

Ens, Drietoersweg 38-I en 29

Gemeente	Noordoostpolder
Webadres gemeente	www.Noordoostpolder.nl
Contactpersoon	Dhr. G. Folmer
Opdrachtgever	A. Baas Pot- en Tuinplantenkwekerij
Contactpersoon	Dhr. J. Baas
Plan gemaakt door	DLV glas en energie
Contactpersoon	mevr. G. Alicaris

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Het plangebied	5
2.1 Begrenzing van het plangebied	5
2.2 Samenhang met de omgeving	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Europees beleid	6
3.2 Rijksbeleid	6
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	7
3.4 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4 Functionele analyse	9
4.1 Bodem	9
4.2 Water	9
4.3 Flora en fauna	9
4.4 Archeologie	10
4.5 Luchtkwaliteit	10
4.6 Geluid	11
4.7 Externe veiligheid	11
4.8 Verkeer	11
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	12
5.1 Economische uitvoerbaarheid	12
5.2 Planchaderisico	12
Hoofdstuk 6 Het plan	13
6.1 Houtstookinstallatie drietoersweg 29	13
6.2 Bouw teeltruimte drietoersweg 38-I	13
6.3 Het plan	17
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	18
7.1 Projectbesluit houtopslag	18
7.2 Omgevingsvergunning gebruik houtketel	18
7.3 Bestemmingsplan Ens, Drietoersweg 38-I en 29	18
Bijlagen bij toelichting	19
Bijlage 1 NIBM tool	20
Bijlage 2 Watertoets standaard waterparagraaf	22
Bijlage 3 Reactie provincie Flevoland	26
Bijlage 4 Tekening kascomplex drietoersweg 38-I	28

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De hoofdvestiging van Kwekerij A. Baas bevindt zich op Enserweg 4 te Ens. Kwekerij A. Baas is tevens gevestigd op Drietoersweg 38-I en Drietoersweg 29 te Ens. Beide percelen liggen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004.

- Perceel Drietoersweg 38-I heeft de bestemming 'Agrarisch, staand glas toegestaan'. Ca. 5.000 m² van het perceel heeft de bestemming 'Wonen'.
- Perceel Drietoersweg 29 heeft de bestemming 'Bedrijven'

De percelen Drietoersweg 38-I en Drietoersweg 29 zijn beide onderdeel van de inrichting. Voor het gehele project is een vergunning Wet milieubeheer verleend door de provincie Flevoland nr. 1006854 d.d. 16 juni 2010 en een WVO vergunning door Waterschap Zuiderzeeland nr. 2010/125626. Op 11 februari 2011 is in overleg met de provincie Flevoland een gewijzigde milieutekening ingediend i.v.m. de plaats van de houtketel.

Op Drietoersweg 38-I is inmiddels een kassencomplex van 52.330 m² gerealiseerd. Het woonhuis is in gebruik als bedrijfswoning.

Baas is voornemens het project te voltooien met de bouw van een kweekruimte/kas van ca. 4.000 m². Deze wordt aansluitend op de bestaande bebouwing gebouwd en zal gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen' vallen. Circa 2.700 m² van deze te realiseren kweekruimte/kas valt binnen de bestemming "agrarisch staand glas toegestaan", binnen welke bestemming de bouw van kassen is toegestaan. Als energievoorziening is gekozen voor een duurzame oplossing, i.c. een houtketel. De houtketel en toebehoren zijn op het perceel Drietoersweg 29 geplaatst.

Voor het bedrijfsgebouw van Drietoersweg 29 is een omgevingsvergunning verleend middels een projectbesluit op 29 juni 2011. Voor de bouwwerken geen gebouw zijnde is op 17 mei 2011 een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' verleend. Voor het gebruik van de houtketel is op 20 maart 2012 een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan' verleend.

Om de teeltruimte te realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig, omdat een gedeelte van de teeltruimte de bestemming 'Wonen' heeft. Het totale bouwvlak 'Wonen' bedraagt ca. 5.000 m² er is een woonhuis met bijgebouw aanwezig, het overgrote deel is onbebouwd. Ca. een derde deel van de teeltruimte is gepland op het bouwvlak 'Wonen'. Het betreft 1.270 m².

Omdat reeds verschillende afwijkingen zijn verleend, is gekozen voor een bestemmingsplanherziening voor de percelen Ens, Drietoersweg 38-I en 29.

1.2 Leeswijzer

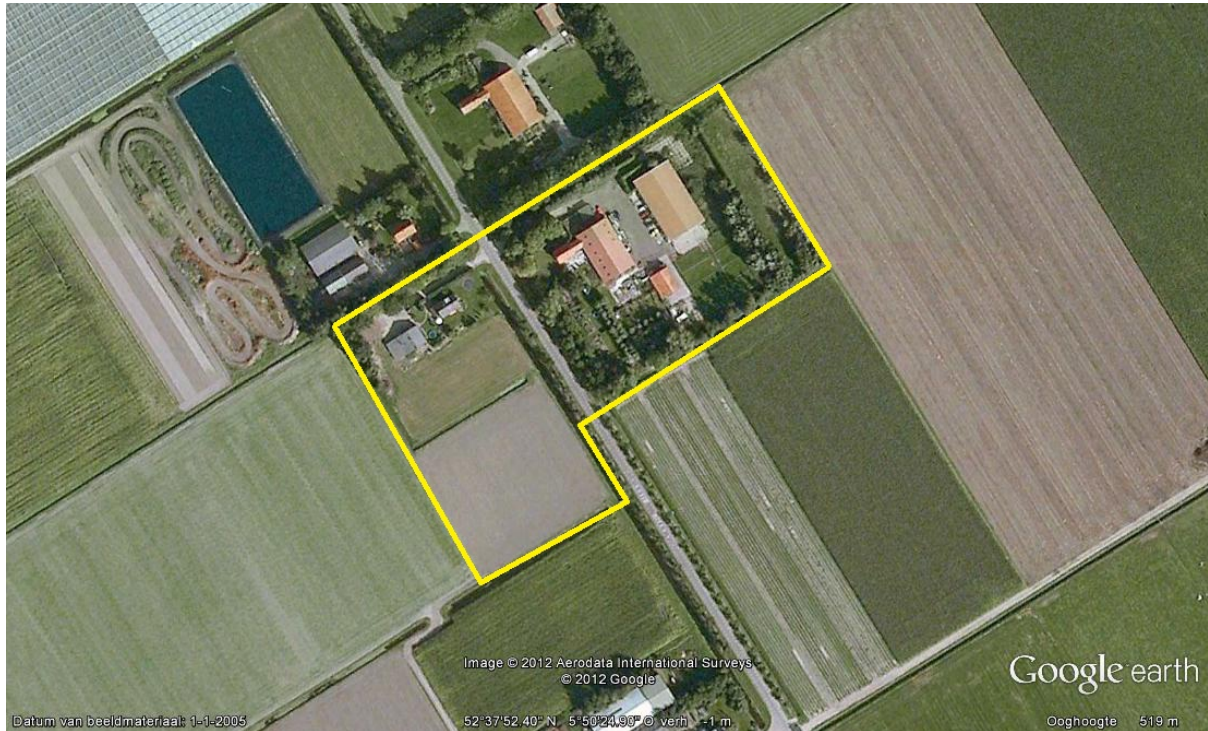
Deze plantoelichting bevat de verantwoording van het bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planologische regeling. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In Hoofdstuk 3 en 4 wordt een beschrijving gegeven van de ontwikkeling voor relevant beleid en een planologische beschrijving. In hoofdstuk Hoofdstuk 5 en 6 wordt het plan zelf beschreven met in Hoofdstuk 7 de reacties op het plan van het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

In dit hoofdstuk wordt het initiatief geïntroduceerd en de relatie met de omgeving. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Het plan wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 6.

2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen Ens, Drietoerensweg 38-I en 29.



Het geel omkaderde vak bestaat uit het perceel Drietoerensweg 38-I links van de Drietoerensweg en Drietoerensweg 29 aan de rechterzijde.

2.2 Samenhang met de omgeving

Op het perceel Drietoerensweg 38-I zal de teeltruimte worden aangesloten op de reeds bestaande glastuinbouw. Het aanzicht van de locatie vanaf de Drietoerensweg zal daardoor niet veranderen, anders dan dat de bebouwingsgrens verder naar de perceelsgrens opgeschoven wordt. De groensingel rond de bebouwing op Drietoerensweg 29 blijft in stand. De nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de vorm, het materiaalgebruik en het kleurgebruik dat kenmerkend is voor de omgeving. De gevel wordt in overleg met de Welstandscommissie uitgevoerd met donker groene panelen.

Op Drietoerensweg 29 is de houtstookinstallatie geplaatst in het bestaande bedrijfsgebouw. Naast het bestaande bedrijfsgebouw is een nieuwe opslagruimte geplaatst voor de houtopslag. De huidige erfverharding zal intact blijven en gebruikt worden voor de ontsluiting van het bedrijfsgebouw, de opslagruimte en het woonhuis. Het woonhuis is goed zichtbaar vanaf de Drietoerensweg. Dit is het meest representatieve gebouwonderdeel van het perceel. Het bedrijfsgebouw en de opslagruimte zijn hierachter gelegen. De bebouwing sluit qua vorm, materiaal- en kleurgebruik aan bij de omgeving en zijn kenmerkend voor deze omgeving. Door de uitstraling van het dak, de gebruikte steensoort en hoogte van het gebouw in combinatie met de landschappelijke inpassing aan de zijkanten van het perceel wordt het nieuwe gebouw zo veel mogelijk onttrokken aan het zicht.

De vier zijden van Drietoerensweg 29 zijn voorzien van een strook inheemse beplanting van bomen en struiken. De voor- en achterzijde van dit perceel is gedeeltelijk open. De huidige volgroeide erfsingel zal worden behouden. De erfsingel zorgt voor een groen eiland in het agrarisch omringende landschap.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Natura 2000

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn heeft als doel de biologische verscheidenheid te bevorderen. Deze richtlijn houdt de verplichting in om natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die voor de Europese Unie van belang zijn in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende natuurlijke habitats en wilde flora en fauna het belangrijkste zijn, identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones.

De in 1979 vastgestelde Vogelrichtlijn heeft als doel alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats te beschermen en te beheren. Deze richtlijn ziet speciaal toe op de bescherming van de leefgebieden voor in het wild levende vogels. Ook ingevolge deze richtlijn kunnen Speciale Beschermingszones worden ingesteld. Natura 2000 is de uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn.

De Natuurbeschermingswet 1998 beoogt de gebiedsbeschermingsbepalingen uit de Habitat- en Vogelrichtlijn te implementeren in de Nederlandse wetgeving. Het onderdeel van de Habitatrichtlijn dat niet ziet op de aanwijzing van gebieden, maar op de bescherming van specifieke inheemse en uitheemse dier- en plantensoorten, wordt in de Flora- en faunawet geregeld.

Er is een aantal Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de inrichting: De Wieden, Weerribben, Ketelmeer/Vossemeer en Zwartemeer.

Op 2 juli 2010 is een Wm vergunning afgegeven door de Provincie Flevoland onder nummer 106854, in verband met de plaatsing van de houtstookinstallatie. De houtstookinstallatie was in eerste instantie gepland op Drietoersweg 38-I. Op 11 januari 2011 is de Wm vergunningstekening aangepast, waarbij de plaats van de houtstookinstallatie is gewijzigd binnen de inrichting naar het perceel Drietoersweg 29. Voor het gebruik van de houtketel is op 20 maart 2012 een omgevingsvergunning afgegeven.

Aangezien de Wm vergunning al is afgegeven, is er is geen sprake van een netto toename. De N-depositie neemt door deze bestemmingswijziging niet toe.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota ruimte

Voor het beleid van het rijk voor de ruimtelijke ordening is vooral de Nota Ruimte; "Ruimte voor ontwikkeling", zoals die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is vastgesteld, van belang. De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste ruimtelijke doelstellingen voor de komende jaren. De nota doet concrete uitspraken over het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020. De periode 2020-2030 vormt hierbij een doorkijk naar de langere termijn.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier algemene regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gehouden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in voldoende mate in deze punten.

3.2.2 M.e.r.

Ingevolge de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieu-effectrapportage moet voor bepaalde activiteiten een milieu-effectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is aangegeven voor welke activiteiten het opstellen van een m.e.r. verplicht is en voor welke activiteiten beoordeeld moet worden of het opstellen van een m.e.r. noodzakelijk is (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten).

De activiteiten van kwekerij Baas worden niet genoemd in de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994. Daarom hoeft voor de besluitvorming op de vergunningaanvraag geen milieueffectrapportage te worden opgesteld (geen m.e.r.-plicht) en hoeft ook niet te worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld (geen m.e.r.-beoordelingsplicht).

Conform artikel 7.2a Wm is een m.e.r. verplicht indien op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet, een passende beoordeling moet worden gemaakt. Uit de N-depositieberekening blijkt dat het effect niet significant is, maar zeer gering. Daarmee bestaat er ook geen directe m.e.r.-plicht voortvloeiend uit de Wm.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen moet expliciet rekening gehouden worden met de cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten zodat nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk inpassen. De kernkwaliteiten zijn in het "Omgevingsplan Flevoland" uitgewerkt.

3.3.1 Omgevingsplan Flevoland

Voor Noordelijk Flevoland wordt het profiel bepaald door de dynamiek van de regio en nabije omgeving. Economisch gezien is de landbouwsector in noordelijk Flevoland meer bepalend dan in de andere gebieden van Flevoland.

Het streven is de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer af te stemmen op de maatschappelijke behoeften. De inrichting en het gebruik zullen daardoor in bepaalde gebieden wijzigen. Dit hangt samen met schaalvergroting en verbreding in de landbouw, de groeiende ruimtevraag van de sector recreatie en toerisme, de beoogde versterking van de natuur en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem.

De landbouwsector verandert in een hoog tempo. Dit uit zich in schaalvergroting, een verschuiving van activiteiten, specialisatie en intensivering en verbreding van de bedrijfsvoering. De provincie wil de agrarische sector in haar verdere ontwikkeling faciliteren en ondersteunen, zodanig dat er een duurzame, vitale landbouwsector ontstaat en er meer mogelijkheden ontstaan voor de ontwikkeling van andere economische functies in het landelijk gebied.

De provincie handhaaft de concentratie van glastuinbouw in de gebieden bij Almere, Luttelgeest en Ens. Binnen deze glastuinbouwgebieden kunnen ook bijbehorende activiteiten als verwerking, verpakking en logistiek gevestigd worden. Uitbreidingsmogelijkheden liggen alleen bij Luttelgeest en Ens. Hier is tevens herstructurering en revitalisering nodig om de concurrentiepositie voor de toekomst veilig te stellen.

3.3.2 Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

In het Omgevingsplan staan uitgangspunten met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen. In de beleidsregel 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).

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Noordoostpolder is momenteel bezig met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie.

In het gemeentelijke en provinciale beleid is een gebied aangewezen waar de oorspronkelijke functie kan veranderen. Dit transformatiegebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos wordt 'De Corridor' genoemd. Een tweede transformatiegebied, welke nog niet in het beleid staat genoemd, is te vinden in de zuidoostelijke hoek van de gemeente. Het plangebied ligt in deze hoek. Een verandering van de landschappelijke structuur behoort tot de mogelijkheden.

Schaalvergroting in de landbouw is een trend die ook tot 2020 zal doorzetten. Ruimtelijk zal het vergroten van bouw mogelijkheden in de hele gemeente worden gefaciliteerd. Grondgebonden landbouw, akkerbouw en tuinbouw, blijven de kern van de agrarische sector.

Een ontwikkeling in de landbouw die plaatsvindt, is de vraag naar glastuinbouwgebied. De gemeente kiest voor een groei van de glastuinbouw door het faciliteren van uitbreidings-ruimte. De uitbreidingsruimte wordt gezocht bij de bestaande glastuinbouwgebieden in Ens en Luttelgeest. Daarbij wordt de prioriteit gegeven aan Luttelgeest.

3.4.1 Landschappelijk ontwikkelingsplan (LOP)

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van het Landschappelijk Ontwikkelingsplan. Daarin zullen vier landschappelijke waarden uitgewerkt worden in de zin van hoe de waarden kunnen worden behouden en ontwikkeld. Dit plan is nog niet volledig, waardoor alleen de aspecten eruit gelicht zijn welke tot uiting komen in het concept.

Uitgangspunt is tegenwoordig een 'ontwikkelingsgerichte polder' met ruimte voor moderne (landbouw) ontwikkelingen en respect voor het oorspronkelijke ontwerp. Na de oorspronkelijke inrichting van de polder, en met name in de laatste decennia, zijn glastuinbouwgebieden ontstaan. Deze nieuwe vormen van bebouwing waren in het oorspronkelijke plan niet voorzien en zijn niet groen omlijst. Daarmee vormen ze nu als bebouwing een uitzondering in het landschap.

De landbouw is nog steeds de belangrijkste gebruiker van het buitengebied. Wel is er veel veranderd ten opzichte van de inrichting van de polder. Dit is te zien in het landbouwkundig gebruik (schaalvergroting, grotere machines, grondgebruik) en de afname van het aantal bedrijven. Verder zijn er nevenfuncties ontstaan (verbreding van de landbouw) en is het soort landbouw veranderd (minder akkerbouw en meer bollenteelt, glastuinbouw e.d.).

3.4.2 Welstandsbeleidsplan gemeente Noordoostpolder

De indeling van de erven, de boerderijen en dan met name de montageschuren zijn uniek voor Nederland en zeer kenmerkend voor de Noordoostpolder. Door ontwikkelingen in de land- en tuinbouw en vermindering van het aantal landbouwbedrijven zullen deze karakteristieken veranderen. Met zorgvuldige ontwerpen is het mogelijk daarbij de belangrijkste karakteristieken van de polder te handhaven. Van belang daarbij is het handhaven van de groensingels rond de erven. Omdat dit buiten de formele competenties van de welstandscommissie ligt, is in het bestemmingsplan buitengebied verder uitgewerkt hoe om te gaan met de erfsingels.

Hoofdstuk 4 Functionele analyse

4.1 Bodem

Op 22 oktober 2009 is een nulsituatie onderzoek uitgevoerd door FMA Nillesen. De conclusie uit dit rapport is dat op de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering kan vormen bij de voorgenomen bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing "landbouw/natuur" uitgevoerd. Na toetsing is gebleken dat de grond ter plaatse voldoet aan de bodemkwaliteit "landbouw/natuur".

4.2 Water

Op 25 juni is een WVO vergunning nummer 2010/125626 verleend voor het glastuinbouwbedrijf op Drietoerensweg 38-I voor het gehele project.

De bouw van de teeltruimte heeft geen invloed op de waterhuishouding van het perceel. Er vinden geen extra lozingen plaats.

In 2008 is het perceel overgenomen door Kwekerij A. Baas. De percelen kadastraal bekend als nr. 2917 sectie C en nr. 2918 sectie C waren gescheiden door een erfsloot die slechts een geringe afwaterende functie had. In overleg met het waterschap is deze erfsloot gedempt en is een dam aangelegd. Hiervoor is een Keuronthefing afgegeven. De afwatering wordt nu met behulp van drainageslangen geregeld.

Waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (geoportaal en e-formulier). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies (Bijlage 2).

4.3 Flora en fauna

Er is een quickscan flora & fauna uitgevoerd door Buro Bakker uit Assen onder de titel 'Toetsing flora- en faunawet voor Drietoerensweg 29 en 38-I te Ens'. De conclusies uit het rapport van oktober 2012 zijn hier overgenomen. Het juridisch kader wordt gevormd door de Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Direct na het droogvallen van de polder werd het gebied gekoloniseerd door grote aantallen vogels. In eerste instantie kwamen allerlei vogelsoorten van water- en open moerasgebieden voor, zoals eenden, ganzen en steltlopers. Deze soorten werden al snel gevolgd door soorten van meer besloten ruigtes en rietlanden.

Muizen breidden zich explosief uit en vormden een belangrijke voedselbron voor wezels en diverse roofvogels, zoals de Kiekendieven. Deze dynamische beginfase is nu echter niet meer aanwezig. (Loof)bossen en afwisselende 'parkachtige' gebieden hebben inmiddels hun intrede gedaan. Soorten van stabiele oude bosmilieus ontbreken echter nog grotendeels. Voedselrijkdom, rust en beschutting hebben geleid tot een relatief rijke fauna in de Noordoostpolder:

1. Roofvogels, zangvogels zoals Wielewaal en Appelvink en Kleine en Wilde Zwanen.
2. Zoogdieren zoals egel, mol, konijn, haas, hermelijn, wezel en ree.
3. Reptielen: Ringslangen zijn in het Kuinderbos talrijk aanwezig.
4. Amfibieën: In de Noordoostpolder komt de strikt beschermde Rugstreeppad wijd verspreid voor.
5. Vleermuizen waaronder Meervleermuis en Gewone grootoorvleermuis.

De conclusie volgens het rapport van Buro Bakker is dat de aanwezigheid van de streng beschermde Rugstreeppad niet op voorhand kan worden uitgesloten. De soort kan gebruik maken van de locaties die (tijdelijk) water bevatten. Daarnaast zou de soort zich in de aanlegfase van de teeltruimte kunnen vestigen, vanwege de aanwezigheid van open zand. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn;

- Het ongeschikt en ontoegankelijk maken en houden van het plangebied in verband met eventuele

vestiging van de soort voorafgaand aan de werkzaamheden. Dit kan onder meer door het plaatsen van amfibiewerende strips.

- Worden ondanks de getroffen maatregelen toch individuen binnen het plangebied aangetroffen, dan zullen deze door een deskundige worden gevangen en naar een geschikte locatie worden verplaatst.

Overige zwaar en matig zwaar beschermde soorten flora en fauna kunnen binnen het plangebied worden uitgesloten. De (mogelijke) aanwezigheid van een aantal licht beschermde soorten leidt niet tot verdere consequenties ten aanzien van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.

4.4 Archeologie

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het archeologisch aandachtsgebied. Archeologische aandachtsgebieden zijn gebieden met een relatief hoge dichtheid aan goed geconserveerde archeologische waarden. Zij omvatten delen van de prehistorische stroomgebieden van de Vecht, IJssel en Eem, waarin onder andere nederzettingen van de Swifterbantcultuur liggen.

MUG ingenieursbureau heeft in 2011 een archeologisch onderzoek uitgevoerd op perceel Drietoersweg 29, projectnummer 93121010, vanwege de bouw van een opslagruimte en twee warmteopslagtanks. In MUG-publicatie 2010-141 d.d. 22 februari 2011 zijn de bevindingen vastgelegd. De verwachting uit het bureauonderzoek was dat het pleistocene dekzand zich vlak onder het maaiveld zou bevinden. Uit het booronderzoek blijkt echter dat het pleistocene dekzand zich dieper dan 4 m-mv bevindt. Ook is de verwachte veenlaag niet aangetroffen, wel zijn er in de klei verslagen veenresten gevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten geldt voor de onderzoekslocatie de volgende aanbeveling: Voor het terreindeel waar de bouw van een opslagloods is gepland wordt, in overleg met de gemeente Noordoostpolder, geen vervolgonderzoek aanbevolen. Er is hier slechts sprake van zeer geringe bodemverstoring door het funderen met behulp van 14 heipalen aan de randen van de loods. Op het terreindeel waar twee warmteopslagtanks zullen worden aangelegd wordt alleen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wanneer de bodemverstoringen dieper dan 4 m –mv zullen zijn.

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V heeft een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht op perceel Drietoersweg 38-I. De bevindingen staan in RAAP-rapport 2282, d.d. 25 mei 2011. Hieronder is de samenvatting opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten, kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de bouwplannen (grond- en graafwerkzaamheden) geen archeologische waarden zullen worden verstoord indien deze niet dieper zullen reiken dan circa 4,5 m -Mv (de top van het dekzand). Gelet op de bouwplannen en (diepte van de) voorgenomen bodemingrepen zijn er vanuit een oogpunt van archeologie dan ook geen bezwaren.

De enige kanttekening betreft het plaatsen van de heipalen, die tot in het 'vaste' zand (dat wil zeggen tot in het dekzand) zullen worden doorgezet. Hoewel hierbij het potentieel archeologisch niveau (het dekzandoppervlak, intact en afgedekt door veen) wordt aangetast, is het niet zeker of zich ter plekke ook archeologische resten bevinden. Om hierover zekerheid te krijgen zou een gravend (proefsleuven)onderzoek nodig zijn. De onzekerheid of op het dekzand daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn, de beperkte mate van verstoring (door heipalen) en de zeer hoge kosten (een proefsleuf op een diepte van circa 5 meter) leiden ertoe dat dit onderzoek maatschappelijk niet gewenst/verantwoord is.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor de activiteit binnen de bestemming kleinschalige warmtevoorziening is een omgevingsvergunning verleend. De immissie op de grens van de inrichting bij vollast ligt op 0,006 pg/m³ dat is kleiner dan 0,1 pg/m³. De bijdrage van de inrichting is niet in betekenende mate ten opzichte van de jaargemiddelde concentratie voor PM10.

De bestemmingsplanwijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

4.6 Geluid

Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden ter plekke van de houtstookinstallatie. De rapportage van ARDEA acoustics & consult is van 20 april 2011, waarbij verschillende geluidsmetingen gedurende de nachtperiode zijn gedaan.

De conclusie van het akoestisch onderzoek is als volgt: Op basis van immissiemetingen kan worden geconcludeerd dat gedurende de dag- en avondperiode de houtgestookte installatie aan de grenswaarden voldoet. Er werd echter geconstateerd dat het spectrum tonaal van karakter was. Op basis van de huidige regelgeving dient de provincie bij beoordeling een tonaliteittoeslag van 5 dB toe te passen vanwege de sterke hoorbaarheid/hinderlijkheid. Om gedurende de nachtperiode te voldoen aan de grenswaarden zal de houtgestookte installatie moeten worden aangepast zodanig dat het tonale karakter niet meer waarneembaar is.

Het advies is een demper te plaatsen in het rookkanaal. Wanneer de demper is geplaatst, is het volgens ARDEA acoustics & consult aannemelijk dat de houtgestookte installatie zal voldoen aan de grenswaarden.

4.7 Externe veiligheid

In het plangebied is geen sprake van nabijgelegen opslag van gevaarlijke stoffen of transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De brandveiligheid van de stookinstallatie en houtopslag is onderzocht. De conclusies van het onderzoek is als volgt:

- *De twee compartimenten worden gescheiden door een brandwerende muur van 30 minuten.*
- *De vluchtdeuren (houtstookinstallatie) moeten voorzien worden van de noodzakelijke bewegwijzering.*
- *De ruimten behoeven **niet** te worden voorzien van brandslanghaspels.*
- *De ruimten behoeven **niet** te worden voorzien zijn van een brandmeldinstallatie*

Volgens tekening wordt de houtopslag overigens, boven wettelijk, wel voorzien van een brandslanghaspel om zo bij ontdekking van een beginnende vuurhaard toch te kunnen ingrijpen. Ook worden de armaturen zodanig voorzien dat zij volgens de regels voor noodverlichting kunnen branden.

In de rapportage brandveiligheid stookinstallatie zijn de gebouwen getoetst aan het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit. Uit het rapport blijkt dat de gebouwen voldoen aan de gestelde eisen.

4.8 Verkeer

De bestemmingsplanwijziging zal niet leiden tot een significante uitbreiding van vervoersbewegingen. Er zal een geringe verhoging van de verkeersstroom naar het bedrijf plaatsvinden. Deze bestaat uit de aanvoer van houtchips.

Het effect hiervan op de luchtkwaliteit is in de Nibm-tool samengevat. De bijdrage van het verkeer is niet in betekenende mate, zie Bijlage 1.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering zijn geen kosten verbonden voor de gemeente Noordoostpolder. De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is voor de gemeente derhalve geen beslissingspunt, en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

5.2 Planschaderisico

Gezien het geringe effect ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, de locatie van het te realiseren project en de afstand tot andere woningen is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de belendende woningen geen sprake. Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging geen planschade te verwachten is.

Er is een planschadeovereenkomst ondertekend.

Hoofdstuk 6 Het plan

Kwekerij A. Baas is producent van pot- en perkplanten. De afzet van de producten richt zich op zowel de nationale als internationale markt. Het bedrijf kenmerkt zich met name door een specialisme in seizoensartikelen. De kwekerij is een modern glastuinbouwbedrijf van 20 hectare. Er werken circa 15 vaste medewerkers en, tijdens de verschillende piekmomenten, een veelvoud aan uitzendkrachten. Het bedrijf is ruim 30 jaar groeiend op basis van (technische) kennis, innovatie en ervaring, waar men zich ervan bewust is dat een maximaal rendement bepaald wordt door details en een goede organisatie. Belangrijke keurmerken als MPS-A, MPS-GAP, MPS-SQ, ETI en BOPP waarborgen deze kwaliteiten.

Op Drietoersweg 38-I is inmiddels een kassencomplex van 52.330 m² gerealiseerd. Het woonhuis is in gebruik als bedrijfswoning.

Voor de energievoorziening is gekozen voor een duurzame oplossing, een houtstookinstallatie. Deze installatie is geplaatst in de bestaande bedrijfsruimte op Drietoersweg 29.

6.1 Houtstookinstallatie drietoersweg 29

De houtgestookte installatie is 4,8 MW groot. De brandstof is snoeihout dat uit de polders komt en regelmatig wordt aangeleverd. Redenen om over te gaan op houtstook zijn de gestegen energieprijzen en de wens om op een duurzame en CO₂ neutrale manier invulling te geven aan de warmtevraag. Met de installatie zal het bedrijf 2 miljoen m³ gas per jaar besparen, wat overeenkomt met een het verbruik van ruim 1.200 huishoudens.

De installatie heeft een watergekoeld roosterbed. Samen met de condensor kan hierdoor een rendement van ongeveer 100% gehaald worden op de verbranding. De kwaliteit van de uitlaatgassen is goed, door de toepassing van een combinatie van een natte rookgasreiniging met een elektrostatisch filter. Daardoor voldoet de installatie aan de toekomstige eisen op emissiegebied. Voor deze houtstookinstallatie is een Wm vergunning verleend door de provincie Flevoland.

Voor de opslag van de brandstof, het snoeihout, is een houtopslagruimte nodig. In de houtopslag wordt het hout met behulp van een automatisch kraansysteem naar het invoerpunt geleid. Het snoeihout wordt per partij gemonsterd op onder meer vochtgehalte. Deze gegevens worden ingevoerd in de computer die de kraan aanstuurt om het hout naar het invoerpunt te brengen. Daardoor kan de computer er voor zorgen dat het materiaal van constante samenstelling is, wat het rendement van de installatie verhoogt.

Naast de houtopslag is het tevens noodzakelijk warmteopslagtanks te plaatsen. De warmtebehoefte van perkplanten is overdag lager dan 's nachts. De houtstookinstallatie zal echter 24 uur per dag draaien. Om een optimale dekkingsgraad te krijgen moet de warmte opgeslagen worden in warmteopslagtanks. Bij warmtevraag 's nachts kan deze warmte vanuit de warmteopslagtank in de kas worden gebruikt. Er is inmiddels 1 warmteopslagtank geplaatst.

6.2 Bouw teeltruimte drietoersweg 38-I

In de laatste bouwfase wordt een kas gerealiseerd van ca. 4.000 m². In het huidige gebruik van de opstanden komt steeds sterker naar voren dat er een belangrijk stuk ontbreekt aan de kas om tot een goede functionaliteit en een hoge efficiëntie te komen, noodzakelijk in de moderne exploitatie van een glastuinbouwbedrijf.

Logistiek is een belangrijk onderdeel voor efficiëntie, voor een goede plaatsing van de gewassen in diverse stadia in de kas. Daarom moet de extra teeltruimte voldoende vorm en oppervlak hebben. Gezien de huidige kas, is het praktisch, logisch en functioneel om de teeltruimte op de bestaande kas aan te laten sluiten over de volledige breedte. Op die manier ontstaat een rustig beeld. Zie foto's van de huidige situatie. De voorgenomen werkzaamheden vinden binnen het aangewezen kassenconcentratiegebied plaats.



woonhuis 38-I



zicht vanaf Drietoerensweg



bestaande kassen 52.330 m²



bestaande kassen 52.330 m²

6.3 Het plan

Kwekerij A. Baas is voornemens de laatste fase van het project te realiseren met de bouw van de teeltruimte van ca. 4.000 m². Deze wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd op het perceel Drietoerensweg 38-I.

Om de teeltruimte te realiseren is deze bestemmingsplanwijziging nodig, omdat een gedeelte van de teeltruimte in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft. De rest van het perceel op Drietoerensweg 38-I heeft de bestemming 'Agrarisch, staand glas toegestaan'.

Het totale bouwvlak 'Wonen' bedraagt ca. 5.000 m² er is een woonhuis met bijgebouw aanwezig.

Circa een derde deel van de teeltruimte is gepland op het bouwvlak 'Wonen'. Het betreft 1.270 m². Het resterende deel van de teeltruimte (2.730 m²) is gepland op bestemming 'Agrarisch, staand glas toegestaan'.

Netto zal er een toename verhard oppervlakte van 1.270 m² plaatsvinden. De overige 2.730 m² heeft immers al de bestemming 'Agrarisch, staand glas toegestaan'.

Ter verduidelijking is in Bijlage 4 een tekening met werknummer 09-0169, blad 20 toegevoegd. Hierbij is de bestaande situatie en de toekomstige situatie weergegeven van perceel Drietoerensweg 38-I. Op deze tekening staat ook de bestaande kas van 52.330 m². Deze kas is geen onderdeel van het plangebied.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

Voor dit plangebied zijn inmiddels verschillende afwijkingen verleend, daarom is gekozen voor een bestemmingsplanherziening voor de percelen Ens, Drietoersweg 38-I en 29.

Er is een projectbesluit genomen voor de houtopslag en er is een omgevingsvergunning afgegeven voor het gebruik van de houtstookinstallatie. Vervolgens wil kwekerij A. Baas een teeltruimte realiseren op Drietoersweg 38-I, waarvan een gedeelte binnen de bestemming 'Wonen' valt.

Er hebben verschillende overleggen plaatsgevonden in het kader van het projectbesluit houtopslag (7.1), van de omgevingsvergunning gebruik houtketel (7.2) en de bestemmingsplanwijziging Ens, Drietoersweg 38-I en 29(7.3).

7.1 Projectbesluit houtopslag

In het kader van het projectbesluit voor de houtopslag zijn de plannen voorgelegd aan het waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland.

7.1.1 Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap Zuiderzeeland geeft in haar reactie aan dat er sprake is van een klein plan en raadt aan de digitale watertoets uit te voeren. Volgens de digitale watertoets is er geen waterschapsbelang en om die reden is geen watertoets nodig. De extra lozingen bestaan alleen uit hemelwater van de uitbreiding verhard oppervlakte. De uitbreiding van verhard oppervlakte bedraagt 1.270 m² en is daarmee kleiner dan 2.500 m².

7.1.2 Provincie Flevoland

In een eerste vooroverleg met de provincie Flevoland, is aangegeven dat de voorgenomen werkzaamheden buiten het aangewezen kassenconcentratiegebied plaats zullen vinden. De provincie achtte het onwenselijk hieraan medewerking te verlenen, omdat de gebouwen en bouwwerken opgericht worden buiten het kassenconcentratiegebied Ens en betrekking hebben op een locatie binnen het concentratiegebied.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft de gemeente Noordoostpolder aanvullend overleg gevoerd met de provincie Flevoland om te zoeken naar een voor alle partijen bevredigende oplossing. Voorgesteld is om het provinciale beleid dat ziet op kleinschaligheid in het buitengebied analoog toe te passen. De totale oppervlakte van de ontwikkeling bedraagt 1.800 m² en blijft derhalve ruimschoots binnen de norm voor kleinschaligheid van 3.000 m². Per brief heeft de Provincie kenbaar gemaakt zich te kunnen vinden in de aangebrachte aanpassingen (Bijlage 3).

7.2 Omgevingsvergunning gebruik houtketel

7.2.1 Waterschap Zuiderzeeland

Per email dd 1 september 2011 heeft het waterschap Zuiderzeeland aangegeven geen belemmeringen te zien voor genoemd plan.

7.3 Bestemmingsplan Ens, Drietoersweg 38-I en 29

7.3.1 Waterschap Zuiderzeeland

Er is voor dit plan een digitale watertoets uitgevoerd. De netto uitbreiding van verhard oppervlakte bedraagt 1.270 m² en is daarmee kleiner dan 2.500 m² (dit wordt verwoord als géén uitbreiding verhard oppervlakte). Compenserende waterberging is derhalve niet nodig. De gehele tekst is opgenomen in Bijlage 2.

7.3.2 Provincie Flevoland

Het plan heeft de provincie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 NIBM tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bijlage 2 Watertoets standaard waterparagraaf



Geachte heer/mevrouw Gelista Alicaris,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Hierbij ontvangt u de standaard waterparagraaf voor de korte procedure van de watertoets die automatisch is gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw bestemmingsplan.

Standaard waterparagraaf korte procedure

Inleiding

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Waterrelevant beleid

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

Het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland staat beschreven in het Ontwerp Waterbeheerplan 2007-2011. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijke niveau zijn het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijke Rioleringsplan van belang.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en standstil (geen verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)

Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan Veiligheid, Voldoende en Schoon Water.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (geoportaal en e-formulier). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies.

Het resultatenoverzicht is als bijlage bij het plan gevoegd. De meest relevante gegevens zijn in het Waterlogboek van de gemeente Noordoostpolder opgenomen. Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met Waterschap Zuiderzeeland besproken.

Invloed op de waterhuishouding

Veiligheid/Waterkeringen

Het plan ligt niet buitendijks of in de keurzones van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

Voldoende water

Wateroverlast

Binnen het bestemmingsplan zal geen toename van verharding plaatsvinden.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied drooglegging en wateroverlast 2050. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Goed functionerend watersysteem

Het streefpeil in het plangebied bedraagt - [invullen]m NAP. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Het plangebied bevindt zich binnen tien meter afstand van een bestaande watergang. De watergang wordt ten minste aan 1 zijde voorzien van een obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed. Bij een waterbreedte vanaf 12 meter (Noordoostpolder vanaf 8 meter) geldt dit aan weerszijden. Hierbij wordt rekening gehouden met een benodigde doorrijhoogte van 4 meter ten behoeve van onderhoudsmateriaal.

[Invullen]: verder worden hier alle aanpassingen in het watersysteem aangegeven en wordt aangegeven hoe de waterhuishoudkundige zaken bestemd worden. Bijvoorbeeld de aanleg van watergangen, infiltratievoorzieningen. Daarnaast worden hier ook de dimensies van het watersysteem aangegeven of randvoorwaarden voor de aanleg hiervan (voor zover ruimtelijk relevant). Bijvoorbeeld de dieptes van watergangen bij streefpeil, de profielen en randvoorwaarden waaraan het watersysteem zal voldoen.

Anticiperen op Watertekort

Tijdens extreme droge perioden dient het inlaten van water mogelijk te zijn/blijven. 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.

Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.

Goed omgaan met afvalwater

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen wordt uitgegaan van het afkoppelen van regenwater en is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde.

Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Het afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Schoon regenwater is:

- Regenwater van verhardingen met een verkeersintensiteit < 1000;
- Regenwater vanaf parkeerplaatsen met < 50 plaatsen;
- Regenwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Regenwater van onverhard terrein;
- Regenwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).

Verontreinigingen door stedelijk afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Indien er binnen het plan wordt afgeweken van bovengenoemde uitgangspunten, wordt verzocht contact op te nemen met de

betreffende contactpersoon van Waterschap Zuiderzeeland.

Overige procedures bij Waterschap Zuiderzeeland

Voor het plan wordt verwacht dat een keurvergunning nodig is: nee

Voor het plan wordt verwacht dat een WVO-vergunning nodig is: nee

Voor het plan wordt verwacht dat een melding Bouwstoffenbesluit nodig is: nee

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld. Indien een of meerder antwoorden op de hierboven gestelde vragen ja is, dan wordt een kopie van dit formulier automatisch doorgestuurd naar het team Vergunningverlening van Waterschap Zuiderzeeland. Indien een vraag onterecht met nee is beantwoord, blijft de opdrachtgever voor de realisatie van het plan verantwoordelijk voor de verplichtingen.

Verklaring

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

20120807-37-5181

Bijlage 3 Reactie provincie Flevoland



PROVINCIE FLEVOLAND

25 JAAR

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265

Fax
(0320)-265260

E-mail
provincie@Flevoland.nl

Website
www.flevoland.nl

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



Verzenddatum

Bijlagen

Uw kenmerk

Ons kenmerk
1133991

Onderwerp

Aanvullend vooroverleg projectbesluit Drietorensweg 29 te Ens

Geacht college,

Op 25 februari 2011 heb ik u mijn standpunt medegedeeld over het voornemen een projectprocedure te doorlopen voor de realisering van een houtstookinstallatie, een opslagruimte voor die houtstookinstallatie en warmte opslagtanks op het perceel Drietorensweg 29 te Ens. De reactie is door u verwerkt middels enkele aanpassingen in de stukken. Op 16 maart 2011 heeft de heer M. Swemmer deze bij emailbericht toegezonden.

Ik bericht u hierbij dat ik mij kan vinden in de aangebrachte aanpassingen, waarbij de nadere aanduiding "kas" op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 wordt geschrapt en een regeling wordt opgenomen naar analogie van de regelgeving m.b.t. kleinschalige nevenactiviteiten op agrarische percelen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
namens deze,
het hoofd van de afdeling Ruimte, Wonen en Natuur

mevrouw A.W.H.M. van Oorschot

Bijlage 4 Tekening kascomplex drietoerensweg 38-I

Ens, Drietoersweg 38-I en 29

Gemeente	Noordoostpolder
Webadres gemeente	www.Noordoostpolder.nl
Contactpersoon	Dhr. G. Folmer
Opdrachtgever	A. Baas Pot- en Tuinplantenkwekerij
Contactpersoon	Dhr. J. Baas
Plan gemaakt door	DLV glas en energie
Contactpersoon	mevr. G. Alicaris

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Verkeer	13
Artikel 5 Water	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Wettelijke regelingen	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11 Overgangsrecht	20
Artikel 12 Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00530-VS01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.2 plan

het bestemmingsplan "Ens, Drietoerensweg 38-I en 29" van de gemeente Noordoostpolder;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren waaronder een paardenfokkerij, paardenhouderij en viskwekerij, uitgezonderd zijn paardenpensions en maneges en intensieve veehouderijen;

1.6 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter levering van goederen of diensten aan agrarische bedrijven;

1.7 ander-bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage

de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep- dan wel een bedrijf aan huis of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bestaande bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, omvang, hoeveelheid

bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, omvang, hoeveelheid zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, en dat, indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd;

1.19 boogkas

een kunststofunnel of overkapping van gewassen waarbij de afdichting of afdekking per jaar niet langer dan 5 maanden aaneengesloten is aangebracht;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.24 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;

1.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.28 erf

een aaneengesloten stuk grond, aan de zij- en achterzijde omsloten door een erfsingel, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.29 erfgrens

een grens van een erf;

1.30 erfsingel

een strook beplanting van ten minste 6 m breed, danwel ten minste 3 m breed ingeval van een direct aangrenzend erf, dat is verplicht als begrenzing van het erf;

1.31 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 gevellijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, danwel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven;

1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een erf kan worden aangemerkt;

1.34 horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

1.35 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.36 kunstobject

een object van creatieve en originele uiting of voorstelling van gedachten of gevoelens;

1.37 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.38 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.39 maaiveld

het oppervlak (of de bouwhoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.40 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens directe omgeving waarbij het verlenen van ondersteuning rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en die de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Mantelzorg vindt plaats op basis van vrijwilligheid, dat wil zeggen dat de mantelzorger zelf aangeeft in staat te zijn deze ondersteuning te verlenen;

1.41 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 natuur(wetenschappelijke) waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.43 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.44 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.45 onderbouw

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.46 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.47 ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.48 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, 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: het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

1.49 scheidingsgrens

een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is;

1.50 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.51 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte of als een afzonderlijke ruimte is gebouwd, aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.52 verkoop vanuit boerderij/huis

de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte verkoop van eigen, ter plaatse geproduceerde, agrarische producten;

1.53 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.54 verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

1.55 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 het bevoegd gezag aan te wijzen gevel;

1.56 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.57 wooneenheid

een deel van een woning of woongebouw wat als zelfstandig woonruimte wordt gebruikt voor een huishouden;

1.58 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.59 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de bouwhoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.3 de dakhelling

de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak gerekend in graden;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de goothoogte van het gebouw met dakoverstek

vanaf het peil tot de snijlijn van het buitenwerkse gevelvlak en het buitenwerkse dakvlak;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid:
 - 1. in de vorm van een agrarisch bedrijf,
 - 2. in de vorm van een glastuinbouwbedrijf,
 - 3. kleinschalige warmtevoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – kleinschalige warmtevoorziening",
- b. extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden,
- c. sloten en andere watergangen,
- d. kavelpaden,
- e. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing. Onder de hiervoor bedoelde bebouwing zijn begrepen kassen, ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken en gebouwen ten behoeve van warmtevoorzieningsinstallaties.

3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. kassen

Ter plaatse van de aanduiding "kas" zijn toegestaan:

- 1. kassen,
- 2. bedrijfsgebouwen,
- 3. silo's,
- 4. tanks ten behoeve van de opslag van water, gas en CO₂,
- 5. waterbassins en
- 6. warmtekracht-installaties in geluidswerende omkasting,

- b. kleinschalige warmtevoorziening

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – kleinschalige warmtevoorziening" zijn toegestaan:

- 1. bouwwerken en andere bouwwerken voor de opwekking van kleinschalige warmtevoorziening.
- 2. silo's,
- 3. tanks ten behoeve van de opslag van water, gas en CO₂,

- c. andere bouwwerken

Andere bouwwerken buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan binnen 50 m gemeten vanaf het hart van de erfsloot of de weg. Hieronder zijn niet inbegrepen:

- 1. mestopslag en sleufsilos,

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van gebouwen tot het hart van de wegsloot bedraagt ten minste 12 m tenzij de bestaande afstand minder bedraagt dan is de bestaande afstand toegestaan,
- b. de afstand van gebouwen tot het hart van de kavelsloot bedraagt ten minste 6 m tenzij de bestaande afstand minder bedraagt dan is de bestaande afstand toegestaan. Indien er geen kavelsloot aanwezig is, mag de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedragen dan 4 meter,
- c. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak,
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen,

- e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen,
- f. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 120 m² bedragen,
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter de gevellijn en het verlengde van de voorgevellijn van de betreffende bedrijfswoning,
- h. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	8,5 m	11 m
kassen	6,0 m	10 m
uitbouwen	3,5 m	-
bijgebouwen	3,5 m	6 m
bouwwerken voor mestopslag binnen het erf	-	13 m
silo's	-	20 m
tanks ten behoeve van de opslag van water, gas en CO ₂	-	15 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn	-	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen	-	2 m
overige andere bouwwerken, binnen het erf	-	4 m
kunstobjecten	-	5 m
reclame-uitingen	-	2 m
overige andere bouwwerken, buiten het erf:	-	2 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken verplaatsen bedrijfswoning buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 en lid 3.2.3, onder c ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning, met overschrijding van de aangegeven gevellijn aan de wegzijde, mits:

- a. het betreft een vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning,
- b. door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in ieder geval gerekend het ophogen van gronden ten behoeve van het gebruik van gronden voor permanente bollenteelt.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken bij een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en uitsluitend als tweede tak, voor het volgende niet-agrarisch gebruik:

- a. agrarisch aanverwant bedrijf,
- b. het bieden van overnachtingsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²,
- c. educatief centrum gericht op de landbouw en/of natuur,
- d. opslag en stalling van caravans, campers en boten e.d.,

- e. kunstnijverheid, ateliers en musea,
- f. (kinder)dagopvang tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m.

Bij het verlenen van ontheffing dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. de nevenactiviteiten mogen op ten hoogste 20% van het erf plaatsvinden met een gezamenlijk maximum vloeroppervlakte van 2.000 m²,
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd,
3. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden,
4. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden,
5. er mag geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvinden, en
6. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

De in Artikel 10 opgenomen regels voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden zijn van toepassing.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat gronden de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - agrarisch aanverwant bedrijf" krijgen. Bij wijziging worden de volgende bepalingen in acht genomen:

- a. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd,
- b. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden,
- c. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden,
- d. er mag geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvinden, en
- e. het dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. toegangswegen met ten hoogste een rijbaan en maximaal twee rijstroken, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten,
- b. wegbeplantingen en singels.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd de navolgende andere bouwwerken: kunstwerken, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsvoorzieningen, dan wel naar de aard hiermee gelijk te stellen andere bouwwerken.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	maximale bouwhoogte
kunstwerken:	10 m
lichtmasten:	10 m
kunstobjecten:	5 m
overige andere bouwwerken:	2,5 m

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
- b. waterhuishouding,
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden,
- d. behoud, herstel en beheersing van de functie water,

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd de navolgende bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden: duikers of aanlegsteigers, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:

- a. Artikel 4 Verkeer, binnen een afstand van 30 m gemeten loodrecht uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. Artikel 5 Water, binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet worden gebouwd.

7.2 Afwijking van de bouwregels

7.2.1 Afwijking langs wegen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, na advies te hebben ingewonnen bij de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, afwijken van het bepaalde in lid 7.1, onder a, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

7.2.2 Afwijking langs water

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, na advies te hebben ingewonnen bij de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, afwijken van het bepaalde in lid 7.1, onder b, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden gronden en zich daarop bevindende opstallen te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven bestemming of met de regels van het plan.

- a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen:
- b. ten behoeve van een seksinrichting,
- c. als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden, en
- d. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen en voor detailhandel,
- 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,

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden of het gebruik uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 terzake reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend - bij omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, sanitaire units, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen,
- b. ten behoeve van het bouwen van kunstwerken,
- c. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen,
- d. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Een en ander geldt niet met betrekking tot de inhoud van woningen en de oppervlakte van bijgebouwen,
- e. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken, ten behoeve van erkers, ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen over maximaal de halve gevelbreedte, met een maximale bouwhoogte van 3,5 m, mits die afwijkingen niet meer dan 3 m bedragen ten opzichte van hetgeen is aangegeven.

9.2 Ontheffing mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 1, lid 1.18, ten behoeve van het wonen in een vrijstaand bijgebouw, indien:

- a. daarvoor dringende sociaal-maatschappelijke redenen bestaan, en
- b. vooraf vaststaat dat het tijdelijke huisvesting betreft.
- c. het bewoning betreft door een persoon die vanwege zijn gezondheid is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van de bewoner van de (agrarische) bedrijfswoning.

Artikel 10 Wettelijke regelingen

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn de daarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende wettelijke regelingen van kracht.

10.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

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

10.2 Uitzondering

Het in 10.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de navolgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.6 Afwijking

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ens, Drietoersweg 38-I en 29.

Ens, Drietoersweg 38-I en 29

Gemeente	Noordoostpolder
Webadres gemeente	www.Noordoostpolder.nl
Contactpersoon	Dhr. G. Folmer
Opdrachtgever	A. Baas Pot- en Tuinplantenkwekerij
Contactpersoon	Dhr. J. Baas
Plan gemaakt door	DLV glas en energie
Contactpersoon	mevr. G. Alicaris

Vaststellingsbesluit



De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2013, no. 7325-1;

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan "Ens, Drietoersweg 38 – I en 29", vast te stellen;
2. het plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00530-VS01 conform artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Bro in elektronische vorm vast te leggen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN 7 mei 2010;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. het bestemmingsplan "Ens, Drietoersweg 38 – I en 29" overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 Wro bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 27 juni 2013.

De griffier,

de voorzitter,