

Wijzigingsplan

Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 Marknesse

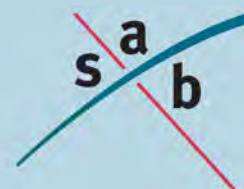
Toelichting

Gemeente Noordoostpolder

Datum: 10 december 2015

Projectnummer: 140178

ID: NL.IMRO.0171.BP00554-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Haalbaarheid van het plan	14
4.1	Milieuaspecten	14
4.2	Water	17
4.3	Flora en fauna	20
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.5	Verkeer en parkeren	21
4.6	Economische uitvoerbaarheid	22
5	Wijze van bestemmen	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Hoofdstukindeling van de regels	23
5.3	Nadere toelichting op de regels	24
6	Procedure	25
6.1	Vooroverleg	25
6.2	Zienswijzen	25

Bijlage

- Bijlage 1: Quick scan flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Souman Agro, gevestigd aan de Vollenhoverweg 22 in Marknesse, is een foerage- en groothandelsbedrijf dat handelt in diverse soorten veevoeder en stalstrooisels. Het bedrijf heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf. Gebleken is dat de huidige bedrijvigheden volgens het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” van de gemeente Noordoostpolder niet meer passen binnen het kader van de bestemming “Agrarisch gebied”. In dit bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten naar een bestemming ‘Bedrijven’. Hiervan kan gebruik worden gemaakt.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigingsplan betreft twee doelen. Enerzijds zal hiermee de juridisch-planologische regeling in overeenstemming gebracht worden met de bestaande functie. Anderzijds zal het wijzigingsplan ruimte bieden aan het vervangen van een bestaande schuur door een nieuw te bouwen grotere loods. Het wijzigingsplan kan deze ruimte bieden aangezien binnen de nieuwe bestemming ‘Bedrijven’ nieuwbouw toegestaan is, mits binnen de aangegeven maatvoering wordt gebleven. Het voorliggende plan voldoet hieraan.

De gemeente Noordoostpolder heeft schriftelijk haar bereidheid uitgesproken medewerking te willen verlenen aan dit plan. Dit zal in de navolgende hoofdstukken nader worden toegelicht.

1.2 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Vollenhoverweg 22 te Marknesse en bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. De eerste foto betreft een luchtfoto van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een loods, te herkennen aan het rode dak, en ten zuiden van deze loods staat een schuur met een zwart dak. Deze schuur zal worden gesloopt en er zal een nieuw te bouwen loods van circa 20 bij 27 m voor in de plaats komen.

De tweede foto betreft het straataanzicht van het plangebied. De woning aan de linkerzijde van de foto is de bedrijfswoning en het gebouw aan de rechterzijde is de bestaande loods. Achter deze loods bevindt zich de te slopen schuur.



Luchtfoto van de locatie Vollenhoverweg 22 te Marknesse (bron: Google Maps)



Straataanzicht van de locatie Vollenhoverweg 22 te Marknesse (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004”



Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004”

Bestemming

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" van de gemeente Noordoostpolder bevat momenteel de juridisch-planologische regeling die van toepassing is op het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordoostpolder en is op 11 januari 2008 onherroepelijk geworden. Op grond van dit bestemmingsplan rust op het plangebied de bestemming "Agrarisch gebied".

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 28 lid 4 van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (beschrijving in hoofdlijnen) van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 bevoegd zijn gronden als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch gebied) van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijven'. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. ten behoeve van eenzelfde bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bebouwingsvlak als bedoeld in artikel 5 van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 als "Bedrijven" aangewezen;
- b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor:
 - bedrijven, die voorkomen in bijlage 1: Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen [van het moederplan], en/of
 - paardenpension, paardenopleidingscentrum,
 - agrarisch loonwerkbedrijf,
 - veehandelsbedrijf,
 - opslagbedrijven van caravans, campers en/of boten,
 - dierartsenpraktijk en/of dierenpension,of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten naar hun gevolgen voor de omgeving;
- c. het bepaalde in artikel 13 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996;
- e. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
- f. de bedrijfsactiviteiten mogen:
 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren,
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
 4. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

Onderliggend plan voldoet aan de voorwaarden. Het gehele erf inclusief de aanwezige bebouwing wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijven'. De foerage – en groot-handelsbedrijf voor diverse soorten veevoeder en stalstrooisels valt onder bijlage 1

‘Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen’, namelijk onder een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de huidige bestemming om te vormen in een bedrijfsbestemming. Het voorgenomen plan voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Van de wijzigingsbevoegdheid kan daarom gebruik gemaakt worden.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In dit hoofdstuk is de aanleiding van dit plan toegelicht, is een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken en is een toelichting gegeven op de ligging en de planbegrenzing van dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 2 worden de bestaande en de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de toets van het plan voor wat betreft de uitvoerbaarheidsaspecten (milieu- en omgevingsaspecten). De toelichting besluit met hoofdstuk 5, waarin de systematiek van de regels en inhoud van de bestemmingsregels nader worden toegelicht.

2 Planbeschrijving

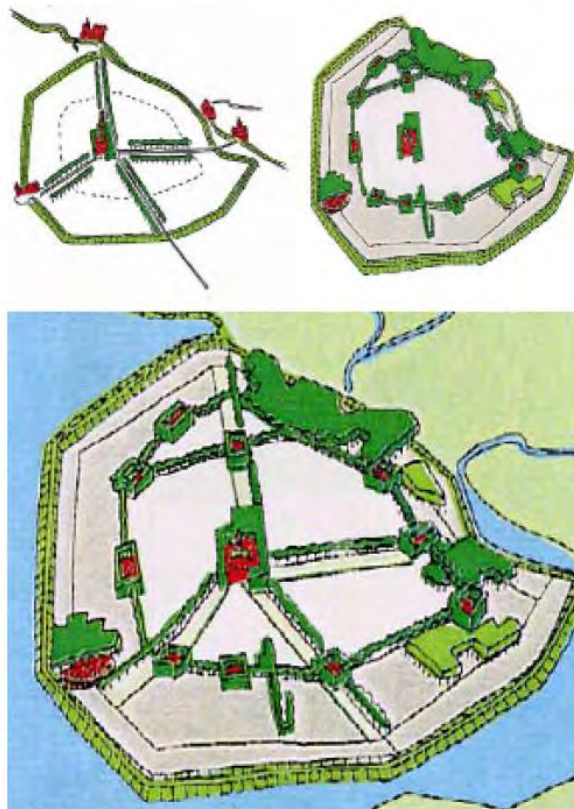
2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van Marknesse, een dorp in de gemeente Noordoostpolder.

De Noordoostpolder

De Noordoostpolder vertoont duidelijke kenmerken van een rationeel landschap uit de 20^e 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. De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

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



De Noordoostpolder kan gekarakteriseerd worden als concentrisch op verschillende niveaus. De vorm is daarbij steeds aangepast aan de topografie, de agrarische bedrijfsvoering, de civiele techniek, de gewenste afstand tussen de dorpen en de centrale plaats Emmeloord. Gebruik makend van theorieën van onder andere de Duitse sociaalgeograaf W. Christaller (centrale plaatsen theorie) werd een hiërarchisch model ontwikkeld ten aanzien van de plaats en de functies van de nederzettingen (zie bijgaande afbeelding). Van 1937 tot 1942 werd de Noordoostpolder (met daarin de eilanden Urk en Schokland) met een omvang van circa 48.000 hectare ingepolderd. De ontwikkeling van de polder (zowel de ontwatering als de inrichting) is geheel door de rijksoverheid tot stand gekomen.

Plangebied

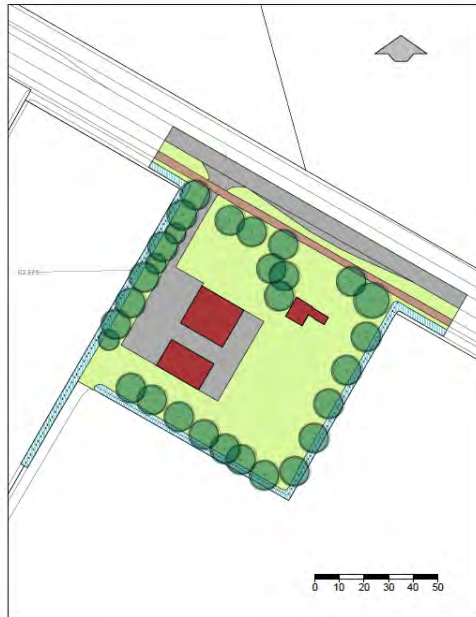
Ten oosten van de kern Marknesse is het bedrijf Souman Agro gevestigd. Het perceel waarop het bedrijf gevestigd is – de Vollenhoverweg 22 – heeft conform het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2004” van de gemeente Noordoostpolder een bestemming die agrarische bedrijvigheid toestaat in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bedrijf Souman Agro past niet meer binnen deze omschrijving van een agrarisch bedrijf, waardoor het niet meer past binnen het juridisch-planologisch kader van het vigerende bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven en zal dit wijzigingsplan nader worden toegelicht. Ook zal worden ingegaan op het bestaande gebruik van de gronden en op het toekomstige gebruik van het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel van Souman Agro is gelegen aan de Vollenhoverweg 22 (N331) en voorziet in voldoende parkeergelegenheden voor eigen gebruik. Op het perceel rust volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch gebied”. Binnen deze bestemming is agrarische bedrijvigheid toegestaan, onder meer in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Nu Souman Agro zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld tot een agrarisch verwant bedrijf, past het echter niet meer binnen de omschrijving van een grondgebonden agrarisch bedrijf en daarmee niet binnen de bestemming “Agrarisch gebied”.

Op de navolgende tekening is te zien hoe de bebouwing er op dit moment uitziet. De rode vlakken zijn van boven naar beneden: de bedrijfswoning, de loods en de schuur.



Tekening van de bestaande situatie (op schaal).

Het perceel aan de Vollenhoverweg en de directe omgeving kent een aantal karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het perceel bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit.

De ligging van het erf geeft uitdrukking aan het modulaire systeem van verkaveling van de polder. Een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling: een kavelmaat van 300 m langs de weg en 800 m in de diepte. Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 ha, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht. Het erf van circa 1 ha is gesitueerd aan de weg in de hoek van de kavel, alleen of in clusters van 2, 3 of 4 erven.

Het erf ligt aan de Vollenhoverweg. De Vollenhoverweg maakt onderdeel uit van het assenkruis van de polder. Het assenkruis is een vorm van hiërarchie in het wegenpatroon. De wens om een besloten polder te maken, met herkenbare randen en een middelpunt, werd in de inrichting van de polder niet alleen vormgegeven door de natuurlijke omstandigheden, maar ook door een bewuste architectonische ingreep: de aanleg van de dorpenringweg rond het middelpunt Emmeloord en de aanleg van de vier radialen, die het middelpunt van de polder verbinden met de buitenwereld. De Vollenhoverweg is één van de vier radialen. Het erf, de tocht en de ligging aan de Vollenhoverweg zijn bovendien kenmerken die uiting geven aan de hiërarchische opbouw van de polder.

Het erf zelf heeft ook een aantal kenmerken die bijdragen aan de bijzondere inrichting van de polder. Wat opvalt zijn de zogeheten Oostenrijkse woningen. Deze houten woningen zijn enigszins uit nood ontstaan. Door een voortdurende schaarste aan bouwmaterialen na de bevrijding werd dankbaar gebruik gemaakt van een ruiltransactie in natura van het ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting met de Oostenrijkse regering, te weten geprefabriceerde huizen voor vis. De Oostenrijkse woningen zijn gebouwd op paalfunderingen en de montage nam ongeveer een week in beslag. De

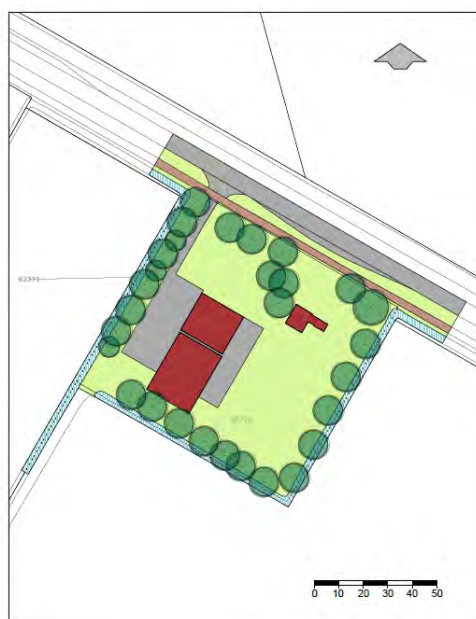
kwaliteit van deze woningen kan achteraf als bijzonder goed worden aangemerkt. Het feit dat veel van deze woningen nog altijd dienst doen als woning bewijst dat. De woning met schuurtje op onderhavig perceel is hier een mooi voorbeeld van.

De montageschuur (in de volksmond schokbetonschuur, genoemd naar de bouwer NV Schokbeton) is er een uit de tweede serie van het hoofdtype PC-PD-PE. Het basisontwerp bestond uit één groot rechthoekig gebouw met een centrale tas, een zadeldak en rechte topgevels. De daadwerkelijke plattegrond was afhankelijk van de bedrijfsomvang, eventuele graslandverplichting en tijdstip van bedrijfsuitgifte.

Wat verder opvalt is de aanwezigheid van de volwassen erfsingel. Ook deze singel is een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting was deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel was vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Samen met de omlijsting van de dorpen vormen het groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte. Het geheel van de Oostenrijkse woning met montageschuur en volwassen erfsingel levert een redelijk gaaf erf op en geeft daarmee een bijzonder mooi en compleet beeld op van hoe een erf bedoeld was.

2.3 Toekomstige situatie

Souman Agro wil op het perceel haar bestaande werkzaamheden voortzetten en daarvoor is een omvorming van de agrarische bestemming naar een bedrijvenbestemming nodig. Bovendien wil Souman Agro een schuur slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe, grotere loods van circa 20 bij 27 m bouwen. Hij past binnen het bestaande agrarische bouwvlak en binnen het bestaande perceel en zal worden afgeschermd door een bestaande erfsingel die het perceel omlijst. Op de onderstaande afbeeldingen is weergegeven hoe de toekomstige situatie eruit zal komen te zien.



Tekening van de toekomstige situatie (op schaal).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar en veilig”. Voor deze drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Aan de drie hoofddoelstellingen zijn 13 nationale belangen verbonden.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen als nationaal belang 13: zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd in het Barro. Deze betekent kortweg: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toetsing

Dit wijzigingsplan betreft uitsluitend een beperkte omvorming van de bestemming van een bestaand bedrijf. Het wijzigingsplan raakt geen nationaal belang binnen de SVIR of het Barro. Bovendien is het slopen van de bestaande schuur met een oppervlakte van 200 m² en de nieuwbouw van een loods met een oppervlakte van 400 m² wegens haar kleinschaligheid niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is daarom niet van toepassing op het onderhavige plan.

3.1.2 *Conclusie*

Onderhavig plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal omgevingsplan 2006*

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP), dat is vastgesteld door Provinciale Staten in november 2006, staat het volledige omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015, met een doorkijk naar 2030. Dit beleid is ontwikkeld in overleg met medeoverheden, maatschappelijke organisaties en de inwoners van Flevoland.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen 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 ruimtevrage van de sector recreatie en toerisme, de beoogde versterking van de natuur en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem. Er zijn groeiende kansen voor combinaties en uitruil van functies. De strikte functiescheiding in het landelijk gebied is niet langer overal wenselijk. Denk bijvoorbeeld aan de landbouwsector die in hoog tempo verandert. 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 beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Toetsing

Het plan behelst een verbreding van de oorspronkelijke bedrijfsvoering in het landelijk gebied. Dit is in lijn met de visie van de provincie ten aanzien van het faciliteren en ondersteunen van de agrarische sector in haar verdere ontwikkeling.

3.2.2 *Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008*

De beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008" is op 17 juni 2008 vastgesteld door Provinciale Staten en heeft betrekking op de (voormalige) agrarische bouwpercelen in het landelijke gebied van Flevoland, met uitzondering van (voormalige) agrarische bouwpercelen binnen de (te ontwikkelen) Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Het landelijke gebied heeft voor een groot deel een agrarische functie. 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, voor zover deze de bestaande activiteiten en functies niet hinderen, niet leiden tot verstedelijking van het landelijk gebied en landschappelijk, milieutechnisch en verkeerskundig goed worden ingepast. Daarbij dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw behouden te blijven of verder versterkt te worden. De thans bestaande en legaal gevestigde niet-agrarische en agrarisch aanverwante activiteiten die niet binnen de beleidsregel passen, mogen worden voortgezet, mits de afwijking ten opzichte van deze beleidsregel niet vergroot wordt.

Toetsing

Het onderhavige plan ziet op een bouwperceel met een agrarische bestemming waarop op agrarisch aanverwante activiteiten plaatsvinden. Door het plan zullen geen belem-

meringen en hinder ontstaan voor het functioneren van de naastgelegen (agrarische) bedrijven en/of activiteiten, zoals wonen en recreëren. Ook zijn en blijven de activiteiten in opzet en ontwikkelingsperspectief kleinschalig van karakter, waardoor de ontwikkeling in lijn is met de beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008”.

3.2.3 Conclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De structuurvisie Noordoostpolder 2025 is op 9 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2025. De visie heeft als doel 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 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder.

In de structuurvisie wordt ruimte geboden voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid op vrijkomende agrarische erven in het landelijk gebied.

Hiervoor gelden enkele voorwaarden, namelijk: de erfsingel moet behouden blijven, dan wel opnieuw worden aangeplant. Erfuitbreiding is niet mogelijk. Als de bedrijven te groot worden, moeten ze verhuizen naar één van de bedrijventerreinen. Het onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarden.

3.3.2 Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004

Het bestemmingsplan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid in het landelijk gebied. Onderliggend plan geeft toepassing aan een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is opgenomen. Zie paragraaf 1.3 van deze toelichting voor de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid.

Toetsing

Onderliggend plan voldoet aan de voorwaarden. Het gehele erf inclusief de aanwezige bebouwing wordt gewijzigd naar de bestemming ‘Bedrijven’. De foerage- en groothandelsbedrijf voor diverse soorten veevoeder en stalstrooisels valt onder bijlage 1 bij de voorschriften van het moederplan: ‘Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen’, namelijk onder een groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op haalbaarheid van het plan.

3.3.3 Conclusie

Onderhavig plan is in algemene zin niet strijdig met het gemeentelijke beleid en is passend binnen de gebiedsvisie op het landelijk gebied.

4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Het onderhavige project betreft een verandering van de bestemming van bestaande bebouwing en de bouw van een nieuwe opslagloods. De nieuwe functie wordt niet als gevoeliger aangemerkt dan de bestaande functie. Ook is de verblijftijd minder dan 2 uur en hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het verleden. Om die reden is voor de bouw van de opslagloods geen verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek benodigd.

Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een plan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past het plan in de omgeving? (externe werking)
- laat de omgeving het nieuwe plan toe? (interne werking)

Er dient dus te worden getoetst of het plan mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of het plan mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied.

Deze toetsing kan plaatsvinden aan de hand van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Deze publicatie bevat onder meer bedrijfslijsten met indelingen in categorieën van bedrijven. Aan deze categorieën zijn indicatieve hinderzones gekoppeld. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen en scholen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de richtafstandenlijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Onderstaand is het verband tussen de afstand en de milieucategorie verduidelijkt:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste richtafstand</i>
Categorie 1	10 meter
Categorie 2	30 meter
Categorie 3.1	50 meter
Categorie 3.2	100 meter

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in een verandering van de bestemming en de bouw van een loods ten behoeve van de veranderde bestemming. De beoogde bedrijvigheden zijn aan te merken als een foerage- en groothandelsbedrijf in diverse soorten veevoeder en stalstrooisels. In het geval van Souman Agro vloeit de milieubelasting voornamelijk voort uit het gebruik van heftrucks, tractoren en vrachtwagens die laden en lossen. De activiteiten zijn vergelijkbaar met die van een agrarisch bedrijf. Deze zaken vallen verder onder het Activiteitenbesluit. Er zullen geen lawaaiproducerende bedrijfsinstallaties op het terrein aanwezig zijn.

Volgens de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” vallen de bedrijvigheden van Souman Agro in milieucategorie 3.1. Het maatgevende aspect is hierbij het aspect ‘geluid’. Uit de bovenstaande tabel is op te maken dat deze bedrijvigheden binnen een straal van 50 meter milieubelasting veroorzaken. Binnen 50 meter van het bedrijfsterrein is geen gevoelige functie (zoals een woning) gelegen, waardoor geconcludeerd kan worden dat geen sprake zal zijn van een toekomstige hindersituatie.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.1.3 Geluid wegverkeer

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van een niet-geluidgevoelige functie. Het plan – de legalisering van een bestaand bedrijf en de bouw van een loods – kan meer vrachtverkeer met zich brengen ten opzichte van de oorspronkelijke functie, maar de toename van dit verkeer is dermate beperkt dat dit niet zal leiden tot een substantiële toename van de geluidshinder op bestaande woningen. Hierbij is tevens in overweging genomen dat de Vollenhoverweg (N331) momenteel reeds een weg is met hoge verkeersintensiteiten. De zeer beperkte toename als gevolg van onderhavig plan zal opgaan in het verkeersbeeld en daardoor niet tot een hogere geluidsbelasting leiden.

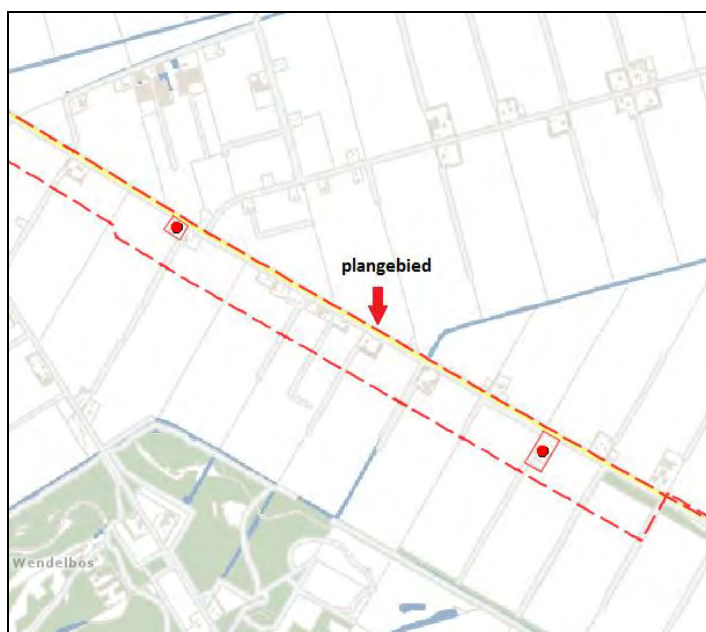
Conclusie

Het aspect geluid wegverkeer leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen, zoals woningen en ziekenhuizen. Dat kunnen bedrijven zijn die risicovolle activiteiten verrichten en die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, zoals LPG-stations en bedrijven die veel chemicaliën opslaan. Verder kunnen dat transportroutes zijn waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd (via de weg, per spoor, via het water) en buisleidingen (bijv. aardgasleidingen). Uit het oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.



Uitsnede van de risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Toetsing

Op een afstand van circa 20 meter en circa 110 meter van het plangebied bevinden zich twee aardgasleidingen (transportroutes respectievelijk N-500-50 en N-500-48). Omdat het onderhavige project niet voorziet in de toevoeging van een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object, is een onderzoek naar de externe veiligheid niet vereist.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een

(dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die “in betekenende mate” (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of “gevoelige bestemmingen” binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan “niet in betekende mate” (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

De grotere loads zorgt voor een grotere opslagmogelijkheid voor het bedrijf. Dit kan zorgen voor een toename in verkeer. Als wordt uitgegaan van een toename van twee à drie vrachtauto's per dag, dan is de NIBM-toename $0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (afgerond). Aan de NIBM-grens wordt daarom ruim voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2 Water

Algemeen

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 ruimtelijke ordening. Dit is het uitvoeringsbesluit van de Wet ruimtelijke ordening.

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 21^e eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Handreiking Watertoets (VROM) en het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland).

Het beleid van Waterschap Zuiderzeeland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015. Daarnaast is de Keur van 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 gemeentelijk 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 ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is gevolgd.

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.

Toetsing

Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ook wel warmte-koudeopslag (WKO) genoemd.

Thema Veiligheid

Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

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.

Veiligheid – regionale waterkeringen op orde

Het plangebied ligt niet buitendijks.

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

Thema Voldoende water

Wateroverlast

Het waterschap streeft naar robuuste watersystemen. Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied voor wateroverlast 2050. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Binnen het plangebied bedraagt de netto toename van het verhard oppervlak 340 m². Door de geringe toename van het verharde oppervlak (< 750m² in stedelijk en < 2.500 m² in landelijk gebied) is er geen compensatie nodig om piekafvoeren op te vangen.

Goed functionerend watersysteem

Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen.

Voor het plan is grondwerk nodig. Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op instabiliteit van de bodem of ongewenste kwel of inzijging. In bepaalde situaties kan de goede kwaliteit van kwelwater benut worden.

In het plangebied worden geen woonboten/drijvende woningen planologisch toegelaten. In het plangebied wordt geen water gedempt. In het plangebied wordt geen nieuw water gegraven.

Anticiperen op Watertekort

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

Thema Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor. Verontreinigingen worden voorkomen.

Goed omgaan met afvalwater

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

Schoon hemelwater is:

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

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

Conclusie

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.3 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het besluitgebied. Wet- en regelgeving in het kader van bescherming van de natuur is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Toetsing

Men is voornemens om de schuur gelegen aan de Vollenhoverweg 22 te amoveren en op deze plek een nieuwe loods te realiseren. Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998, EHS, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied is niet noodzakelijk. De beoogde plannen hebben geen negatief effect op deze gebieden.

In het kader van het wijzigingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit deze quickscan blijkt onder andere dat nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming in het plangebied niet noodzakelijk is. Er zijn namelijk geen strikt beschermde plant- en diersoorten in het plangebied te verwachten.

Wel dient rekening te worden gehouden met broedende vogels, mogelijke kolonisatie van de rugstreeppad en de zorgplicht. Als hier voldoende rekening mee wordt gehouden is overtreding van de Flora- en faunawet niet te verwachten.

Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in of direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstorend werken op deze broedende vogels. Om verstoring te voorkomen dienen de ruimtelijke ingrepen buiten de broedperiode te starten.

Zodra ondiepe plassen in het plangebied ontstaan door een nat voorjaar of achterblijvend water in auto- of tractorsporen, kan mogelijk de strikt beschermde rugstreeppad het plangebied koloniseren en zich er voortplanten. In het onderzoeksrapport (bijlage 1 bij deze toelichting) wordt hiertoe een vrijblijvende aanbeveling gedaan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 *Cultuurhistorie*

Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient op grond van de artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen

van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen monumenten gelegen. Monumenten genieten overigens een bescherming op basis van een gemeentelijke verordening dan wel de Monumentenwet.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.4.2 Archeologie

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK): hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Complementair aan deze kaart zijn de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart (ABB) voor het grondgebied van Noord-oostpolder.

Op de speciaal voor de gemeente Noordoostpolder in 2007 ontwikkelde beleidskaart is aangegeven welke gebieden een hoge, een gematigde, dan wel een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben. Verder is op de kaart aangegeven waar zich scheepswrakken bevinden en welke gebieden een archeologisch monument betreffen. De kaart geeft aan in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en wanneer dit achterwege kan blijven.

Toetsing

Ter plaatse van de bestaande schuur zal een nieuwe loods met een grotere oppervlakte gebouwd worden. Uit de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart (ABB) blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Op basis van de beleidsadvieskaart is sprake van een lage archeologische verwachting en behoeven geen regels inzake aanlegvergunningen (omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden) te worden gesteld. Ook is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied sluit aan op de Vollenhoverweg via de bestaande inrit. Er wordt geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd in het kader van onderhavig plan. Gezien het bestaande verkeersbeeld op de Vollenhoverweg (een provinciale weg die is ingericht voor hogere verkeersintensiteiten) hoeven geen belemmeringen te worden verwacht als gevolg van onderhavig plan.

Parkeren

Er is op eigen terrein voldoende ruimte voor parkeren. Er wordt geen parkeerdruk afgewenteld op de omgeving. Ook expeditie kan geheel plaatsvinden op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige plan is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Verder zal de gemeente met de initiatiefnemer een planscha-deverhaalovereenkomst sluiten.

Voor de gemeente Noordoostpolder zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". De regels zijn opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, die zoveel mogelijk aansluiten bij de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004".

In dit wijzigingsplan is sprake van één bestemming. Conform het moederplan is dit 'Bedrijven'. Aangezien het wijzigingsplan echter dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan digitaal uitwisselbare bestemmingsplan conform de RO-standaarden 2012, is de naam van de bestemming aangepast in 'Bedrijf'. Om dezelfde reden is geen sprake van een code 'B71' om het precieze bedrijfstype te bepalen, maar van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - b71'.

De regels bevatten alleen de bestemming 'Bedrijf', omdat dit de enige bestemming is die op het plangebied van toepassing is. Binnen de regels is een aantal bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels is onder andere geregeld dat er één bedrijfswoning op het perceel aanwezig mag zijn en ten aanzien van bouwwerken en gebouwen zijn diverse regels gesteld met betrekking tot de bouwhoogte, inhoudsmaat, goothoogte et cetera. Bovendien kent het perceel de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - b71', welke inhoudt dat op het perceel uitsluitend een foerage- en groothandelsbedrijf in diverse soorten veevoeder en stalstrooisels is toegestaan.

5.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) en dat de regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing zijn (artikel 3).

2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemming 'Bedrijf' opgenomen (artikel 4). Hierin is het toegestane gebruik voor deze bestemming geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouwregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelregel (artikel 5) opgenomen en zijn regels omtrent parkeren en het laden en lossen van goederen opgenomen (artikel 6). Deze bepalingen hebben een algemeen karakter en gelden voor het hele plan.

4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk is zijn de overgangs- en slotregels opgenomen (artikelen 7 en 8). Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Bestemming 'Bedrijf'

Binnen de bestemming 'Bedrijf' (artikel 3) is over het gehele plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - b71' opgenomen. Hierdoor is op het plangebied uitsluitend een foerage- en groothandelsbedrijf in diverse soorten veevoeder en stalstrooisels toegestaan.

Detailhandelsbedrijven zijn uitdrukkelijk niet toegestaan binnen het plangebied, tenzij het detailhandel betreft als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit). Ook geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

Verder is ten aanzien van bouwwerken een aantal bouwregels opgenomen. Zo mag ten hoogste 20% van het bestemmingsvlak worden bebouwd tot een maximum van 2.000 m² en zijn er regels gesteld omtrent de maximum goot- en bouwhoogtes van diverse soorten bouwwerken. Bovendien zijn regels opgesteld die erop toezien dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en voldoende laad en losruimte. Deze parkeerplaatsen en laad en losruimte dienen op het eigen terrein aangelegd te worden. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken indien dat als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de benodigde parkeerplaatsen of laad en losruimte wordt voorzien.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland. Van de provincie is geen reactie ontvangen.

Van het waterschap is wel een reactie ontvangen. Hierin wordt verzocht de waterparagraaf aan te passen. Dit is in deze toelichting verwerkt in paragraaf 4.2.

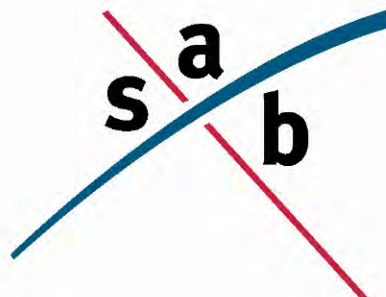
6.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 8 oktober 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1: Quick scan flora en fauna

SAB • Arnhem
bezoekadres
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
SAB • Eindhoven



Briefrapport

aan: Souman Agro
van: SAB
ons kenmerk: DETE/HOMV/140178
datum: 23 juni 2015
betreft: quick scan flora en fauna, sloop schuur, Vollenhoverweg 22, gemeente Noordoostpolder

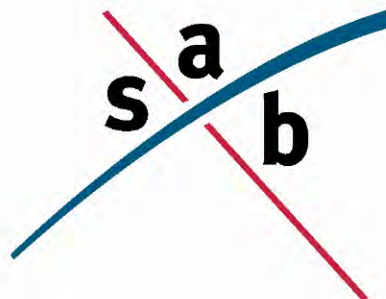
AANLEIDING EN METHODE

In Marknesse is men voornemens om de functie van het bestemmingsplan te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Tevens is men voornemens om de schuur gelegen aan de Vollenhoverweg 22 te amoveren en op deze plek een nieuwe loods te realiseren. Voordat dit laatstgenoemde gedeelte van plan kan worden uitgevoerd, dient eerst een onderzoek plaats te vinden in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en eventueel andere geldende natuurregeling. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in voorliggende quick scan flora en fauna.

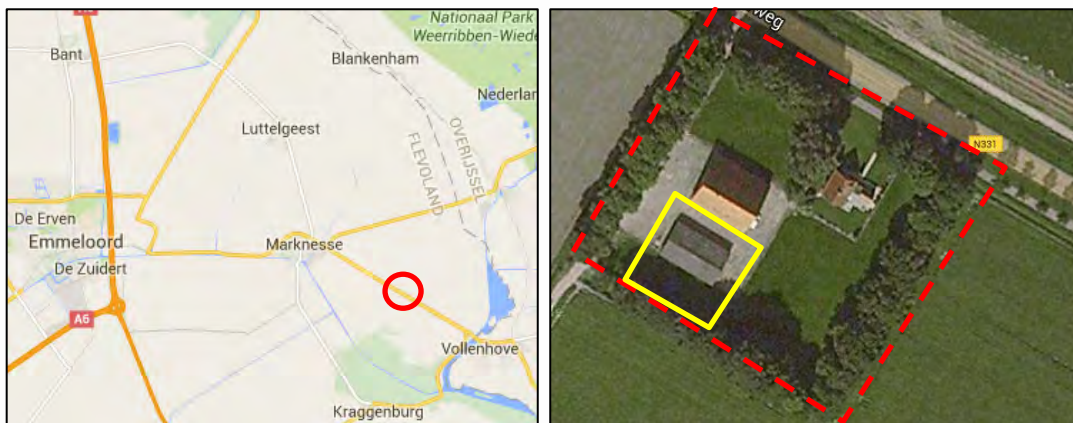
De quick scan flora en fauna is gebaseerd op een biotoopinschatting door een ecooloog van SAB door middel van een eenmalig veldbezoek op 17 juni 2015. Bij het opstellen van de quick scan flora en fauna is verder gebruikgemaakt van de meest recente verspreidingsgegevens van soorten. Op basis van deze methode zijn uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie, daar een volledige veldinventarisatie een hogere onderzoeksinspanning vergt en dit voor een algemene gebiedsscan niet noodzakelijk is. Deze quick scan is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

GEBIEDSBESCHRIJVING EN BEOOGDE PLANNEN

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder, aan de Vollenhoverweg 22 te Marknesse (provincie Gelderland). De gemeente Noordoostpolder grenst in het noorden aan de gemeente De Friese Meren (Friesland), in het oosten aan de gemeente Steenwijkerland (Overijssel), in het zuidoosten aan de gemeenten Kampen en Zwartewaterland (Overijssel), in het zuiden aan de gemeente Dronten en in het westen aan gemeente Urk. Ten westen van de gemeente Noordoostpolder bevindt zich het IJsselmeer. De omgeving van Marknesse kenmerkt zich voornamelijk door landbouw en tuinbouw gronden. Rond Marknesse bevinden zich tevens enkele N-wegen, zoals de N-331, N-333 en N-719. Ten zuiden van Marknesse bevindt zich de Zwolse Vaart, die ten oosten van Marknesse overgaat in de Marknesservaart. De dichtbijzijnde grote stad is Emmeloord. Het plangebied wordt omgeven door agrari-

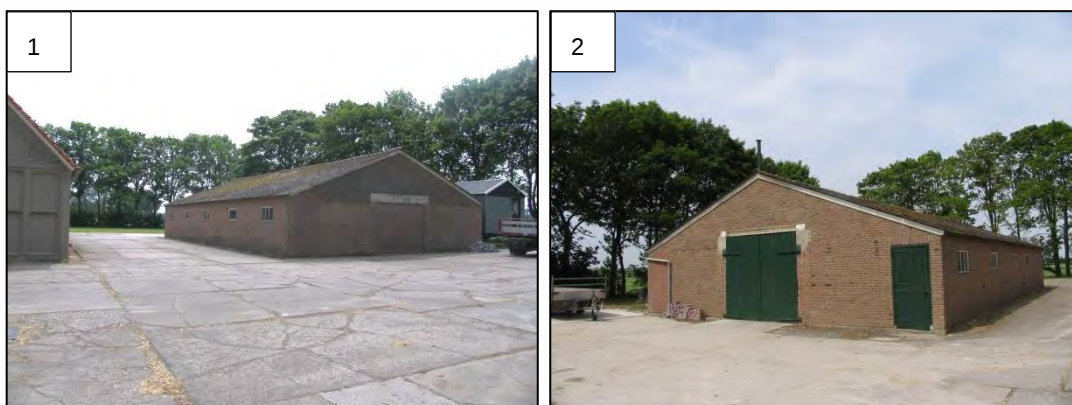


sche gronden. In de omgeving bevinden zich weinig bomen, op enkele bosschages rond woningen en watergangen na. Het plangebied grenst in het noorden aan de Vollenhoverweg en in het oosten, zuiden en westen aan agrarische gronden. Onderstaande afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Links: topografische kaart van de omgeving van het plangebied en de globale ligging van het plangebied rood omkaderd. Rechts: luchtfoto met globale ligging van het gehele plangebied voor het bestemmingsplan (rood omkaderd) en het gedeelte van het plangebied wat van toepassing is voor deze quick scan (geel omkaderd). Bron: Google Maps. Bewerking: SAB.

Het plangebied van de quick scan flora en fauna (hierna: plangebied, zie gele omkadering bovenstaande afbeelding) bestaat uit een schuur met bakstenen muren en een dak van golfplaten. Direct ten noorden van deze schuur bevindt zich een grote loods, ten noordoosten van het plangebied ligt tevens een woonhuis. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich een bomenrij van voornamelijk esdoorns. Tussen deze bomen groeien enkele algemene plantensoorten als kleeftkruid, brandnetel, paardenbloem en braam. Achter deze bomen, aan de zuidkant, ligt een ondiep en drooggevalen slootje. Daarachter bevindt zich ingezaaid maïsland. Ten oosten en ten westen van het plangebied bevindt zich tevens een bomenrij. Rondom de schuur bestaat het terrein uit betegeling, enkel aan de zuidkant ligt een strook gras en zand. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied ten tijde van het veldbezoek.



SAB • Arnhem

bezoekadres

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres

Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11

F [026] 357 66 11

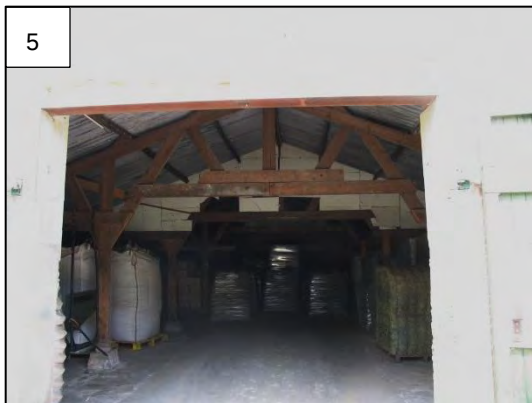
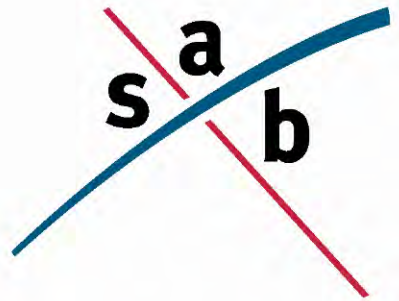
I www.sab.nl

E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

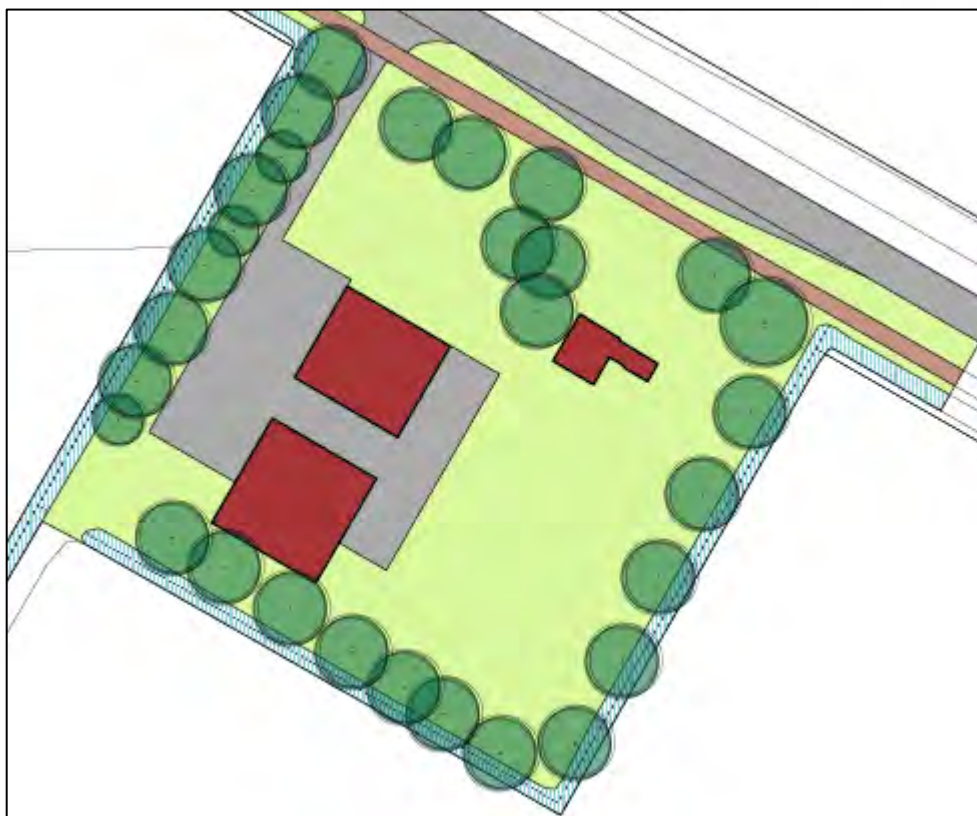
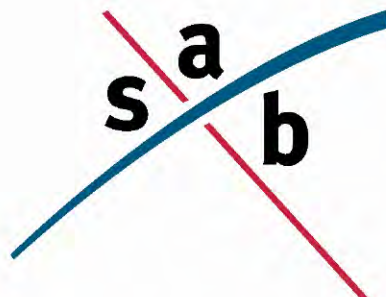
SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



Plangebied ten tijde van veldbezoek. 1) noord- en westkant van plangebied, 2) oostkant van schuur, 3) zuidkant van schuur, 4) bomenrij aan de zuidkant van de schuur, 5 & 6) binnenkant schuur.

In de nieuwe situatie is er een loods gerealiseerd op de plek waar eerst een schuur stond. Deze loods is ongeveer twee keer zo groot als de voormalige schuur (zie navolgende afbeelding). Op dit moment is nog onduidelijk of er door de realisatie van de loods ook bomen aan de zuidkant van het plangebied worden gekapt. Voorliggende rapportage neemt de kap van bomen aan de zuidkant van de schuur mee in de beoordeling.



Indicatie van nieuwe situatie.

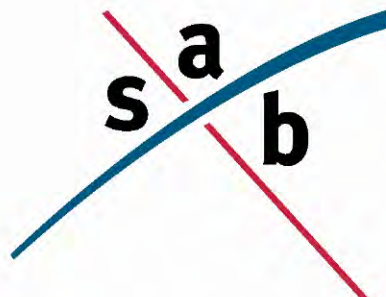
GEBIEDSBESCHERMING

Bij gebiedsbescherming is onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied zijn niet opgenomen in de natuurwetgeving van de Rijksoverheid, maar zijn opgenomen in de omgevingsverordening en -visie van de provincie. In de Verordening voor de fysieke leefomgeving (2012) is gesteld dat een ruimtelijk plan, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de EHS tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied strekt.

Het plangebied ligt niet in een gebied beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied in het kader van deze wet is Natura 2000-gebied de Wieden, op een afstand van ongeveer 3 kilometer ten oosten van het plangebied. Tevens ligt Natura 2000-gebied De Weerribben op een ongeveer 6 kilometer ten noordoosten en het Natura 2000-gebied Zwarte Meren op ongeveer 7,5 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gezien de geringe omvang van het plan, de afstand en tussenliggende elementen als wegen en agrarische gronden zijn negatieve effecten van het plan op gebieden beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998 niet te verwachten.

SAB • Arnhem
bezoekadres
 Frombergdwarsstraat 54
 6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
 Postbus 479
 6800 AL Arnhem
T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
 SAB • Eindhoven



Op ongeveer 700 meter ten zuiden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde gedeelte van de EHS. Het dichtstbijzijnde weidevogelgebied ligt op ongeveer 2,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een ganzenfoerageergebied.



Globale ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS. Bron: provincie Flevoland.

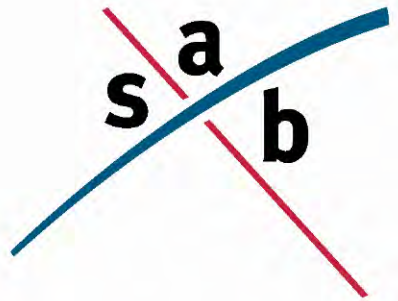
In de Verordening voor de fysieke leefomgeving (2012) is gesteld dat er geen activiteiten mogelijk zijn die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van EHS-gebieden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte of van de samenhang tussen die gebieden. Gezien de geringe omvang van het plan en de tussenliggende agrarische gronden zijn er geen negatieve effecten van de beoogde plannen op de EHS te verwachten.

SOORTENBESCHERMING

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde plant- en diersoorten herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

SAB • Arnhem
bezoekadres
Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
SAB • Eindhoven



Zorgplicht

De zorgplichtbepalingen (artikel 2) uit de Flora- en faunawet zijn altijd, overal en voor iedereen van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder mogen werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels hebben niet uitgevoerd worden.

Algemeen voorkomende soorten

Een deel van de in Nederland door de Flora- en faunawet beschermde soorten worden niet direct door uitsterven bedreigd. Deze soorten zijn wel beschermd, maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Voorbeelden van dergelijke soorten zijn egel, haas, bruine kikker en zwanenbloem. Het is mogelijk dat soorten die vallen onder het lichte beschermingsregime, voorkomen in het plangebied. Echter, nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen mitigerende maatregelen worden getroffen en dient mogelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Hieronder wordt een beschrijving gegeven per soortgroep van het (mogelijk) voorkomen van deze strikt beschermde soorten.

Vaatplanten

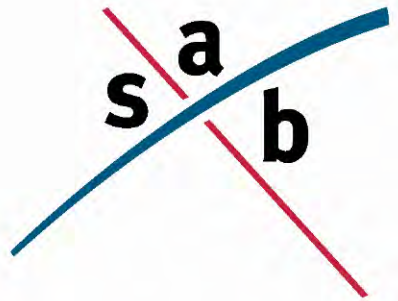
Volgens verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) komt tongvaren in de buurt van het plangebied voor.

Het biotoop van tongvaren bestaat uit beschaduwde natte plaatsen op muren, waterputten, straatputten en grachtkanten. De soort kan ook voorkomen in vochtige, beschutte bossen of bosranden, vooral op steilkanten en hellingen. In het plangebied bevinden zich geen vochtige stenige groeiplaatsen die geschikt zijn voor tongvaren. Tevens bevat het plangebied geen bos of geschikte bosrand. De soort is tijdens het veldbezoek ook niet in het plangebied aangetroffen. Tongvaren is derhalve niet in het plangebied te verwachten.

Tussen de bomenrij aan de zuidkant van het plangebied zijn een aantal algemene plantsoorten aangetroffen. Het gaat hier om de soorten kleeftkruid, brandnetel, paardenbloem en braam. Dergelijke soorten groeien over het algemeen in een voedselrijke en verstoorde bodem. Beschermde vaatplanten vergen een natuurlijke stabiele leefomgeving. Een dergelijke leefomgeving is niet in het plangebied aanwezig. Beschermde vaatplanten zijn derhalve niet in het plangebied te verwachten.

Grondgebonden zoogdieren

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen de eekhoorn, boommarter en steenmarter in de buurt



van het plangebied voor.

De eekhoorn en boommarter hebben hun leefgebied in bosrijk gebied met het liefst oude bomen die veel noten en vruchten produceren. Eekhoorns komen soms ook in bebouwd gebied voor, in parken en tuinen, mits er voldoende voedsel aanwezig is. In het plangebied bevindt zich een doorlopende bomenrij, welke niet met een bos is verbonden. In de nieuwe situatie blijft deze bomenrij echter grotendeels intact. De enige bomen die mogelijk gekapt worden bevinden zich achter de schuur, aan de zuidkant. Gedurende het veldbezoek zijn deze bomen geïnspecteerd op sporen (uitwerpselen, vaste rust- en verblijfplaatsen) van de boommarter en de eekhoorn. Deze zijn niet aangetroffen. Van aantasting van vaste rust-of verblijfplaatsen van deze dieren is met de beoogde plannen derhalve geen sprake. Tevens worden de eekhoorn en boommarter vanwege de geïsoleerde ligging ten opzichte van ander bos niet in het plangebied verwacht.

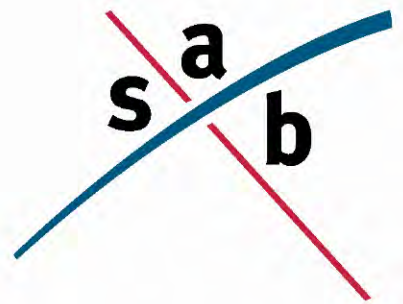
Het biotoop van de steenmarter bestaat uit een stenige omgeving, zoals rotsige hellingen en gebouwen. De soort komt in of nabij grote steden, dorpen en boerenerven voor en lijkt zich aan de menselijke bebouwing te hebben aangepast. In het plangebied is een schuur aanwezig, welke onderzocht is op een mogelijke verblijfplaats van de steenmarter. Tevens is er gezocht naar sporen. In de schuur en in de rest van het plangebied zijn geen sporen van de steenmarter aangetroffen. Tevens wordt de schuur door de hoge mate van verstoring (laden en lossen van veevoeder en stalstrooisel) en het ontbreken van geschikte kruipruimtes of een zolder niet geschikt geacht voor de steenmarter. De steenmarter is derhalve niet in het plangebied te verwachten.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen meerdere soorten vleermuizen in de buurt van het plangebied voor. Het betreft de soorten gewone dwergvleermuis, franjestaart, gewone/grijze grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn streng beschermd. Zowel de dieren zelf als al hun verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied zijn beschermd.

Vleermuizen verblijven overdag over het algemeen in bomen (in holtes, holen of achter loszittend schors) of in gebouwen (in spouwmuur, onder dak, achter gevelbetimmering, etc.). Binnen het plangebied is een schuur aanwezig, welke is onderzocht op de aanwezigheid van kieren, holten en open stootvoegen. In de muren bevinden zich geen open stootvoegen. Ook ontbreken er andere geschikte kieren en holten in de muur, waar vleermuizen achter kunnen kruipen. Tevens is er onder het dak van de bebouwing, dat uit golfplaten bestaat, nauwelijks ruimte voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten worden derhalve niet in de schuur verwacht.

Binnen het plangebied zijn meerdere bomen aanwezig. Omdat op voorhand niet valt uit te sluiten dat de bomen aan de zuidkant van de schuur behouden blijven, zijn deze onderzocht op holtes en loszittend schors. In de bomen aan de zuidkant van het plangebied is een boom gevonden met een spleet in de boomstam (zie navolgende afbeelding). Aangezien deze spleet al aan de bovenkant van de boomstam begint, kan regenwater de ontstane boomholte insijpelen. Voor een verblijfplaats van vleermuizen is dit ongunstig. Derhalve wordt een verblijfplaats van boombewonende soorten niet in de betreffende boom



verwacht. In de overige bomen die zich aan de zuidkant achter de schuur bevinden zijn geen geschikte holtes of loszittend schors aangetroffen. Verblijfplaatsen van boombewonende soorten zijn niet in het plangebied te verwachten.



Boom met spleet in het zuiden van het plangebied.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Deze oriëntatie hebben ze nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Binnen het plangebied is sprake van een doorlopende bomenrij. Vleermuizen kunnen deze bomenrij gebruiken ter oriëntatie. Met de beoogde plannen worden mogelijk bomen verwijderd, dit zijn er echter enkel een paar bomen aan de zuidkant van de schuur. Er is geen sprake van aantasting van de gehele bomenrij. Ook in de nieuwe situatie zullen vleermuizen daarom de bomenrij kunnen gebruiken als vliegroute. Het wordt derhalve niet waarschijnlijk geacht dat er met de beoogde plannen sprake is van een aantasting van een (essentiële) vliegroute voor vleermuizen.

Vleermuizen foerageren voornamelijk in en rond bomen, boven moerasgebied of open water en ook boven bloemrijk grasland en langs dijken. In het plangebied kunnen er vleermuizen rond de bomenrij tussen het plangebied en de landbouwgronden foerageren. Met de beoogde plannen worden mogelijk bomen verwijderd, dit zijn er echter enkel een paar bomen aan de zuidkant van de schuur. Van aantasting van een essentieel foerageergebied zal met de beoogde plannen geen sprake zijn.

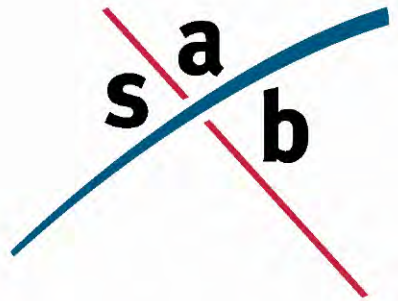
Vogels

Voor wat betreft de bescherming van de inheemse vogelsoorten, zijn deze grofweg in twee groepen te verdelen. Enerzijds soorten waarbij hun nest en functionele leefomgeving is beschermd gedurende de periode dat ze aan het broeden zijn; anderzijds de soorten waarbij hun nesten en functionele leefomgeving het hele jaar door zijn beschermd. Globaal loopt de periode waarin vogelsoorten in Nederland broeden van half april tot half augustus. Echter, als buiten deze periode vogels broeden zijn ook die beschermd.

Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF komt een aantal jaarrond beschermde vogelsoorten in de omgeving van het plangebied voor. Vogelsoorten met een jaarrond beschermde status die in het plangebied voor kunnen komen zijn de huismus, gierzwaluw en kerkuil. Gierzwaluwen maken hun nestplaats

SAB • Arnhem
bezoekadres
 Frombergdwarstraat 54
 6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
 Postbus 479
 6800 AL Arnhem
T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
 SAB • Eindhoven



vaak in kieren en holtes tussen dakpannen in gebouwen. In de schuur in het plangebied zijn geen holtes, kieren of spleten gevonden die geschikt zouden kunnen zijn voor de gierzwaluw. In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek tevens geen gierzwaluwen waargenomen. De gierzwaluw is derhalve niet in het plangebied te verwachten.

Huismussen broeden voornamelijk in gebouwen, in schuren, onder dakpannen, of in gaten en kieren van gebouwen. De bebouwing in het plangebied wordt niet geschikt geacht voor de huismus. Onder een golfplaten dak, zoals in het plangebied aanwezig, is weinig ruimte voor de huismus. In de directe omgeving van deze de schuur missen tevens goede schuil- en voedselmogelijkheden. Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen in het plangebied of de omgeving van het plangebied waargenomen. Aangezien huismussen zeer honkvast zijn, altijd in de omgeving van hun nesten te vinden zijn en er weinig geschikte nest-, schuil- en voedselmogelijkheden in het plangebied zijn, is aanwezigheid van de huismus in het plangebied niet waarschijnlijk.

Het biotoop van de kerkuil bestaat uit cultuurland met gras- en bouwlanden die begrensd worden door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes. De soort gebruikt een aantal vaste plekken in zijn territorium als nestplaats en/of als vaste rust- en verblijfplaats. Deze plekken kunnen enkele honderden meters afstand uit elkaar liggen. Kerkuilen broeden voornamelijk in de hoge, donkere en tochtvrije delen van boerenschuren, kerken, kastelen en torens. Tijdens het veldbezoek is gekeken of de schuur in het plangebied een geschikte rust- of verblijfplaats van de kerkuil zou kunnen vormen. In de schuur zijn geen hoge, donkere ruimtes gevonden die geschikt kunnen zijn voor de kerkuil. Tevens zijn er geen sporen van de soort gevonden. Aanwezigheid van de kerkuil in het plangebied wordt niet waarschijnlijk geacht.

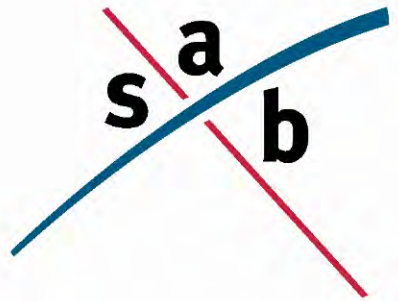
Tijdens het veldbezoek zijn in en direct rond het plangebied de koolmees, merel en vink waargenomen. Het is mogelijk dat deze en andere veel voorkomende vogelsoorten in en rond het plangebied broeden. Dergelijke soorten mogen niet verstoord worden tijdens het broeden. De geplande werkzaamheden dienen daarom buiten de broedperiode (half maart tot half augustus) gestart te worden. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en de directe omgeving te verstorend is door de bouwwerkzaamheden, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Als binnen de broedperiode gestart dient te worden met de werkzaamheden, is dit enkel mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld door een expert op het gebied van vogels dat geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt de strikt beschermde ringslang in de buurt van het plangebied voor. Reptielen komen voornamelijk voor in overgangsvegetaties van bijvoorbeeld heide naar bos. Een dergelijke vegetatie is in het plangebied niet aanwezig. De ringslang komt soms in cultuurgebied voor, maar is sterk gebonden aan ruige en geleidelijk aflopende oevers van watergangen. Aangezien er geen watergangen in het plangebied liggen, is aanwezigheid van de ringslang in het plangebied niet te verwachten.

Amfibieën

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen de rugstreeppad en de heikikker in de buurt van het



plangebied voor.

Het biotoop van de heikikker bestaat uit vochtige heidegebieden en hoog- en laagveengebieden. De soort kan ook voorkomen in is vochtige schraalgraslanden, duinvalleien, bosranden, langs meren en rivieren en in komkleigebieden. Laag struweel en kruidige gewassen zijn hierbij belangrijk. Een dergelijke leefomgeving is niet in het plangebied te verwachten. De aanwezigheid van de heikikker in het plangebied is derhalve niet waarschijnlijk.

De rugstreeppad is een bewoner van zandige terreinen met een hoge dynamiek. Deze soort is een echte pionier die zich ingraaft in kaal braakliggend terrein en haar eitjes legt in ondiepe kale poeltjes. Aan de zuidkant van de schuur is een strook met gras en kaal zand aanwezig. In combinatie met poeltjes, waar de rugstreeppad haar eitjes kan leggen, is dit een geschikt biotoop voor deze soort. Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de soort in het plangebied voorkomt omdat ondiepe poelen ontbreken. Echter, wanneer er ondiepe poelen ontstaan tijdens een nat voorjaar of door auto- of tractorsporen waar water in blijft liggen, is het mogelijk dat deze soort het plangebied koloniseert. Aanbevolen wordt om eventuele natte plekken zo snel mogelijk te dempen (al dient de plas uiteraard eerst te worden gecontroleerd op aanwezigheid van de rugstreeppad). Tevens wordt geadviseerd een amfibiescherm rondom het plangebied te plaatsen. Als bovenstaande maatregelen in acht worden genomen, zijn negatieve effecten op de rugstreeppad niet te verwachten en kan een mogelijke overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen worden.

Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich een ondiepe sloot. Tijdens het veldbezoek was deze echter geheel drooggevalen. Beschermde vissoorten worden derhalve niet in het plangebied verwacht.

Insecten en overige ongewervelden

Beschermde insectensoorten en andere beschermde ongewervelden eisen een zeer specifiek habitat. Deze soorten komen in stabiele habitattypen voor zoals heiden en venen. Een dergelijke stabiel habitatype is niet in het plangebied aanwezig. Beschermde insecten en andere ongewervelden zijn daarom niet in het plangebied te verwachten.

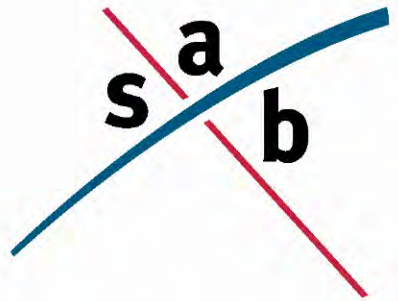
CONCLUSIE EN ADVIES

Men is voornemens om de schuur gelegen aan de Vollenhoverweg 22 te amoveren en op deze plek een nieuwe loods te realiseren. Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998, EHS, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied is niet noodzakelijk. De beoogde plannen hebben geen negatief effect op deze gebieden.

Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming is in het plangebied niet noodzakelijk. Er zijn geen strikt beschermde plant- en diersoorten in het plangebied te verwachten. Wel dient rekening te worden gehouden met broedende vogels, mogelijke kolonisatie van de rugstreeppad en de zorgplicht. Als hier voldoende rekening mee wordt gehouden is overtreding van de Flora- en faunawet niet te verwachten.

SAB • Arnhem
bezoekadres
Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
SAB • Eindhoven



Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in of direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstrend werken op deze broedende vogels. Er is dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen adviseren wij om deze buiten de broedperiode te starten.

Zodra ondiepe plassen in het plangebied ontstaan door een nat voorjaar of achterblijvend water in auto- of tractorsporen, kan mogelijk de strikt beschermde rugstreeppad het plangebied koloniseren en zich er voortplanten. Een vrijblijvende aanbeveling om dit te voorkomen is om een amfibiescherm rond het gehele plangebied te plaatsen. Hierdoor kan deze soort het plangebied niet betreden.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Lenders, A., Marijnissen, C., Felix, R. 1993. Waarnemen en herkennen van Amfibieën en Reptielen in het veld, stichting RAVON, Nijmegen.

Netwerk Groene Bureaus, Gegevensautoriteit Natuur, Zoogdiervereniging. 2013. Vleermuisprotocol 2013.

RVO, 2014. Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis. Versie 2.0 december 2014.

RVO, 2014. Soortenstandaard Gierzwaluw. Versie 2.0 december 2014.

RVO, 2014. Soortenstandaard Huismus. Versie 2.0 december 2014.

van der Meijden, R. 2005. Heukels' Flora van Nederland, Wolters Noordhoff, Groningen/Houten.

van Diepenbeek, A. 1999. Veldgids Diersporen, KNNV Uitgeverij, Utrecht.

van Uchelen, E. 2006. Praktisch natuurbeheer: amfibieën en reptielen, KNNV Uitgeverij, Utrecht.

www.flevoland.nl
www.quickscanhulp.nl
www.ravon.nl
www.rijksoverheid.nl
www.stowa.nl
www.synbiosys.alterra.nl
www.telmee.nl
www.vogelbescherming.nl
www.zoogdiervereniging.nl

Wijzigingsplan

Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 Marknesse

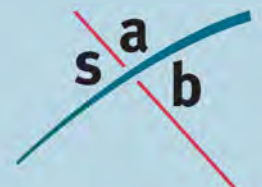
Regels

Gemeente Noordoostpolder

Datum: 10 december 2015

Projectnummer: 140178

ID: NL.IMRO.0171.BP00554-VS01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Vantoepassingverklaring	6
2	Bestemmingsregels	7
Artikel 4	Bedrijf	7
3	Algemene regels	9
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 6	Overige regels	9
4	Overgangs- en slotregels	10
Artikel 7	Overgangsrecht	10
Artikel 8	Slotregel	10

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 **plan**

het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 Marknesse' met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00554-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 **wijzigingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 **bebouwing**

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

1.6 **bebouwingspercentage**

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.7 **bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.8 **bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 **bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, getoet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

1.10 **bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 **bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 *bijbehorende bouwwerk*

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, op de grond staand gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak;

1.13 *bouwen*

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

1.14 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.15 *bouwperceel*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 *bouwvlak*

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

1.17 *bouwwerk*

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.18 *detailhandel*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel is hier geen horeca begrepen;

1.19 *gebouw*

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

1.20 *hoofdgebouw*

een gebouw dat binnen een bebouwingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.21 *horeca*

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen, onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

1.22 *moederplan*

het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' met identificatienummer NL.IMRO.01710050BP00386- van de gemeente Noordoostpolder;

1.23 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.24 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 hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.25 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.26 woning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijgrenzen van het bestemmingsvlak

tussen de zijgrens van het bestemmingsvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 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;

2.6 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.

Artikel 3 Vantoepassingverklaring

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' met identificatienummer NL.IMRO.01710050BP00386- van de gemeente Noordoostpolder zijn, voor zover relevant en niet in strijd met de regels van dit plan, van toepassing op dit plan.

2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de aanduiding, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de verbeelding is aangeduid;
- b de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen;
- c instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak;
- d kleinschalige agrarische activiteiten, zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

Aanduiding	Nadere bestemming	
specifieke vorm van bedrijf - b71	Foerage- en groothandelsbedrijf in diverse soorten veevoerders en stalstrooisels	(Vollenhoverweg 22 Marknesse)

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' waaronder is begrepen ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

4.2.2 Bouwen

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

- a de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
- b bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 40 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak;
- c de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
- d in elk bestemmingsvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer dan één bedragen;
- e het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag voor bedrijven, met uitzondering van bedrijven mede bestemd als agrarisch bedrijf, ten hoogste 20% bedragen tot een maximum van 2.000 m², indien de bestaande oppervlakte meer is dan 2.000 m² dan mag de oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- f de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen;
- g de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- h de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;

- i de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
- j de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 120 m² bedragen;
- k bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
- l de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen en aanbouwen, bijbehorende bouwwerken en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	8,5 m	11 m
bijbehorende bouwwerken	3,5 m	6 m
erf- of terreinafscheidingen		2,5 m
licht- en vlaggenmasten		12 m
overige andere bouwwerken		4 m

m het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen) van het moederplan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder bedrijven als bedoeld in lid 4.1 zijn niet begrepen:

- a detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit);
- b bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Overige regels

6.1 *Parkeren en laden en lossen van goederen*

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met de functie wonen of een andere verblijfsfunctie wordt slechts verleend, indien wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het bij dat gebouw behorende terrein.
- b Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien op het bij dat gebouw behorende terrein.
- c Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a of b bepaalde:
 - 1 indien het onder a of b bepaalde als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 - 2 voor zover op andere wijze in de benodigde parkeerplaatsen dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 *Overgangsrecht bouwen*

7.1.1 Algemeen

Bouwwerken, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens zijn of mogen worden gebouwd en die afwijken van het plan – behoudens het in dit artikel bepaalde – mogen uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits:

- a die bouwwerken niet worden vergroot, en
- b geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.

7.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.1.1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met ten hoogste 10% ten opzichte van de inhoud zoals die is of mag zijn op het in het vorige lid bedoelde tijdstip.

7.1.3 Calamiteitsbepaling

Bouwwerken, die door een ramp zijn getroffen na het tijdstip gelegen twee jaren vóór de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die afwijken van het plan, mogen geheel worden vernieuwd, veranderd of herbouwd, mits:

- a die afwijkingen niet worden vergroot,
- b geen andere afwijkingen van het plan ontstaan, en
- c de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen drie jaren, nadat het bouwwerk door de ramp is getroffen.

7.2 *Overgangsrecht gebruik*

7.2.1 Algemeen

Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan – behoudens het in dit artikel bepaalde – wordt gemaakt, mag:

- a worden voortgezet, en
- b worden veranderd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.2.1 geldt niet, indien:

- het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan,
- dat strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, én
- burgemeester en wethouders vóór het in de aanhef van dit lid bedoelde tijdstip aan overtreder kenbaar hebben gemaakt dat sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 Marknesse'.



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 350752

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling	Wijzigingsplan Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 te Marknesse	2	30 november 2015	Wierstra, M.

Portefeuille: W.C. Haagsma

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan Vollenhoverweg 22 te Marknesse

Voorgesteld besluit

1. Het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 te Marknesse' ongewijzigd vaststellen.
2. De procedure ex artikel 3.9a Wro starten waarbij het wijzigingsplan, met plan-identificatie NL.IMRO.0171.BP00554-VS01, met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, inhoudende dat:
 - a. de kennisgeving wordt geplaatst in de Noordoostpolder, Staatscourant en op de gemeentelijke website;
 - b. de kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg wordt toegezonden aan de Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland;
 - c. een belanghebbende gedurende de periode van 6 weken beroep kan instellen.

Inleiding

Op 22 januari 2014 is er een verzoek ingediend om de bestemming van het perceel Vollenhoverweg 22 te Marknesse te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijven'. Het wijzigingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen vanaf 8 oktober 2015 voor een periode van zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In het kader van de financiële uitvoerbaarheid is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de aanvrager, deze is inmiddels getekend door de aanvrager.

Doelstelling

Het wijzigingsplan Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 te Marknesse verder in procedure brengen.

Argumenten

1.1 Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 te Marknesse' heeft vanaf 8 oktober 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

1.2 Ambtshalve aanpassing leidt niet tot gewijzigde vaststelling

In de toelichting paragraaf 4.3 staat aangegeven: 'Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming is in het plangebied niet noodzakelijk. Er geen strikt beschermde plant- en diersoorten in het plangebied te verwachten.'

Er is niet aangegeven waar dit uit blijkt. In het kader van het wijzigingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd waar deze conclusie uit blijkt. Voorgesteld wordt de tekst als volgt aan te passen: 'In het kader van het wijzigingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage I). Uit deze quickscan blijkt onder andere dat nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming in het plangebied niet noodzakelijk is. Er zijn namelijk geen strikt beschermde plant- en diersoorten in het plangebied te verwachten.'

Deze aanpassing leidt niet tot een gewijzigde vaststelling.

1.3 College is bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 kent een wijzigingsbevoegdheid toe aan uw college voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Bedrijven'.

In het kader van de Beheersverordening Landelijk gebied kan niet meer gebruik gemaakt worden van deze bevoegdheid. Daarom is aangegeven dat er geen nieuwe wijzigingsplannen meer in procedure worden genomen. Gezien het voorliggend plan een wijzigingsplan is dat al in procedure is, kan deze nog procedureel worden afgerond.

Kanttekeningen

N.v.t.

Planning/Uitvoering

8 december 2015	vaststelling in college
9 december 2015	aanleveren publicatie vaststelling
16 december 2015	publicatie in de kranten
17 december 2015	start inzage vaststelling
27 januari 2016	einde inzage vaststelling

Bijlagen

- Besluit vaststellen wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004 Vollenhoverweg 22 te Marknesse'.
- Ontwerp wijzigingsplan Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 te Marknesse (338896, 338897 en 338898).

Algemeen directeur/loco-secretaris,



No. 350752

Het college van burgemeester en wethouders,
gelet op artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. Het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Vollenhoverweg 22 te Marknesse' ongewijzigd vaststellen.
2. De procedure ex artikel 3.9a Wro starten waarbij het wijzigingsplan, met plan-identificatie NL.IMRO.0171.BP00554-VS01, met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, inhoudende dat:
 - a. de kennisgeving wordt geplaatst in de Noordoostpolder, Staatscourant en op de gemeentelijke website;
 - b. de kennisgeving en de digitale bestanden langs elektronische weg wordt toegezonden aan de Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland;
 - c. een belanghebbende gedurende de periode van 6 weken beroep kan instellen.

Aldus besloten in de vergadering van 8 december 2015
Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

