



GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Wijzigingsplan

“Ens, Schokkerringweg 18-1”

5 augustus 2014

Vastgesteld

WIJZIGINGSPLAN “ENS, SCHOKKERRINGWEG 18-1’

Plan: “Ens, Schokkerringweg 18-1”
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 5 augustus 2014)
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00539-VS01



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	GELUID	16
4.2	BODEMKWALITEIT	16
4.3	LUCHTKWALITEIT	17
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	17
4.5	MILIEUZONERING	19
4.6	GEUR	21
4.7	ECOLOGIE	21
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	26
5.1	ALGEMEEN	26
5.2	BELEIDSKADERS	26
5.3	WATERTOETSPROCES	26
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
6.1	INLEIDING	28
6.2	OPZET VAN DE REGELS	28
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	28
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK & VOOROVERLEG	30
8.1	VOOROVERLEG	30
8.2	INSPRAAK	30
8.3	ZIENSWIJZEN	30
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		31
BIJLAGE 1	WATERPARAGRAAF: GEEN WATERSCHAPSBELANG	32
BIJLAGE 2	REACTIE WATERSCHAP	33
BIJLAGE 3	VASTSTELLINGSBESLUIT	34

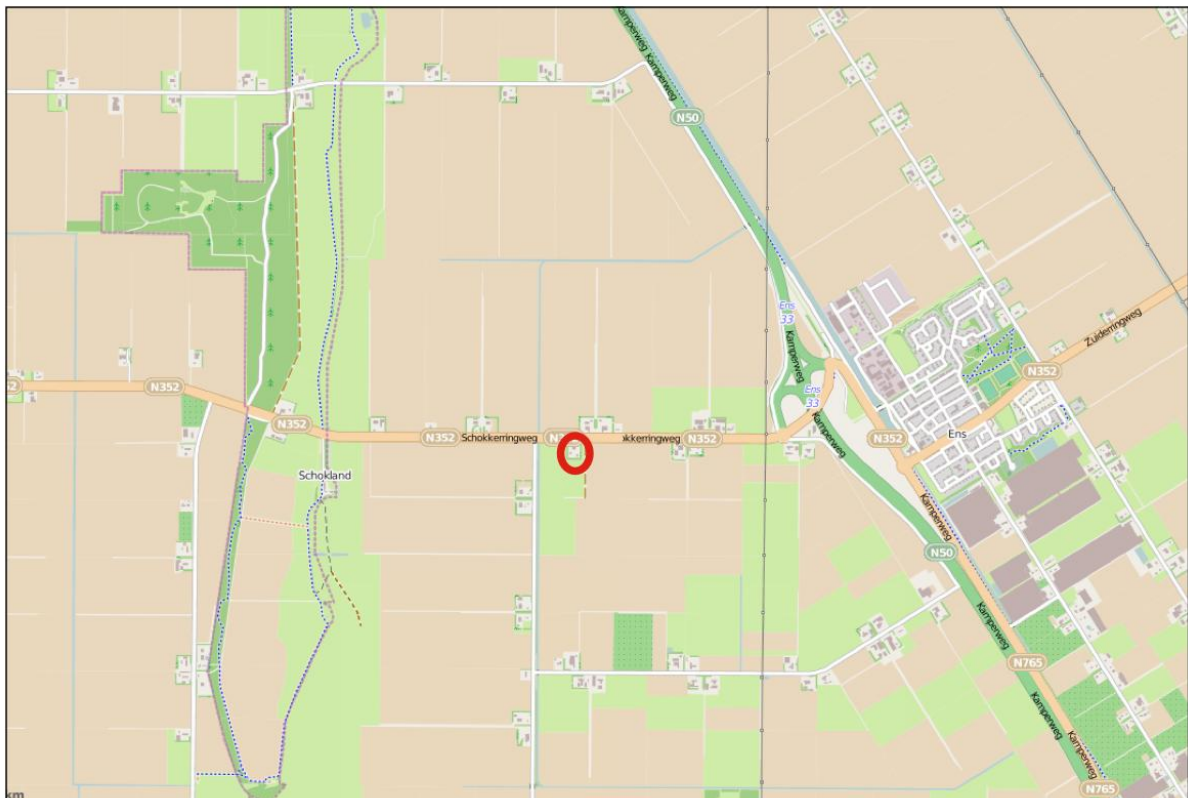
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Schokkerringweg 18-1 te Ens, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder, bevindt zich een perceel dat voorheen in gebruik was ten dienste van een tuincentrum. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Het is gewenst om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, namelijk een reguliere woonfunctie. Middels een in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 28, lid 5) is het mogelijk om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Gebleken is dat aan het afwegingskader van deze voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Korthedshalve wordt voor de behandeling en toetsing van de wijzigingsbevoegdheid verwezen naar paragraaf 3.3. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder heeft op 26 november 2013 besloten medewerking te verlenen aan toepassing van de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schokkerringweg 18-1 te Ens, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. De kern Ens bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand, ten oosten van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ens en de ligging aan de Schokkerringweg wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

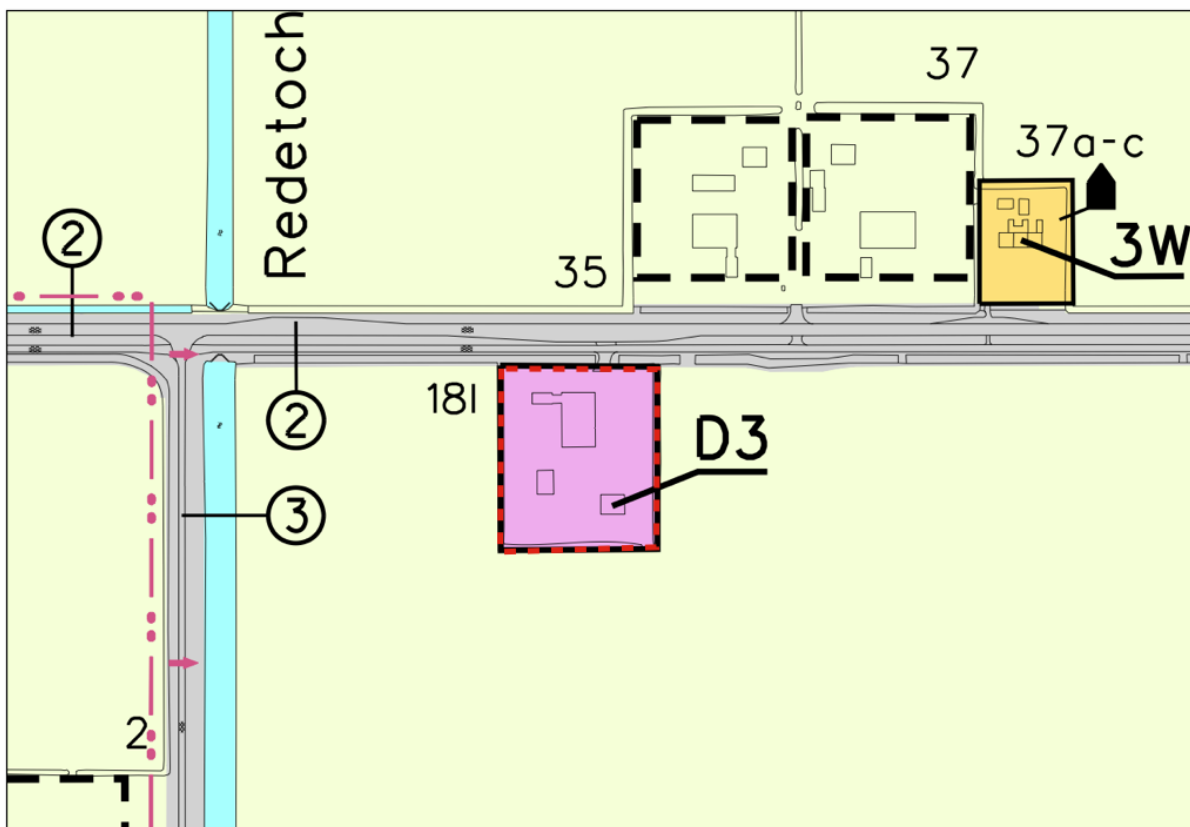
Het wijzigingsplan 'Ens, Schokkerringweg 18-1' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2005. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij aangegeven met de rode stippellijn.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart "Landelijk gebied 2004" (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Detailhandel'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, waarbij het tuincentrum als zodanig specifiek is aangeduid (D3) als tuincentrum. Tevens zijn de gronden bestemd voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het strijdig om de gronden en bouwwerken te gebruiken als regulier woonperceel. Het gebruik moet immers ten dienste staan van het tuincentrum.

Om het gewenste gebruik mogelijk te maken kan toepassing worden gegeven aan artikel 28.5 (Wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging) van het geldende bestemmingsplan:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 1 van de artikelen 13 (Bedrijven), 14 (Horeca) en 15 (Detailhandel),

geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen, zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 11 (Wonen), mits het aantal woningen niet wordt vergroot.

Voorliggend wijzigingsplan betreft de juridisch-planologische uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid. Kortheidshalve wordt voor de behandeling en toetsing van de wijzigingsbevoegdheid verwezen naar paragraaf 3.3

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Noordoostpolder beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie plangebied

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Noordoostpolder

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 twintigste 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.

2.1.2 Ordeningsprincipe 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).

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 dorpenring), radialen (assenkruis) en groene lijsten (om dorpen, erven en fruitgaarden). Erfsingels zijn een karakteristiek onderdeel van het landschap van de Noordoostpolder. Op afbeelding 2.1. is de kenmerkende ruimtelijke structuur van de Noordoostpolder weergegeven.



Afbeelding 2.1: Kenmerkende ruimtelijke structuur van de polder (Bron: Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030)

2.1.3 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Schokkerringweg 18-1 te Ens. De ruimtelijke structuur in de omgeving is karakteristiek voor het polderlandschap. In de omgeving zijn duidelijk de erven binnen ‘groene lijsten’ waarneembaar. De rechtlijnige, lineaire structuren zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. De functionele structuur bestaat uit verspreid liggende burgerwoningen en agrarische bedrijven. Het plangebied wordt begrensd door de Schokkerringweg (N352) aan de noordzijde en agrarische cultuurgronden aan de overige zijden. De ligging van het plangebied op luchtfoto's wordt weergegeven op afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's huidige situatie plangebied (Bron: Bing maps)

Het perceel wordt, met uitzondering van de in- en uitrit, omgeven door een forse groenwal die de bebouwing op het perceel aan het oog onttrekt. Binnen de begrenzing van het plangebied is diverse voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich aan de noordwestzijde en is aan het voormalige bedrijfsgebouw gebouwd. Deels zijn de gronden verhard. De rest van de gronden zijn in gebruik als tuin. Straatbeelden van het plangebied zijn weergegeven op afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied vanaf Schokkerringsweg (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenste situatie plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet enkel in een wijziging van de bestemming teneinde het perceel te mogen gebruiken voor reguliere woondoeleinden (burgerwoning). Het aanwezige, voormalige bedrijfspand blijft gehandhaafd en wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning. Er vinden geen fysieke ontwikkelingen plaats en de groenwal rondom het perceel blijft overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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 Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, 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.

3.1.3 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen/ functiewijzigingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

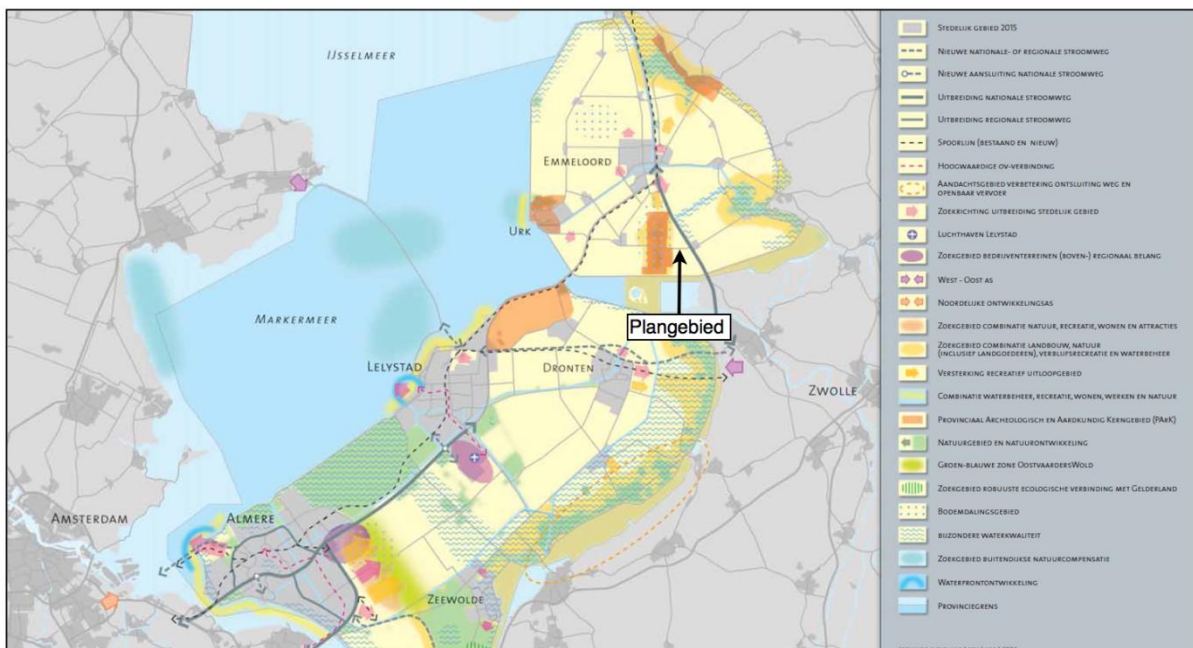
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Flevoland

3.2.1.1 Algemeen

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 Omgevingsplan is ook beeldend weergegeven op een visiekaart. Een uitsnede van deze visiekaart wordt hierna weergegeven. Ten aanzien van het plangebied gelden geen specifieke uitgangspunten.



Afbeelding 3.1: Visiekaart Omgevingsplan Flevoland (Bron Provincie Flevoland)

3.2.1.2 Beleidskader 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.

3.2.1.3 Wonen

De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan het stedelijk gebied. Er is echter vraag naar bijzondere woonmilieus en combinaties van wonen en werken. Voor een deel heeft deze vraag betrekking op wonen in het landelijk gebied. Vrijkomende agrarische bebouwing kan gedeeltelijk in deze behoefte voorzien, onder andere via de "Rood voor Rood" regeling. Landelijk wonen kan ook gerealiseerd worden met de aanleg van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. Aan gemeenten wordt gevraagd in hun plannen vast te leggen of nieuwe landgoederen in bepaalde gebieden worden uitgesloten.

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.

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging. Deze functiewijziging raakt geen provinciale belangen. Het plangebied maakt geen deel uit van specifiek aangeduide gebieden of beschermingsgebieden. Dit wijzigingsplan is niet in strijd met het Omgevingsplan Flevoland, dan wel de provinciale “Verordening voor de fysieke leefomgeving”.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

3.3.1.1 Algemeen

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

3.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen

De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke wonen leefomgeving en daarbij richt de gemeente zich vooral op (tijdelijke) inwoners van de gemeente Noordoostpolder. De gemeente zet in op een afwisselend woningaanbod en voegen bijzondere woonmilieus toe, zoals in de Wellerwaard. Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing. De aandacht verschuift van kwantiteit (veel bouwen) naar kwaliteit (dat wat er al is behouden, verbeteren en/of transformeren). Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing:

Wonen op vrijkomende agrarische erven

- Jaarlijks komen er tien tot twintig agrarische erven vrij door schaalvergroting (grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Om de erven een andere invulling te kunnen geven, wil de gemeente de woonfunctie toestaan onder de voorwaarden dat:
 - het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt
 - de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
 - er maximaal vier woningen per erf worden gebouwd in maximaal drie bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door ‘rood voor rood’ (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen)
 - het woonmilieu/woningstype niet concurreert met woningen in de dorpen
 - er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Noordoostpolder 2025

In voorliggend geval is enkel sprake van een functiewijziging. De bedrijfsmatige functie verdwijnt en er wordt een woonfunctie toegestaan. Een woonfunctie wordt toegestaan onder voorwaarden. Uit een nadere toetsing aan deze voorwaarden kan worden geconcludeerd dat:

- het erf de oorspronkelijke omvang behoudt. Er bevinden zich geen schuren buiten het erf.
- de groenwal rondom het plangebied blijft intact, zodat het kenmerkende ‘groene eiland’ gehandhaafd blijft.
- het aantal woningen neemt als gevolg van het plan niet toe in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Het woningtype wordt niet veranderd.
- De woonfunctie levert geen belemmeringen op ten aanzien van omliggende (agrarische) bedrijvigheid en past functioneel in de omgeving. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5 en 4.6, waarin een nadere toetsing plaatsvindt.

De bestemmingswijziging is niet in strijd met de uitgangspunten zoals verwoord in de ‘Structuurvisie Noordoostpolder 2025’.

3.3.2 Bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004”

3.3.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Dergelijke (nieuwe) ontwikkelingen dienen daarbij wel te voldoen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Via afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 28.5 is het opnemen van een woonbestemming na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging mogelijk. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is een afwegingskader gekoppeld. De wijzigingsbevoegdheid wordt hierna behandeld en getoetst.

3.3.2.2 Artikel 28.5 (Wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen” na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging)

Om het gewenste gebruik van het plangebied als woonperceel mogelijk te maken kan toepassing worden gegeven aan artikel 28.5 (Wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen” na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging) van het geldende bestemmingsplan:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 1 van de artikelen 13 (Bedrijven), 14 (Horeca) en 15 (Detailhandel), geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen, zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 11 (Wonen), mits het aantal woningen niet wordt vergroot.

Tevens is door de gemeente aangegeven dat aangetoond dient te worden dat de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig mogen worden belemmerd.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 28.5

Indien het initiatief wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid wordt geconcludeerd dat:

- De detailhandelsfunctie (in de vorm van een tuincentrum) beëindigd is. Ter plaatse worden geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgevoerd;
- Het aantal woningen zal niet toenemen. Op grond van artikel 15 (detailhandel) is vastgelegd dat ter plaatse van het perceel Schokkerringweg 18-1 maximaal 1 woning is toegestaan. Met dit plan blijft dit onveranderd. Uitsluitend de functie van de woning wordt gewijzigd: van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning.

- de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden door de wijziging niet belemmerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5 en 4.6.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

4.1.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van het aspect geluid wordt opgemerkt dat er sprake is van een bestaande woning. In de Wgh wordt geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning of een burgerwoning. In beide gevallen is sprake van een geluidgevoelig object. Gezien het feit dat met dit wijzigingsplan geen nieuw geluidgevoelig object wordt toegevoegd is een nadere toetsing van de aspecten wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï in dit kader niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

4.2.2 Beoordeling

In dit geval is feitelijk gezien geen sprake van gewijzigd toekomstig gebruik. In de huidige situatie wordt de bedrijfswoning namelijk al gebruikt ten behoeve van het wonen. Ook in de toekomstige situatie zal sprake zijn van een dergelijk gebruik van de woning. Er vinden geen bodemingrepen plaats.

4.2.3 Conclusie

Voor de planologische wijziging zoals beschreven in dit plan is geen bodemonderzoek vereist.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

4.3.2 Situatie plangebied

In het voorliggende geval is sprake van een beperkte planologische wijziging waarbij de bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. Deze planologische wijziging draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In tegendeel, door het wijzigen van deze bestemming mag ter plaatse van het plangebied geen detailhandelsfunctie in de vorm van een tuincentrum meer worden uitgeoefend waardoor de bijbehorende verkeersbewegingen ook niet kunnen worden hervat. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Gezien het vorenstaande wordt dit project aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat geen sprake is van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

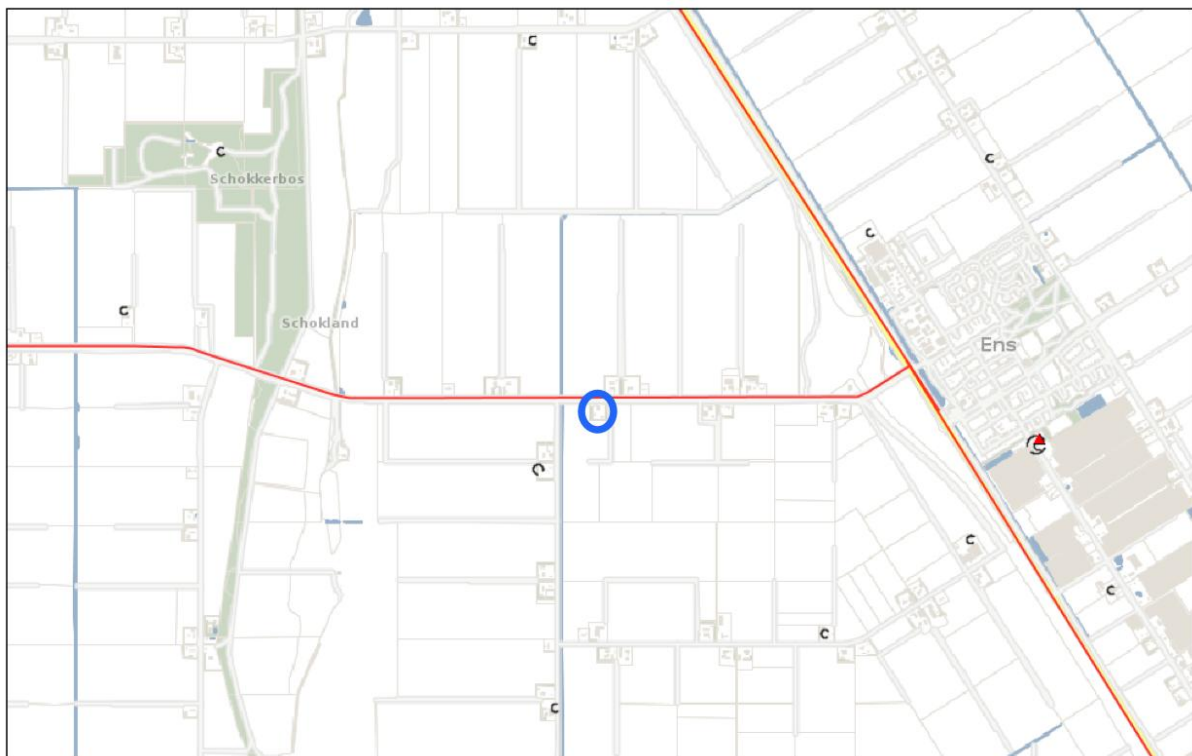
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de

Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Flevoland (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit afbeelding 4.1 blijkt dat het plangebied grenst aan de N352, die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied grenst aan het transportroutedeel N352-A6 Urk - Kruising N50-Ens. Binnen de provincie Flevoland zijn tot op heden geen situaties bekend waar de normen voor het plaatsgebonden risico worden overschreden. Dus ook ter plaatse van het plangebied niet. Ten aanzien van het groepsrisico is ter plaatse van het plangebied ook geen sprake van een overschrijding. Daar komt bij dat de situatie in het kader van het groepsrisico verbetert als gevolg van de ontwikkeling. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ten dienste van het tuincentrum neemt de personendichtheid af. Er komen immers geen bezoekers voor het tuincentrum meer.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Dit plan voorziet in de wijziging van de bestemming ‘Detailhandel’ (met nadere aanduiding ‘tuincentrum’) in de bestemming ‘Wonen’. Wonen betreft, in tegenstelling tot een tuincentrum, een niet-milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Zoals aangegeven wordt de bestemming gewijzigd in ‘Wonen’. Een burgerwoning geniet in beginsel meer bescherming tegen milieubelastende functies dan een bedrijfswoning.

In een straal van 200 meter rondom het plangebied komen een drietal percelen voor. Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich een drietal percelen: Schokkerringweg 35, 37 en 37 a-c. Op het perceel Schokkerringweg 37-a-c is een burgerwoning aanwezig, dit betreft een niet-milieubelastende functie. Op de percelen Schokkerringweg 35 en 37 worden grondgebonden veehouderijen¹ geëxploiteerd. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. De overige van toepassing zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor grondgebonden veehouderijen geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. De afstand tussen het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf aan de Schokkerringweg 35 tot aan de uiterste situering van de gevel bedraagt circa 83 meter. Ten aanzien van het perceel Schokkerringweg 37 geldt dat de afstand tussen het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf en de gevel van de woning 141 meter bedraagt.

Gezien het vorenstaande wordt voor wat betreft de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies in alle gevallen ruimschoots voldaan aan de genoemde richtafstanden. Overige in de omgeving aanwezige milieubelastende functies zijn gelegen op zeer grote afstand van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering.

De in de omgeving voorkomende bedrijvigheid wordt niet belemmerd door de in dit wijzigingsplan besloten functiewijziging.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

¹ Gebaseerd op de huidige bestemmingen zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004’ en ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2010’.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wgv dient tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkkoeien en paarden, en een geurgevoelig object:

- binnen de bebouwde kom 100 meter te bedragen; en
- buiten de bebouwde kom 50 meter.

De afstanden worden gemeten tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Volgens de definitie in artikel 1 van de Wgv is een dierenverblijf een ‘al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden’. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

4.6.2 Situatie plangebied

Zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven, bevinden zich ten noorden van het plangebied een tweetal agrarische bedrijven. Ten opzichte van de huidige situatie en bestemming wijzigt er ten aanzien van de geurgevoeligheid van de gebouwen niets. Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning worden beschouwd als geurgevoelige objecten. Desalniettemin wordt hierna in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ bekeken of en in welke mate ter plaatse van het plangebied sprake is van enige vorm van geurhinder.

De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde dierenverblijf, onderdeel uitmakend van de grondgebonden veehouderij aan de Schokkerringweg 35, bedraagt circa 103 meter. De afstand tot aan de buitenzijde van het dierenverblijf op het perceel Schokkerringweg 37 bedraagt 177 meter. Hiermee wordt voor wat betreft deze veehouderijen ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 50 meter.

4.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Nabijgelegen agrarische bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Andersom is ter plaatse van de burgerwoning zoals opgenomen in dit wijzigingsplan sprake een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

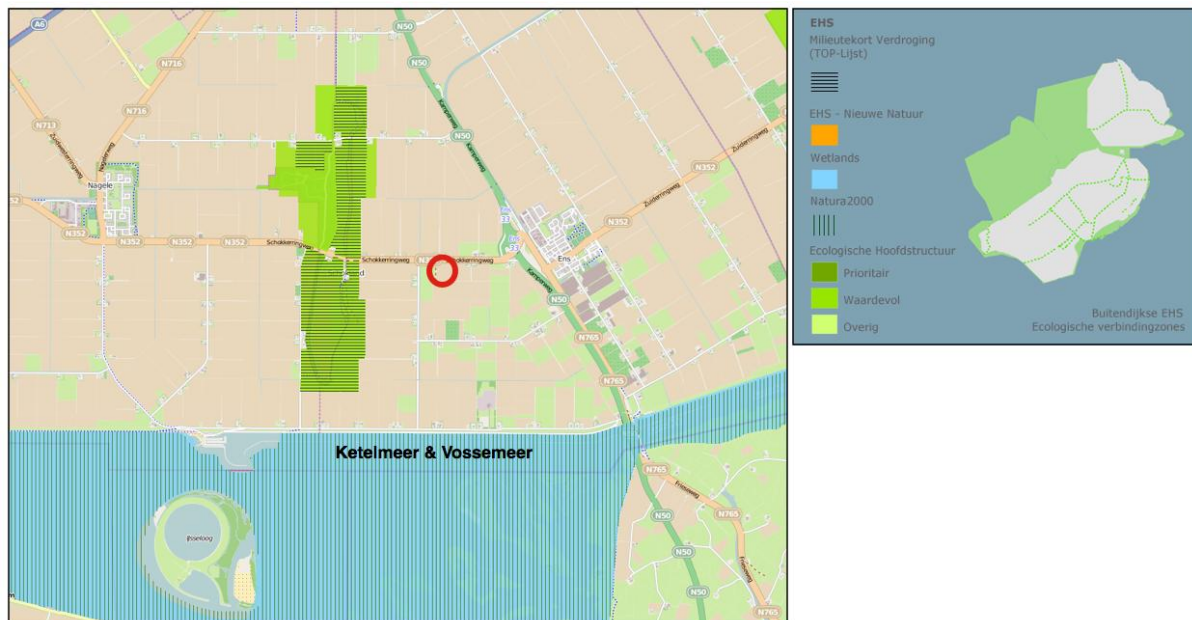
4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbesluit. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.7.2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied ‘Ketelmeer en Vossemeer’ op een afstand van circa 2,7 kilometer van het plangebied. In afbeelding 4.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.

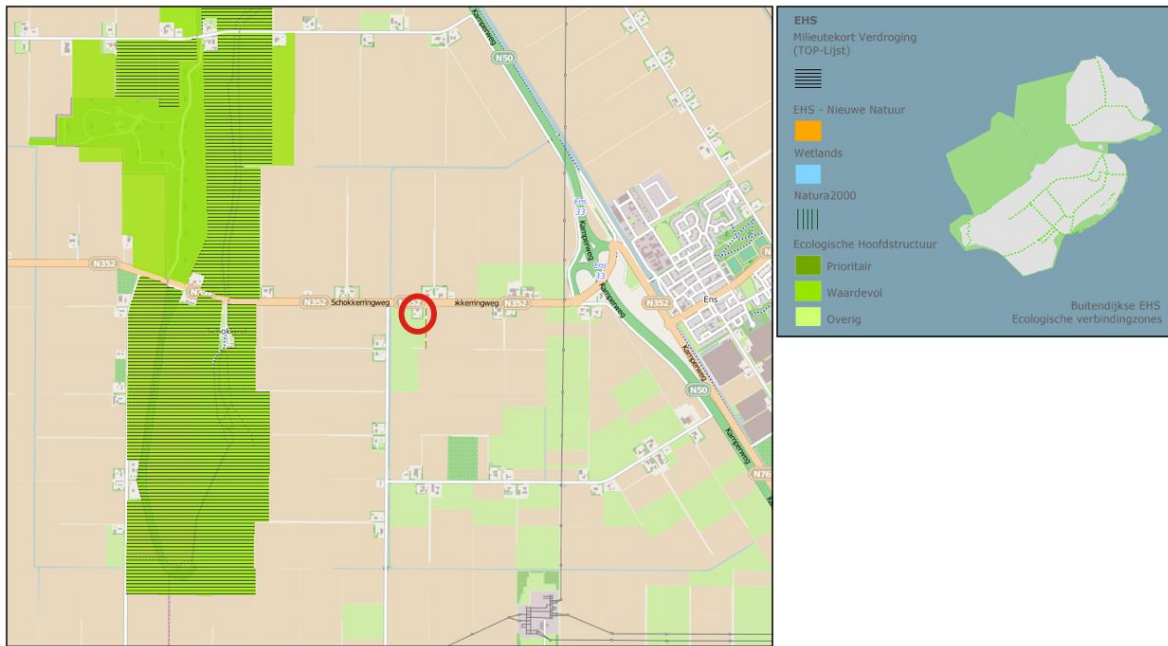


Afbeelding 4.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Flevoland)

Gezien de afstand van het plangebied tot aan Natura 2000-gebieden, het feit dat uitsluitend sprake is van een functiewijziging en tussenliggende barrières als infrastructuur en bebouwing wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

Het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op 1,1 kilometer afstand ten westen van het plangebied. In afbeelding 4.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Flevoland)

Gezien het feit dat het plangebied zich ruim buiten de concreet begrensde EHS bevindt en uitsluitend sprake is van een functiewijziging kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten.

4.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggende geval is uitsluitend sprake van een functiewijziging. Er is geen sprake van ruimtelijke ingrepen of het slopen van bebouwing. Het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek is in het kader van een dergelijke functiewijziging niet noodzakelijk.

4.7.4 Conclusie

Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

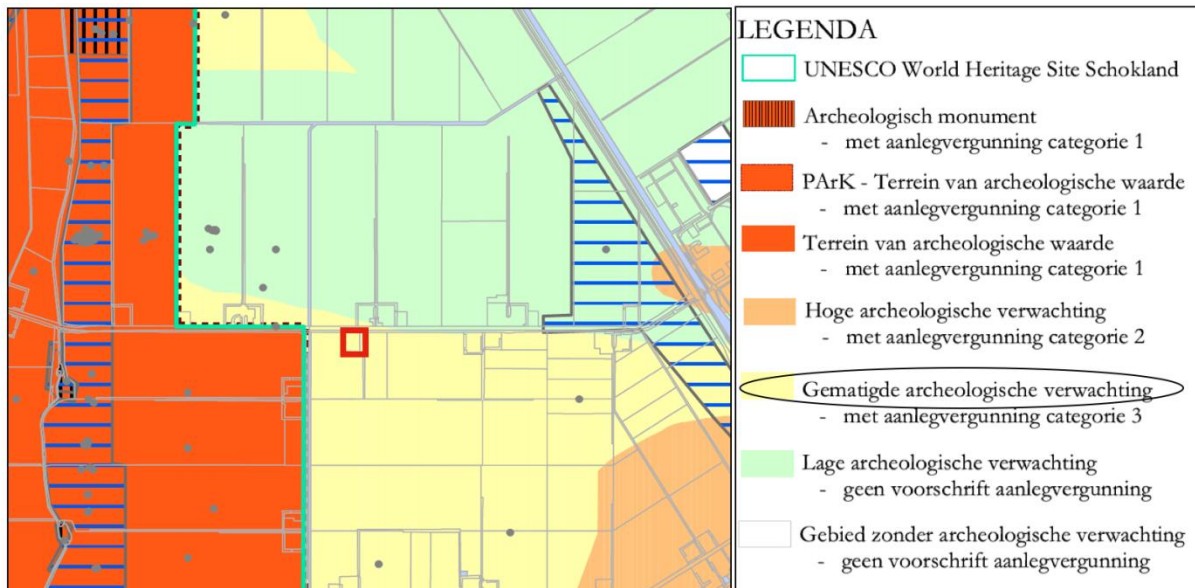
4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek

noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Noordoostpolder heeft op 4 oktober 2007 beleid vastgesteld aangaande archeologie door middel van de "Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordoostpolder". In afbeelding 4.4 is een fragment van deze archeologische beleidsadvieskaart weergegeven. Voor het plangebied geldt het regime "gematigde archeologische verwachtingswaarde, met aanlegvergunning categorie 3".



Afbeelding 4.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

4.8.1.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Aangezien in dit geval uitsluitend sprake is van een functiewijziging en geen sprake van bodemingrepen is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

4.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2 Beleidskaders

5.2.1 Waterbeheersplan 2010-2015 (2009)

Het waterbeheersplan beschrijft welke doelen het waterschap zichzelf stelt en welke maatregelen worden genomen om die doelen te bereiken. In het Waterbeheersplan heeft het Waterschap de volgende doelen opgesteld:

- Veiligheid: Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen;
- Voldoende water: 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;
- Schoon Water: Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

5.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

De Noordoostpolder is gelegen binnen het plangebied van de stroomgebiedsvisie Flevoland. In de watervisie voor 2015 wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een vitaal watersysteem.

Voor de gemeente Noordoostpolder zijn de wateropgaven onderverdeeld in een aantal generieke maatregelen en in de resterende wateropgave. De generieke maatregelen houden onder andere in:

- afvoerblokkering in natuurgebieden;
- vasthouden van water in natuurgebieden en landbouwgebied;
- realisatie van duurzame oevers.

Oplossingsrichtingen voor de resterende wateropgave zijn onder andere bergen bergen in open water en efficiënt uitmalen.

5.3 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De watertoets: geen waterschapsbelang is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Oppervlaktewater

In gebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig.

Grondwater

Het plan gebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

Ten aanzien van riolering blijft de situatie onveranderd.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval is geen sprake van een toename van verharding. Extra waterberging is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan / wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan / wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

De regels uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” zijn van toepassing op het perceel en worden in de regels van dit wijzigingsplan dan ook onverkort van toepassing verklaard. In het voorliggende geval is met name het artikel ‘Wonen’ van belang.

6.3 Verantwoording van de regels

Aangezien de wijzigingsbevoegdheid er in voorziet dat Burgemeester en wethouders de bestemming ‘Detailhandel’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, zijn ook gronden bestemd tot ‘Wonen’ in voorliggend geval. Hieronder volgt een beschrijving van deze bestemming.

‘Wonen’

De op de plankaart als “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, en;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbepanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak,
- c. kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

Op en in de gronden zoals hierboven benoemd , mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken.

Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De maatvoering van bebouwing is gelimiteerd in de regels. In dit geval is de bestaande situatie uitgangspunt. Afwijkende maatvoering mag worden gehandhaafd.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSpraak & VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.2.2 Provincie Flevoland

Het wijzigingsplan is ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de provincie Flevoland. Het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het indienen van een reactie door de provincie.

8.2.3 Waterschap

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Gebleken is dat met dit bestemmingsplan geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Het wijzigingsplan is ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan het waterschap. Op 30 juni 2014 is een reactie van het waterschap ontvangen. Het waterschap geen op- en/of aanmerkingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Ens, Schokkeringweg 18-1'. De reactie van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 2.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt het wijzigingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is op 5 augustus ongewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is bijgevoegd in bijlage 3.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Waterparagraaf: Geen waterschapsbelang

datum 6-3-2014
dossiercode 20140306-37-8582

Geachte heer/mevrouw Jeroen ter Avest,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de procedure **geen waterschapsbelang**.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Hierbij ontvangt u de waterparagraaf voor de procedure geen waterschapsbelang. Deze is automatisch gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw ruimtelijk plan.

Positief wateradvies en geen vooroverleg

Waterschap Zuiderzeeland geeft op basis van de door u gegeven antwoorden een positief wateradvies met daarbij een algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Wij willen u verzoeken de waterbelangen (o.a. waterlichamen, waterkeringen en rioolwaterzuiveringen) die eventueel aanwezig zijn binnen het plangebied op een juiste manier te bestemmen of te reguleren. Het team Waterprocedures van het waterschap kan op uw verzoek daarover adviseren.

In verband met het beperkte waterschapsbelang achten wij het niet nodig om, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening met Waterschap Zuiderzeeland vooroverleg te voeren over het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze ontwikkeling cq dit plangebied. Indien de relevante wateraspecten in het ruimtelijk plan goed bestemd of gereguleerd worden dan zien wij het ontwerp ruimtelijk plan met vertrouwen tegemoet. Deze kunt u zenden naar watertoets@zuiderzeeland.nl

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante waterbelangen, zoals waterkeringen, rioolwaterzuiveringen en waterlichamen zijn opgenomen in de verbeelding en/of gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan.

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.

Indien er wijzigingen in de planontwikkeling optreden die consequenties hebben voor het watersysteem dan verzoeken wij u contact op te nemen met het Waterschap Zuiderzeeland onder telefoonnummer 0320 274911 of via de email watertoets@zuiderzeeland.nl. Ook is het mogelijk de digitale watertoets opnieuw te doorlopen.

De WaterToets 2014

Bijlage 2 Reactie Waterschap

DATUM
26 juni 2014

BEHANDELD DOOR
C. van der Heijden

DIRECT NUMMER
06-46 91 98 81

Gemeente Noordoostpolder
De heer P. de Jager
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

(zaak: 15155)

GEM. NOORDOOSTPOLDER	
INGEK.	30 JUNI 2014
NUMMER	254190
OVB	CLUSTER RO
KOPIE AAN	
OM ADVIES	

Geachte heer De Jager,

ONDERWERP

Ontwerpbestemmingsplan
Ens, Schokkerringweg 18-I

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, hebben wij van u het ontwerpbestemmingsplan 'Ens, Schokkerringweg 18-I' ontvangen.

ONS KENMERK

PPAWP-T/2014/192569

Via deze brief geven wij een reactie op het ontwerpbestemmingsplan.

ONS ZAAKNUMMER

190389

Inhoudelijk

Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het perceel aan de Schokkerringweg 18-I te Ens, teneinde de bestemming van dit perceel te wijzigen van 'Detailhandel' naar 'Wonen'.

BIJLAGEN

Door middel van de digitale watertoets heeft BJZ.nu Bestemmingsplannen BV te Almelo van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied een standaard waterparagraaf/uitgangspuntennotitie ontvangen (d.d. 6 maart 2014, dossiercode 20140306-37-8582).

UW CORRESPONDENTIE VAN

22 mei 2014

UW KENMERK

Uit de betreffende watertoets is de procedure "geen waterschapsbelang" naar voren gekomen. Dit betekent dat het waterschap, in verband met het beperkte waterschapsbelang, het niet noodzakelijk acht om, aanvullend op de digitale watertoets, in vooroverleg te treden omtrent voorliggend plan.

VERZONDEN

27 JUNI 2014

Conclusie

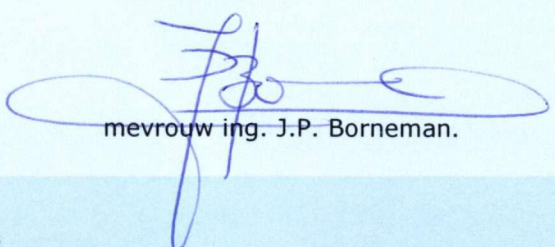
Gelet op het bovenstaande heeft het waterschap geen op- en/of aanmerkingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Ens, Schokkerringweg 18-I'.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer C. van der Heijden via e-mail-adres c.vanderheijden@zuiderzeeland.nl of telefoonnummer 06-46 91 98 81.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures,


mevrouw ing. J.P. Borneman.

ADRES WATERSCHAPSHUIS

Postbus 229 - 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 - 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

Bijlage 3 Vaststellingsbesluit

Het college van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen met voorstel van 5 augustus 2014, no. 258519;

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan 'Ens, Schokkerringweg 18-1' ongewijzigd vast te stellen;
2. dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00539-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 april 2014;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. het bestemmingsplan 'Ens, Schokkerringweg 18-1' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend te maken.

Aldus besloten in de vergadering van
5 augustus 2014.

De secretaris,

de burgemeester,



Ens, Schokkerringweg 18-1

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Wonen	6
Hoofdstuk 3 Algemene regels	7
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	8
Artikel 4 Overgangsrecht	8
Artikel 5 Slotregel	9

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan "Ens, Schokkeringweg 18-1" met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00539-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004"

het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" van de gemeente Noordoostpolder zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 29 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 28 maart 2006.

1.4 verbeelding:

de verbeelding van het wijzigingsplan Ens, Schokkeringweg 18-1, bestaande uit de kaart met nr. NL.IMRO.0171.BP00539-VS01;

Voor het overige blijven de begrippen behorende bij het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" onverkort van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" blijft onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De verbeelding van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004", is gewijzigd in die zin dat ter plaatse van het perceel aan de Schokkeringweg 18-1 de bestemming is gewijzigd naar 'Wonen' zoals weergegeven op de verbeelding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels behorende bij het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht behorende bij het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" blijft onverkort van toepassing.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Ens, Schokkerringweg 18-1 van de gemeente Noordoostpolder

Aldus besloten in de vergadering van
5 augustus 2014.
De secretaris,

de burgemeester,