

**GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER
LANDELIJK GEBIED 2004,
SCHOTERPAD 18 TE RUTTEN
WIJZIGINGSPLAN**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	3
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	4
3. PLANTOETS	6
3. 1. Beleidsuitgangspunten	6
3. 2. Omgevingsaspecten	7
4. JURIDISCHE REGELING	10
4. 1. Algemeen	10
5. UITVOERBAARHEID	11
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	11
5. 3. Grondexploitatie	11
BIJLAGE	
Bijlage 1 Wateradvies	

1. INLEIDING

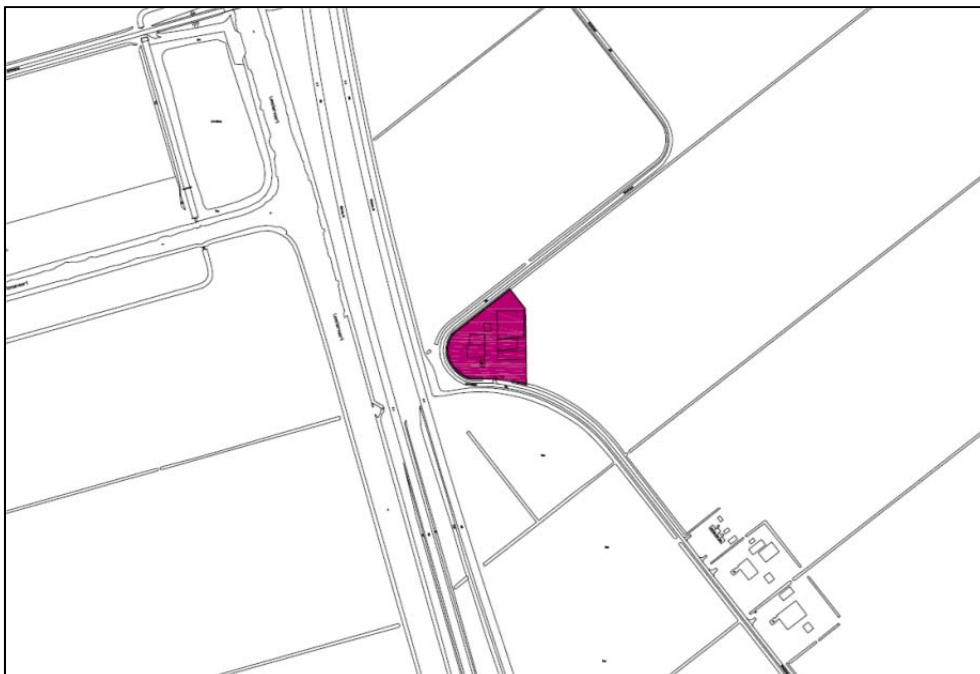
1. 1. Aanleiding

Aan het Schoterpad 18 te Rutten is een haardhoutbedrijf gevestigd op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. In november 2014 is een groot deel van de bedrijfsgebouwen door brand verwoest. De eigenaar van het perceel wil het bedrijf herbouwen. Het perceel is nog bestemd als agrarisch bedrijf (zie paragraaf 1.3). De herbouw is dus in strijd met de huidige bestemming.

De gemeente Noordoostpolder wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*. Hiermee wordt de bestemming gewijzigd ten behoeve van niet-agrarische bedrijven. Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder, direct ten noorden van de boswachterij Kuinderbos en direct ten oosten van de snelweg A6. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*, dat onherroepelijk is geworden op 11 januari 2008. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in agrarische bedrijfsvoering. De bebouwing is vastgelegd in een bebouwingsvlak. Het gebruik van de gronden en het oprichten van gebouwen ten behoeve van een haardhoutbedrijf is in strijd met de agrarische bestemming.

Op grond van artikel 28, lid 4 van het bestemmingsplan is het college van burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden bevoegd om het plan te wijzigingen in die zin dat een agrarisch bebouwingsvlak een andere bestemming krijgt. Op basis hiervan kan onder andere gewijzigd worden naar de bestemming 'Bedrijven'. De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de voorgestelde ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het plan. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt op de rand van een bosgebied in het verder open agrarisch gebied. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel dat in een lus in het Schoterpad ligt. Het perceel wordt al lange tijd gebruikt door het bedrijf 'De Houthakker', dat hier haardhout verwerkt en verhandeld. Het grootste deel van de bedrijfsbebouwing bestond nog uit akkerbouwloodsen. In 2008 is op het noordoostelijk deel een grote bedrijfsloods gebouwd. De westelijk gelegen bedrijfsgebouwen zijn in november 2014 door brand verwoest. Een luchtfoto van de situatie in 2011 is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (bron: Bing maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

Het bedrijf wil op de plek van de afgebrande gebouwen een nieuw bedrijfsgebouw oprichten. Hiervoor is nog geen bouwplan gemaakt. Voor de omvang van het nieuwe bedrijfsgebouw gelden de regels uit het bestemmingsplan. Dit betekent in de praktijk dat ten hoogste de voormalige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen teruggebouwd kan worden. Dit wijzigingsplan maakt het gebruik van de gebouwen ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid planologisch mogelijk. Volgens zijn de regels van artikel 13 'Bedrijven' van toepassing.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28, lid 4. Hiermee wordt de agrarische bestemming, voor zover gelegen binnen een bebouwingsvlak, gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Bestaande bebouwing

Alleen de 'bestaande bebouwing' en de direct aangrenzende gronden binnen het bebouwingsvlak worden als bestemming 'Bedrijven' aangewezen. Onder de bestaande bebouwing wordt in dit geval de aanwezige en vergunde bebouwing voor de brand verstaan. Het plangebied is afgestemd op het huidige bebouwingsvlak en de bestaande bebouwing.

In dit geval is de bestemming tot de perceelgrenzen gelegd, omdat dit de systematiek is van het bestemmingsplan en omdat de minimale afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen ook is gerelateerd aan de bestemmingsgrenzen. Deze begrenzing komt ook beter overeen met de feitelijke situatie, namelijk dat het hele perceel in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden en niet alleen het huidige bebouwingsvlak.

Mogelijke bedrijfsactiviteiten

Binnen de bedrijfsbestemming kan ruimte worden geboden voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan (mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen), of een van de volgende bedrijfstypen:

- 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.

Het haardhoutbedrijf is niet specifiek benoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Feitelijk valt het bedrijf in de categorie houtzagerijen en –kloverijen, maar de feitelijke hinder voor de omgeving is, gelet op de schaal van deze activiteit binnen het haardhoutbedrijf, kleiner dan een gemiddelde houtzagerij. In de bijlage zijn wel aannemersbedrijven met werkplaats en groothandelsbedrijven genoemd. Het haardhoutbedrijf is vergelijkbaar met een combinatie van deze bedrijfstypen, namelijk werkplaats en distributie. Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsactiviteiten naar hun gevolgen voor de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven zoals genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan en zodoende binnen de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kunnen worden. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de gevolgen van het bedrijf op de omgeving.

Bestemming 'Bedrijven' van toepassing

Het bepaalde in artikel 13 van het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004* wordt van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit betekent dat de bedrijfsbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing wordt verklaard op het plangebied. Hierin zijn wel enkele noodzakelijke systematische aanpassingen gedaan, die verder de inhoud van de bestemming niet aantasten. Zie verder in hoofdstuk 4.

Voldoende parkeergelegenheid

Het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996. Deze normen zijn inmiddels achterhaald. De huidige normen van het CROW zijn opgenomen in de publicatie 317. Op het perceel is ruim voldoende gelegenheid om aan deze normen te voldoen.

Afschermd erfbeplanting

Het bedrijfsp perceel is of wordt voorzien van afschermd erfbeplanting met een daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 meter bedraagt.

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt binnen het huidige bedrijfsp perceel gebouwd. Dit bedrijfsp perceel is omzoomd met een brede erfsingel. Het perceel is daarmee op een gebiedseigen wijze ingepast in het landschap. De landschappelijke inpassing van het bedrijf voldoet aan de voorwaarden en blijft ongewijzigd.

Milieutechnisch en landschappelijk inpasbaar

De bedrijfsactiviteiten mogen geen belemmering vormen voor de agrarische functie van het gebied en niet leiden tot een aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu. Ook mag de ontwikkeling geen onevenredig grote verkeersbelasting op de ontsluitende wegen met zich meebrengen. Tenslotte mag er geen sprake zijn van buitenopslag.

3. PLANTOETS

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante beleid en aan de omgevingsaspecten.

3. 1. Beleidsuitgangspunten

Hierna is een tabel opgenomen waarin het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan past binnen het beleid.

Rijksbeleid	
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigen van de functie van het perceel ten behoeve van een bedrijf wordt niet gezien als verstedelijking in dit kader. De ladder is zodoende niet van toepassing.
Barro	Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen. Dit project raakt geen van de aangewezen rijksbelangen.
Provinciaal beleid	
Omgevingsplan Flevoland 2006	De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie hanteert voor het toestaan van nieuwe functies op voormalige agrarische bedrijfspercelen.
Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in landelijk gebied	In deze beleidsregel heeft de provincie de randvoorwaarden voor bijvoorbeeld uitbreiding van bouwpercelen en functiewijzigingen in het landelijk gebied vastgelegd. De onderhavige functiewijziging voldoet aan de voorwaarden die de provincie hiervoor stelt.
Gemeentelijk beleid	
Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004	Het bestemmingsplan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid in het landelijk gebied. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt aan alle hiervoor geldende voorwaarden voldaan.
Structuurvisie Noordoostpolder 2025	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 erf-singel 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. 2. Omgevingsaspecten

Om te beoordelen of het plan uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. Deze toetsing is opgenomen in de navolgende tabel. Hierin wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

Omgevings-aspect	Toetsings-kader	Conclusie
Geluidhinder	Wet geluid-hinder	Het plangebied ligt in de geluidzone van zowel de A6 als die van het Schoterpad. Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten voorgesteld. Aan de bedrijfswoning worden geen wijzigingen voorgesteld. Het is daarom niet nodig om het plan te toetsen aan de Wgh.
Luchtkwaliteit	Wet milieu-beheer, Regeling Nibm	De functiewijziging vindt plaats in het landelijk gebied, waar sprake is van een goede luchtkwaliteit. Bovendien draagt de functieverandering niet in betekenende mate (Nibm) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Milieuzonering	Richtafstanden VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering	Het haardhoutbedrijf valt in de categorie 'houtzagerijen' (SBI-2010.1). Dit bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies betreffen (bedrijfs)woningen van derden. Deze liggen op minimaal 350 meter afstand vanaf het plangebied. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering. Overigens is bij het bepalen van de richtafstanden uitgegaan van een gemiddelde bedrijfsvoering van een houtzagerij. In dit geval is er sprake van een relatief kleinschalige zagerij/kloverij.
Bodem	Bouwbesluit, Risico's volksgezondheid	Het plan maakt de herbouw van een bedrijf mogelijk. De bodemkwaliteit is in principe geschikt voor dit gebruik. Wel moet rekening worden gehouden met eventueel vrijgekomen asbest door de brand. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.
Externe veiligheid	Bevi, Bevb, Basisnet	Ongeveer 25 meter ten oosten van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding. De leiding (8,6 inch/ 40 bar) heeft geen plaatsgebonden risicocontour waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd mogen worden, maar wel een invloedgebied

	van 95 meter. Het plangebied ligt dus gedeeltelijk binnen het invloedgebied. Daarom moet (een eventuele toename van) het groepsrisico worden verantwoord. Bij deze verantwoording is de hoogte van het groepsrisico (ten opzichte van de 'oriëntatiewaarde') van belang. Het gaat om kans keer effect. Voor de kans is de leiding van belang, voor het effect de bevolkingsdichtheid. In dit geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. De ontwikkeling vindt namelijk plaats in het landelijk gebied, waar sprake is van een lage bevolkingsdichtheid. Bovendien is er sprake van herbouw van een 'bestaand' bedrijf. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een zeer laag groepsrisico en dat het plan geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan acht de gemeente Noordoostpolder het groepsrisico verantwoord.
Water- paragraaf	Waterwet Dit plan heeft in principe geen invloed op de waterhuishouding. Er is sprake van herbouw van bestaande gebouwen. Er worden geen extra bouwmogelijkheden geboden. Hiermee zijn dus geen waterschapsbelangen gemoeid. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd op de bestaande voorzieningen. Omdat het plangebied in een omgeving met beperkingen van kwel ligt, moet wel de normale procedure voor de watertoets worden doorlopen. Het wijzigingsplan is daarvoor in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap heeft daarop een wateradvies opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1. Het waterschap heeft alleen een aanvulling ten aanzien van goed omgaan met afvalwater: <i>Afvalwater</i> In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer is de initiatiefnemer verantwoordelijk om maatregelen te treffen teneinde nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen dan wel te beperken. De initiatiefnemer van het plan zal de situatie melden via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM): www.aimonline.nl. De AIM verschaft nadere informatie omtrent milieuregels en maatregelen.

<i>Conclusie</i> De HWA's (hemelwaterafvoerbuizen) zijn gespaard gebleven na de brand. Deze gaat het bedrijf weer gebruiken. Wat het bedrijfsafvalwater verder betreft: Bij het productieproces wordt niet met water gewerkt, ook niet om machines en dergelijke schoon te spuiten. Schoonmaken gaat met schuif, bezem of lucht. Bij het doorlopen van de AIM zal hier naar verwezen worden. Naast het melden via de AIM, indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de aangelegen watergangen (bijvoorbeeld hemelwaterafvoerbuizen) wordt een watervergunning aangevraagd.		
Ecologie: gebiedsbescherming	Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur	Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het IJsselmeer is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit ligt op 5,5 kilometer afstand. De perceelsgebonden ontwikkeling heeft geen invloed op dit gebied. De bossen ten zuiden van het plangebied zijn onderdeel van de EHS. Het herbouwen van bedrijfsgebouwen binnen het bestaande bedrijfspereel heeft geen significante effecten op de waarden en kenmerken van de EHS.
Ecologie: Soortenbescherming	Flora- en faunawet	De nieuwbouw vindt plaats binnen het bestaande bedrijfspereel, ter plaatse van de onlangs afgebrande bedrijfsgebouwen. Voor de uitvoering van dit plan vinden geen werkzaamheden plaats die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens eventuele werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.
Cultuurhistorie	Besluit ruimtelijke Ordening	Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden.
Archeologie	Monumentenwet	Het projectgebied ligt volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart in een gebied met een lage archeologische verwachting. Het is hier niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren.
Kabels en leidingen	Planologisch relevante kabels en leidingen	In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een beperking vormen voor het project.

4. JURIDISCHE REGELING

4. 1. Algemeen

Dit wijzigingsplan van het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*, bestaat uit een set bepalingen die aangeeft dat artikel 28, lid 4 van het bestemmingsplan is toegepast, waarmee de bestemming 'Bedrijven' (artikel 13) met specifieke aanduiding op het perceel van toepassing wordt.

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Hierop is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is de verbeelding als zodanig onderdeel van het moederplan. De voorschriften van het moederplan blijven ongewijzigd van toepassing.

Calamiteitsbepaling

In artikel 13, lid 13.4 onder e is bepaald dat het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak voor bedrijven, met uitzondering van bedrijven mede bestemd als agrarisch bedrijf, ten hoogste 20% mag 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. Deze bepaling is een aandachtspunt, omdat niet de bestaande oppervlakte, maar de oppervlakte aan bebouwing die aanwezig was vóór de brand wordt teruggebouwd. Het gaat om circa 3.660 m². Hiervoor kan gebruik gemaakt van de calamiteitsbepaling (artikel 30, lid 30.4 van het bestemmingsplan). Deze houdt in dat bouwwerken, die door een ramp zijn getroffen binnen twee jaar vóór de terinzagelegging van het ontwerpplan geheel mogen worden vernieuwd, veranderd of herbouwd, mits de afwijkingen niet worden vergroot en ook geen andere afwijkingen van het plan ontstaan. De aanvraag van de vergunning voor de bouw moet binnen drie jaar na de calamiteit worden ingediend. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure:

In het kader van het vooroverleg is het wijzigingsplan toegezonden aan provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en de Gasunie. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft een wateradvies gestuurd (bijlage 1). Deze is verwerkt in de waterparagraaf (onder paragraaf 3.2) in deze toelichting. De Gasunie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het wijzigingsplan. De provincie heeft niet gereageerd in de gestelde termijn.

Het ontwerp wijzigingsplan is vanaf 7 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 14 juli 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de eigenaar van het bedrijf. Deze heeft de ontwikkelingskosten inzichtelijk gemaakt. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In dit wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is geen sprake van een kostenverhaal, anders dan eventuele planschade. Dit aspect is geregeld in een planschadeverhaalovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

BIJLAGE 1

DATUM
18 mei 2015

BEHANDELD DOOR
C. van der Heijden

DIRECT NUMMER
06-46 91 98 81

GEM. NOORDOOSTPOLDER

INGEK. 21 MEI 2015

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

Geachte heer De Jager,

ONDERWERP

ontwerp wijzigingsplan
'Landelijk gebied 2004,
Schoterpad 18 te Rutten'

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, hebben wij van u het ontwerp wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Schoterpad 18 te Rutten' ontvangen.

ONS KENMERK

PPAWP-T/2015/441644

Via deze brief geven wij een reactie op het wijzigingsplan.

Algemeen

ONS ZAAKNUMMER

440217

Voorliggende ontwikkeling betreft de vestiging van het bedrijf "De Houthakker" op het perceel aan het Schoterpad 18 te Rutten. Om de vestiging van het bedrijf mogelijk te maken dient de functie van de bestemming ter hoogte van voornoemd adres van 'Agrarisch gebied' naar 'Bedrijven' te worden gewijzigd.

BIJLAGEN

UW BRIEF VAN

28 april 2015

Naast de juridisch-planologische regeling ten aanzien van de functiewijziging van de bestemming maakt het wijzigingsplan de bouw van een bedrijfsgebouw op de locatie van de in november 2014 door brand verwoeste gebouwen mogelijk.

UW KENMERK

Digitale watertoets

Door middel van de digitale watertoets heeft Rho Adviseurs te Oenkerk van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied een standaardwaterparagraaf/uitgangspuntennotitie ontvangen (dossiercode 20150327-37-10692).

VERZONDEN

20 MEI 2015

Normale procedure

Uit deze toets is voor het plangebied de "normale procedure" naar voren gekomen. De normale procedure is van toepassing als een actieve betrokkenheid van het waterschap bij de ruimtelijke ontwikkeling van belang is.

Over het beleidsthema 'Schoon water' die voor dit ruimtelijk plan van toepassing is hebben wij nog opmerkingen c.q. aanvullingen.

ADRES WATERSCHAPSHUIS

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

T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

Inhoudelijk

Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Afvalwater

In de toelichting van het voorliggend ontwerp wijzigingsplan wordt niet beschreven op welke manier in de nieuwe situatie de afvoer van met name het bedrijfsafvalwater zal gaan plaatsvinden.

In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer is de initiatiefnemer verantwoordelijk om maatregelen te treffen teneinde nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen dan wel te beperken.

Conclusie

Gelezen het voorgaande verzoeken wij de initiatiefnemer van het plan de situatie te melden via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM): www.aimonline.nl. De AIM verschaft nadere informatie omtrent milieu-regels en maatregelen.

Aan de hand van de door de initiatiefnemer via de AIM aangeleverde gegevens kan het waterschap de initiatiefnemer verder adviseren.

Vervolg

Naast het melden via de AIM, zoals hierboven aangegeven, willen wij de initiatiefnemer erop wijzen dat indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de aangelegen watergangen (bijvoorbeeld hemelwaterafvoerbuizen) een watervergunning dient te worden aangevraagd.

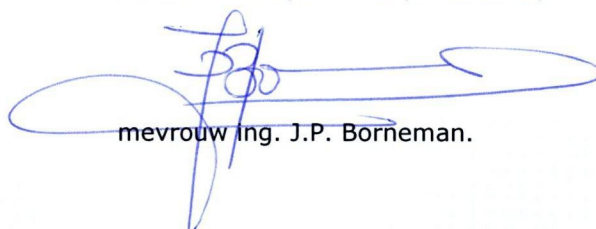
Voor informatie omtrent het aanvragen van een watervergunning c.q. het melden van een activiteit willen wij de initiatiefnemer verwijzen naar de website van Waterschap Zuiderzeeland: www.zuiderzeeland.nl of het omgevingsloket: www.olo.nl.

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

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures,



mevrouw ing. J.P. Borneman.

Inhoudsopgave

REGELS		3
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1	Moederplan van toepassing	4
Artikel 2	Begrippen	5
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3	Bedrijven	6
Hoofdstuk 3	SLOTREGELS	8
Artikel 4	Slotregel	8

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**Artikel 1 Moederplan van toepassing**

Het moederplan is overeenkomstig van toepassing.

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan:

het wijzigingsplan Landelijk gebied 2004, Schoterpad 18 te Rutten.

2.2 moederplan:

het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijven

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid,
 - b. 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.

code	nadere bestemming	
B 70	houtzagerij c.q. haardhoutbedrijf	(Schoterpad 18, Rutten)

2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 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, zoals dat laatstelijk is gewijzigd.

Toegestane bouwwerken

3. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming "bedrijven" waaronder is begrepen ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

Bouwen

4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3, 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 plankaart 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 grarisch 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 in pandige 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 in pandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - j. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen;
 - k. bijgebouwen 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, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
bedrijfsgebouwen	8,5 m	11 m
aanbouwen	3,5 m	
bijgebouwen	3,5 m	6 m
erf- of terreinafscheidingen	-	2,5 m
licht- en vlaggemasten	-	12 m
overige andere bouwwerken	-	4 m

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

Wijziging ander soort bedrijf

5. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van het moederplan (Beschrijving in Hoofdpijnen) zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 1 wordt gewijzigd in een ander soort bedrijf, mits:
 - a. het ander soort bedrijf staat vermeld in de van de voorschriften van het moederplan deel uitmakende bijlage "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen",
 - b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet worden belemmerd,
 - c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht houdt of met zich meebrengt,
 - d. het ander soort bedrijf geen detailhandel betreft, en
 - e. is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.

Procedure bij wijziging

6. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent wijzigen, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29 van het moederplan.

Hoofdstuk 3 SLOTRREGELS**Artikel 4 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Landelijk gebied 2004, Schoterpad 18 te Rutten

Aldus vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordoostpolder in de vergadering van 14 juli 2015.

De Burgemeester,

De secretaris,

.....

.....



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Het college van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen met voorstel van 14 juli 2015;

B E S L U I T:

1. het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Schoterpad 18 te Rutten' ongewijzigd vaststellen;
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00555-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vastleggen en die vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 16 maart 2015;
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. Het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2004, Schoterpad 18 te Rutten' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekendmaken.

Aldus besloten in de vergadering van 14 juli 2015.

De secretaris,

de burgemeester,

LOCO BURGEMEESTER