Dit komt omdat:

- het aantal vervoersbewegingen afneemt
- er ruime manoeuvreerruimte op het erf is
- er ruime parkeermogelijkheden op het erf is

De locatie van de parkeergelegenheid op het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 19: Parkeergelegenheid (■ = parkeerplaats)

4. Juridische toelichting op de regels

4.1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld.

Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

4.2. Verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking

op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

4.3. De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen als dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

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 begrippen die in de regels worden gebruikt verklaard. Het betreffen begrippen die op meerdere wijzen kunnen worden uitgelegd. Door de begrippen te verklaren, kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

4.4. Nadere toelichting op de bestemming

Bedrijven

Binnen deze bestemming is een bedrijf toegestaan met de nadere aanduiding “Agrarische verwerkings- en opslagbedrijf”.

Binnen een deel van het bestemmingsvlak (met de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 1 en 2’) is er een bedrijf toegestaan vallend binnen de categorie 1 en 2 (volgens “Staat van bedrijfsactiviteiten”). Dit sluit aan bij het huidige gebruik (groothandel) waarbij er de flexibiliteit is om mocht er een ander bedrijf zich aandienen, dat dit in een deel van de gebouwen ook mogelijk is. Het bedrijf voor agrarische verwerking en opslag beslaat het grootste deel van de locatie.

Mocht het “Agrarische verwerkings- en opslagbedrijf” stoppen dan is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ook op dit (zuidelijke) gedeelte van het plangebied een bedrijf te vestigen vallend binnen de categorie 1 en 2 (volgens “Staat van bedrijfsactiviteiten”).

Een categorie 1 en 2 bedrijf heeft een lagere omgevingsbelasting dan het huidige verwerkingsbedrijf. Zo wordt voorkomen dat in de toekomst andere bedrijven met een grotere ruimtelijke impact zich ongereguleerd zullen vestigen. Het college controleert middels de ontheffingsmogelijkheid dat de milieu-uitstraling in ruimtelijk perspectief gelijk is en blijft

Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het mogelijk om het perceel na eventuele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten terug te kunnen brengen naar de oorspronkelijke bestemming (agrarisch).

De bouwregels zijn gebaseerd op de regels voor 'Bedrijven' zoals deze zijn opgenomen in de beheersverordening Landelijk Gebied. Deze regels sluiten goed aan op de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

4.5. 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 mag geen automatisme zijn. 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 voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is 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.

5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Espelerpad 16 te Espel' heeft vanaf 8 maart 2017 ter inzage gelegen voor 6 weken. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners.

De provincie heeft op 1 juni 2017 een overlegreactie ingestuurd (integraal opgenomen in deze toelichting als bijlage 7 – blz 52). De provincie vindt dat in de toets ladder duurzame verstedelijking aandacht besteed moet worden aan de verkeersaantrekkende werking en dat de mogelijkheden voor alternatieve bedrijven beperkt moeten worden.

Naar aanleiding deze reactie is in het ontwerp de mogelijkheid voor alternatieve bedrijven aangepast en beperkt tot categorie 1 en 2.

Ook is er in het ontwerp meer aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking van de groothandel.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Espelerpad 16 te Espel' is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (van 27 september 2017 tot en met 8 november 2017). Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro).

Naar aanleiding van het toezenden van het ontwerpbestemmingsplan aan de vooroverlegpartners is een reactie ontvangen van het waterschap Zuiderzeeland. In de reactie vraagt het waterschap om in dit plan niet meer te verwijzen naar het Ontwerp Waterbeheerplan 2007-2011, maar naar het Waterbeheerplan 2016-2021 "Het waterschap midden in de maatschappij".

Deze wijziging is als ondergeschikte wijziging in de toelichting opgenomen en gaf geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te laten stellen.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft het plan op 18 december 2017 vastgesteld. Op 27 december 2017 is het vastgestelde plan gepubliceerd. Er is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tot 7 februari 2018.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

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 initiatiefnemer om de agrarische bestemming op het perceel Espelerpad 16 te Espel te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijven'. De kosten hiervoor als ook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planbegeleiding worden gedekt 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 wordt een planschadeverhaalovereenkomst opgesteld.

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

Bijlage 1. Afmetingen bedrijfsgebouwen



Bijlage 2. Functies en oppervlakte bedrijfsgebouwen

Nr.	Omschrijving / Functie	Oppervlakte
1	Compostruimte	490 m ²
2	Machinekamer	35 m ²
3	Opslag van lelies / Cel voor peen Opslag van magazijninrichting / Statische opslag Regelruimte / Toilet Kistenopslag (akkerbouwproducten) Drogen van lelies	4.355 m ²
4	Regelruimte / Toilet	370 m ²
5		30 m ²
6	Kistenopslag (akkerbouwproducten)	780 m ²
7	Machinekamer	100 m ²
8	Opslag van lelies / Cel voor peen	1.580 m ²
9	Verwerken leliebollen tbv kassen (eindproduct)	580 m ²
10	Warmwaterbehandeling bestrijding aaltjes (zaaigoed voor Nederland)	560 m ²
11	Opslag van lelies en uien, koeling/behandeling	470 m ²
12	Cel voor lelies Drogen van bollen, lelies, opslag lege kisten	820 m ²
13	Regelruimte Kantine en toiletgroep Opslag van uien Werkplaats	680 m ²
BW	Bedrijfswoning	100 m ²
	Totaal bebouwd:	10.950 m²
14	Buitenopslag fusten (geen gebouw)	400 m ²

Bijlage 3. Watertoets



datum 22-2-2016
dossiercode 20160222-37-12482

Geachte heer/mevrouw A.J. Albers,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de procedure **geen waterschapsbelang**.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Hierbij ontvangt u de waterparagraaf voor de procedure geen waterschapsbelang. Deze is automatisch gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw ruimtelijk plan.

Positief wateradvies en geen vooroverleg

Waterschap Zuiderzeeland geeft op basis van de door u gegeven antwoorden een positief wateradvies met daarbij een algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Wij willen u verzoeken de waterbelangen (o.a. waterlichamen, waterkeringen en rioolwaterzuiveringen) die eventueel aanwezig zijn binnen het plangebied op een juiste manier te bestemmen of te reguleren. Het team Waterprocedures van het waterschap kan op uw verzoek daarover adviseren.

In verband met het beperkte waterschapsbelang achten wij het niet nodig om, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening met Waterschap Zuiderzeeland vooroverleg te voeren over het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze ontwikkeling cq dit plangebied. Indien de relevante wateraspecten in het ruimtelijk plan goed bestemd of gereguleerd worden dan zien wij het ontwerp ruimtelijk plan met vertrouwen tegemoet. Deze kunt u zenden naar watertoets@zuiderzeeland.nl

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante waterbelangen, zoals waterkeringen, rioolwaterzuiveringen en waterlichamen zijn opgenomen in de verbeelding en/of gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Indien er wijzigingen in de planontwikkeling optreden die consequenties hebben voor het watersysteem dan verzoeken wij u contact op te nemen met het Waterschap Zuiderzeeland onder telefoonnummer 0320 274911 of via de email watertoets@zuiderzeeland.nl. Ook is het mogelijk de digitale watertoets opnieuw te doorlopen.

De WaterToets 2014



datum 22-2-2016
dossiercode 20160222-37-12482

Samenvatting ingevulde gegevens watertoets

De watertoets is doorlopen voor een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Voor algemene informatie over de watertoets van Zuiderzeeland kunt u ook terecht op onze website www.zuiderzeeland.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0320-274911. U kunt ook een email sturen naar watertoets@zuiderzeeland.nl.

Uit deze toets volgt de procedure **geen waterschapsbelang**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Algemene gegevens

Gegevens plangebied

Naam van het project: Functiewijziging Espelerpad 16
Omschrijving plangebied: {planomschrijving}
Adres plangebied: {plan_straat} {plan_nummer}
{plan_postcode}, {plan_plaats}
Kadastraal nummer: {plan_kadastraal}

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager: A.J. Albers
Naam organisatie: Countus accountants + adviseurs b.v.
Email aanvrager: k.kamphuis@countus.nl
Adres aanvrager: Postbus 1
7475 ZG, Markelo
Telefoon aanvrager: 0547-368368

Gegevens gemeente

Gemeente Noordoostpolder
Contactpersoon: P. de Jager
Telefoon: 0527-633490
Email contactpersoon: p.dejager@noordoostpolder.nl

Overzicht toetsing plangebied en beantwoording vragen

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Noordoostpolder

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig] in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden [ve] of in stedelijk gebied groter dan 30 ve.? nee

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Ingetekend plangebied



De WaterToets 2014

Bijlage 4. Berekening verkeersbewegingen

Verkeersbewegingen bestaand					
*) elk bezoek is twee bewegingen					
Omschrijving	Transport middel	aantal bewegingen per maand	aantal bewegingen per week	aantal bewegingen per dag	Totaal per jaar
Bezoekers, medewerkers, vertegenwoordigers, etc.	Personenauto			6	1500
Bezorgingen diversen	Bestelauto/busje		6		300
Aanvoer lilies	Tractors+kipper	146			1752
Aanvoer lilies	Vrachtauto	4			48
Afvoer lilies	Vrachtauto	36			432
Aanvoer uien en tulpen	Tractors+kipper	182			2184
Aanvoer uien en tulpen	Vrachtauto	16			192
Afvoer uien en tulpen	Vrachtauto	34			408
Aanvoer peen (maand oktober)	Tractors+kipper	610			610
Aanvoer peen (maand oktober)	Vrachtauto	20			20
Afvoer peen	Vrachtauto	7			84
			Totaal bewegingen:		7530

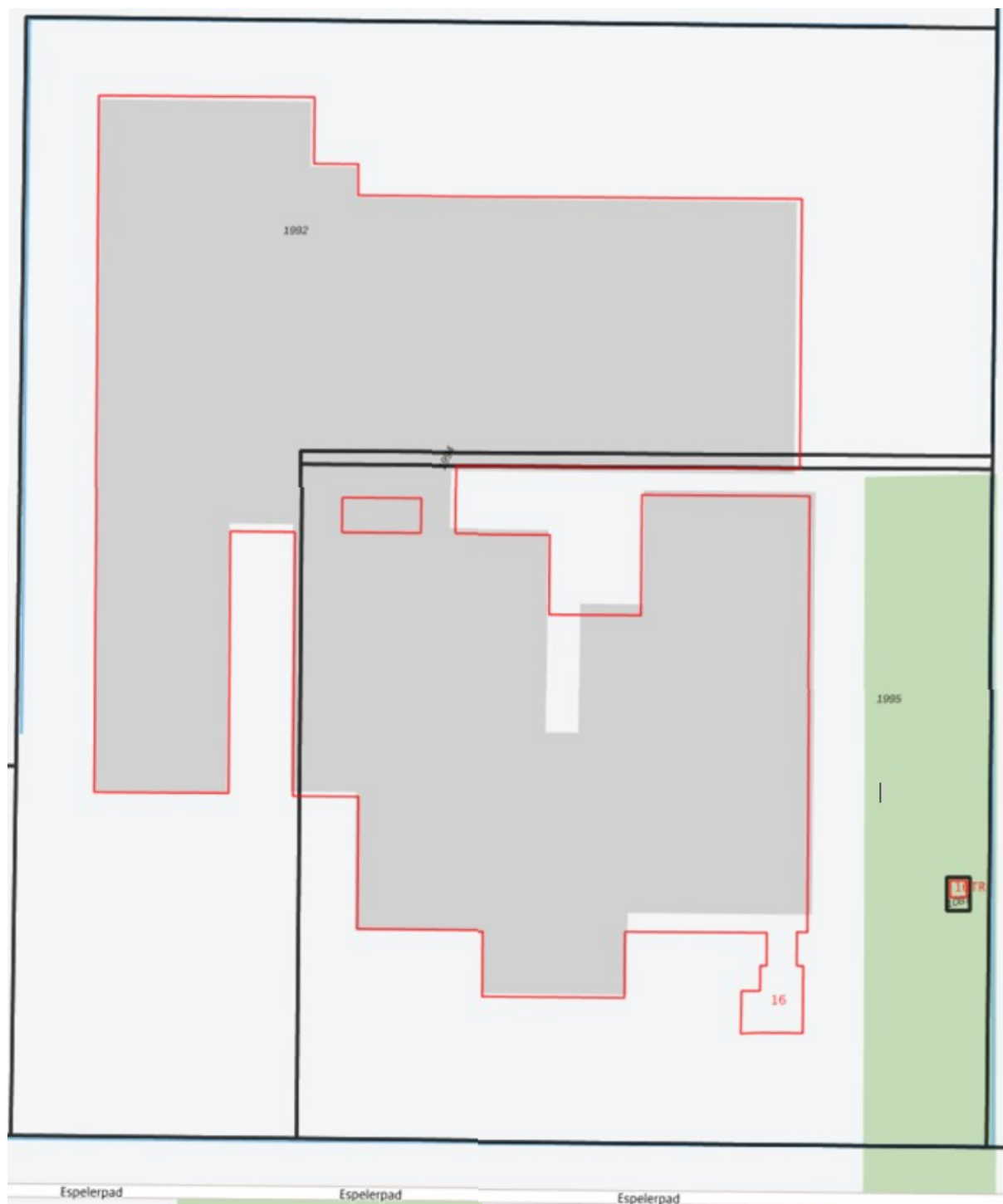
				99	

Verkeersbewegingen nieuw

*) elk bezoek is twee bewegingen					
Omschrijving	Transport middel	aantal bewegingen per maand	aantal bewegingen per week	aantal bewegingen per dag	Totaal per jaar
Bezoekers, medewerkers, vertegenwoordigers, etc.	Personenauto			8	2000
Bezorgingen diversen	Bestelauto/busje		6		300
Aanvoer lilies	Vrachtauto	18			216
Aanvoer lilies	Tractors+kipper	2			24
Afvoer lilies	Vrachtauto	36			432
Aanvoer uien en tulpen	Tractors+kipper	2			24
Aanvoer uien en tulpen	Vrachtauto	34			408
Afvoer uien en tulpen	Vrachtauto	34			408
Aanvoer peen (maand oktober)	Tractors+kipper	10			10
Aanvoer peen (maand oktober)	Vrachtauto	80			80
Afvoer peen	Vrachtauto	7			84
Maison all - aanvoer	Vrachtauto			2	500
Maison all - afvoer	Vrachtauto			2	500
Aan en afvoer t.b.v. opslag	Personenauto	12			144
			Totaal bewegingen:		5130

Bijlage 5. Kadastrale gegevens

Locatie: Espelerpad 16 te Espel
Kadastraal bekend: NOORDOOSTPOLDER
Sectie: E
Nummers: 1992 en 1995



Bijlage 6. Foto's locatie

Zie ook de verdeling van de gebouwen uit bijlage 1.



Afbeelding : Aanzicht gebouw 7, 9 en 10 en doorgang naar gebouw 4



Afbeelding: Aanzicht doorgang naar gebouw 4 en gebouw 9 en 10



Afbeelding: Aanzicht gebouw 11 en woning



Afbeelding: Aanzicht vanaf Espelerpad op de woning en gebouwen 3, 12, 13 en 14



Afbeelding: Aanzicht vanaf Westermeerweg op gebouwen 1, 3, 4 en 7

Bijlage 7. Reactie provincie op voorontwerp

Van: Tanya van Huissteden [mailto:Tanya.vanHuissteden@flevoland.nl]
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 18:02
Aan: Weijs, Lianne
Onderwerp: RE: Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Espelerpad 16 te Espel'

Beste mevrouw Weijs,

Op 5 april 2017 hebben wij in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Espelerpad 16 te Espel' ontvangen.

Het plan regelt de bestemmingswijziging van 'Agrarisch gebied' naar 'Bedrijven' voor het perceel Espelerpad 16 te Espel.

Het perceel valt onder de beheersverordening 'Landelijk gebied'. De activiteiten op het perceel passen niet binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het gaat om agrarische verwerking en opslag van lelies, tulpen, peen, uien, bloembollen en opslag van overige akkerbouwproducten, en groothandel in en opslag van magazijnstellingen. Uit paragraaf 1.3 van de toelichting maken wij op dat het twee verschillende bedrijven betreft. In de bestemmingsomschrijving wordt ook rekening gehouden met in de toekomst andersoortige bedrijvigheid van vergelijkbare categorie op het perceel. Alles binnen de bestaande bebouwing.

Inhoudelijke opmerkingen van provinciaal belang Toets Ladder voor duurzame verstedelijking In de Laddertoets geeft u aan dat de eigenaar van het perceel een van de loodsen aan een groothandel in magazijnstellingen verhuurt. Dit wordt gedaan vanuit bedrijfseconomische motieven en omdat een loods leegstaat. U geeft aan dat dit past binnen de huidige tijdgeest, omdat op deze wijze leegstand in het buitengebied wordt tegengegaan. Een dergelijke activiteit, groothandel, hoort niet thuis in het buitengebied. U onderschrijft dit. Desondanks maakt u het mogelijk dat activiteiten in de categorieën 1 tot en met 3.2 volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in de toekomst op het perceel kunnen worden gevestigd. In de Laddermotivering wordt volledig voorbij gegaan aan de verkeersaantrekkende werking die dergelijke activiteiten met zich mee kunnen brengen. Wij vinden de motivering conform de Ladder onvoldoende (zie ook hieronder).

RO visie werklocaties en concept Visie werklocaties Noordelijk Flevoland In de toelichting wordt niet ingegaan op hoe het initiatief zich verhoudt tot de uitgangspunten uit de provinciale RO visie werklocaties en de concept Visie werklocaties Noordelijk Flevoland. We willen u vragen hierop nader in te gaan. In het kader van de RO visie werklocaties is aan de orde geweest dat ook in de gemeente Noordoostpolder sprake is van overprogrammering van bedrijventerreinen. In de concept Visie werklocaties Noordelijk Flevoland wordt er van uitgegaan dat op vrijkomende erven (lees: vrijkomende agrarische bebouwing) onder voorwaarden maximaal categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Hierbij moet aangetoond worden dat deze activiteit niet op een bestaand bedrijventerrein kan worden gehuisvest of dat de bedrijvigheid fysiek niet losgekoppeld kan worden van de agrarische activiteit. Dat is hier niet het geval. Er is in dit geval sprake van een agrarisch verwerkingsbedrijf dat krimpt en de groothandel in magazijnstellingen is niet verbonden aan dit bedrijf. In de concept visie wordt ook uitgegaan van slim portefeuillebeheer. Door het toestaan van activiteiten in de categorieën 1 tot en met 3.2 volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', is er geen sprake van een ontwikkelingsstrategie op basis van de totale portefeuille. Al geruime tijd is vanuit de provincie de vraag bij de gemeente neergelegd om te komen met een totaalstrategie ten aanzien van bedrijventerreinen, mede ook in relatie tot vrijkomende agrarische erven en - bebouwing en agrarische verwerkingsactiviteiten in het buitengebied. Tot op heden is deze visie niet geleverd. Wij willen u vragen nader te duiden wanneer deze visie geleverd wordt.

Wij zijn gerne bereid onze reactie nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Tanya van Huissteden
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Provincie Flevoland
t 0320-265708