

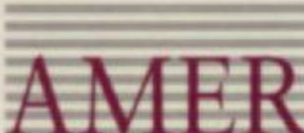
GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED 2004

WIJZIGING NEUSHOORNWEG 35

KRAGGENBURG 2008


AMER
ADVISEURS BV

ZONNEHOEF 43 3811 ND AMERSFOORT
TEL 033 - 4 621 623 FAX 033 - 4 651 811
Bureau@amer.nl www.amer.nl

RUIMTELIJKE ORDENING

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER
BESTEMMINGSPLAN
LANDELIJK GEBIED 2004,
WIJZIGING NEUSHOORNWEG 35,
KRAGGENBURG 2008

toelichting
voorschriften
plankaart

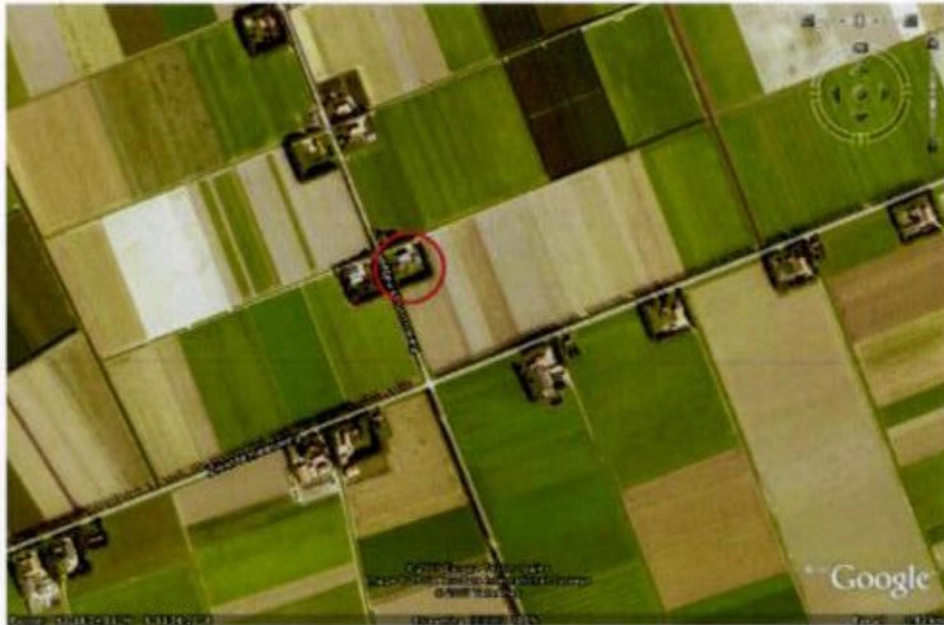
toelichting

INHOUDSOPGAVE

biz.

1.	Inleiding	1
2.	Geldend bestemmingsplan	1
3.	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	2
4.	Planologische en milieuaspecten	3
5.	Opzet van de herziening	6
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
7.	Economische uitvoerbaarheid	6

Bijlage: uitdraai uit het logboek voor kleine plannen



Ligging plangebied

1. Inleiding

Aanleiding

Begin december 2006 heeft dhr. F. Scheepers, eigenaar van All in Tuinen, een verzoek om een bestemmingsplanwijziging van het perceel Neushoornweg 35 te Kraggenburg ingediend. All in Tuinen is een hoveniersbedrijf dat momenteel is gevestigd aan het Bultenveld 3 te Ens. Het is een klein hoveniersbedrijf met zes vaste medewerkers en één parttime medewerkster en richt zich op de bedrijven en de particuliere markt. De kernactiviteit van het bedrijf is het aanleggen en onderhouden van tuinen. De huidige locatie van het bedrijf voldoet niet aan de gewenste uitstraling van een hoveniersbedrijf. Dhr. Scheepers denkt in het perceel Neushoornweg 35 de juiste locatie te hebben gevonden.

Doel

Het perceel Neushoornweg 35 is bestemd als "Agrarische gebied". Dhr. Scheepers wil deze bestemming wijzigen in de bestemming "Bedrijven" met de nadere aanduiding "Hoveniersbedrijf", zodat een hoveniersbedrijf mogelijk wordt op het perceel Neushoornweg 35.

Toekomstige situatie

Het hoveniersbedrijf wordt gevestigd in de bestaande schuren en bijgebouwen op het perceel. In de aanwezige schokbetonschuur wordt een klein kantoor ingericht voor administratief werk. De overige bijgebouwen worden gebruikt voor opslag van materialen.

De schuren worden voorzien van een nieuwe laag verf en rondom de woning wordt een vernieuwde tuin aangelegd, dit als visitekaartje voor het bedrijf.

Op het terrein wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid.

2. Geldend bestemmingsplan

Op dit moment is de bestemming van het perceel Neushoornweg 35 geregeld in het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2005 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 28 maart 2006. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "Agrarisch gebied" en is de aanduiding "bebouwingsvlak" opgenomen.

Op grond van artikel 28, lid 4 van de planvoorschriften, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" te wijzigen in de bestemming "Bedrijven" met de nadere aanduiding "Hoveniersbedrijf".

Bij de wijziging van de bestemming moet worden voldaan aan voorwaarden, deze komen aan de orde in hoofdstuk 3. Ook moet aandacht worden besteed aan verschillende planologische aspecten, deze komen aan de orde in hoofdstuk 4.

3. Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Voorwaarden

De voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid (artikel 28 lid 4 van het bestemmingsplan "landelijk gebied 2004") worden hierna puntsgewijs behandeld.

- 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 het bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 11 als "Bedrijven" aangewezen:*
Het plan voldoet hieraan, er wordt gebruik gemaakt van alle reeds bestaande bebouwing en gronden.
- b. *De onder a bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor:*
- bedrijven, die voorkomen in de van deze voorschriften deels uitmakende bijlage 1: mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen, en of
- paardenpension, paardenopleidingscentrum,
- agrarisch loonwerkbedrijf,
- veehandelsbedrijf,
- opslagbedrijven van caravans, campers en/of boten,
- dierenartsenpraktijk en/of boten,
of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten naar hun gevolgen voor de omgeving;
In bijlage 1: "mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen" wordt de vestiging van "Hoveniersbedrijven" vermeldt. Aan punt b wordt voldaan.
- c. *Het bepaalde in artikel 13 (bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;*
Het plan past binnen de voorschriften van dit artikel.
Het hoveniersbedrijf krijgt op de plankkaart de code B71, daarnaast wordt het bedrijf aan artikel 13 lid 1 van de voorschriften toegevoegd.
- d. *Het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;*
Er is voldoende ruimte op eigen terrein om parkeerplaatsen te realiseren. Dhr. Scheepers heeft aangegeven deze te realiseren. De werkzaamheden van het hoveniersbedrijf vinden veelal plaats op locatie en niet op het perceel aan de Neushoornweg 35. Incidenteel zal een derde dan ook het erf bezoeken. Gezien de ruime opzet van het erf en de aard van de werkzaamheden is er voldoende ruimte om te parkeren.
- e. *Er is of wordt voorzien in afschermende 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;*
Er is momenteel voorzien in afschermende erfbeplanting. Bij de aanleg van een nieuwe tuin rondom de woning bestaat de mogelijkheid van het vervangen van deze erfbeplanting. Deze zal in de nieuwe situatie blijven voldoen aan de gestelde eisen.
- 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 onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.*

De activiteiten van het hoveniersbedrijf vinden (grotendeels) plaats buiten het perceel aan de Neushoornweg 35. De activiteiten die plaatsvinden op het betreffende perceel bestaan uit administratief werk en opslag. De opslag van materialen vindt plaats in de aanwezige gebouwen. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal minimaal zijn en geen onevenredige verkeersoverlast met zich meebrengen.

Conclusie

Het plan voldoet aan alle voorwaarden die opgenomen zijn bij de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004".

4. Planologische en milieuaspecten

Bodemonderzoek

De beoogde wijziging van het plan dient ervoor om een hoveniersbedrijf te kunnen vestigen in een vrijgekomen boerderij met bijgebouwen op het perceel Neushoornweg 35. Het hoveniersbedrijf wordt gevestigd in de bestaande schuren en bijgebouwen. Op het terrein is een akkerbouwbedrijf gevestigd geweest.

Op een deel van de locatie Neushoornweg 35 is in juli 2007 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd door FMA Nillesen en gerapporteerd als projectnummer BO20070099. Aanleiding voor het onderzoek is het vrijkomen van asbest bij een brand op het perceel Neushoornweg 36. Tijdens het onderzoek is een mengmonster samengesteld van de toplaag waar zintuiglijk asbestverdachte delen zijn waargenomen. Ook is een referentiemonster samengesteld van de toplaag van de locatie waar geen asbestverdachte delen zijn waargenomen. Analytisch zijn in beide mengmonsters geen verhoogde gehalten van asbest aangetoond. In het referentiemonster zijn licht verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetoond. Verder zijn in de mengmonsters van de toplaag geen verhoogde gehalten gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Op 29 augustus 1996 is een melding ingediend op grond van het Besluit opslag propaan milieubeheer. Op 28 februari 1997 is een melding ingediend op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer. Hierbij wordt tevens melding gedaan van de opslag van 2.700 liter diesel in een bovengrondse tank en de opslag van bestrijdingsmiddelen. Uit oude gegevens blijkt dat in het verleden voor de opslag van diesel gebruik is gemaakt van een ondergrondse tank. De ondergrondse tank was gesitueerd in de noordoost hoek van de kavel. Naar eigen zeggen van de heer Schepers, is de tank in de jaren '80 verwijderd.

De nieuwe activiteit (hoveniersbedrijf) op het perceel, zal onder het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer komen te vallen. Omdat er bij de vestiging van het bedrijf geen bouw- en/of graafwerkzaamheden worden uitgevoerd en de gebouwen (exclusief de woning) worden gebruikt voor het stallen van machines en materialen, kan het uitvoeren van een nader bodemonderzoek achterwege blijven. Op het moment dat er wel bouw- en/of graafwerkzaamheden plaats gaan vinden, moet er mede gelet op de historisch verdachte locaties wel nader onderzoek worden verricht.

Geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden woningen als "geluidsgevoelig gebouw" bepaald en zijn "andere geluidsgevoelige gebouwen".

1. Onderwijsgebouwen;
2. Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
3. Bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

De gewenste ontwikkeling betreft de vestiging van een hoveniersbedrijf op de locatie van een voormalige akkerbouwbedrijf. Gezien de aard en omvang van de nieuwe activiteit, is er eerder sprake van een afname van het geluidsniveau dan een toename. Verwacht wordt dat het geluidsniveau onder de toegestane norm blijft gezien het feit dat de afstand tot andere gebouwen in de omgeving voldoende is. Vanuit het oogpunt van geluidhinder worden derhalve geen problemen verwacht bij de realisering van het plan.

Water

Het waterschap Zuiderzeeland heeft een procedure kleine plannen. Dit houdt in dat gemeenten zelf een "watertoets" kunnen uitvoeren. Middels een door het Waterschap opgesteld formulier kan de gemeente toetsen of reguliere watertoets nodig is. Dit formulier "Logboek voor kleine plannen" is als bijlage bij dit plan opgenomen.

De functiewijziging op het perceel is puur een interne aangelegenheid. Alleen het gebruik van de gebouwen is veranderd. Er wordt geen extra verharding aangebracht en ook zullen er geen bouwactiviteiten plaatsvinden waardoor het verhard oppervlak toeneemt. De afwatering van het perceel, gaat net als voorheen, via de kavelsloten. Het huishoudelijk afvalwater wordt net als voorheen opgevangen in de septictank. Kortom het project heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Dit is feitelijk een wijziging van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze titel van de Wet milieubeheer geeft de wijze waarop de luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. Bijlage 2 van de Wet milieubeheer bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland. De grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer geven kwaliteitsniveaus aan voor de buitenlucht. Daarbij zijn alle locaties van belang, met uitzondering van de arbeidsplaats die is uitgezonderd op grond van de Arbeidsomstandighedenwet (artikel 5.6, tweede lid).

In de nieuwe situatie zal een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen mogelijk zijn. De gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn minimaal. Tevens is de afstand tot de omliggende agrarische bedrijven dusdanig groot dat geen overlast ervaren kan worden op het perceel Neushoornweg 35. In de huidige situatie is er geen sprake van overschrijding van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dan ook geen knelpunt voor de bestemming.

De grenswaarden zijn in de Wet milieubeheer niet gewijzigd ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Zodoende vormt de luchtkwaliteit ook onder het huidige wettelijke regime geen knelpunt voor de bestemming.

Externe veiligheid

De risicokaart van Flevoland is op 19 november 2007 geraadpleegd, hieruit is gebleken dat het plangebied ligt in een overstromingsgebied. Bij bebouwingsplannen moet hiermee rekening worden gehouden. Aangezien dit niet het geval is in het plan, is het geen belemmering voor de beoogde wijziging.

Het plangebied valt niet binnen risicocontouren van transportstromen of vaste bronnen. Het gebruik zelf betreft geen risicovolle activiteit. Het project heeft derhalve geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Archeologie

Op de Archeologische beleidsadvieskaart voor het grondgebied van Noordoostpolder, heeft het perceel een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat archeologisch onderzoek gedaan moet worden. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel verwachte aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in lid 3, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
- Het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
- Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- Het ophogen en egaliseren van gronden.

In verband met de wijziging van de bestemming is het niet noodzakelijk dat dergelijke werkzaamheden uitgevoerd worden. Een archeologisch onderzoek is daarom ook niet nodig.

Beeldkwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt door de wijziging niet beïnvloed. De beheerderwoning wordt specifiek voor beheer gebruikt en de reeds bestaande schuren worden intern omgebouwd. Positief effect van de wijziging voor de beeldkwaliteit is dat de vrijgekomen agrarische bebouwing hergebruikt wordt en daarmee het risico op verval door leegstand of illegaal gebruik wordt uitgesloten. Het uiterlijk van de gebouwen en de uitstraling van het perceel verandert licht. De schuren/ bijgebouwen worden opnieuw geverfd en er wordt een nieuwe tuin aangelegd met een afschermdende erfbeplanting die voldoet aan de gestelde eisen. Dit alles komt het perceel ten goede.

Ecologie

Bij elk plan moet rekening worden gehouden met de flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De flora- en faunawet heeft betrekking op gebiedsbescherming. Omdat er door dit wijzigingsplan alleen een wijziging van gebruik binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, zal een flora- en faunaonderzoek niet worden uitgevoerd.

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen. Een belangrijk instrument hiervoor is de uitvoering van de gebiedsgerichte onderdelen van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Dit betekent het realiseren van een netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk heeft als hoofddoelstelling het waarborgen van de biodiversiteit in Europa. Het plangebied valt niet onder dit netwerk. Op de kaarten van Natura 2000 zijn geen belemmeringen aangegeven voor het plangebied.

Bij een onderzoek van de RAVON uit 2004 is af te lezen dat er geen rugstreeppadden nabij het plangebied zijn gehoord. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Doordat er alleen sprake is van een wijziging in het gebruik van de opstallen, zonder dat er verbouwingen etc. gaan plaatsvinden, wordt ook de vleermuis niet in zijn leefomgeving aangetast.

5. Opzet van de herziening

Dit plan is een wijziging, zoals bedoeld in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Wanneer deze wijziging rechtskracht verkrijgt gaat het deel uitmaken van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" van de gemeente Noordoostpolder.

Voorschriften

De goedgekeurde voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" blijven onverminderd van toepassing. In de voorschriften wordt in de tabel, artikel 13 lid 1 "doeleinden", de code B71 opgenomen. Deze code staat een hoveniersbedrijf aan de Neushoornweg 35 te Kraggenburg toe.

Plankaart

De wijziging betreft een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". De bijgevoegde plankaart voorziet hierin. De gewijzigde gronden zijn met een rode bolletjeslijn aangegeven. Het perceel aan de Neushoornweg 35 krijgt op de plankaart de bestemming "Bedrijven" met nadere code B71 (hoveniersbedrijf).

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze bestemmingsplanwijziging zal voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd overeenkomstig de procedurebepalingen van artikel 29 lid 2 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". Binnen deze periode kan een ieder tegen het project een zienswijze indienen. Ingekomen zienswijzen zullen in deze paragraaf worden behandeld.

7. Economische uitvoerbaarheid

De functiewijziging heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan hoeft daarom niet te worden aangetoond.

Formulier voor Logboek voor kleine plannen

Afweging klein plan

Ligt het plan buitendijks of in de kernzone of vrijwaringszone van de waterkering? (Zie bijlage 5 van het waterkader.)	Nee
Betreft het een nieuw verhard oppervlak groter dan 2500 m ² ?	Nee
Ligt het plangebied binnen een gebied met kans op wateroverlast in 2015 of 2050? (Zie kaart bijlage 11.)	Nee
Is te voorzien dat het plan een permanente peilverandering van 10 cm of meer tot gevolg heeft?	Nee
Is er sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere betrokken partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet.)	Nee
Wordt het afvalwater op een ander of nieuw overnamepunt aangeboden? (Overnamepunt is de overgang van het gemeentelijke rioleringsstelsel naar dat van het waterschap.)	Nee
Is er sprake van een nieuwe of een uitbreiding van de lozing (huishoudelijk of bedrijfsmatig) in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (v.e.) of in het stedelijk gebied van 30 v.e.? (Zie bijlage 5.)	Nee
Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 500 voertuigbewegingen per dag?	Nee

Als u één vraag met **ja** hebt beantwoord, moet u de reguliere watertoetsprocedure volgen. Slechts als u alle acht vragen met **nee** hebt kunnen beantwoorden, volstaat de procedure kleine plannen.

Omschrijving en locatie

Naam van het plan	wijzigingsplan ex artikel 11 WRO "Neushoornweg 35 in Kraggenburg".
Type plan (bestemmingsplan, art 19.1 of 19.2)	wijzigingsplan
Contactpersoon	J.A. Saadhoff
Adres / locatie	Neushoornweg 35 in Kraggenburg
Plan ligt in het	landelijk gebied
Grootte van het plangebied (m ²)	9000
Datum waterparagraaf opgesteld	11 september 2007
Omschrijving huidige situatie (incl. bestemming)	Het perceel Neushoornweg 35 in Kraggenburg heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" een agrarische bestemming. Het betreft een zogenaamd vrijgekomen erf waar voorheen een akkerbouwbedrijf gevestigd was.
Omschrijving nieuwe situatie (incl. bestemming)	Na wijziging van de bestemming zal het perceel de bestemming "Bedrijven" krijgen met als nadere aanduiding "Hoveniersbedrijf". Dit hoveniersbedrijf zal gebruik gaan maken van de reeds bestaande bebouwing.

Veiligheid

Ligt het plan in de buitenbeschermingszone van een waterkering? (Zie bijlage 5.)	Nee
Zo ja, op welke wijze wordt/is aangetoond dat het bouwwerk inclusief de fundering géén negatieve	

invloed heeft op de grondmechanische stabiliteit
van de waterkering.

Voldoende water

Nieuw verhard oppervlak (m ²)	Het plan betreft een functiewijziging van een bestaand erf. Voor deze wijziging is geen extra verharding van het perceel nodig.f	
Toename of afname van volume open water (m ³)	n.v.t	
Andere wijzigingen in watersysteem	n.v.t	
Te bergen hoeveelheid water (zie randvoorwaarden WO, hoofdstuk 3 van het Waterkader)	Berging (m ³) n.v.t	Infiltratie (m ³) n.v.t

Schoon water

Stelsel (huidig/nieuw) en (gs/vgs/zgs/iba/n.v.t.)	huidig (septictank)
Type afvalwater en toename (in vervuilingseenheden)	Het afvalwater zal voornamelijk bestaan uit huishoudelijk afvalwater. Door de functiewijziging zal er eerder een afname van afvalwater zijn dan een toename. Binnen de oude functie (akkerbouw) werden er wellicht machines schoongespoten en dergelijke. De nieuwe functie (hoveniersbedrijf) is met name gericht op de opslag van materialen en kleine machines.
Verkeersbewegingen per dag (aantal)	Ook hier geldt dat door de functiewijziging het aantal verkeersbewegingen sterk af zal nemen. Het meeste werk zal plaatsvinden op locatie bij de klant en niet op het perceel zelf. Dit in tegenstelling tot het vorige gebruik, waarbij dagelijks veel gereden werd met landbouwmachines van en naar het erf.
Parkeerplaatsen (aantal)	Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Het perceel is dermate ruimt opgezet dat eventuele bezoekers voldoende parkeerruimte hebben op de bestaande verharding.

Randvoorwaarden waterparagraaf

Welke randvoorwaarden zijn gehanteerd bij het opstellen van de waterparagraaf?

onderwerp	V	WO	WF	WA	SU	SO	SA
nummers	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Overige procedures bij Waterschap Zuiderzeeland

Verwacht u dat op basis van hoofdstuk 5 van het Waterkader een Keurontheffing, WVO-vergunning of melding Bouwstoffenbesluit nodig is*?	Keurontheffing WVO-vergunning Melding Bouwstoffenbesluit	Nee Nee Nee
--	--	-------------------

Indien een of meerdere antwoorden op de hierboven gestelde vraag ja is, dan dient u een kopie van dit formulier per e-mail te sturen aan het team Vergunningverlening van Waterschap Zuiderzeeland. E-mailadres: waterschap@zuiderzeeland.nl.

Ruimte voor opmerkingen

Het plan betreft een wijziging van de bestaande agrarische functie naar een bedrijfsfunctie. Aan zowel de opzet van het erf als bebouwing worden geen veranderingen aangebracht. Dit is dan ook de reden dat veel van de invulvelden onder het kopje "randvoorwaarden waterparagraaf" met n.v.t zijn ingevuld.

- * Naast de watertoets is vaak een keurontheffing, WVO-vergunning en/of melding Bouwstoffenbesluit nodig bij Waterschap Zuiderzeeland. Onder dit punt wordt gewezen op dergelijke verplichtingen. Daarbij is het de intentie van de gemeente Noordoostpolder om de juiste procedures aan te geven. Indien desondanks een verplichting niet onder dit punt is opgenomen, dan blijft de opdrachtgever voor de realisatie van het plan hiervoor verantwoordelijk.

voorschriften

VOORSCHRIFTEN

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004, wijziging Neushoornweg 35, Kraggenburg 2008", vervat in deze voorschriften en de plankaart;
2. de plankaart:
de kaart nr 84-101f-26, die deel uitmaakt van het plan.

Artikel 2

Toepasselijkheid bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004"

Op het plan zijn van overeenkomstige toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" zoals deze laatstelijk zijn gewijzigd, met dien verstande dat:

artikel 13 "Bedrijven" als volgt wordt gewijzigd:

1. aan lid 1 wordt de volgende nadere bestemming toegevoegd:

code nadere bestemming

B 71	Hoveniersbedrijf	(Neushoornweg 35, Kraggenburg)
------	------------------	-----------------------------------

Artikel 3

Slotbepaling

Het plan kan worden aangehaald als "Landelijk gebied 200, wijziging Neushoornweg 35, Kraggenburg 2008".

No. 14599-RMT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat met ingang van 5 juni 2008 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het wijzigingsplan "**Landelijk Gebied 2004, wijziging Neushoornweg 35, Kraggenburg 2008**";

dat die terinzagelegging op 4 juni 2008 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

gelezen het voorstel van de manager van de eenheid ontwikkeling d.d. 26 januari 2007;

dat in die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheden voor belanghebbenden om betreffende dit ontwerp bij het college zijn zienswijze naar voren te brengen;

dat binnen de termijn voor de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004, wijziging Neushoornweg 35, Kraggenburg 2008" vast te stellen zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Emmeloord, 26 augustus 2008.

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