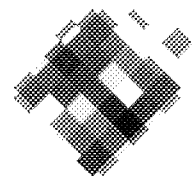


29 MEI 2017



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.
Postbus 155
5400 AM UDEN

Uw bericht van
9 maart 2017

Uw kenmerk

Zaaknr. / documentnr.
469404 / 480677

Datum
23 mei 2017

Onderwerp
Principeverzoek
Kuinderweg 12

Bijlagen
2

Inlichtingen
dhr. M. Hoogvliet, 0527 63 32 99

Beste heer/mevrouw,

Op 9 maart 2017 stuurde u ons een principeverzoek over het spiegelen van het agrarisch perceel op het adres Kuinderweg 12. In deze brief leest u onze reactie.

Wij werken mee aan uw verzoek

In onze vergadering van 2 mei 2017 besloten wij mee te werken aan uw principeverzoek. De redenen voor ons positieve besluit zijn:

- Het verzoek is, onder voorwaarden, inpasbaar in het beleid dat de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 uitdraagt.
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

Tegen dit besluit kan geen bezwaar gemaakt worden.

U kunt een bestemmingsplanprocedure opstarten

De bestemmingsplanprocedure duurt ongeveer een jaar. Hoe lang de procedure precies duurt hangt af van verschillende zaken. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de procedure.

De kosten van een bestemmingsplanprocedure worden per geval begroot. Hoe hoog dit bedrag is, is afhankelijk van de complexiteit van het verzoek. U moet rekening houden met ongeveer € 7.500,00. Dit bedrag is exclusief het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken.

Wij sluiten een overeenkomst met u

In deze overeenkomst maken wij afspraken met u over het verhalen van planschade. Ook kunnen wij met u afspraken maken over bijvoorbeeld de aanleg van riolering of inrichten van de openbare ruimte.

Heeft u nog vragen? Bel of mail dan gerust

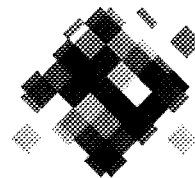
Peter de Jager helpt u graag verder. Zijn telefoonnummer is 0613329471. U kunt hem ook mailen: p.dejager@noordoostpolder.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlage I Collegebesluit (476725)

Bijlage II Bestemmingsplanprocedure (475164)



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 476725

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling	Principeverzoek Kuinderweg 12	2	6 april 2017	Hoogvliet, M.

Portefeuille: IV

Onderwerp: Principeverzoek Kuinderweg 12

Voorgesteld besluit

1. In beginsel medewerking verlenen aan het verdubbelen van het agrarische bouwblok aan de Kuinderweg door middel van spiegeling over de kavelsloot onder de voorwaarde de goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond en onder de voorwaarde dat de vergunning HZ_WABO 2012-0362 is ingetrokken.
2. Aan dit besluit verder de voorwaarden verbinden zoals weergegeven in de structuurvisie Noordoostpolder 2025.

Inleiding

Op 7 maart heeft de Firma Haenen het verzoek ingediend om het agrarisch bouwblok aan de Kuinderweg 12 te mogen verdubbelen door dit te spiegelen over de kavelsloot in de noordoostelijke richting. Op dit perceel wil men een opslagloods bouwen.

Momenteel heeft de Firma Haenen nog een agrarisch bedrijf aan de Kalenbergerweg. Op die locatie zijn echter de gronden verkocht, wegens uitbreiding van het kassengebied van Luttelgeest. Aan de locatie aan de Kuinderweg is daar voor in de plaats een nieuw erf en grond gekocht en gepacht. Op dit moment wordt de oogst van deze nieuwe locatie naar de Kalenbergerweg getransporteerd. Er is namelijk geen ruimte op en om het erf aan de Kuinderweg. De opzet is om de locatie aan de Kuinderweg dusdanig te ontwikkelen dat hier zowel de opslag als verwerking daar plaats kan vinden. Op dat moment kan de locatie aan de Kalenbergerweg mogelijk afgestoten worden. Kortom het bedrijf is qua gronden al verplaatst, maar de bebouwing op de nieuwe locatie is daarvoor nog niet aangepast.

Het land om Kuinderweg 12 heen is van onder andere het RVB. Voor een eerdere poging tot bedrijfsuitbreiding is op 23 juli 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend op 19 september 2012 (HZ_WABO 2012-0362). Hier heeft men echter nooit gebruik van kunnen maken omdat de RVB niet bereid is gebleken het land te verkopen aan de firma Haenen. Dit omdat de RVB deze gronden heeft bestempeld als "strategisch" en vooralsnog niet voornemens is deze classificatie er af te halen. Een uitbreiding naar achteren is daarom niet haalbaar. Spiegeling van het erf zal op gronden zijn die wel die mogelijkheid bieden.

Het perceel valt onder de beheersverordening 'Landelijk Gebied' en heeft daarbinnen de bestemming "Agrarisch gebied" met een bouwblok. De beheersverordening biedt geen mogelijkheden tot de gewenste uitbreiding. In de Structuurvisie is aangegeven dat verdere uitbreiding van agrarische erven, door middel van spiegeling van het erf, onder voorwaarden, mogelijk is. De Firma Haenen wil graag gebruik maken van deze beleidsruimte. Daartoe zal dan een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Doelstelling

Een principebesluit nemen over de uitbreiding van het agrarisch bouwblok door middel van spiegeling over de kavelsloot.

Argumenten

1.1 Het verzoek is in strijd met de geldende beheersverordening Landelijk Gebied

De gewenste uitbreiding is in strijd met de beheersverordening. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op grond van deze bestemming mag slechts gebouwd worden binnen het bebouwingsvlak op een minimale afstand van 12 meter van het hart van de erfsloot. De bouw van de bewaarplaats past hier niet binnen. Ook de afwijkingsbevoegdheid in het onderliggende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' is hier niet bruikbaar. Dit enerzijds omdat hier door de beheersverordening geen gebruik meer van kan worden gemaakt en anderzijds omdat niet voldaan kan worden aan de voorwaarden die deze afwijking kent.

1.2 Het verzoek is, onder voorwaarden, inpasbaar in het beleid dat de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 uitdraagt.

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 (hierna Structuurvisie) is nieuw beleid geformuleerd voor het uitbreiden van agrarische erven. Eén van de mogelijkheden betreft het verdubbelen van een agrarisch erf (paragraaf 5.6.2).

Het huidige bouwvlak aan de Kuinderweg 12 is circa 1 hectare groot maar doordat het ingekapseld is door gronden van het RVB is doorgroeien op die gronden niet mogelijk. Aan de andere zijde van de kavelsloot in noordoostelijke richting bestaat deze mogelijkheid wel.

1.3 Wanneer de vergunning HZ_WABO 2012-0362 is ingetrokken voldoet het verzoek aan de structuurvisie.

Momenteel kan de vergunninghouder volgens de vergunning HZ_WABO 2012-0362 zijn erf verdubbelen aansluitend aan het bestaande erf. De vergunninghouder kan geen gebruik maken van de vergunning, vanwege een privaatrechtelijke belemmering. Het is niet wenselijk dat de vergunning alsnog wordt gebruikt wanneer de belemmering is weggenomen, omdat dit leidt tot een agrarisch erf waarvan de maximale omvang niet overeenkomstig is met het gemeentelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie is opgenomen. Wanneer de vergunninghouder verzoekt om intrekking van de omgevingsvergunning en het college de vergunning vervolgens intrekt, is die uitkomst niet meer mogelijk.

2.1 Het verzoek dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de Structuurvisie 2025

Een dergelijke voorgestelde verdubbeling vraagt om een goede landschappelijke inpassing. Veel waarde wordt toegekend aan de erfsingels. Om die reden is in de structuurvisie aan deze uitbreidingsmogelijkheid de voorwaarde verbonden dat het uitgebreide erf voorzien wordt van een volwaardige erfsingel. Ook stelt de Structuurvisie voorwaarden aan de opbouw en maatvoering van deze erfsingel (paragraaf 5.2.2.) Zo dient de afstand tussen de bebouwing en hart erfsloot 14 meter te bedragen. Deze 14 meter bestaat uit 6 meter vrije ruimte, 6 meter singel en 2 meter tot hartsloot. Om deze voorwaarden te borgen zullen in het nieuwe bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen worden waaraan voldaan moet worden.

Kanttekeningen

1.1 *De haalbaarheid en wenselijkheid van het initiatief zijn slechts op hoofdlijnen getoetst*

In het postzegelbestemmingsplan moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan goede ruimtelijke ordening. Hierbij zullen onder meer milieutechnische en planeconomische aspecten beoordeeld worden. Bij de voorbereiding van een postzegelbestemmingsplan moeten ook de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland betrokken worden. Verder kunnen er mogelijk zienswijzen ingediend worden.

Aan een postzegelbestemmingsplan zijn op basis van de legesverordening kosten verbonden. Hiervoor wordt een begroting opgesteld. Voor een plan van deze omvang zal dit waarschijnlijk gaan om een bedrag van circa €7.500,00. Aanvrager moet hiernaast voor eigen rekening een (concept)bestemmingsplan en eventuele onderzoeken aanleveren. Wij adviseren dit uit te laten voeren door een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau.

Planning/Uitvoering

Aanvrager op de hoogte stellen middels de bijgevoegde brief (bijlage 2).

Bijlagen

1. Aanvraagformulier principeverzoek (469411)
2. Brief reactie principeverzoek (480677)

Bestemmingsplanprocedure

1. Voorbereiding bestemmingsplan

U vraagt het bestemmingsplan aan door een brief aan de gemeenteraad te sturen. Aan deze procedure zijn kosten verbonden. Hiervoor stellen wij een begroting op.

Na het ondertekenen van een akkoordverklaring laat u een conceptbestemmingsplan opstellen door een deskundig bureau. Wij toetsen het plan aan de regels en het beleid. Mogelijk moeten er ook (milieu-technische) onderzoeken uitgevoerd worden. **Hoe lang deze fase duurt, hangt af van uw plan.** Een complex plan duurt vaak langer. Ook hangt dit af van de resultaten van de onderzoeken die nodig zijn.

2. Voorontwerp

Voldoet het conceptbestemmingsplan aan de regels en het beleid? Dan starten we de procedure. Uw bestemmingsplan wordt dan een voorontwerpbestemmingsplan. De raadscommissie Woonomgeving moet met dit plan instemmen. Dit kan op **twee manieren**:

- a. de commissie stemt binnen **veertien dagen** in met het plan óf
- b. de commissie wil het plan nog bespreken. Dan duurt deze fase ongeveer **zes weken** langer.

Daarna leggen we het plan **zes weken** ter inzage. Iedereen (waaronder uw bureaus) kan in deze termijn een inspraakreactie indienen. In deze termijn organiseren we eventueel een inloopmiddag of -avond. In dezelfde termijn overleggen we met alle betrokken overheden en andere instanties. In deze fase vragen wij u ook om een (planschade-verhaal)overeenkomst te tekenen.

3. Ontwerp

We verzamelen alle reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties betrekken wij bij het opstellen van het *ontwerpbestemmingsplan*. Hierna leggen we het plan **zes weken** ter inzage. Iedereen kan in deze periode een zienswijze indienen.

4. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd of gewijzigd vastgesteld

Dit gebeurt binnen **twalf weken** na afloop van de zienswijzentermijn.

Ongewijzigd vastgesteld?

Dan leggen we het plan **zes weken** ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze ingediend hebben tegen het bestemmingsplan in beroep gaan.

Let op: Heeft de provincie Flevoland en/of het Rijk een zienswijze gegeven? En heeft de gemeenteraad deze reactie niet of niet volledig overgenomen? Dan sturen wij het plan eerst naar de provincie Flevoland en/of het Rijk. Zij hebben **zes weken** de tijd om te reageren en het plan aan te passen. Na hun reactie wordt het plan pas ter inzage gelegd.

Gewijzigd vastgesteld?

We doen dat ook als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Provincie Flevoland en/of Rijk kunnen dan een *reactieve aanwijzing* geven. Dit betekent dat het onderdeel waarover de aanwijzing gaat, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan. Hiervoor krijgen zij **zes weken** de tijd.

Zodra de reactie van de provincie Flevoland en/of het Rijk bekend is wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor een laatste keer **zes weken** ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze ingediend hebben tegen het bestemmingsplan in beroep gaan.

5. Inwerkingtreding en onherroepelijk

Is de beroepstermijn afgelopen? Dan treedt het bestemmingsplan in werking. Behalve als iemand bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een verzoek om een voorlopige voorziening heeft ingediend.

Is niemand in beroep gegaan? Dan is het bestemmingsplan onherroepelijk. Is er wel iemand in beroep gegaan? Dan hangt het af van de uitspraak van de ABRvS of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Dit vertraagt de totale procedure met **ongeveer een jaar**.

6. Omgevingsvergunning

Is er na de bestemmingsplanprocedure nog een omgevingsvergunning nodig (bijvoorbeeld voor de activiteiten 'bouwen' of 'brandveilig gebruik') dan kunt u die aanvragen zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Afhankelijk van de inhoud van de aanvraag moet voor de omgevingsvergunning een reguliere procedure (**max. acht weken**) of een uitgebreide procedure (**max. 26 weken**) doorlopen worden.

In de beroepsfase van het bestemmingsplan kan de aanvraag omgevingsvergunning via de website omgevingsloketonline.nl al opengesteld worden voor vooroverleg. Zo kan het Team Vergunningen controleren of er een volledige en ontvankelijke aanvraag ligt.

Zijn er in de ontwerpfase van het bestemmingsplan géén zienswijzen ingediend dan bieden wij de mogelijkheid om de aanvraag omgevingsvergunning al in de beroepsfase in te dienen. De omgevingsvergunning kan dan (indien akkoord) verleend worden de dag na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.