

**Bestemmingsplan Landelijk gebied,
Klutenweg 35 te Creil**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Polderbanden.nl
RB 50.017
December 2019
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

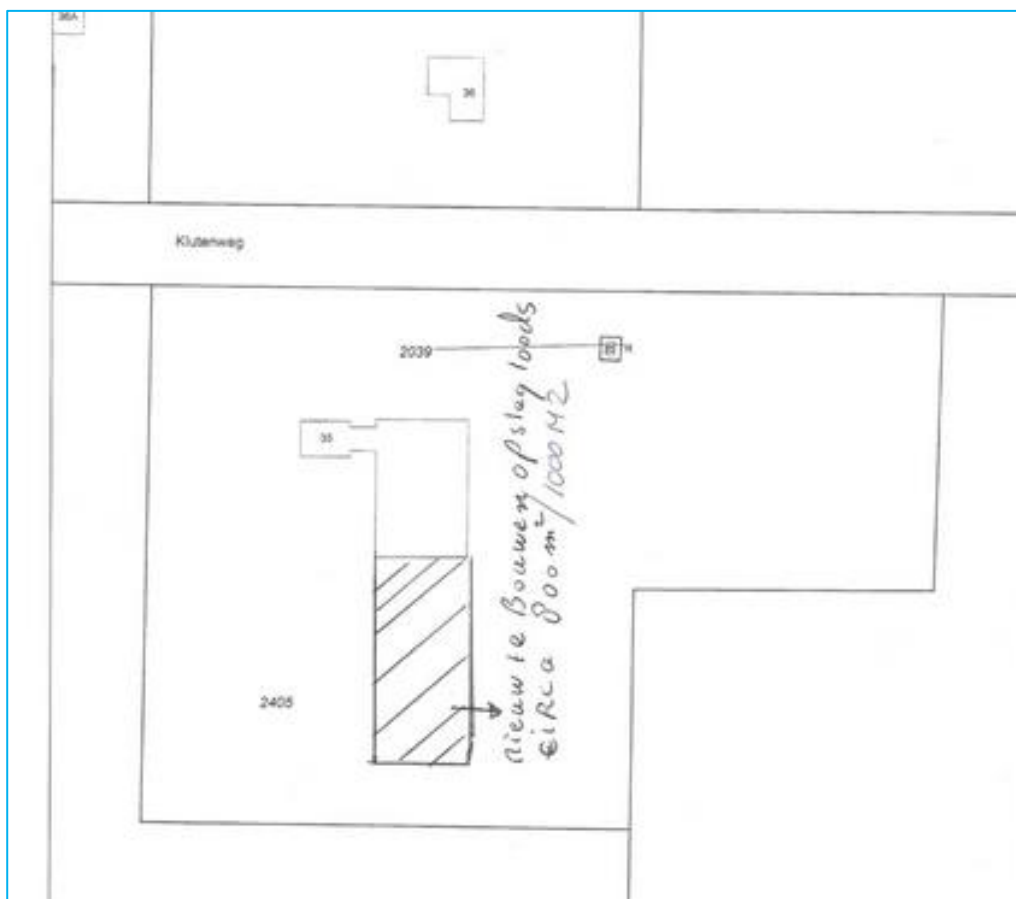
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Planologisch kader	6
1.3 Leeswijzer.....	7
1.4 De bij het plan behorende stukken.....	7
1.5 Verantwoording	8
2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER EN ONDERZOEK	9
2.1 Europees beleid.....	9
2.1.1 <i>Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)</i>	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.2.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
2.3 Provinciaal beleid	11
2.3.1 <i>Omgevingsvisie Flevoland Straks</i>	11
2.3.2 <i>Omgevingsprogramma Flevoland</i>	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
2.4.1 <i>Structuurvisie Noordoostpolder 2025</i>	12
2.4.2 <i>Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)</i>	14
2.4.3 <i>Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28 lid 4 van Landelijk Gebied 2004</i>	14
3 HOOFDSTUK 3 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	16
3.1 Ligging en historie Creil	16
3.2 Ligging plangebied Klutenweg 35 te Creil	18
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	21
4.1 Algemeen.....	21
4.2 Archeologie.....	21
4.3 Bodem	22
4.4 Cultuurhistorie.....	23
4.5 Ecologie	26
4.5.1 <i>Natuurwaarden in het terrein</i>	27
4.6 Fysieke en externe veiligheid	29
4.7 Geluid(hinder)	30
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.9 Milieuhinder	32
4.10 Verkeer en parkeren.....	34
4.11 Water(toets).....	34
4.12 M.e.r.-Beoordeling (vormvrij).....	35
5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING OP DE REGELS	37
5.1 Algemeen.....	37
5.2 Toelichting op de Verbeelding	37
5.3 De regels	38
5.4 Nadere toelichting op de bestemming.....	38
6 HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Inspraak en (voor)overleg.....	40
6.3 Ontwerp-wijzigingsplan.....	40

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

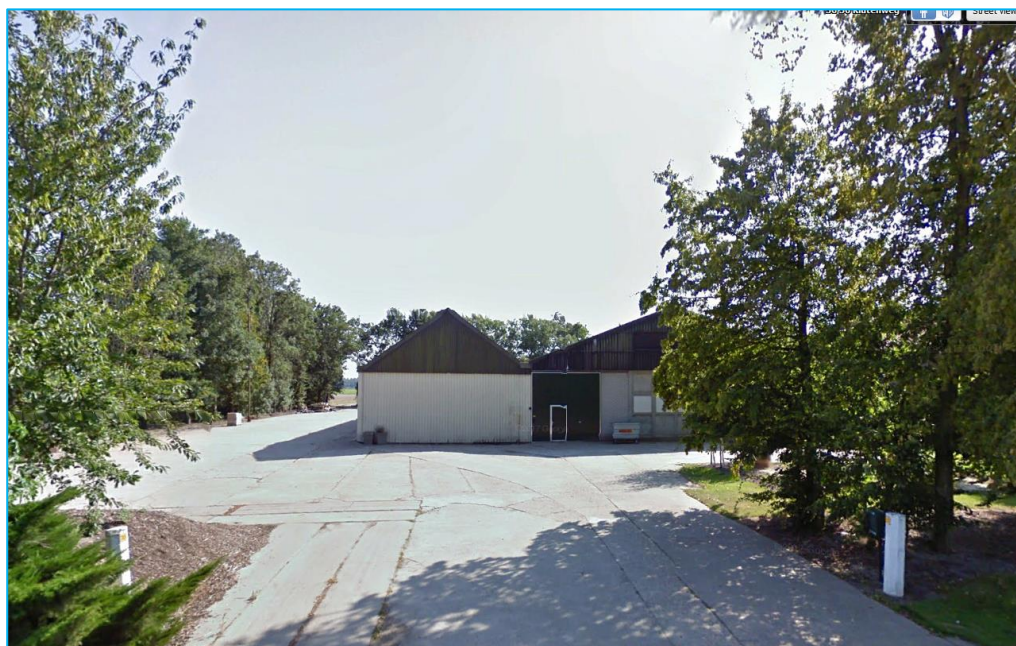
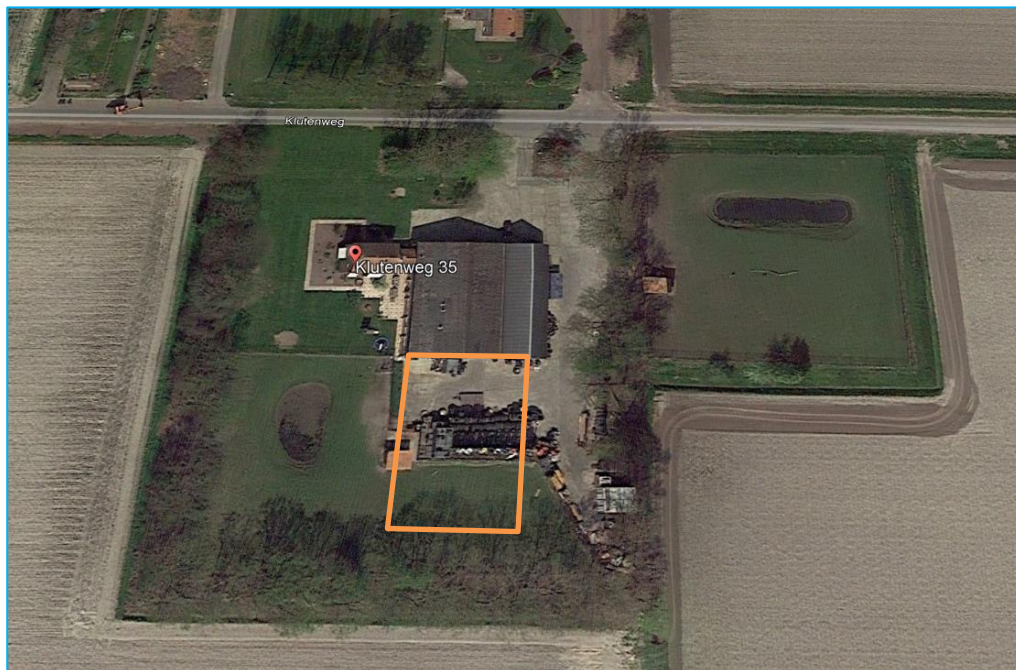
1.1 Algemeen

Voor de locatie Klutenweg 35 te Creil is een plan ontwikkeld dat voorziet in het wijzigen van de geldende bestemming om ter plaatse een bedrijf gericht op de agrarische dienstverlening en de bijkomende groothandel in banden toe te staan. Het betreft het bedrijf Polderbanden.nl en is reeds gevestigd op het genoemde perceel. Het bedrijf richt zich voornamelijk op de dienstverlening aan de agrarische sector op het gebied van service en reparatie van banden en de bijbehorende groothandel.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan aangezien er een agrarische bestemming op rust en de activiteiten niet als agrarisch zijn aan te merken, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Tevens heeft het bedrijf plannen om in de toekomst nog een extra loods bij te bouwen van circa 1000 m², dit om te kunnen blijven voorzien in de opslag van banden 'onder dak'. Op onderstaande figuur is de gewenste, toekomstige uitbreiding zichtbaar gemaakt.



Onderstaand een weergave van het perceel Klutenweg 35 te Creil vanuit de lucht en vanaf de straat, hetgeen een goed beeld geeft van het nog aanwezige agrarische karakter van het perceel qua bebouwing en een indicatieve weergave van de beoogde toekomstige uitbreiding.



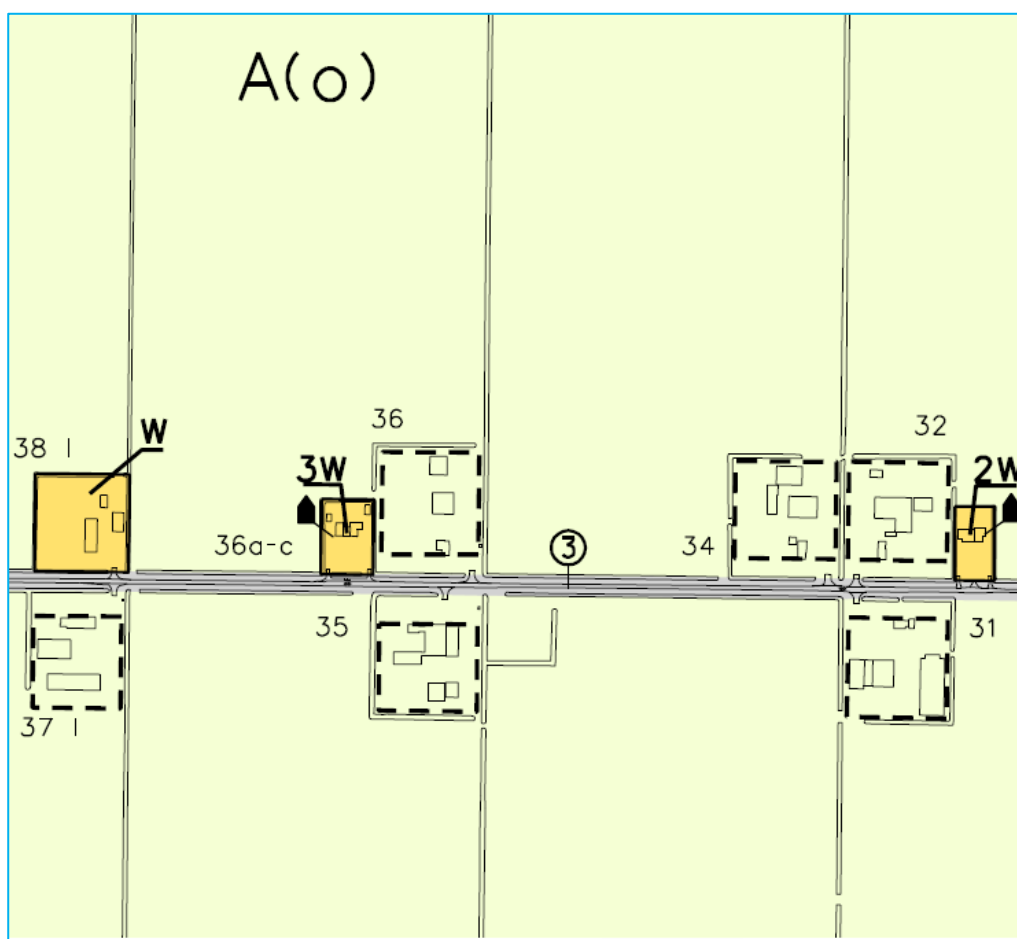


1.2 Planologisch kader

Het perceel Klutenweg 35 te Creil is planologisch gezien opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk Gebied'. Deze beheersverordening heeft het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' van toepassing verklaard. Hierin is het perceel Klutenweg 35 te Creil bestemd als 'Agrarisch gebied' met een bijbehorend bouwvlak waarbinnen ten behoeve van een agrarisch bedrijf gebouwd mag worden (zie ook de bestemmingsplankaart op de volgende bladzijde). De activiteiten zoals door initiatiefnemer gewenst vallen niet binnen de doeleindenomschrijving van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Medewerking aan het plan is mogelijk door het wijzigen van de agrarische bestemming naar die van 'Bedrijf - Dienstverlening ten behoeve van landbouw'.

Destijds is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor deze bestemmingsplanwijziging en is vanuit de gemeente is aangegeven dat voor nieuwe functies op (de vrijgekomen) erven een passende bestemmingsregeling mogelijk is, zolang de ontwikkeling bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het gebied.

Het erf is door de gemeente geschikt gevonden voor uitoefening van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten 'Dienstverlening t.b.v. landbouw'. In de regels van het te maken bestemmingsplan zal in algemene zin bedrijven tot en met categorie 2 worden toegestaan. Daarnaast zal een specifieke aanduiding moeten worden opgenomen voor 'bedrijf – dienstverlening t.b.v. landbouw'.



1.3 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 Het plan, hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten en de opzet van het bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels, geeft een nadere toelichting op de regels;
- Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid. Tenslotte behandelt deze de maatschappelijke en de financiële uitvoerbaarheid.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Klutenweg 35 te Creil' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.0171.BP00XXXXX)
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels

1.5

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 Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke onderwerpen tenminste in de toelichting bij het bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Hieronder en in de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden deze onderwerpen behandeld. In algemene bewoordingen komt het er op neer dat in de toelichting de gedachten worden neergelegd die aan het plan ten grondslag liggen. Het bevat de resultaten van onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied.

2.1 Europees beleid

2.1.1 *Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)*

Algemeen

Als uitvloeisel van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn zogenaamde Speciale Beschermingszones onderscheiden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen het Nederlandse deel van Natura 2000, het Europese netwerk van natuurgebieden. De Friese IJsselmeerkust, het Ketelmeer en het Vossemeer, het Zwarte Meer en de natuurgebieden Weerribben en Wieden (Overijssel) zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De aanwijzing als Natura 2000-gebied heeft niet alleen gevolgen voor het aangewezen gebied, maar ook voor het omliggende gebied door de zogenaamde externe werking. Dit wil zeggen dat ontwikkeling of gebruik van gronden die buiten de Natura 2000 gebieden liggen van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied.

De Europese richtlijnen en de bescherming van de Speciale Beschermingszones zijn opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze is sinds oktober 2017 van kracht.

Toepassing op het plan

In paragraaf 4.5 is ingegaan op de ligging van Natura 2000 gebieden. Binnen 3 kilometer afstand bevinden zich geen Natura 2000 gebieden. Daarbij is het zo dat voorliggend plan voorziet in de wijziging van een (voormalige) agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming van dezelfde 'milieucategorie' die niet is aan te merken als een milieuhinderlijke bedrijfsvoering die significant negatieve effecten heeft op Natura 2000 gebied.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk 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 beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden.

Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Toepassing op het plan

Voor dit deel van Creil zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden en er is dan ook geen sprake van de doorwerking van een nationaal belang bij dit bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Flevoland Straks

De Omgevingsvisie Flevoland Straks geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Flevoland Straks. Er wordt namelijk een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige agrarisch terrein, wat kan worden aangemerkt als een duurzame ontwikkeling. De bebouwing komt namelijk niet leeg te staan wat verloedering van het pand en de omgeving voorkomt. Vooralsnog is de beleidsmatige kant van de Omgevingsvisie Flevoland Straks in uitwerking. Daarom wordt wat betreft het beleid nog verwezen naar het omgevingsplan Flevoland 2006.

2.3.2 Omgevingsprogramma Flevoland

Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties de provincie neemt om haar doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het

gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem: de 'fysieke leefomgeving'.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich in de eerste plaats richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economisch draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. In de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de voorwaarden en maatvoering concreter uitgewerkt. Verder moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een landschappelijke inpassing en een goede verkeersafwikkeling.

De komende jaren wordt een forse leegstand van agrarische bedrijfslocaties verwacht. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. In Flevoland is tussen nu en 2030 sprake van 400 tot 600 bedrijfsbeëindigingen. Recente berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 naar verwachting in Flevoland zo'n 1,3 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing beschikbaar komt: in totaal een grotere oppervlakte dan de nu leegstaande kantoren. Zo'n 70% hiervan bevindt zich in de gemeente Noordoostpolder. Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden.

Het voorgenomen plan past binnen het Omgevingsprogramma Flevoland. De ontwikkeling is niet grootschaliger van aard als de aanwezige agrarische bestemming. Er vinden zodoende geen ongewenste landschappelijke en verkeerskundige effecten plaats. Ook blijkt vanuit het onderzoek naar de diverse milieufactoren in hoofdstuk 4 dat het plan geen milieu hygiënische belemmeringen veroorzaakt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de 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 Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom ken zij een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor ons toekomstig beleid, ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

Over het hergebruik van vrijkomende agrarische erven is het volgende verwoord in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. Onderstaande teksten zijn één op één overgenomen en zijn daarom cursief weergegeven.

“In het landelijk gebied gaan we op vrijkomende agrarische erven ruimte bieden aan nieuwe woonmilieus, voorzieningen en kleinschalige (niet-agrarische) bedrijvigheid. Hierdoor kunnen de erven een nieuwe invulling krijgen als agrariërs stoppen met hun bedrijfsvoering. Omdat de vestigingsomstandigheden op de erven sterk afwijken van die in de dorpen is onze verwachting dat er geen sprake is van onderlinge concurrentie. We verwachten juist dat er een onderling versterkend effect optreedt, bijvoorbeeld doordat voorzieningen in de dorpen kunnen profiteren van de komst van nieuwe plattelandsbewoners.”

Landbouw blijft de primaire functie in het landelijk gebied. Het zorgt ervoor dat het unieke polderlandschap open blijft en niet langzaam ‘verrommelt’ door andere functies. Het inzetten op functiescheiding tussen landbouw en andere functies draagt hieraan bij. In de rand langs het oude land en in de corridor tussen Emmeloord en het Kuinderbos is juist een zekere verdichting van het landschap gewenst; niet-agrarische functies kunnen hieraan bijdragen”.

Vrijkomende agrarische bedrijfskavels

- *Van de oorspronkelijke 1.600 agrarische erven in de Noordoostpolder zijn er door de schaalvergroting nog geen 1.000 over. Dat aantal daalt nog verder. Tot nu toe zijn vooral oorspronkelijke erven vrijgekomen met weinig extra bebouwing, maar dat gaat de komende jaren veranderen wanneer ook erven vrijkomen die al eens zijn uitgebreid en waarvan de erfsingel vaak ontbreekt. In het herstellen van de oorspronkelijke kwaliteit van deze vrijkomende agrarische bedrijfskavels (vab's) zien wij een grote uitdaging;*
- *De meeste vab's zijn uitermate geschikt voor de uitoefening van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën, kleinschalige voorzieningen, recreatie en alternatieve woonvormen zoals 'rood voor rood'. Hieraan worden wel voorwaarden gesteld om negatieve effecten te vermijden met betrekking tot de (ontwikkeling van de) kernen en de mogelijk negatieve effecten op omliggende bedrijven. De uitvoering van het beleid zal nadrukkelijk worden gemonitord en indien nodig zal het beleid worden bijgesteld. In diverse paragrafen van de structuurvisie wordt inhoudelijk ingegaan op de kansen die er liggen op de vab's.*

Niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied

Het toestaan van kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (zoals loonbedrijven, timmerbedrijven, recreatiebedrijven, horeca en detailhandel) op de vrijkomende agrarische erven (vab's) biedt kansen voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. Wij staan de vestiging van dit soort bedrijven op de vab's binnen het bestaande erf onder voorwaarden toe.

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. Het is niet de bedoeling dat door concurrentie een leegloop ontstaat van de lokale bedrijventerreinen.

Mogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijven

Commerciële en maatschappelijke voorzieningen kunnen een goede invulling geven aan het vrijkomen van agrarische erven. Wij willen die mogelijkheid onder voorwaarden toestaan, Belangrijkste randvoorwaarde is daarbij dat we concurrentie met de voorzieningen in de dorpen willen voorkomen.

Beleefbaar maken agrarisch gebied

Ook op vrijkomende agrarische bedrijfskavels (vab's) bieden wij aan ondernemers ruimte voor op recreatie gerichte voorzieningen, eventueel in combinatie met zorgvoorzieningen.

Al met al biedt de Structuurvisie veel mogelijkheden voor herinvulling van vrijkomende agrarische erven. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie. Er wordt ruimte geboden aan herinvulling van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, mits de bestaande karakteristiek van het erf maar behouden blijft. Daaraan voldoen de plannen van initiatiefnemer.

2.4.2 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)

'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'

Deze welstandsnota vaart een nieuwe koers. Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder is welstandsvrij terwijl voor bepaalde categorieën bouwwerken nog maar zeer beperkte welstandseisen 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.

Het plangebied valt in de welstandsnota onder de aanduiding landelijk gebied. Dit gebied is aan te merken als welstandsluw:

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.

Met de beoogde nieuwbouw van een extra bedrijfsloods zal rekening worden gehouden met de welstandscriteria die gelden op het moment van aanvragen daarvan.

2.4.3 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28 lid 4 van Landelijk Gebied 2004

In algemene zin vormt de inmiddels vervallen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28, lid 4 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 nog steeds de basis om vrijkomende agrarische bestemmingen te wijzigen naar een bestemming Bedrijf die de vestiging van milieucategorie 1 en 2 bedrijven toestaat. Voorliggend bestemmingsplan handelt naar de geest van de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

- a. ten behoeve van eenzelfde bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden

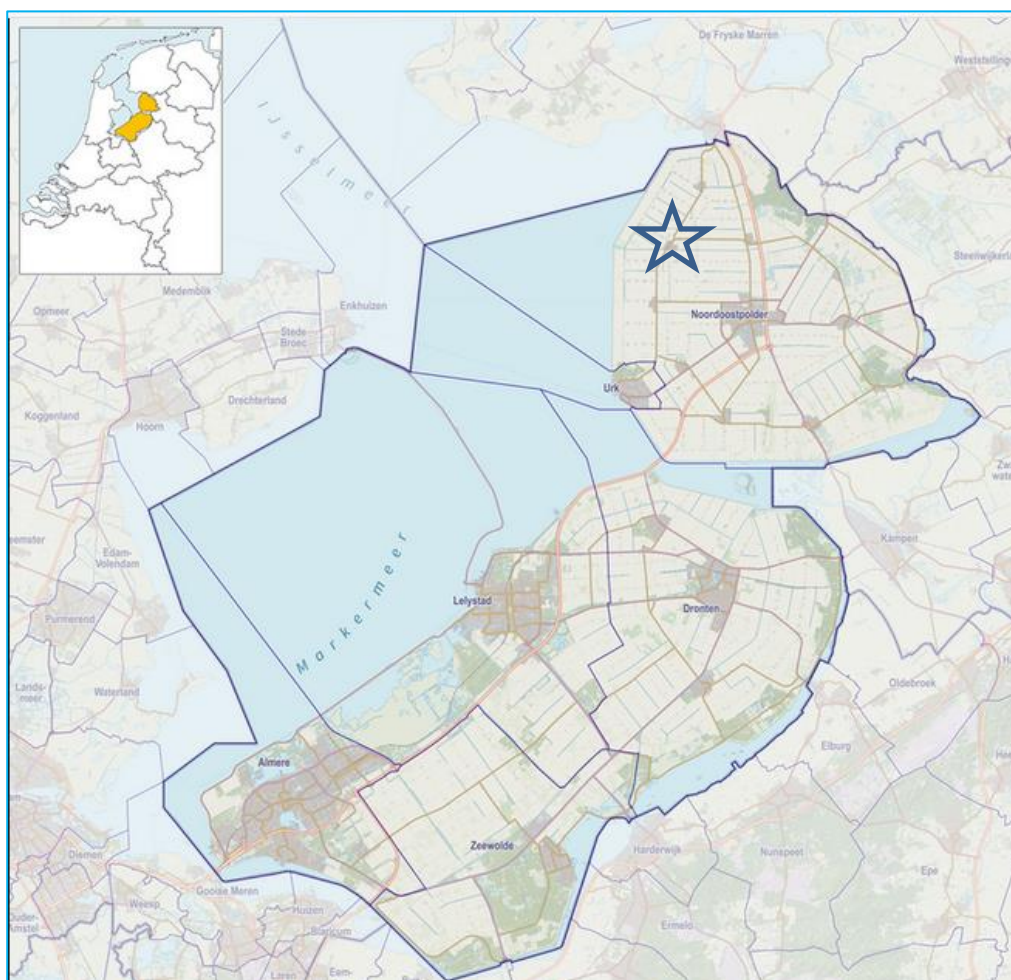
- binnen het betreffende bebouwingsvlak als bedoeld in artikel 5 of bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 11 als "Bedrijven" aangewezen;
- b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor:
1. bedrijven, die voorkomen in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1: Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen, en/of
 2. paardenpension, paardenopleidingscentrum,
 3. agrarisch loonwerkbedrijf,
 4. veehandelsbedrijf,
 5. opslagbedrijven van caravans, campers en/of boten,
 6. dierartsenpraktijk en/of dierenpension,
- of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten naar hun gevolgen voor de omgeving;
- c. het bepaalde in artikel 13 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996;
- e. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
- f. de bedrijfsactiviteiten mogen:
1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren,
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
 4. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen;

Het perceel zal worden voorzien van een bestemming Bedrijf met een nadere specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Dienstverlening t.b.v. de landbouw' die specifiek het gewenste bedrijf voor dienstverlening ten behoeve van de landbouw gericht op onderhoud van landbouwmachines en -voertuigen en groothandel in banden mogelijk maakt. Daarmee is de bedrijfsvoering als gelijk te stellen met bijvoorbeeld een agrarisch loonwerkbedrijf qua milieuzwaarte. Tevens wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Het bestemmingsplan is juist ook bedoeld om meer opslagruimte te gaan bieden zodat buitenopslag tot een minimum wordt beperkt. Verder is vanuit hoofdstuk 4 inzichtelijk gemaakt dat het bestemmingsplan verenigbaar is met woonbestemmingen en andere bestemmingen in de omgeving en hierin geen beperking vormt.

3 Hoofdstuk 3 Gebieds- en planbeschrijving

3.1 Ligging en historie Creil

Het plangebied bevindt zich aan de Klutenweg 35 te Creil. Creil is gelegen in de gemeente Noordoostpolder in de provincie Flevoland. Hieronder is de ligging van Creil binnen de gemeente Noordoostpolder zichtbaar gemaakt.



Nederland, provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en ligging Creil in één oogopslag.

Creil ligt ten noordwesten van Emmeloord. Ten noorden van Creil ligt Rutten, Espel ligt zuidwestelijk van het dorp en Bant ligt aan de oostelijke kant van het dorp. De N715 (Noorderringweg) verbindt Bant en Creil en is een van de belangrijkste transportwegen in het noordelijke gebied van de Noordoostpolder, aangezien deze een verbinding met de A6 vormt. Alle wegen in de Noordoostpolder van dorp naar dorp zijn provinciale wegen en hebben een naam die eindigt op 'ringweg'.

Creil is genoemd naar de Kreil, volgens een bron van 1398 een ondiepte ten zuidwesten van Stavoren. Volgens een oudere, maar niet erg betrouwbare bron zou daar in de twaalfde eeuw nog een bos geweest zijn. Waarschijnlijk was dit niet een bos met hoge bomen, maar een met struikgewas begroeid moeras. In het Fries komt het woord kriel(en) voor, met twee betekenissen: één die uitgaat van de vegetatie ('wild

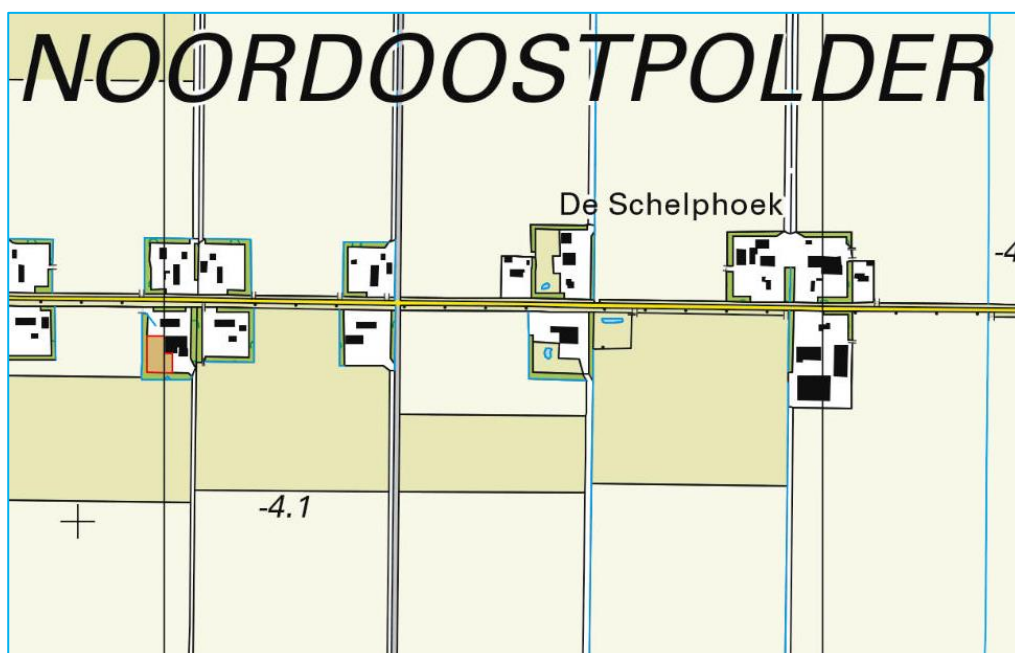
opgeschoten struik- of boomgewas, vooral op lage waterachtige landen') en één die uitgaat van de groeibodem ('laag en drassigland met wild struikgewas begroeid'). Beide betekenissen kunnen worden samengevat met 'drassig vegetatiedek'.

Volgens Heeroma heeft kreil- zich uit krag-il ontwikkeld; hij ziet dan ook alle reden om te spreken van een taalkundige verwantschap, naast een geografische, tussen Creil en Kraggenburg. Zo'n verwantschap is er ook met Kreileroord, in de Wieringermeer, dat naast de status van polderdorp ook de afkomst van zijn naam met Creil gemeen heeft. Creil heeft iets oudere rechten, en daarom moest voor Kreileroord, waarvan de bouw pas in 1957 aanving, een 'afgeleide' naam komen. Volkomen identiek aan die oude naam Kreil is de naam van het Noord-Hollandse plaatsje De Kreil, bij Barsingerhorn, maar de betekenis is hier verschoven naar '(vaar)water'. Plaatsnamen met kreil in Oost- en Zuid-Nederland en de naam Crailo in het Gooi betekenen 'kraaienbos' en zijn dus niet verwant aan Creil.

Hiernaast dient de opvatting van Buma genoemd te worden, die meent dat reilen (betekenis: 'wilgentenen') komt van het Oud-Franse creool of greil ('vlechtwerk'), op zijn beurt afkomstig van het Latijnse craticulum ('klein rooster, vlechtwerk'). Craticulum is afgeleid van gratis, dat 'rijshout' aanduidt, maar ook het vlechtwerk dat daarvan gemaakt wordt. Ook in het Engels en het Hollands zijn crew respectievelijk kreil aanduidingen voor het gevlochten wilgenhout, namelijk een mand die gebruikt werd voor het vangen en bewaren van vis.

In de schrijfwijze wijkt Creil van alle andere kreil-namen af. De C aan het begin is eigenlijk een beetje nep: men heeft de historische herkomst van de naam ermee willen accentueren, maar in het verleden werd de naam consequent met een K gespeld. De Middelnederlands-aandoende spelling met een C dateert uit de twintigste eeuw.

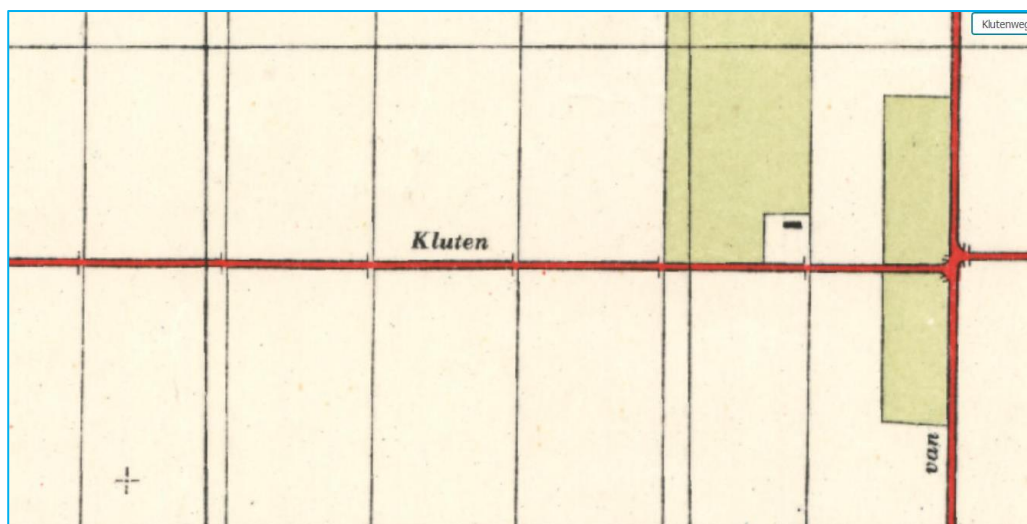
Hierna volgt nog een historisch overzicht van de ontwikkeling van het plangebied en omgeving op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal.



2018



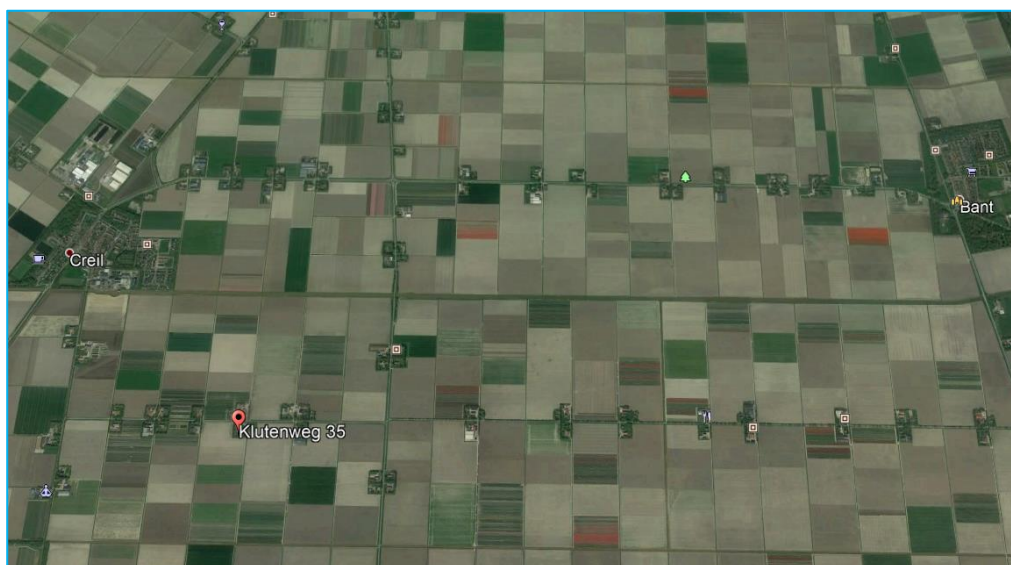
1975



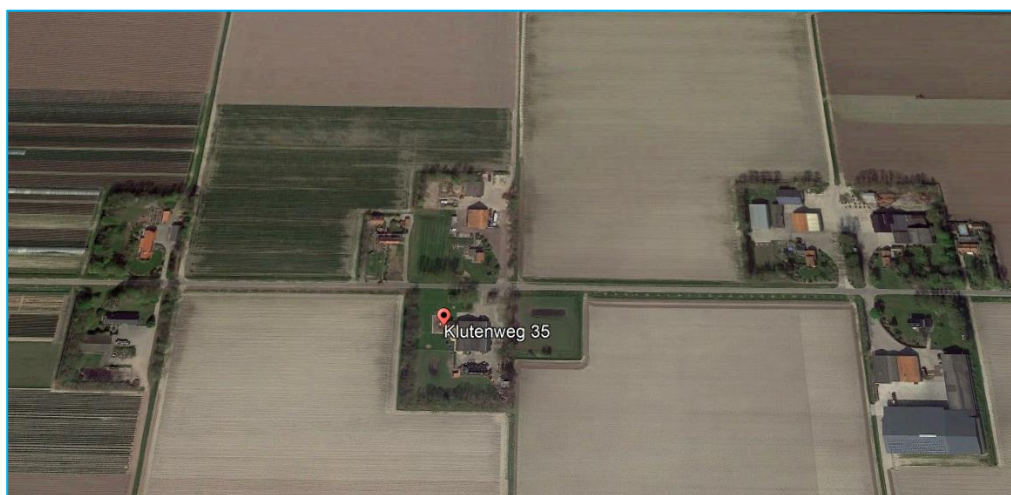
1960

3.2 Ligging plangebied Klutenweg 35 te Creil

Op onderstaande luchtfoto is het perceel Klutenweg 35 zichtbaar ten opzichte van de nabijgelegen kernen Creil en Bant.

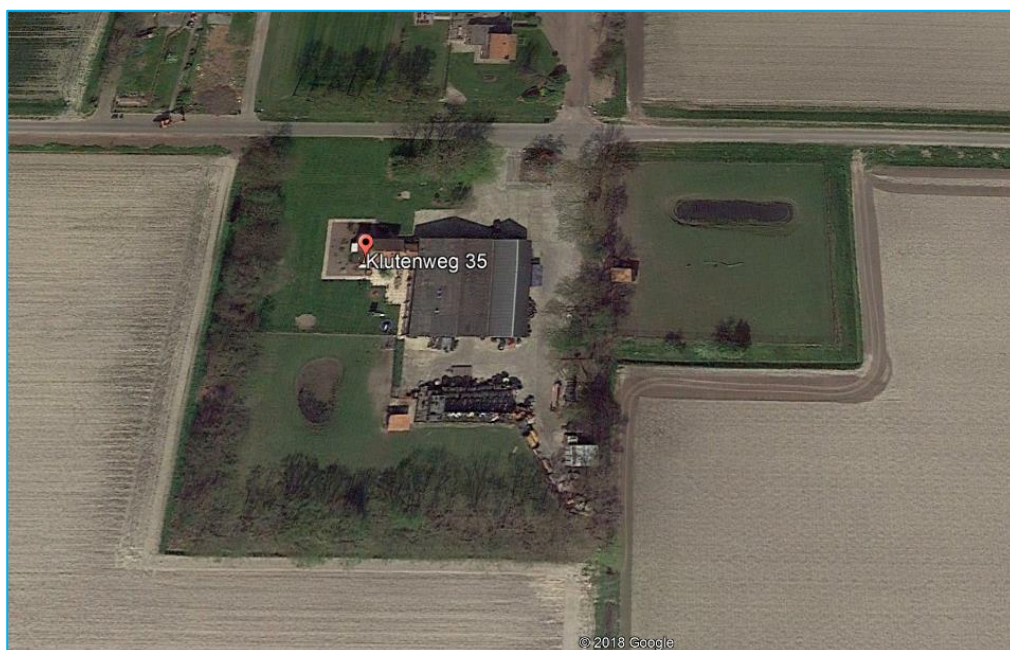


Onderstaand een weergave van het perceel zelf ten opzichte van de rondom gelegen percelen.



Het gebied kenmerkt zich door de ligging van 'clusters' van agrarische of voormalige agrarische erven die in de regel zijn omzoomd door forse boomsingels en verder een open en weids agrarisch landschap. Aan de noordkant bevinden zich een woonbestemming en nog een agrarische bestemming.

Het perceel zelf bevindt zich aan de zuidkant van de Klutenweg. Op het perceel bevindt zich voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het perceel wordt aan de west-, zuid- en oostzijde omzoomd door een forse boomsingel. Op de volgende bladzijde is een weergave gedaan van het perceel vanuit de lucht.



4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

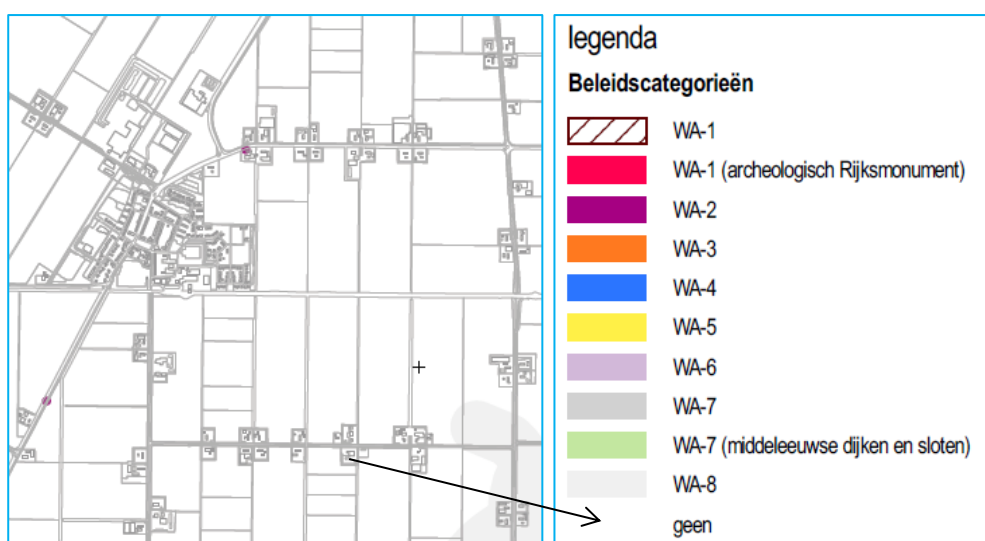
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden nagegaan of er milieuaspecten zijn (in of nabij het plangebied) die belemmeringen (kunnen) vormen voor de in het plangebied opgenomen functies. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

1. Archeologie;
2. Bodem;
3. Cultuurhistorie;
4. Ecologie;
5. Fysieke en externe veiligheid;
6. Geluid(hinder);
7. Luchtkwaliteit;
8. M.E.R.-beoordeling;
9. Milieu(hinder);
10. Verkeer en vervoer;
11. Water(toets).

4.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Noordoostpolder ligt het perceel in een gebied dat deels is aangeduid als 'geen verwachtingswaarde'. Voor deze gebieden geldt dat geen archeologisch onderzoek nodig is bij ruimtelijke ingrepen, tevens is geen archeologische dubbelbestemming nodig voor het plangebied.



4.3

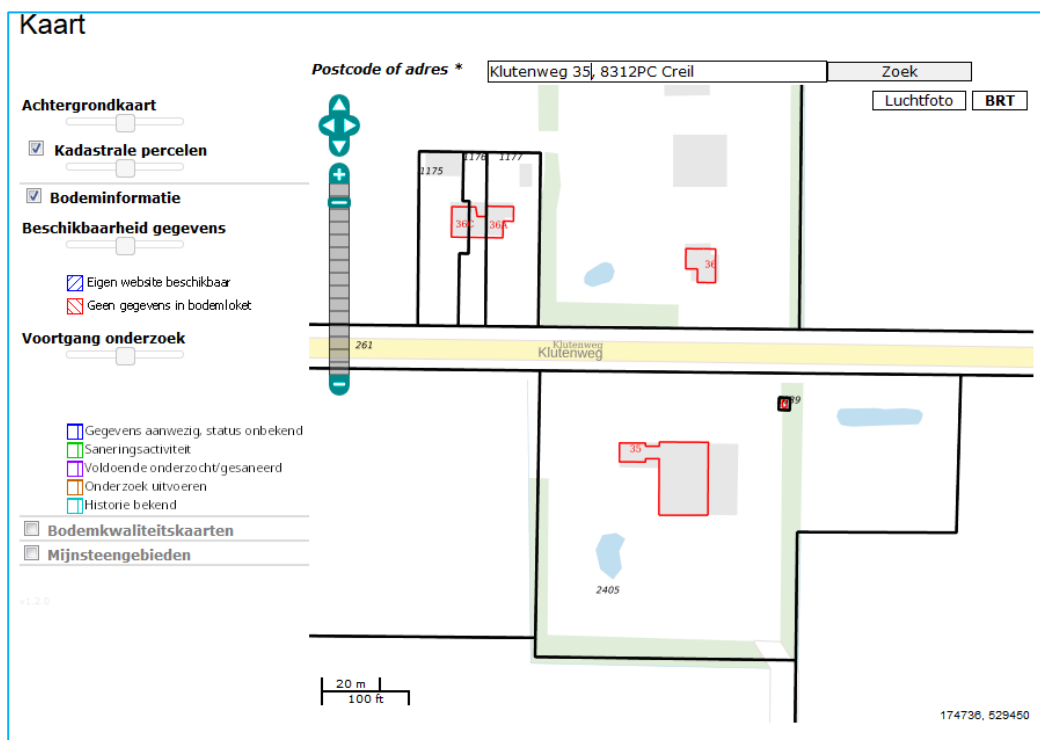
Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Onderstaand is weergave gedaan van de website van het bodemloket om na te gaan of het perceel een historie kent.



Het perceel heeft ten aanzien van het aspect bodem geen historie. Er van uitgaande dat de voormalige 'boerderij' bewoond gaat worden en het overige deel van de bebouwing gebruikt gaat worden voor het bandencentrum (voornamelijk opslag) is deze extra bebouwing niet aan te merken als een verblijfsruimte waar dagelijks meer dan 2 uur per dag daarin door mensen wordt verbleven. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

4.4 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Cultuurhistorie en beleid

Beleidsmatig is de cultuurhistorie van Noordoostpolder vastgelegd en toegelicht in diverse documenten zoals 'Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk – Deel 1' (H+N+S landschapsarchitecten en Beek@ Kooiman Cultuurhistorie, 2004), 'Landschapsvisie Noordoostpolder, landschap van rust en regelmaat' (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, 2012), 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025', (Kuiper compagnons/Gemeente Noordoostpolder, 2013) en de 'Erfgoednota', (Gemeente Noordoostpolder, 2013). Al deze documenten nemen bij vernieuwing en ontwikkeling het bijzonder ontworpen landschap van de Noordoostpolder als vertrekpunt. Het credo

van eertijds de Nota Belvédère behoud door ontwikkeling, geldt nog altijd en klinkt ook door in de aanwijzing van de Noordoostpolder als Nationaal Wederopbouwgebied in de beleidsnota 'Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter' van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, 2016).

De gemeente Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging.

Onderdelen van de inrichting van de gemeente Noordoostpolder die kenmerkend zijn voor het gebied zijn:

- de kavelmaat;
- de erven met bijbehorende erfsingels;
- de diverse typen boerderijen;
- de arbeiderswoningen;
- de kavel- en erfsloten;
- het grondgebruik.

Erf Klutenweg 35 en omgeving

Het perceel aan de Klutenweg en de directe omgeving kent een aantal 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.

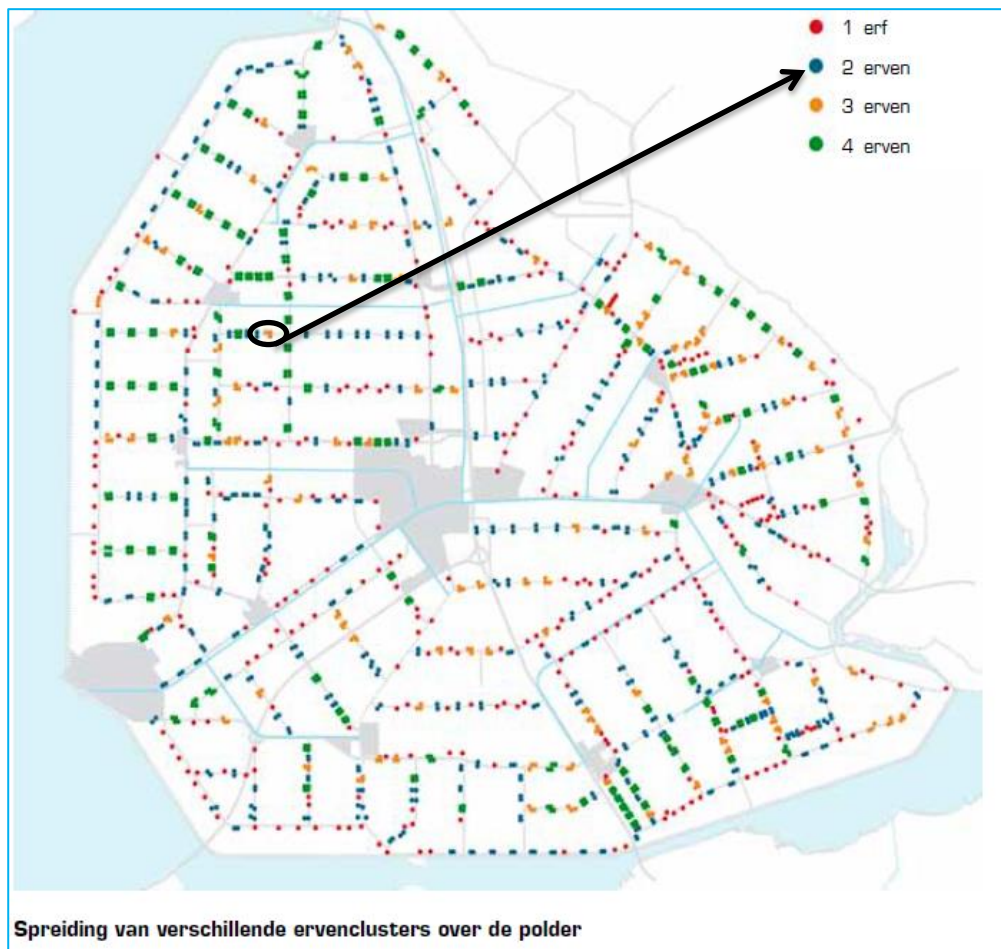
De ligging van het erf geeft uitdrukking aan het modulaire systeem van verkaveling van de polder. Een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling; een kavelmaat van 300 langs de weg en 800 meter in de diepte.

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.

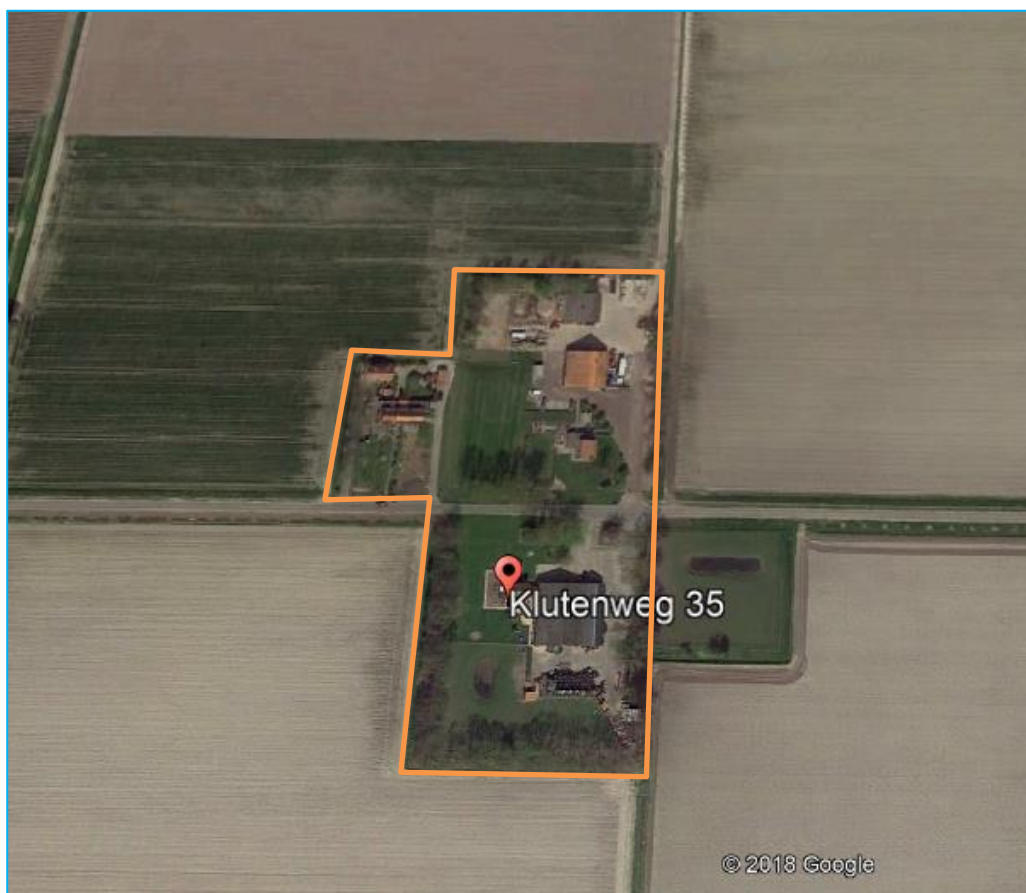
De grootte van het erf zegt verder iets over de grootte van het bedrijf. De Bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer. Kortom de grootte van het erf zegt iets over de oorspronkelijke omvang/uitgifte van het bedrijf. Het erf aan de Klutenweg 35 is iets groter dan 1 hectare ha. Het laat zien dat hier van oorsprong een kleiner groter dan 24 hectare was gevestigd.

Het erf zelf heeft ook een aantal kenmerken die bijdragen aan de bijzondere inrichting van de polder. Wat hierin opvalt is de aanwezigheid van een min of meer volwassen erfsingel. 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.

Het perceel is zoals gezegd van origine een agrarisch erf. Tezamen met nog 2 andere erven is tezamen sprake van een 3 – erven stelsel. Op de volgende figuur zijn deze stelsels weergegeven.



De luchtfoto verduidelijkt dit ook nog eens. Dit stelsel blijft intact en wordt niet aangetast door voorliggend bestemmingsplan.



De bestemmingswijziging leidt dan ook niet tot aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in het Geoportal Drenthe.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

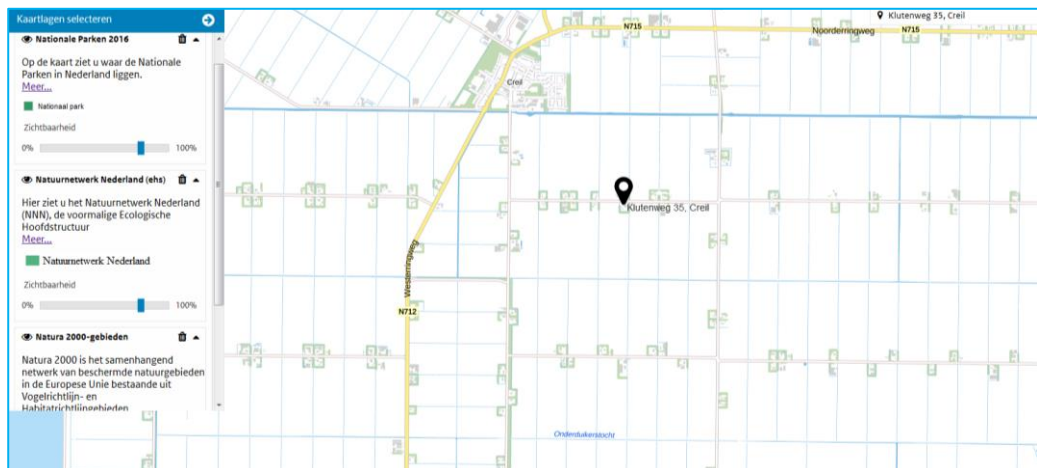
- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.5.1

Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van het plangebied (onderstaande figuur) bevinden zich geen natuurgebieden (Natura 2000, wetlands of nationale parken of NNN-gebieden). Nadere toetsing is niet nodig.



Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar een bedrijfsmatige bestemming. Op de plek waar een extra bedrijfsloods wordt gebouwd is momenteel sprake van een gesloten erfverharding van betonnen platen. Hier is geen sprake van aantasting van eventuele waardevolle soorten. Nader onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan is niet noodzakelijk.

4.6 Fysieke en externe veiligheid

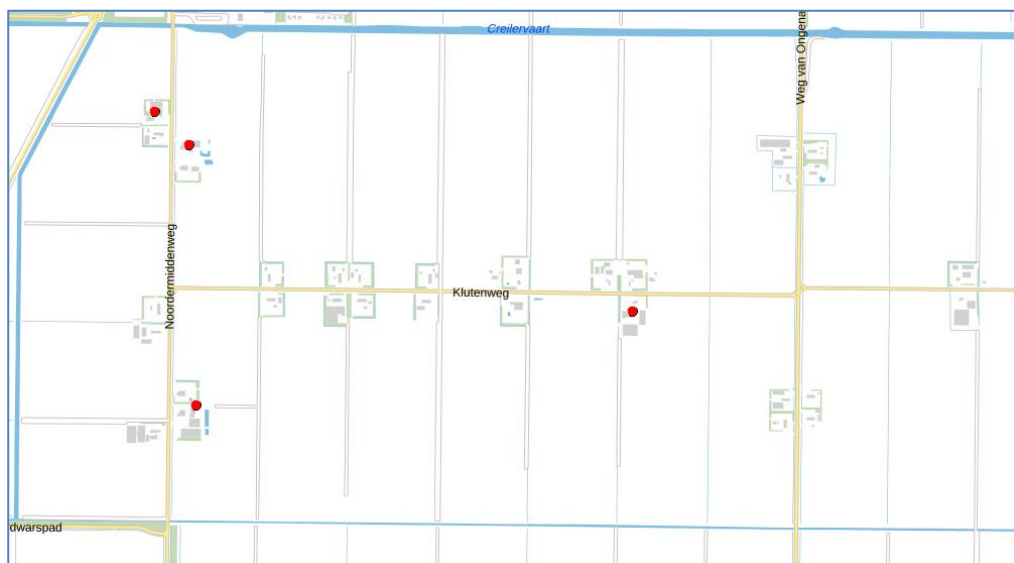
Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. In de bestaande situatie is reeds sprake van een (beperkt) kwetsbaar object (bedrijfswoning) en dat verandert niet doordat het perceel een bedrijfsbestemming krijgt waarbij nog steeds wordt gewoond in de voormalige boerderij, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

Zorgvuldigheidshalve is nog beoordeeld of er nog bevi-inrichtingen in de buurt zijn gelegen waar rekening mee moet worden gehouden, daartoe is de risicokaart van Nederland opgenomen specifiek ter plaatse van het plangebied.



4.6.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.6.1.2 *Buisleidingen*

In nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.6.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

In nabijheid het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.6.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid is er geen belemmering.

4.7 **Geluid(hinder)**

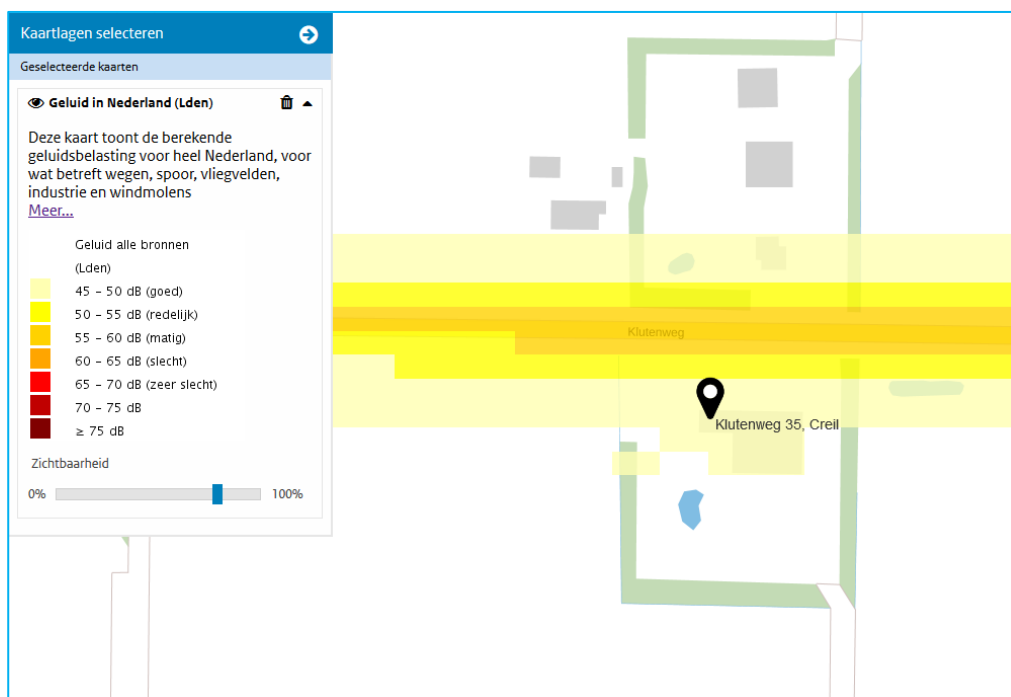
In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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. Een eventueel 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.

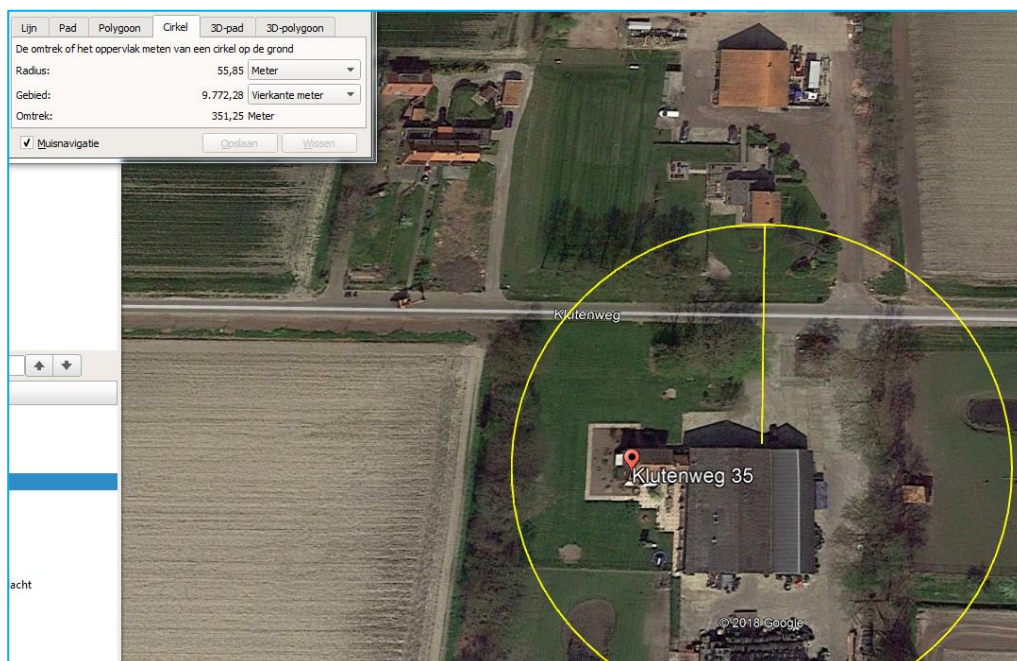
Geen realisatie geluidgevoelig object

Het bandenbedrijf is in het kader van Wet geluidhinder niet aan te merken als een geluidgevoelig object. De bestaande woning is reeds aan te merken als een bestaand geluidgevoelig object, zodat de wijziging van de bestemming niet ondersteund hoeft te worden door een akoestisch onderzoek vanuit de omgeving naar het bandenbedrijf. Tevens laten de geluidskaarten (bron: Atlas van de Leefomgeving) zien de geluidbelasting op het perceel minimaal is en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Vanuit het bedrijf naar de omgeving

De gewenste bedrijfsvoering is aan te merken als een bedrijf in de milieucategorie 2 met een grootste normafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tot aan woningen van derden bedraagt al bijna 60 meter. Ten aanzien van het aspect geluid wordt geen hinder verwacht.



4.8 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Voorliggend project voorziet in een wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming zonder toevoeging van extra woningen en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Gezien de aard van de omgeving kan gesteld worden dat hier sprake is van een 'rustig buitengebied', zodat gebruik kan worden gemaakt van de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-Reeks.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.6: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

De werkzaamheden zijn te beschouwen als een milieucategorie 2 inrichting (dienstverlening aan de bouwbouw op het gebied van banden en bijbehorende groothandel). De grootste normafstand bedraagt 30 meter. De afstand tot aan woningen van derden bedraagt meer dan 30 meter zodat er geen milieuhinder te verwachten is.

4.10 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in ruimte voorparkeren.

4.11 Water(toets)

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Op 16 april 2019 is ten behoeve van het bestemmingsplan de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets is gebleken dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland. Voor het bestemmingsplan geldt de normale procedure. In de bijlage van de toelichting is het watertoetsdocument bijgevoegd. Onderstaand volgt een uiteenzetting van de belangrijkste aspecten van het watertoetsdocument voor het bestemmingsplan.

Thema veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks. Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema Voldoende Water

Het verhard en met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met toename verharding circa 350 m² toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2500 m² dan is compensatie noodzakelijk. In dit geval is compensatie niet nodig.

Thema Schoon Water

Het hemelwater wordt afgevoerd naar rondom gelegen greppels/sloten. Deze kunnen de extra hemelwaterafvoer aan indien er een extra gebouw gebouwd gaat worden.

4.12 M.e.r.-Beoordeling (vormvrij)

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er is sprake is van functiewijziging van agrarische naar bedrijfsgronden en de beoogde toekomstige bouw van een opslagloods, waarbij de bodemingreep onder de drempelnorm blijft en geen nader onderzoek is vereist.
Bodem	Er is sprake is van functiewijziging van agrarische naar bedrijfsgronden en de in de toekomst beoogde nieuwbouw van een extra loods die niet is aan te merken als een verblijfsruimte. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	De gronden zijn momenteel ingericht met betonplaten, er worden geen waardevolle soorten verwacht ter plaatse van de uitbreiding.
Geluid	Er is geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder op het vlak van weg- en spoorwegverkeerslawaai aangezien er sprake is van een bestaand geluidgevoelig object en de nieuwe kapschuur geen geluidgevoelig object is.
Milieuhinder	
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Voor het plan geldt de normale procedure. Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden en hemelwater voert af naar rondom gelegen greppels/sloten.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting op de regels

5.1 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.

5.2 Toelichting op de 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.

5.3 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 Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 Wijze van meten geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

5.4 Nadere toelichting op de bestemming

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 2 inrichtingen. Door middel van een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dienstverlening tbv landbouw' is binnen het plangebied ook een bedrijf voor dienstverlening ten behoeve van de landbouw gericht op onderhoud van landbouwmachines en –voertuigen en groothandel in banden toegestaan. Verder zijn de bouwregels opgenomen en is door middel van een voorwaardelijke verplichting ook de landschappelijke inpassing gewaarborgd.

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 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.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om de agrarische bestemming op het perceel Klutenweg 35 te Creil te wijzigen naar een bestemming 'Bedrijf' en waarbij door het opnemen van een specifieke aanduiding ook een bedrijf voor dienstverlening ten behoeve van de landbouw gericht op onderhoud van landbouwmachines en –voertuigen en groothandel in banden is toegestaan.

De kosten hier voor alsook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

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

6.2 Inspraak en (voor)overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de provincie Flevoland en aan het waterschap Zuiderzeeland. Beide instanties hebben per mail gereageerd.

Vanuit de provincie Flevoland is per mail van 17 september 2019 aangegeven dat er geen opmerkingen zijn omtrent dit plan.

Vanuit het waterschap Zuiderzeeland is per mail van 6 augustus 2019 aangegeven dat de waterparagraaf zoals opgenomen in het plan volledig en juist is ten aanzien van de relevante aspecten. De mail van het waterschap kan worden beschouwd als een positief wateradvies.

6.3 Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied, Klutenweg 35 te Creil" heeft van 31 oktober 2019 tot en met 11 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Klutenweg 35 te Creil
Projectnummer : RB 50.017
IMRO : NL.IMRO.0171.BP00650-VS01
Versie : 01
Datum : December 2019

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl