

**Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004,  
Creilerpad 19 b te Creil**

V A S T G E S T E L D



**Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004,  
Creilerpad 19 b te Creil**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

25 april 2013

Projectnummer 164.18.50.00.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart





# Toelichting





# Inhoudsopgave

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                | <b>7</b>  |
| 2.1      | Bouwplan                                               | 7         |
| 2.2      | Landschap                                              | 7         |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                                          | <b>13</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                            | 13        |
| 3.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                | 13        |
| 3.1.2    | AMvB Ruimte                                            | 13        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                     | 14        |
| 3.2.1    | Omgevingsplan Flevoland                                | 14        |
| 3.2.2    | Verordening voor de fysieke leefomgeving               | 15        |
| 3.2.3    | Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied   | 15        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                                    | 16        |
| 3.3.1    | Structuurplan                                          | 16        |
| 3.3.2    | Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder                 | 16        |
| 3.3.3    | Landelijk gebied 2004                                  | 17        |
| 3.3.4    | Landelijk gebied in voorbereiding                      | 17        |
| 3.3.5    | Rugstreeppadmanagementplan                             | 17        |
| <b>4</b> | <b>Milieuaspecten en planologische randvoorwaarden</b> | <b>19</b> |
| 4.1      | Milieuhinder van bedrijven                             | 19        |
| 4.2      | Archeologie                                            | 20        |
| 4.3      | Cultuurhistorie                                        | 21        |
| 4.4      | Bodem                                                  | 22        |
| 4.5      | Ecologie                                               | 23        |
| 4.6      | Externe veiligheid                                     | 26        |
| 4.7      | Geluidhinder                                           | 28        |
| 4.8      | Luchtkwaliteit                                         | 28        |
| 4.9      | Water                                                  | 30        |
| 4.10     | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                           | 34        |
| <b>5</b> | <b>Juridische toelichting</b>                          | <b>35</b> |
| 5.1      | Inleiding                                              | 35        |
| 5.2      | Juridische vormgeving                                  | 36        |
| 5.3      | Bestemming                                             | 38        |

|          |                                    |    |
|----------|------------------------------------|----|
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b> | 39 |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid        | 39 |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid   | 39 |
| 6.2.1    | Inspraak                           | 39 |
| 6.2.2    | Vooroverleg                        | 40 |

## **Bijlagen**

# Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie Creilerpad 19 b in Creil in de gemeente Noordoostpolder. Ter plaatse is het bedrijf Broer BV gevestigd. Dit bedrijf handelt in zaden en plant-uien. Voor het bedrijf bestaan plannen om deze uit te breiden met een nieuw bedrijfsgebouw aan de achterzijde op het perceel. Dit bedrijfsgebouw zal worden gebruikt voor de verwerking van zaden die in de omgeving worden geteeld. Gezien de beoogde routing op het terrein is het wenselijk dat de nieuwe bebouwing aan de achterzijde van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Dit ligt echter buiten het bouwvlak zoals dat is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt het bouwvlak verlegd naar de beoogde locatie om de realisatie van de nieuwe schuur planologisch mogelijk te maken.

AANLEIDING

Het plangebied heeft betrekking op het bedrijfsperceel van het bedrijf Broer BV. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

PLANGEBIED



Figuur 1. Plangebied aan het Creilerpad (Bron: Google Earth)

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de plannen voor de locatie aan het Creilerpad 19 b te Creil worden beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau uiteengezet. In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende relevante milieuaspecten en planologische randvoorwaarden die een rol spelen in het plangebied. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting. In het zesde en laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

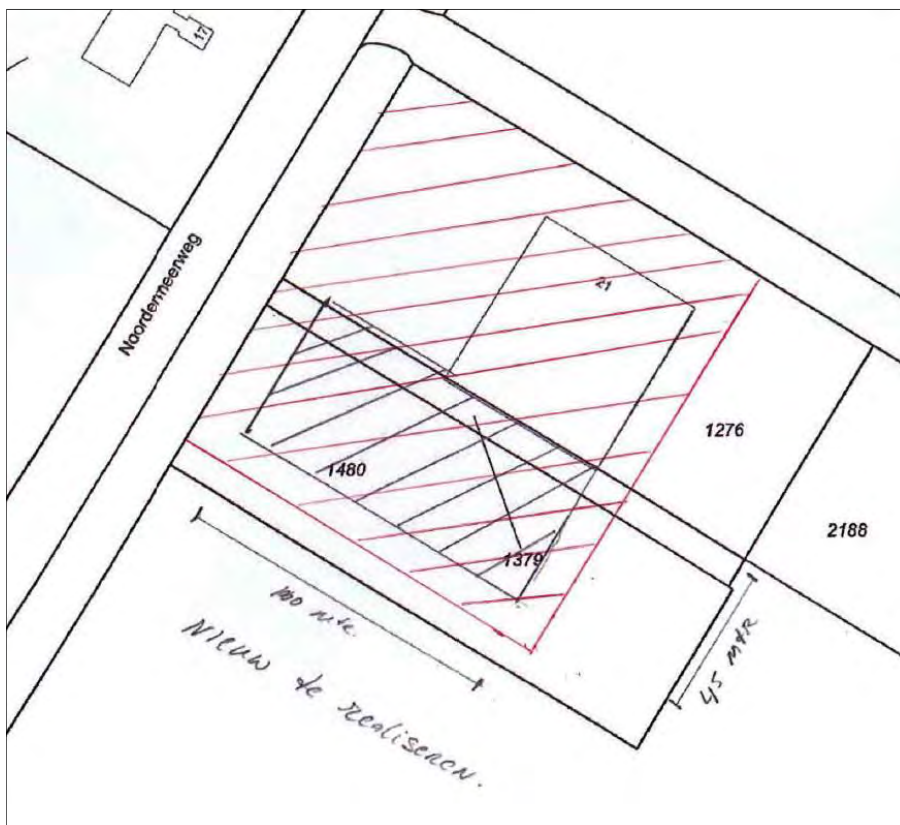
# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Bouwplan

Op het adres Creilerpad 19 b te Creil bevindt zich een bedrijf dat handelt in zaden en plant-uien. Om de bedrijfsvoering efficiënter te maken en uit te breiden, zal een nieuw bedrijfsgebouw worden gerealiseerd op het terrein van het bestaande bedrijf. De nieuwe loods is beoogd aan de achterzijde van de bestaande loods en heeft een beoogde omvang van 45 bij 100 meter. Op de wijze waarop dit in de omgeving past, is nader ingegaan in de volgende paragraaf.



Figuur 2. Nieuw te realiseren bedrijfsgebouw

## 2.2

### Landschap

Voor een goede ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat aandacht wordt besteed aan de inpassing van de nieuwe bebouwing in het omliggende landschap.

Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling aan Creilerpad 19 b is gebruik gemaakt van het gemeentelijk groenbeleidsplan 2010-2014 "Groen op niveau", Kwaliteitskaart Noordoostpolder-Urk, Toekomstvisie Noordoostpolder 2030 en de gemeentelijke Welstandsnota. Tevens is voor de analyse gebruik gemaakt van het concept van het Landschapsontwikkelingsplan 2011-2015. In deze genoemde beleidsdocumenten komt naar voren dat de eenheid en samenhang van de landschappelijke structuur van de Noordoostpolder behouden en versterkt dient te worden door behoud en versterking van de hiërarchische opbouw van de wegbeplanting, de dijkenring, de groene lijsten (dorpsbossen en erfsingels) en het verkavelingspatroon.

Het plangebied is in de welstandsnota gelegen in het deelgebied 'Landelijk gebied'. De ontwikkeling dient te worden getoetst aan de beeldkwaliteitscriteria die zijn voorgeschreven voor dit deelgebied.

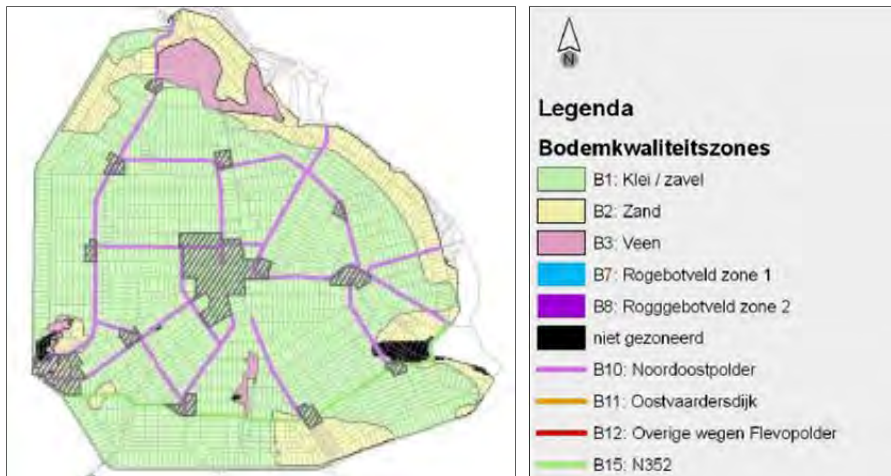
In deze paragraaf wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid, de ontstaansgeschiedenis, de bodem, de ordeningsprincipes van het landschap. Als laatste worden de randvoorwaarden voor landschappelijke inpassing beschreven.

### **Ontstaansgeschiedenis**

De drooglegging van de Zuiderzee was een ambitieus Nederlands waterstaatkundig project uit het begin van de twintigste eeuw. Tussen 1927 en 1932 vond de afsluiting van de voormalige Zuiderzee plaats en begon de overheid met de aanleg van drie IJsselmeerpolders: de Wieringermeer (1927-1930), de Noordoostpolder (1936-1942) en de Flevopolder (1957-1968). Met de winning van dit nieuwe land, kreeg de overheid de omvangrijke taak om een gehele provincie in te richten en bewoonbaar te maken. De overheid bepaalde de situering van de dorpen, de verkaveling van de polder en het verloop van wegen en kanalen. De Noordoostpolder vertoont duidelijke kenmerken van een rationeel landschap uit de 20e eeuw. Het belangrijkste kenmerk van de Noordoostpolder is dat het is ontworpen als eenheid, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel uitmaken van één integraal ontwerp. Het polderconcept, de concentrische opbouw op verschillende niveaus, is kenmerkend voor de ruimtelijke structuur. Vanwege het integrale ontwerp en de gaafheid van het landschap zijn de Noordoostpolder (en Urk) in de rijksnota Belvédère gerangschikt onder de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden in Nederland.

### **Bodem**

De Noordoostpolder bestaat voor het overgrote deel uit klei en zavel. Langs de grenzen met het oude land en nabij Urk zijn grote stukken zandgrond en rond het Kuinderbos, Urk en voormalige eiland Schokland is sprake van veen. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit klei en zavel.



Figuur 3. Bodemkwaliteitszones (Bron: PlanMER- Structuurvisie en Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Noordoostpolder)

### Orderingsprincipes van het landschap

De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

- groene lijsten: boerderijen en dorpen als groene eilanden in de open agrarische ruimte;
- ringen: IJsselmeerdijk en voormalige Zuiderzeedijk en de dorpenringweg;
- radialen: het assenkruis dat de dorpenringweg met Emmeloord verbindt;
- hiërarchische en concentrische opbouw;
- verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300 m x 800 m).



Figuur 4. 'Groene lijsten' om erven

Figuur 5. Opbouw Noordoostpolder

(Bron: Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk)

In de Noordoostpolder kan een onderscheid worden gemaakt in cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren uit de tijd van de aanleg (kernwaarden) en de voormalige eilanden. De kernwaarden uit de tijd van de aanleg hebben voornamelijk te maken met het ontwerp van de polder. Het ontwerp heeft voor patronen in het landschap gezorgd van ringen (dijkenring en dor-

penring), radialen (assenkruis) en groene lijsten (om dorpen, erven en fruitgaarden). Erfsingels zijn een karakteristiek onderdeel van het landschap van de Noordoostpolder. Zij verdienen daarom bescherming. Deze patronen zijn in grote lijnen nog te herkennen in het landschap. Bebouwings- en verkavelingspatronen in de polder hebben ook een verandering doorgemaakt. De dorpen zijn regelmatig uitgebreid aan de randen. Door de schaalvergroting van de landbouw zijn de oorspronkelijke kavelmaten te klein. Soms zijn kavels los van het oorspronkelijk bijbehorende erf verkocht. Dit heeft ervoor gezorgd dat het niet allemaal aaneengesloten kavels zijn. In het oorspronkelijke ontwerp zou het landschap een verschil van openheid en geslotenheid krijgen. Het beoogde verschil tussen open middengebied en gesloten buitenrand is in de huidige ruimtelijke opbouw niet meer afleesbaar. Dit komt mede doordat bepaalde beplanting volgens het oorspronkelijke plan nooit is aangelegd en doordat beplanting op een aantal plaatsen verdwenen is in de buitenrand. Wel zijn de bossen en glastuinbouwgebieden veelal in de buitenrand gevestigd.

### **Landschappelijke inpassing**

De doelstelling is om de uitbreiding landschappelijk in te passen rekening houdend met de karakteristieken van de omgeving. Het geheel dient ingepast te zijn met opgaand groen en kavelsloten (groene lijst rondom erf) die zich voegt in het landschap. De genoemde uitgangspunten leiden tot de hiernavolgende landschappelijke randvoorwaarden. De landschappelijke inpassing gaat uit van ingrepen op het eigen terrein.

#### **Inpassing erf**

- Het erf blijft ontsloten via de beide bestaande toegangen tot het erf vanaf het Creilerpad.
- De bestaande bomen langs het Creilerpad handhaven.
- De hoek Creilerpad- Noordermeerweg blijft open en houdt het bestaande groene karakter (gras).
- Het erf dient ter plaatse van het Creilerpad ingepast te worden door het plaatsen van een inheemse haag bij de bestaande bomenrij. Deze haag bestaat uit beplanting die bij de grondsoort past met een breedte van ten minste 1 meter en een hoogte van ten minste 1 meter; De haag onttrekt geparkeerde voertuigen en materieel enigszins aan het zicht, waardoor het erf een vriendelijk groen aanzien krijgt. Daarnaast wordt de verharding waar mogelijk uitgevoerd in halfverharding door toepassing van grasdoorlatende tegels. Waar sprake is van laden en lossen bestaat de verharding uit stelconplaten voor voldoende draagkracht. De haag wordt aan de zijde van het Creilerpad doorgezet als erfscheiding langs het bestaande gebouw en de nieuwe uitbreiding. De haag benadrukt tevens de groene open ruimte.
- De zuidwestzijde van het erf dient te worden voorzien van een inheemse beplantingssingel op de grondsoort passend met een minimale breedte van 6 meter.



- De waterberging (compensatie toename verhard oppervlak) dient te worden gerealiseerd door de bestaande greppel aan de zuidwestzijde te verbreden. De breedte van de sloot wordt bepaald in overleg met het waterschap Zuiderzeeland.
- De toegang naar het terrein dient aan de zijde van het Creilerpad representatief te worden gemaakt.



Figuur 6. Landschappelijke inpassing van het erf



## 3.1

### Rijksbeleid

#### 3.1.1

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt de gemeente nog wel een “ladder” voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de “SER-ladder”).

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.2

#### AMvB Ruimte

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele

waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

### **Conclusie**

De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de genoemde rijksbelangen.

## **3.2**

### **Provinciaal beleid**

#### **3.2.1**

##### **Omgevingsplan Flevoland**

In 2006 is het Omgevingsplan Flevoland door Provinciale Staten vastgesteld. In het omgevingsplan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het omgevingsplan is een samenvoeging van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Door de samenvoeging zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd.

De provincie stelt als voorwaarden voor een evenwichtige groei: het behoud en het verbeteren van de kwaliteit van de samenleving, het milieu, het water, de natuur en het landschap. In het omgevingsplan wordt onder andere ingegaan op de uitgangspunten voor het landelijk gebied. 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 primair richt op duurzame productie (en verwerking) van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. De beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Eventueel kan hier ook op aangesloten worden met het gemeentelijke "Rood voor Rood"-beleid.

De landbouw verandert in een hoog tempo van een beschermde en ondersteunde sector naar een sector die moet concurreren op de wereldmarkt. Bedrijven reageren hierop met schaalvergroting, specialisatie, intensivering en een verschuiving van akkerbouw naar veehouderij. Ook zijn er bedrijven die oplossingen zoeken in verbreding van de bedrijfsvoering. De provincie wil de agrarische sector in haar verdere ontwikkeling faciliteren en ondersteunen. Op vergroting van agrarische bouwpercelen is de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" van toepassing.

### 3.2.2

#### **Verordening voor de fysieke leefomgeving**

In de provinciale “Verordening voor de fysieke leefomgeving” vindt een juridische vertaling plaats van het beleid van provinciaal niveau. In de verordening is een aantal regels opgenomen met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Het betreft onder meer aspecten als: bijzondere gebieden, waterhuishouding, waterkeringen, bescherming landschap et cetera. Het plangebied maakt geen deel uit van specifiek aangeduide gebieden of beschermingsgebieden. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de verordening.

### 3.2.3

#### **Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied**

In het Omgevingsplan Flevoland staan uitgangspunten met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen. In de beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied” wordt een invulling gegeven aan de uitgangspunten uit het Omgevingsplan.

Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen. Verdere ontwikkeling van kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. De ontwikkelingen vragen echter wel om een zorgvuldige regie, zodat de reeds aanwezige functies worden beschermd, het onderscheid tussen het landelijk en het stedelijk gebied niet vervaagt, de kleinschalige ontwikkelingen landschappelijk goed worden ingepast, de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en de bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur niet wordt aangetast.

De beleidsregel heeft betrekking op de (voormalige) agrarische bouwpercelen in het landelijke gebied van Flevoland, met uitzondering van (voormalige) agrarische bouwpercelen binnen de (te ontwikkelen) Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het provinciale beleid.

### **3.3**

## **Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1**

#### **Structuurplan**

In het "Structuurplan" (1992) wordt handhaving van het specifieke landschap van de Noordoostpolder en versterking van de ruimtelijke structuur beschouwd als de basis voor het ruimtelijk beleid. Het agrarische karakter van de gemeente dient ook in de toekomst in het landschapsbeeld tot uitdrukking te komen. Op de relatie van de voorliggende ontwikkeling is nader ingegaan in paragraaf 2.2 landschap.

### **3.3.2**

#### **Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder**

De Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030 geeft een mogelijke beleidsrichting op langere termijn en heeft een veel langere tijdshorizon dan het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. In de toekomstvisie 2030 bestaat het uiteindelijke eindbeeld uit vier onderliggers: groene eilanden en zones voor ontwikkeling en behoud, kleurverschillen in de transformatie- en landschapsontwikkelingszones, het nieuwe oppervlaktewatersysteem en een duidelijker profiel voor Emmeloord en de dorpen.

#### **Groene eilanden en zones voor ontwikkeling en behoud**

In de Toekomstvisie 2030 komt het onderscheid binnen en buiten de ring niet meer terug. Daarin wordt ingezet op groene eilanden binnen een open agrarische bedrijfsruimte. Zowel de dorpen als de agrarische erven vormen daarbij de eilanden. Er wordt daarbij dus ingezet op het behoud van de grootschalige open ruimte in het grootste gedeelte van de polder.

#### **Kleurverschillen in de transformatie- en landschapsontwikkelingszones**

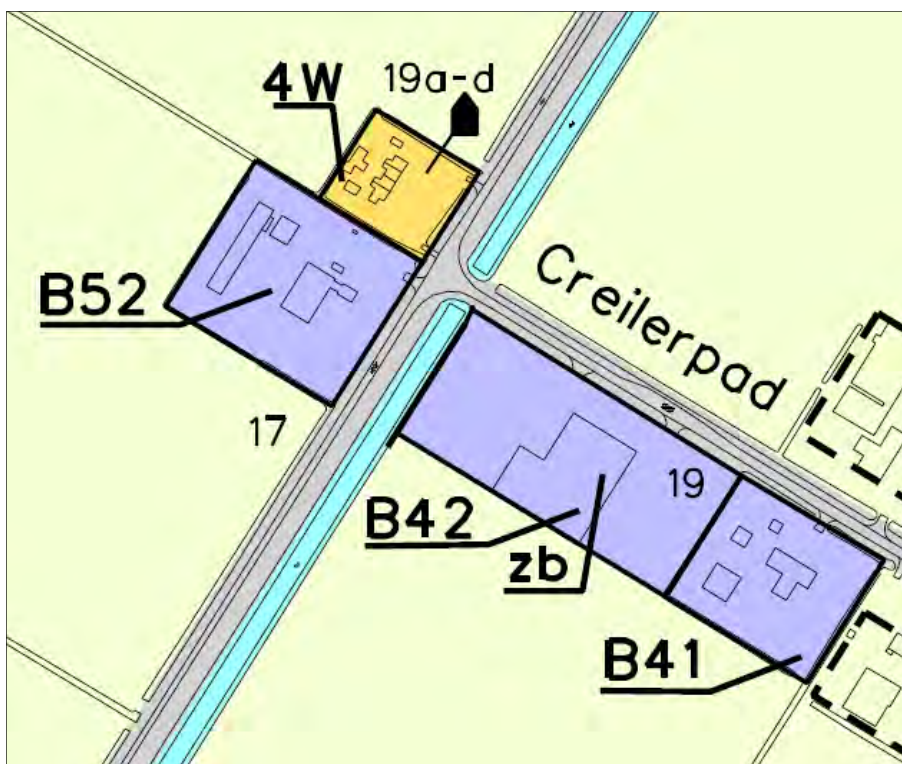
Afhankelijk van de ligging binnen de polder wordt de hoofdfunctie landbouw "gekleurd" door een bijzonder accent, waardoor er drie "sectoren" binnen het agrarisch gebied ontstaan: de noordwestpunt, die wordt gekleurd door de landbouw met daarbinnen enkel specifieke teelten; het oostpunt, waar de nadruk ligt op natuur en recreatie; het zuidelijke punt wordt vooral gekleurd door cultuurhistorie. Er worden tevens twee landschapsontwikkelingszones onderscheiden: de westrand/zuidrand (extensieve ontwikkelingen) en de oostflank (nieuwe groene functies).

### 3.3.3

#### Landelijk gebied 2004

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. Een uitsnede van de plankaart is weergegeven in figuur 7. De vigerende bestemming ter plaatse is 'Bedrijven' met de aanduiding "zonder bedrijfswoning". Het bedrijf is nader gespecificeerd als "groothandel in zaai- en pootgoed" (B42). De locatie waar de nieuw te realiseren loods is geprojecteerd, bevindt zich echter in de bestemming in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming aangepast en wordt de nieuw te bouwen loods planologisch mogelijk gemaakt.



Figuur 7. Fragment plankaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

### 3.3.4

#### Landelijk gebied in voorbereiding

Voor het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

### 3.3.5

#### Rugstreeppadmanagementplan

De gemeente Noordoostpolder heeft zich via een convenant gecommitteerd aan een Rugstreeppaddenmanagementplan. Doel van dat managementplan is

om de rugstreeppadpopulatie in de Noordoostpolder in stand te houden. De rugstreeppad is een beschermde diersoort die niet verstoord mag worden (Flora- en faunawet).

Het rugstreeppaddenmanagementplan gaat uit van compensatie en instandhouding van de leefgebieden voor de rugstreeppad. Voor ruimtelijke planvorming betekent dit dat er nieuw leefgebied gerealiseerd wordt, wanneer bestaand leefgebied door de ruimtelijke ontwikkeling verloren gaat. Daarbij worden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen specifiek bedoeld; bouwprojecten, infrastructurele projecten, herinrichtingen van het watersysteem en natuurontwikkelingsprojecten. Daarnaast worden bij nieuwe ontwikkelingen kansen benut om 'natuurinclusief te ontwerpen'. Dit betekent dat kansen om nieuw leefgebied voor de Rugstreeppad te creëren worden gezocht en benut.

### **Conclusie**

De voorgenoemen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het overige past de ontwikkeling binnen het gemeentelijke beleid.



# Milieuaspecten en planologische randvoorwaarden



## 4.1

### Milieuhinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Hierin is ook rekening gehouden met verkeersaantrekkende werking van een bedrijf. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bouwvlak, waar reeds een bedrijf is gevestigd. Het bedrijf verwerkt zaden en planten die in de omgeving worden geteeld en verhandelt deze. Op dit moment vindt de teelt plaats door derden. Het bedrijf wil in de toekomst de bedrijfsvoering ook uitbreiden met eigen teelt. Voor een “groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders” geldt op basis van bedrijven en milieuzonering een afstand van 50 meter. De agrarische activiteiten ten behoeve van de teelt van de plant-uien en zaden kunnen gerekend worden tot “akkerbouw en fruitteelt”, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De dichtstbijzijnde woning ligt aan de Noordermeerweg 17 en betreft de bedrijfswoning van een bouwbedrijf. De afstand van de perceelgrens van het bedrijf tot de naastgele-

gen woning bedraagt circa 55 meter. Aan de gewenste afstand wordt daarmee ook in de nieuwe situatie voldaan. Afwijken van de richtafstanden is niet noodzakelijk.

Op het perceel Creilerpad 19 bevindt zich een woning, op een afstand van circa 35 meter vanaf de perceelgrens van het bedrijfsperceel. Aangezien de nieuwe uitbreiding op een grotere afstand van de woning zal komen te liggen dan de afstand tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en de woning, zal dit niet leiden tot onderlinge hinder of beperkingen.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan levert geen nieuwe belemmeringen op voor gevoelige functies in de omgeving. Ook wordt het bedrijf niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de aanwezigheid van woningen in de omgeving. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

## **4.2**

### **Archeologie**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakersprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

De gemeente Noordoostpolder heeft op 4 oktober 2007 beleid vastgesteld aangaande archeologie door middel van de “Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordoostpolder”. In figuur 8 is een fragment van deze archeologische beleidsadvieskaart weergegeven. Voor het plangebied geldt het regime “lage archeologische verwachtingswaarde, geen voorschrift aanlegvergunning” (groen). Voor de voorgenomen ontwikkeling is het daarom op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid niet nodig om specifieke maatregelen ten behoeve van archeologie te nemen.



Figuur 8. Fragment cultuurhistorische kaart

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

### 4.3

## Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

WET- EN REGELGEVING

De Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20e 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 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.

Bij het voorliggende plan is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de Noordoostpolder. De uitbreiding van het bedrijf leidt dan ook niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

#### **4 . 4**

### **B o d e m**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er sprake is van verdenkingen van bodemverontreiniging als gevolg van de aanwezigheid van verschillende opslagtanks en een opslag voor bestrijdingsmiddelen. Ter plaatse heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Een bedrijfsgebouw is echter geen gevoelige functie voor bodemverontreiniging. Uitgangspunt is daarnaast dat vrijkomende grond bij het graven van de watergang zo veel mogelijk op het perceel wordt verwerkt. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit. Hieraan hoeven in het kader van dit bestemmingsplan geen aanvullende regels te worden gesteld.

CONCLUSIE De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### 4.5

### Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015 noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 16 mei 2012 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De toetsing is specifiek voor de uitbreidingslocatie uitgevoerd. De uitbreidingslocatie wordt hieronder onderzoeksgebied genoemd.

Het onderzoeksgebied bestaat deels uit agrarisch grasland en verhard terrein met loodsen. Het grasland is onder meer in gebruik als schapenweide. De ontwikkelingen bestaan uit het aanbouwen van loodsen aan de zuid(west)zijde van de huidige bebouwing. Tevens zullen de greppels aan de zuidwest en zuidoostzijde van het perceel worden verbreed.



Figuur 9. Uitbreidingslocatie vanuit het westen

### Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

FLORA- EN FAUNAWET

## INVENTARISATIE

Uit de informatie van Het Natuurloket<sup>1</sup> (kilometerhok 187-569, d.d. 23 januari 2012) blijkt dat in de directe omgeving van het onderzoeksgebied enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde planten- en diersoorten, verschillende streng beschermde vogelsoorten en een middelzwaar beschermde zoogdiersoort en vissoort zijn waargenomen. Op basis van de terreinomstandigheden in en direct rond het onderzoeksgebied kan echter gesteld worden dat het onderzoeksgebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. In het grasland zijn plantensoorten als ridderzuring, akkervergeet-mij-nietje, smeerwortel, witte klaver en scherpe boterbloem aangetroffen. In de greppel langs de zuidoostzijde groeien blaartrekkende boterbloem en grote lisdodde. In de greppel langs de zuidwestzijde is verder veel riet aanwezig. De greppels bevatten weinig water, ondanks de natte periode, bovendien groeit er gras in. Dit duidt er op dat de greppels niet jaarrond waterdragend zijn. Beschermde vissoorten worden dan ook niet verwacht in de greppels. Onder het golfplattendak van de loodsen broeden waarschijnlijk spreeuwen, aangezien een spreeuw met nestmateriaal in de dakgoot is waargenomen. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet in het onderzoeksgebied waargenomen of te verwachten. In het grasland zijn verder molshopen waargenomen. Gezien de inrichting en het gebruik worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals mol en spits- en woelmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het onderzoeksgebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

## EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten in het grasland worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

## RUGSTREEPPAD

De gegevens van het Natuurloket geven geen aanleiding om op deze locatie uit te gaan van rugstreeppad. Ook het bij het veldbezoek en aangetroffen milieu geeft geen aanleiding om van aanwezigheid van rugstreeppad uit te gaan. Er is

<sup>1</sup> Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie en de organisaties binnen de VOFF ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)).

daarom geen aanleiding om te denken dat er met de uitbreiding van het bedrijf leefgebied van rugstreeppad verloren gaat. Met het vergraven van de greppels gaat naar verwachting geen voortplantingsbiotoop verloren, zeker wanneer dit niet in het voortplantingsseizoen (begin april tot eind september) gebeurt.

Dit kan als volgt expliciet worden gemotiveerd: In de greppels stond bij het veldbezoek zeer weinig water, ondanks de natte periode en ze waren dicht begroeid. Ook stond er gras wat er op duidt dat de greppel een deel van het jaar droog staat. Dit zijn voor rugstreeppad geen geschikte omstandigheden. Voor de rugstreeppad dient een voortplantingsplaats ten minste tot eind juli waterdragend te zijn en bij voorkeur onbegroeid. Rugstreeppad verkiest kale grond, bij voorkeur zand en dit waren klei-zavel-gronden.

Om zeker te zijn dat geen voortplantingsbiotoop verloren gaat, zal het vergraven van de watergangen buiten het voortplantingsseizoen gedaan moeten worden, dus buiten de periode begin april tot eind september. Daarnaast zal voor de overige werkzaamheden (voor zover die in het voortplantingsseizoen plaatsvinden) gezorgd moeten worden dat geen geschikt voortplantingswater ontstaat. Dit houdt in dat er geen kale (zand)grond blijft liggen, plassen direct gedempt worden of dat er gewerkt wordt met een amfibieënscherm.

Het plangebied zal overigens na verbreding van de greppels meer geschikt zijn voor rugstreeppad dan voorheen.

### **Gebiedsbescherming**

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur is voor wat betreft de provincie Flevoland uitgewerkt in het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015.

Het onderzoeksgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied IJsselmeer, dat is gelegen op een afstand van één kilometer. Het IJsselmeer betreft eveneens het meest na-

NATUURBESCHERMINGSWET  
1998

ECOLOGISCHE  
HOOFDSTRUCTUUR

INVENTARISATIE

bij gelegen beschermde gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de terreinomstandigheden heeft het onderzoeksgebied geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden.

EFFECTEN      Beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het onderzoeksgebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten.

Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur ook niet in strijd met het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

### **Conclusie**

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld van het onderzoeksgebied ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie komt naar voren dat er geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

## **4.6**

### **Externe veiligheid**

KADER      Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

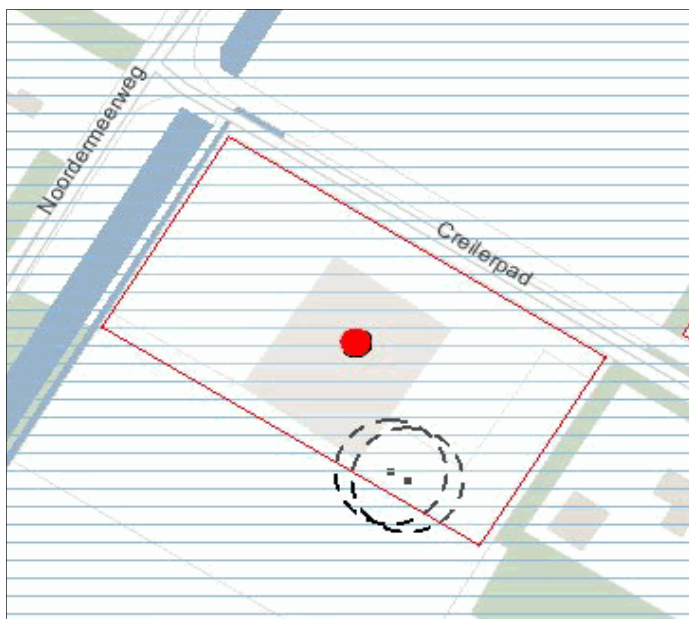
Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Om na te gaan of er belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid met het oog op externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland geraad-



pleegd. Hierop staan risicobronnen en bijbehorende zones afgebeeld. Een kaartfragment van het plangebied is weergegeven in figuur 11.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart  
(Bron: Provincie Flevoland)

In de directe omgeving van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw staat een tweetal tanks aangegeven, die geschikt zijn voor de opslag van propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. Op de risicokaart staat hier een zone van 20 meter die moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Wanneer een bedrijf binnen een contour ligt een van risicobron die deel uitmaakt van het betreffende bedrijf, dan leidt dit niet tot beperkingen voor het bedrijf. De gastanks die op de risicokaart staan weergegeven maken deel uit van het bedrijf waartoe ook de uitbreidingen die door voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de risicoafstand van de gastanks.

Ook op het perceel Creilerpad 18 en 20 bevinden zich tanks voor propaan of ander gas. Ook voor deze tanks geldt een richtafstand van 20 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen ondergrondse of bovengrondse routes voor transport van gevaarlijke stoffen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

#### 4.7

### Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw voor het bedrijf Broer BV. Dit is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Het is dan ook niet nodig om een akoestisch onderzoek te verrichten.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï is er geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### 4.8

### Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die “niet in betekenende mate” (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als “niet in betekenende mate” wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw bij een bestaand bedrijf. Door de grotere capaciteit van het bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het is niet bekend wat de exacte toename van het aantal verkeersbewegingen zal bedragen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Aangezien de exacte toename van het aantal verkeersbewegingen niet bekend is, is met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald voor een situatie met een veel groter aantal verkeersbewegingen dan in de onderhavige situatie het geval zal zijn.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     |                                       | 375   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            |                                       | 20,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 1,19  |
|                                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,21  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                       |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |                                       |       |

Figuur 12. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat bij een aantal verkeersbewegingen van 375 de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschreden wordt. Aangezien het gezien de omvang van de ontwikkeling niet waarschijnlijk is dat er een dergelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal plaatsvinden, zal deze grens ook niet overschreden worden als gevolg van het voorliggende plan. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

## **4.9**

### **Water**

#### **Inleiding**

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 zijnde 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.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Hiertoe wordt ook het voorliggende plan gerekend, vanwege de aanzienlijke toename in het verhard oppervlak. Deze waterparagraaf is dan ook in actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland tot stand gekomen.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's "Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water". Van streefbeeld naar randvoorwaarde geeft het Waterschap Zuiderzeeland de strategie aan, die erop gericht is het streefbeeld te verwezenlijken.

#### **Thema veiligheid**

Het plangebied ligt niet buitendijks of in een keurzone van de waterkering. Op het plangebied zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing. Ook wordt er in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

#### **Thema Voldoende Water**

##### **Streefbeeld en strategie wateroverlast**

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Zo'n systeem kan het water, conform de daarvoor vastgestelde normen en zonder overlast te veroorzaken, verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Het watersysteem dient te voldoen aan het principe van “waterneutraal bouwen”, dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken en infiltratie van water (binnen de drooglegging) mogelijk te maken. In het plan wordt gestreefd naar het principe “vasthouden-bergen-afvoeren”. Bij het oplossen van waterhuishoudkundige problemen wordt afwenteling voorkomen.

#### Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dicht bij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden.

De berekening van de aan te leggen berging is voor het landelijk gebied gebaseerd op de randvoorwaarde dat de afvoer (bij een maatgevende bui met een kans van voorkomen van eens per jaar) maximaal 1,5 l/s/ha bedraagt. Rekening houdend met de klimaatverandering wordt een correctiefactor van + 10 % toegepast op de maatgevende bui.

Bij een klein plan in het landelijk gebied wordt gebruik gemaakt van de vuistregel dat per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden met een bergingscapaciteit van 2,40 m<sup>3</sup>. De in de bergingsberekeningen gevonden peilstijgingen worden getoetst aan de normering wateroverlast Flevoland. De aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen. De waterberging wordt altijd berekend boven het streefpeil. De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw. Dit bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 4500 m<sup>2</sup>. Daarnaast zal er nog extra verharding op het erf worden gerealiseerd met het oog op de logistiek van het bedrijf en de bereikbaarheid van het bedrijfsgebouw. In totaal zal er ongeveer 5000 m<sup>2</sup> aan verharding worden gerealiseerd. Wanneer de vuistregel ten aanzien van watercompensatie wordt toegepast op het plangebied, komt hieruit voort dat er een extra bergingscapaciteit van ongeveer 120 m<sup>3</sup> is benodigd ter compensatie van de nieuw te realiseren loods. De waterberging zal plaatsvinden door het verbreden van de bestaande greppel op het terrein.

Zowel het zomer- als het winterpeil bedraagt -5,5 m NAP ter plaatse van het plangebied. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland ([www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)) is de maaiveldhoogte ter plaatse -4,0 m NAP. Aangezien de bestaande greppel ongeveer 160 meter lang is het voldoende om de greppel met een halve meter te verbreden om de beoogde extra waterberging van 120 m<sup>3</sup> te realiseren.

#### Streefbeeld en strategie goed functionerend watersysteem

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het water-

systeem overeenkomt met de Legger. Op die manier kan het waterschap wel-overwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Het watersysteem is dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is. Het aantal maatregelen in het watersysteem om de gewenste situatie te bereiken blijft zoveel mogelijk beperkt. Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid).

#### Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Aansnijden van het Pleistoceen zandpakket dient over het algemeen voorkomen te worden vanwege ongewenste kwel of inzijging. Voor de dimensionering van vaarten en tochten in het landelijk gebied wordt de Legger van Waterschap Zuiderzeeland gevolgd.

Een watergang dient voorzien te zijn van een obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed:

- aan een zijde van een watergang met een waterbreedte tot en met 8 meter;
- aan weerszijden van een watergang met een waterbreedte van 8 tot 16 meter.

Naast de watergangen blijft voldoende ruimte voor een onderhoudsstrook.

#### Streefbeeld en strategie anticiperen op watertekort

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

In het ruimtelijk beleid wordt geanticipeerd op mogelijke watertekorten. Bij functie toewijzing zo mogelijk rekening houden met (potentiële) watertekorten in het gebied. Ruimtelijke maatregelen of functieaanpassing verdienen de voorkeur boven maatregelen van technische aard bij de aanpak van watertekorten. Deze zijn robuuster van aard en goed te koppelen met de aanpak van wateroverlast en -kwaliteit.

#### Randvoorwaarde(n) anticiperen op watertekort

Tijdens extreme droge perioden dient het inlaten van water mogelijk te zijn. Waterschap Zuiderzeeland neemt de Landelijke Verdringingsreeks als uitgangspunt totdat de nieuwe regionale verdringingsreeks is vastgelegd in de provinciale verordening en het Draaiboek Waterverdeling Noord- Nederland. De beschikbaarheid van water binnen het plangebied wordt in perioden van extreme droogte bepaald volgens de landelijke verdringingsreeks:

1. Veiligheid en voorkomen van onomkeerbare schade: achtereenvolgens stabiliteit waterkeringen, klink en zetting (veen en hoogveen) en natuur (gebonden aan bodemgesteldheid).
2. Nutsvoorzieningen: achtereenvolgens drinkwatervoorzieningen en energievoorzieningen.

3. Kleinschalig hoogwaardig gebruik: tijdelijke beregening kapitaalintensieve gewassen en proceswater.
4. Overige belangen: scheepvaart, landbouw, natuur (zolang geen onomkeerbare schade optreedt), industrie, waterrecreatie en binnenvisserij.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op de mogelijkheid om water in te laten.

### **Thema Schoon Water**

#### **Streefbeeld en strategie goede structuurdiversiteit**

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem.

#### **Randvoorwaarde(n) goede structuurdiversiteit**

Oevers worden bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Natuurvriendelijke oevers hebben een talud van 1:5 of flauwer; afhankelijk van de beschikbare ruimte en functie kan een steiler talud worden toegepast. Bij de inrichting van het watersysteem dient water met een hogere kwaliteit te stromen naar water met een lagere kwaliteit. De aanvoer van water dient zoveel mogelijk te worden beperkt als het aanvoerwater van mindere kwaliteit is dan de kwaliteit van het water binnen het plangebied. Er is voldoende watercirculatie.

#### **Streefbeeld en strategie goede oppervlaktewaterkwaliteit**

Het grond- en oppervlaktewater bieden leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe "schoonhouden-scheiden-zuiveren". Verontreinigingen worden voorkomen en waar mogelijk aangepakt bij de bron.

#### **Randvoorwaarde(n) goede oppervlaktewaterkwaliteit**

Conform de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (WVO) is het verboden om afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren, zonder vergunning. Schoon regenwater mag zonder WVO-vergunning direct geloosd worden op oppervlaktewater.

Voor beschoeiing zijn alleen niet-oxydeerbare en niet-uitlogende materialen toegestaan. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden verboden door het waterschap.

Het regenwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Er zullen geen uitloogbare materialen worden gebruikt bij de realisatie van de bebouwing.

#### **Streefbeeld en strategie goed omgaan met afvalwater**

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de be-

handeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Voor nieuw te ontwikkelen terreinen wordt uitgegaan van het afkoppelen van regenwater.

**Randvoorwaarde(n) goed omgaan met afvalwater**

Het plangebied bevindt zich in het niet gerioleerd buitengebied. De behandeling en afvoer van vrijkomend afvalwater op het perceel moet plaatsvinden via een door het waterschap goedgekeurde aanwezige of aan te leggen IBA (Individueel Behandelingssysteem van Afvalwater).

In het plangebied vindt afkoppeling van het regenwater plaats.

Voorliggende waterparagraaf is ter goedkeuring voorgelegd aan waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap heeft aangegeven geen aanvullingen te hebben op deze paragraaf.

#### **4.10**

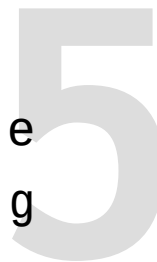
#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.



# Juridische toelichting



## 5.1

### Inleiding

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

#### Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

#### Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

#### Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

## 5.2

### Juridische vormgeving

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de geldende wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

#### HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE  
VOORZIENINGEN

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN  
OMGEVINGSRECHT

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

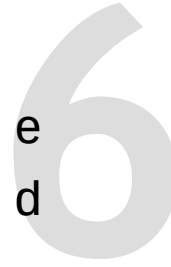
In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning.

### **5 . 3**

#### **B e s t e m m i n g**

In het bestemmingplan komt uitsluitend de agrarische bestemming voor met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – agrarisch aanverwant bedrijf”. Deze bestemming en aanduiding zullen vermoedelijk ook bij een herziening van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied terugkomen. Op grond van deze bestemming zijn een aantal agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan, waaronder een groothandel in agrarische producten. Uiteraard is ook de agrarische bedrijfsvoering mogelijk gemaakt. Er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd op het perceel aan het Creilerpad 19 b te Creil. De maatvoering van toegestane bouwwerken is opgenomen in de bouwregels. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bouwregels. Op deze wijze is de realisatie van de landschappelijke inrichting op grond van het bestemmingsplan gewaarborgd.

# Economische uitvoerbaarheid



## 6.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voorname van de heer Beers om het op het Creilerpad 19 b te Creil gevestigde bedrijf uit te breiden. De kosten voor de uitbreiding van het bedrijf alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. Hierin wordt voorzien door middel van het heffen van leges.

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

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

## 6.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### 6.2.1

#### **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19 b te Creil' is op 12 juli 2012, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreactie ingediend.

## 6.2.2

### Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19 b te Creil' is op 12 juli 2012 op de gebruikelijke wijze voor vooroverleg aangeboden, onder meer aan de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland. Alleen de provincie Flevoland heeft een vooroverlegreactie ingediend. De ontvangen vooroverlegreactie is hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### Opmerking

De provincie Flevoland (reactie ingekomen 13-08-2012) heeft aangegeven dat de bestemming 'Bedrijf' in strijd is met het provinciaal beleid. Daarnaast wordt door de provincie Flevoland aangegeven dat de maximaal te bebouwen oppervlakte, ten opzichte van het provinciaal, zeer fors overschreden wordt.

#### Gemeentelijke reactie

Gezien de reactie van de provincie Flevoland zijn wij tot de conclusie gekomen dat de bestemming 'Bedrijf' in deze situatie niet de juiste bestemming is. In eerste instantie was voor de bestemming 'Bedrijf' gekozen. Omdat volgens het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' op het perceel Creilerpad 19 b te Creil de bestemming 'Bedrijf' ligt. De bestemming 'Bedrijf' is op grond van het geldende bestemmingsplan gespecificeerd als B42. B42 staat voor groothandel in zaai- en pootgoed. Gezien deze specificering is de bestemming 'Agrarisch' met de specifieke aanduiding 'Agrarisch aanverwant' een betere bestemming. Omdat het een bedrijf betreft waarbinnen uitsluitend dan wel overwegend arbeid wordt verricht ter levering van goederen of diensten aan agrarische bedrijven of die agrarische producten verwerken. Het bedrijf is gericht op de handel van zaden en plant-uien gericht op de agrarische sector. Kortom het bedrijf heeft een nauwe relatie met de directe omgeving. De bestemming zal daarom gewijzigd worden in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Opmerking

De provincie Flevoland geeft aan dat er niet in voldoende mate aandacht besteed wordt aan de rugstreeppad. De provincie verzoekt na te gaan of door de uitvoering van dit plan potentieel leefgebied van de rugstreeppad verdwijnt en, als dat het geval is, hoe dit voorafgaande aan de realisatie van het plan wordt gecompenseerd.

#### Gemeentelijke reactie

Voor dit bestemmingsplan is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Daartoe is op 16 mei 2012 de locatie bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. In deze ecologische inventarisatie is niet uitgebreid ingegaan op alle soortgroepen, maar zijn de relevante conclusies aangegeven. De gegevens van het Natuurloket gaven geen aanleiding om uit te gaan van rugstreeppad. Ook het veldbezoek en aangetroffen milieu gaf geen aanleiding om van aanwezigheid van rugstreeppad uit te gaan. Er is daarom geen aanleiding om te denken

dat er met de uitbreiding van het bedrijf leefgebied van rugstreeppad verloren gaat. Met het vergraven van de greppels gaat naar verwachting geen voortplantingsbiotoop verloren, zeker wanneer dit niet in het voortplantingsseizoen (begin april tot eind september) gebeurt.





## B i j l a g e n



# B i j l a g e 1 : W a t e r a d v i e s



**Van:** Brink, Tineke van den [mailto:[t.vandenbrink@zuiderzeeland.nl](mailto:t.vandenbrink@zuiderzeeland.nl)]

**Verzonden:** dinsdag 13 maart 2012 15:27

**Aan:** Nynke van Kalsbeek

**Onderwerp:** RE: Watertoets aanvraag Creilerpad 19b te Creil

Beste Nynke,

De waterparagraaf ziet er goed uit.

Ik heb verder geen opmerkingen. Een officieel advies lijkt mij daarom in deze fase van het project niet nodig.

Met vriendelijke groet,

Tineke van den Brink  
Beleidsadviseur watertoetsen  
afdeling Planvorming waterbeheer

**Waterschap Zuiderzeeland**

Adres: Lindelaan 20, 8224 KT Lelystad  
Postbus 229, 8200 AE Lelystad

E-mail: [t.vandenbrink@zuiderzeeland.nl](mailto:t.vandenbrink@zuiderzeeland.nl)

Tel: (0320) 274 879

Fax: (0320) 247 919

Werkdagen: ma t/m do





B i j l a g e 2 :  
O v e r l e g r e a c t i e  
p r o v i n c i e F l e v o l a n d







|                      |  |         |    |
|----------------------|--|---------|----|
| GEM. NOORDOOSTPOLDER |  |         |    |
| INGEK. 14 AUG. 2012  |  |         |    |
| NUMMER 202012765     |  |         |    |
| OVB                  |  | CLUSTER | R5 |
| KOPIE AAN            |  |         |    |
| OM ADVIES            |  |         |    |

Postbus 55  
8200 AB Lelystad

Telefoon  
(0320)-265265  
Fax  
(0320)-265260  
E-mail  
provincie@Flevoland.nl  
Website  
www.flevoland.nl

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Noordoostpolder  
Postbus 155  
8300 AD EMMELOORD



Verzenddatum

Bijlagen

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
1364911

Onderwerp 13 AUG. 2012

Voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19 b te Creil"

Geacht college,

Op 10 juli 2012 ontving ik van u de kennisgeving van het voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19 b te Creil" in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Vanuit het provinciaal belang geeft het plan mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

#### Het plan

Het plan heeft betrekking op de locatie Creilerpad 19 b te Creil, waar een groothandel in zaai- en pootgoed is gevestigd. Het bedrijf wenst uit te breiden met een nieuw bedrijfsgebouw, dat zal worden gebruikt voor de verwerking van zaden die in de omgeving worden geteeld. Het gebouw heeft een beoogde omvang van 45 bij 100 meter. In verband met de voorgestane bedrijfsvoering wordt het wenselijk geacht, dat de nieuwe bebouwing aan de achterzijde van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Deze gronden liggen echter buiten het bouwvlak, zoals dat is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt het bouwvlak verlegd naar de beoogde locatie om de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw planologisch mogelijk te maken.

#### Provinciaal beleid

In paragraaf 3.2 (Provinciaal beleid) van de toelichting op het plan wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het provinciale beleid. Voor het verleggen van het bouwvlak is deze constatering juist, maar de bestemmingsregels maken ontwikkelingen mogelijk die in strijd zijn met het provinciale beleid. In het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" heeft het onderhavige perceel de bestemming "Bedrijven", met de nadere bestemming "groothandel in zaai- en pootgoed". Andere bedrijven zijn derhalve niet toegestaan. Voorts wordt in het vigerende bestemmingsplan -kort gezegd- aan bebouwde oppervlakte maximaal 2.000 m<sup>2</sup> toegestaan.

In het nu voorliggende voorontwerp heeft het perceel de bestemming "Bedrijf", waarbij, via de Staat van bedrijfsactiviteiten, een scala aan bedrijven is toegestaan.



Weliswaar betreft het bedrijven die aangeduid zijn als categorie 1 of 2, maar dat neemt niet weg dat, zeker gelet op de grootte van het bestemmings- en bouwvlak, door de provincie ongewenste ontwikkelingen kunnen ontstaan. Als voorbeeld noem ik hier de onder SBI-code 581 genoemde kantoren ten behoeve van uitgeverijen.

Nog los van de vraag of het hier een bedrijf betreft, kan in theorie een situatie ontstaan die niet alleen in strijd is met het provinciale beleid met betrekking tot het landelijk gebied, maar ook met het provinciale locatiebeleid.

Daarnaast wordt door het nu voorliggende voorontwerp de, ingevolge het provinciaal beleid, maximaal te bebouwen oppervlakte zeer fors overschreden.

Het is mij onduidelijk waarom u voor een andere systematiek van bestemmen heeft gekozen en waarom u afwijkt van het beleid, zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Een motivering daaromtrent ontbreekt.

Ik verzoek u de bestemmingsomschrijving en de bouwregels van artikel 3 (Bedrijf) in het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

#### Flora- en faunawet

Er wordt niet in voldoende mate aandacht besteed aan de rugstreeppad. Hoewel in paragraaf 3.3.5 (Rugstreeppaddenmanagementplan) van de toelichting op het plan wordt verwezen naar het Rugstreeppaddenmanagementplan, wordt daaraan geen uitvoering gegeven. In paragraaf 4.5 (Ecologie) van de toelichting komt de rugstreeppad niet aan de orde. Ik verzoek u na te gaan of door de uitvoering van dit plan potentieel leefgebied van de rugstreeppad verdwijnt en, als dat het geval is, hoe dit voorafgaand aan de realisatie van het plan wordt gecompenseerd. Wellicht dat de nieuw te graven kavelsloot hierin kan voorzien.

Ik zie met belangstelling (de kennisgeving van) het ontwerp bestemmingsplan tegemoet.

Hoogachtend,

het hoofd van de afdeling Ruimte, Wonen en Natuur

mevrouw A.W.H.M. van Oorschot



# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

|           |                 |   |
|-----------|-----------------|---|
| Artikel 1 | Begrippen       | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 8 |

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

|           |           |    |
|-----------|-----------|----|
| Artikel 3 | Agrarisch | 13 |
|-----------|-----------|----|

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

|           |                           |    |
|-----------|---------------------------|----|
| Artikel 4 | Anti-dubbeltelregel       | 17 |
| Artikel 5 | Algemene gebruiksregels   | 18 |
| Artikel 6 | Algemene afwijkingsregels | 19 |
| Artikel 7 | Algemene wijzigingsregels | 21 |
| Artikel 8 | Algemene procedureregels  | 22 |
| Artikel 9 | Overige regels            | 23 |

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

|            |                |    |
|------------|----------------|----|
| Artikel 10 | Overgangsrecht | 27 |
| Artikel 11 | Slotregel      | 28 |



# H o o f d s t u k 1

## I n l e i d e n d e r e g e l s





## **Artikel 1**

### **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **het plan:**  
het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19 b te Creil van de gemeente Noordoostpolder;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00522-VS01 met de bijbehorende regels;
- c. **verbeelding:**  
de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Creilerpad 19 b te Creil;
- d. **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aange-  
duid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het  
bebouwen van deze gronden;
- e. **AGF-producten:**  
aardappelen, groente en fruit;
- f. **agrarisch bedrijf:**  
een bedrijf, dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig  
voortbrengen van producten, niet zijnde (bio)gas, of elektriciteit, door  
het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering  
van een paardenpension, manege en intensieve veehouderij;
- g. **agrarisch aanverwantbedrijf:**  
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht  
ter levering van goederen of diensten aan agrarische bedrijven of dat  
agrarische producten verwerkt;
- h. **ander-bouwwerk:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- i. **ander-werk:**  
een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;
- j. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

- k. **bebouwingspercentage:**  
de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)”;
- l. **bedrijf:**  
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- m. **bedrijfsgebouw:**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- n. **bedrijfswoning:**  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelinkt op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- o. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- p. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- q. **bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van bebouwing, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- r. **bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- s. **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde bouwwerken zijn toegelaten;
- t. **bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- u. **dak:**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

- v. **detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- w. **erf:**  
een aaneengesloten stuk grond, ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide gevellijn, in de vorm van een rechthoek, aan de zij- en achterkant omsloten door een erfsingel, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- x. **erfsingel:**  
een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen aan drie zijden van het erf ter begrenzing van het erf, van ten minste 6 m breed, of ten minste 3 m breed aan de zijde van een direct naastliggend erf;
- y. **erfsloot:**  
sloot welke vanuit de oorspronkelijke inrichting van het erf altijd direct ligt of heeft gelegen langs de zij- en achterkant van het erf;
- z. **gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aa. **gevellijn:**
- de op de verbeelding aangeduide lijn die geldt als begrenzing van de gebouwen van de aan de weg gekeerde zijde van een erf, of:
  - ingeval van een bestemmingsvlak, niet zijnde een agrarisch erf, de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de voorgevel van een gebouw;
- bb. **kampeermiddel:**  
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, niet zijnde een stacaravan;
- cc. **kavelgrens:**  
grens van een kavel zoals die bekend is vanuit de oorspronkelijke cultuurhistorische verkavelingspatroon van de Noordoostpolder;
- dd. **kavelsloot:**  
de (denkbeeldig) aanwezige sloot gelegen langs, en ter vorming van, de kavelgrens;
- ee. **kunstobject:**  
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van bebouwing, geen gebouw of overkapping zijnde;

- ff. landschappelijke waarde:  
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- gg. nevenactiviteit:  
ondergeschikt bestanddeel van de totale omvang van een bedrijf;
- hh. nutsvoorziening:  
een voorziening ten dienste van een bedrijf, zoals een gas- en elektriciteitsbedrijf, dat opereert in een sector die beschouwd wordt van openbaar nut te zijn omdat het belangrijke producten of diensten ten nutte van het publiek levert;
- ii. omgevingsvergunning:  
vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- jj. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
  - een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- kk. recreatiewoning:  
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- ll. seksinrichting:  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- mm. staat van Bedrijfsactiviteiten:  
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;
- nn. stacaravan:  
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

- oo. standplaats:  
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- pp. verkoopvloeroppervlakte:  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- qq. voorgevel:  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- rr. woning:  
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 **bouwhoogte van een bebouwing:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van bebouwing met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.2 **bouwhoogte van een windturbine:**  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- 2.3 **breedte van een erf:**  
vanaf de kavelgrens tot het hart van de erfsloot;
- 2.4 **bruto stalvloeroppervlakte:**  
de som van de bepaalde oppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waaronder in ieder geval moet worden gerekend: de som van de oppervlakte van elke verdieping, de oppervlakte van de dierruimten en de gang- en looppaden, de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau, de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- 2.5 **dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.6 **diepte van een erf:**
  - a. vanaf de aan de wegzijde gelegen erfgrens tot het hart van de erfsloot aan de achterzijde;
  - b. bij een niet haakse situering van de kavelsloot en erfsloot ten opzichte van de naar de weg gekeerde erfgrens, wordt de diepte bepaald vanaf het middelpunt van de naar de weg gekeerde erfgrens;
- 2.7 **goothoogte van bebouwing:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.8 **goothoogte van gebouw met dakoverstek:**  
vanaf het peil tot de snijlijn van het buitenwerkse gevelvlak en het buitenwerkse dakvlak;

2.9 inhoud van bebouwing:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 oppervlakte van bebouwing:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de bebouwing;

2.11 peil:

- a. voor bebouwing, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor bebouwing, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter bouwhoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land.





## H o o f d s t u k 2

### B e s t e m m i n g s r e g e l s



## **Artikel 3**

### **Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf;
- b. detailhandel, als nevenactiviteit, in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten en in AGF-producten, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- c. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon;
- d. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfsingel, met daarbij behorende erfsloot;
- e. bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen;
- f. extensieve opluchtrecreatie, kavelpaden;
- g. sloten en andere watergangen;
- h. kunstobjecten;
- i. agrarisch aanverwant bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - agrarisch aanverwant bedrijf".

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Toegestane bebouwing**

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mag bebouwing worden gebouwd ten behoeve van de onder lid 3.1 genoemde functies. Onder de hiervoor bedoelde bebouwing is geen bedrijfswoning toegestaan.

##### **3.2.2 Voorwaarde voor het bouwen**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bebouwing kan uitsluitend worden verleend wanneer de landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 2.2 de plantoelichting, is gerealiseerd, dan wel dat de realisatie van de landschappelijke inpassing als bedoeld in paragraaf 2.2 de plantoelichting krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.

##### **3.2.3 Bouwen**

Voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. voor zover niet anders in dit lid is bepaald, mogen de goothoogte en bouwhoogte, inhoud, dakhelling en oppervlakte van bebouwing niet meer of minder bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

| bebouwing                                                             | max. goothoogte | max. bouwhoogte |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| bedrijfsgebouwen                                                      | 8,5 m           | 11 m            |
| andere bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen                   |                 | 10 m            |
| licht- en vlaggenmast                                                 |                 | 12 m            |
| erf- en terreinafscheiding vóór de gevellijn en het verlengde daarvan |                 | 1 m             |
| overige erf- en terreinafscheiding                                    |                 | 2 m             |
| reclame-uiting                                                        |                 | 3 m             |
| kunstobject                                                           |                 | 5 m             |
| overig ander-bouwwerk                                                 |                 | 4 m             |

#### 3.2.4 Toegestane bebouwing buiten het bouwvlak

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen andere bouwwerken, hieronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's en andere silo's en boogkassen, buiten het bouwvlak gebouwd worden.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

De in lid 6.1 en 6.2 opgenomen regels zijn van toepassing.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het in artikel 3.1 omschreven gebruik zonder dat op de gronden de landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 2.2 "Landschap" van de plantoelichting, is gerealiseerd. De voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaand legaal gebruik zoals bedoeld in artikel 3.

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het in artikel 3.1 omschreven gebruik zonder dat op de gronden de landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 2.2 "Landschap" van de plantoelichting, is behouden. De voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaand legaal gebruik zoals bedoeld in artikel 10.2.

### 3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De in lid 9.1 en 9.3 opgenomen regels zijn van toepassing.

# H o o f d s t u k   3

## A l g e m e n e   r e g e l s



## **Artikel 4**

### **Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 5**

### **Algemene gebruiksregels**

#### **5.1 Gebruik**

Het parkeren ten behoeve van de bestemming dient te allen tijde plaats te vinden binnen het betreffende bestemmingsvlak of in het agrarisch erf.

#### **5.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen. In ieder geval de volgende gebruiksvormen worden als strijdig gebruik aangemerkt het gebruiken of laten gebruiken:

- a. als seksinrichting;
- b. als standplaats;
- c. als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- d. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- f. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- g. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- h. voor het ophogen van gronden buiten het erf ten behoeve van permanente bollenteelt;
- i. een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden of het gebruik uitdrukkelijk is toegestaan.

#### **5.3 Toegestaan gebruik**

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van:

- a. vrije beroepen;
- b. kabels en leidingen, niet zijnde hoofd(transport)leidingen.



## **Artikel 6**

### **Algemene afwijkingsregels**

#### **6.1 Algemene bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken**

##### **6.1.1 Bebouwing van openbaar nut**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen. Daarbij gelden de volgende regels:

- a. de bebouwing betreft geen verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de inhoud mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>3</sup>.

##### **6.1.2 Civieltechnische werken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve het bouwen van civieltechnische werken.

##### **6.1.3 Afwijking van begrenzingen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor een afwijking van:

- a. de grens of richting van wegen, paden en waterlopen;
- b. de ligging van de bebouwingsgrens en grens van een bouwvlak of aanduiding,

mits wordt aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein. Voorts geldt dat de afwijking niet meer mag bedragen dan 5 m ten opzichte van hetgeen is aangegeven.

##### **6.1.4 Afwijking van maten en percentages**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor een afwijking van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, met dien verstande dat de afwijking beperkt blijft tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Het voorgaande geldt niet met betrekking tot de inhoud van een woning en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

#### **6.2 Afwijken van de afstand gebouwen tot hart erfsloot**

Voor zover van toepassing verklaard in het betreffende artikel, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van

het bouwen van een gebouw tot een afstand van 8 m tot het hart van de erf-sloot, mits wordt aangetoond:

- a. dat het vervangende nieuwbouw van een bestaand gebouw dan wel verlenging, in de lengterichting van het erf, van een naastgelegen bestaand gebouw betreft;
- b. dat het niet een verbreding, in de breedterichting van het erf, van een bestaand gebouw betreft;
- c. dat de erfsingel in stand wordt gehouden;
- d. dat dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- e. dat het gebruik gelet op milieuhygiënische eisen redelijkheidshalve in-pasbaar is;
- f. dat er geen onevenredige afbreuk aan de landschappelijke waarden wordt gedaan.

## **Artikel 7**

### **Algemene wijzigingsregels**

#### **7.1 Wijziging bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingsgrenzen in het plan te wijzigen, mits wordt aangetoond dat:

- a. hiertoe dringende redenen zijn, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen;
- b. de wijziging het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet onevenredig schaadt;
- c. Voorts geldt dat de geldende oppervlakte van het bij de wijziging betrokken bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden verkleind of vergroot.

## **Artikel 8**

### **Algemene procedureregels**

#### **8.1 Afwijken bij een omgevingsvergunning**

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

#### **8.2 Wijziging**

Voor een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat Burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging besluiten.

## **Artikel 9**

### **Overige regels**

#### **9.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de hierna aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- b. het vellen en rooien van bestaande erfsingels en het aanplanten van nieuwe erfsingels bij erfvergroting.

Voorts geldt dat werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden of functies niet onevenredig worden verkleind.

#### **9.2 Uitzonderingen plicht tot omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

Het in lid 9.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en het onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan,

mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **9.3 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.



# H o o f d s t u k 4

## O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s





## **Artikel 10**

### **Overgangsrecht**

#### **10.1 Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **10.2 Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19 b te Creil”.

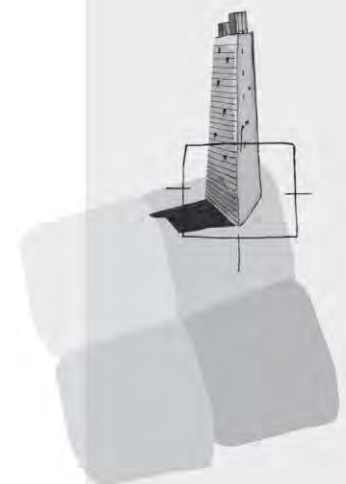
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 25 april 2013.

# Colofon

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
164.18.50.00.00



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

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort



gemeente  
**NOORDOOSTPOLDER**

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2013, no. 3746-1;

**B E S L U I T:**

1. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil' vast te stellen;
2. dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00522-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 1 januari 2012;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. het bestemmingsplan ' Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 25 april 2013.

De griffier,

de voorzitter,



Emmeloord, 12 maart 2013.

### **Onderwerp**

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil.

### **Voorgenomen besluit**

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil' vaststellen.
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00522-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vastleggen en die vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 1 januari 2012.
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.
4. Het bestemmingsplan ' Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19- b te Creil ' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekendmaken.

### **Advies raadscommissie**

Raadscommissie WO adviseert unaniem het voorstel als hamerstuk te beschouwen

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

### **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan ' Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil ' heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (17 januari 2013 t/m 27 februari 2013). Tijdens de inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil' voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het veranderen van het bouwvlak. In de huidige situatie ligt het bouwvlak niet in een hoek. Het bouwvlak is geplaatst over de volledige breedte van de kavel naast een bestaand erf. Door de wijziging van het bebouwingsvlak komt het vlak opnieuw in een hoek van de kavel te liggen en is het niet meer mogelijk om over de volledige kavelbreedte te bouwen.

### **Doelstelling**

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil.

### **Voorgesteld besluit**

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil' vaststellen.
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00522-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vastleggen en die vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 1 januari 2012.
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.
4. Het bestemmingsplan ' Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19- b te Creil ' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekendmaken.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen*

Gezien het feit dat er geen zienswijze zijn ingediend en er geen ambsthelpe wijzigen zijn kan het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilerpad 19-b te Creil' ongewijzigd vastgesteld te worden.



*2.1 Het bestemmingsplan in elektronische vorm samen met de ondergrond vaststellen*  
Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden. Dit betekent onder andere dat het plan conform de verplichte standaarden is opgesteld. Het plan zal worden aangeboden aan de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Iedere versie van een plan heeft daarbij een uniek planidentificatienummer. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dit NL.IMRO.0171.BP00522-VS01. Conform 1.2.4 van de Bro moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt; voor dit plan is dat GBKN,1 januari 2013.

*3.1 Het verhaal van eventuele kosten die gepaard gaan met mogelijke bouwplannen zijn anderszins verzekerd.*

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen van het bestemmingsplan en eventuele omgevingsvergunningen, worden door middel van leges gedekt. Tevens is er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Omdat het kostenverhaal voor het onderhavige bestemmingsplan al verzekerd is, dient uw raad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

*4.1 Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure ex artikel 3.8 Wro voortgezet*

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling, inhoudende dat:

- a. de kennisgeving geplaatst wordt in de Flevopost, Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- b. de kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg worden toegezonden aan de Gedeputeerde Staten en Waterschap Zuiderzeeland;
- c. na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen alleen beroep indienen tegen de wijzigingen. De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking (tenzij er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de AbRvS).

## **Kanttekeningen**

N.v.t.

## **Planning/uitvoering**

- 25 april 2013 vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- 8 mei 2013 publicatie in Flevopost, Staatscourant en op de gemeentelijk website.
- 9 mei 2013 start inzage vastgesteld bestemmingsplan voor een periode van 6 weken.

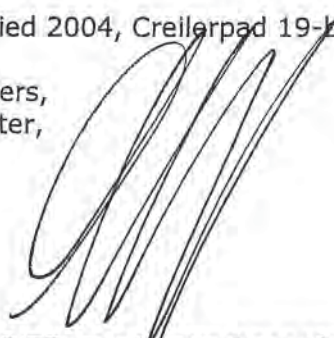
**Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Creilpad 19-b te Creil'.

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



Portefeuillehouder : W.J. Schutte



Steller : mw. M.E. Wierstra; 32 75; m.wierstra@noordoostpolder.nl