

Onderwerp	Wijzigingsplan Knardijk 14 Lelystad		
Portefeuillehouder	Luchtenveld	Openbaar	
Portefeuille	Financien, Ruimtelijke Ordening & Gemeentelijke Organisatie		
Programma Jaar	2011		
Programma	2.4 Sterke stad		
Programma Onderdeel	2.4.1 Werken aan de basis		
Aan		Bijlagen	.
	College		
			☒ Openbare bekendmaking vereist
Registratie			☐ Anders, nl.:
	B11-17140		
Steller	T. Tuenten	Datum	30 augustus 2011
Doorkiesnummer	06-20948543	Ingekomen brief d.d.	1 maart 2011
Afdeling	RP	Afkomstig van	LTO-Noord /P. Verhoeven, Eendenweg 19 Lelystad

Parafen				
Afdelingshoofd	Medeparaaf Naam: Afd.:	Medeparaaf Naam: Afd.:		Gemeentesecretaris/ Algemeen directeur
Besproken in directie		☐ nee	☐ ja, zie bijgevoegde opmerking	
AKKOORD			Besluit via A-procedure	
Horselenberg			Conform	Gewijzigd Aangehouden
De Jager			Datum besluit:	
Jacobs			Besluit via B-procedure	
Luchtenveld			Conform	Gewijzigd Aangehouden
Fackeldey			Datum besluit:	
Jansen			Agendanummer:	

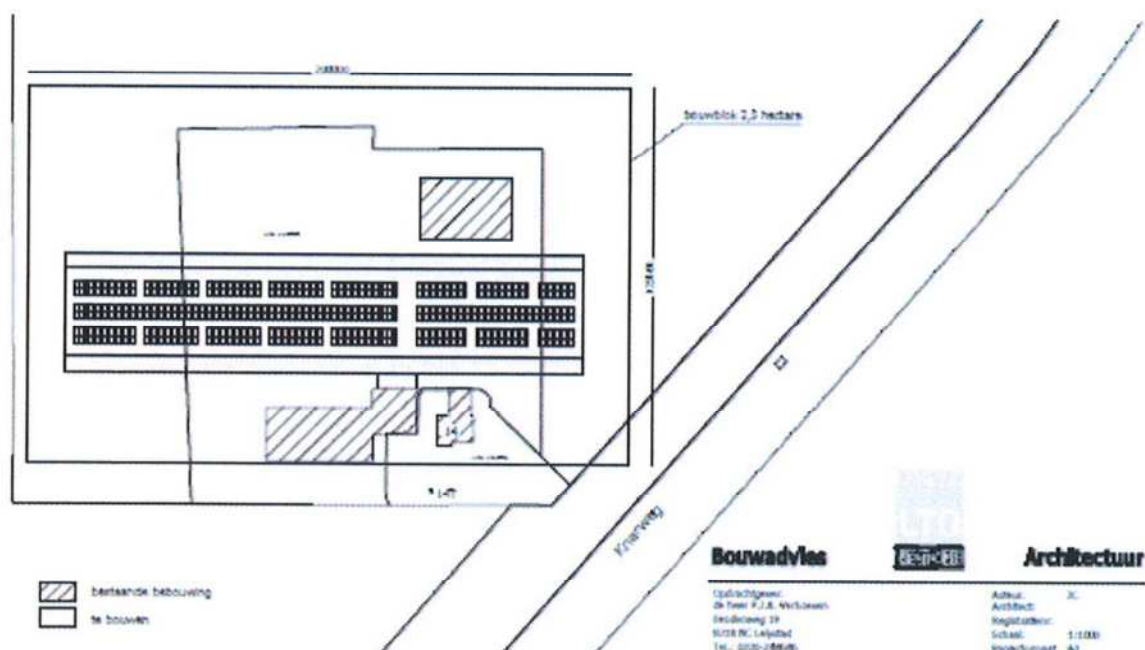
Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met aanpassing van het plan en onder voorwaarden, aan het verzoek ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het opstellen van een wijzigingsplan ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak op het perceel Knarweg 14;
2. Uitvoering te geven aan artikel 3.9a Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) voor het wijzigingsplan;
3. Het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen;
4. Het wijzigingsplan vast te stellen, indien zienswijzen niet zijn ontvangen.

Aanleiding en context:

Maatschap Verhoeven heeft een verzoek ingediend voor het vergroten van het bouwvlak op het perceel Knarweg 14 te Lelystad ten behoeve van de realisatie van een nieuwe stal. Het bouwvlak heeft thans een oppervlakte van circa 1,2 hectare. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten naar 2,5 hectare.

Maatschap Verhoeven heeft het perceel Knarweg 14 met de bijbehorende grond overgenomen. De bestaande gebouwen zijn voor een groot deel niet meer toereikend voor het houden van melkrundvee. De maatschap heeft een aantal potentiële bedrijfsopvolgers waar men gunstige uitgangsvoorwaarden voor wil creëren. De maatschap wil om die reden de bestaande ligboxstal afbreken en daarvoor in de plaats een nieuwe stal bouwen die voldoet aan de eisen van de tijd waarbij duurzaamheid en welzijn een belangrijke rol spelen. Bovendien moet de omvang zodanig zijn dat er ook in de toekomst voldoende inkomen kan worden gegenereerd voor het onderhouden van een gezin. In de aanvraag is de situering van de nieuwe stal overeenkomstig onderstaande schets. De stal is hierbij voorbij de voorgevel van de woning gesitueerd.



Beoogd effect:

Het doel is de planologisch-juridische belemmering voor het realiseren van de bebouwing weg te nemen.

Argumenten:

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De nieuwe stal past niet binnen het huidige bouwvlak en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 3.5.2. van de regels van het bestemmingsplan wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het bouwvlak te vergroten onder de volgende voorwaarden:

1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan is aangetoond;
2. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast;

3. geen gebouw mag na de wijziging buiten het bouwvlak komen te liggen;
4. de oppervlakte van het bouwvlak mag na de wijziging ten hoogste 2,5 ha bedragen;
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte;
6. wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij:
 - a. de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot niet minder dan 8 m mag bedragen, en
 - b. de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.

Het is van belang dat het gekwalificeerde bedrijfsplan, waaruit de noodzaak voor de vergroting van het bouwvlak blijkt, is aangeleverd voordat met het opstellen van het wijzigingsplan zal worden gestart. Ook het toekomstperspectief dient daarbij in beschouwing te worden genomen;

Daarnaast kent het bestemmingsplan onder meer de volgende bouwregels (3.2.3.):

- bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 5 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
 - bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet (thans een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wabo), voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee als bedoeld in artikel 1 lid 1.5 sub 4 (intensieve veehouderij), artikel 1 lid 1.5 sub 3 (grondgebonden veehouderij) en artikel 1 lid 1.5 sub 6 (paardenfokkerij) wordt slechts verleend, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
 - de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 8,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 15 m bedragen.

Stedebouwkundige en landschappelijke aandachtspunten:

Ruimtelijk landschappelijk zijn er geen bezwaren, mits wel voldaan wordt aan een drietal eisen (uit bestemmingsplan):

- Goede inpassing in het landschap door middel van erfbeplanting met daarbij behorende sloot. De erfbeplanting moet van voldoende breedte (minimaal 6 m) en met streekeigen soorten aanwezig zijn of worden aangelegd. De afstand van gebouwen tot het hart van de sloot dient minimaal 8 meter te zijn. Erfsingels gekoppeld aan bouwvlak: dus een erfbeplanting rondom het gehele bouwvlak.
- Aantonen dat de vergroting geen significante negatieve effecten heeft op de door de herziene natuurbeschermingswet 1998 beschermde waarden van natura 2000-gebieden.
- Knarweg 14 ligt in een gebied met een 'hoge verwachting tav archeologische waarden'. Archeologisch onderzoek kan noodzakelijk worden geacht: (Grond)werkzaamheden, die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld dienen te worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek.

Aandachtspunten:

- Uitbreiding tot 2,5 ha van het bouwvlak is mogelijk. *Binnen dit vlak* moet ook de erfsingel aangelegd worden.
- In het bestemmingsplan staat omschreven dat uitbreiding vanaf de weg plaats moet vinden "achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning". Wat de voorgevel is in het buitengebied is in sommige gevallen discutabel. Ook in dit geval kan dat een discussie opleveren.
- Landschappelijk gezien (zichtlijnen, richting gebouw, etc.) zijn er geen bezwaren tegen voorgestelde uitbreiding en voorgestelde schuur. Gekozen is dan ook om die gevel tot voorgevel te benoemen die dit voorstel mogelijk maakt.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt tussen 2 EHS-gebieden: Knarbos-oost (langs de Knarweg) en Knarbos-west (langs de Knardijk). Het perceel ligt bovendien op geringe afstand van de Oostvaardersplassen (dit maakt niet alleen deel uit van de EHS, maar is daarnaast ook aangewezen als Natura 2000-gebied) en het Hollandse Hout. Vanuit het oogpunt van een mogelijk aanwezige externe werking op deze gebieden mag aan ontwikkelingen, waarvan op voorhand duidelijk is dat een vergunning op grond van de herziene Natuurbeschermingswet 1998 niet verkregen kan worden, geen ruimte geboden worden. Ten aanzien van die ontwikkelingen, die in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 mogelijk worden

gemaakt – zoals onderhavige wijziging - is in dat verband een Voortoets uitgevoerd (Tauw b.v., Voortoets bestemmingsplan buitengebied Lelystad, 2009).

Conclusie van deze toetsing is de volgende: “De door het bestemmingsplan geboden ontwikkelingsruimte aan diverse functies frustreren de meeste door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde waarden niet. Wel is het mogelijk dat door uitbreidingen van ammoniakuitstotende bedrijven, zoals de intensieve veehouders, de ammoniakdeken toeneemt en bijdraagt aan een significant negatief effect op habitattypen, op een grotere afstand dan drie kilometer. Dit verband is echter niet rekenkundig aantoonbaar. Binnen drie kilometer zijn geen habitattypen aanwezig. Een passende beoordeling op projectniveau zal moeten uitwijzen of een significant negatief effect kan worden verwacht van de uitbreidingen van stikstof uitstotende bedrijven. Dit is niet mogelijk op bestemmingsplanniveau en zal daarom per project moeten worden uitgevoerd.”

Het is van belang dat vóór het opstellen van het wijzigingsplan vaststaat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Archeologische verwachtingswaarde

Tot slot is van belang dat op het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie hoge verwachting’ rust. Vooraf archeologisch onderzoek kan noodzakelijk zijn. Tevens zal een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) vereist zijn voor het afgraven van de grond ten behoeve van de nieuw te bouwen stal.

Welstandnota 2004

De belangrijkste criteria uit de welstandnota betreffen:

- Nieuwe bouwwerken bouwen voort op de bestaande structuur van het erf;
- De plattegrond van nieuwe gebouwen en (bedrijfs)woningen is rechthoekig.

Provinciaal beleid

De provincie Flevoland heeft in het kader van de Wro een handreiking voor provinciaal belang opgesteld. Erfvergroting is onder voorwaarden toegestaan. De provincie wijst daarnaast in het Omgevingsplan op diverse mogelijkheden om het agrarisch bedrijf te ontwikkelen. Genoemd wordt onder andere schaalvergroting.

2, 3 en 4.

In artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) is neergelegd dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn met inachtneming van de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsplan op te stellen. Op grond van artikel 3.9a Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd om belanghebbenden de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen. Op grond van artikel 1.2.1. Besluit ruimtelijke ordening dient het wijzigingsplan ook langs de elektronische weg beschikbaar te worden gesteld

Financiële aspecten:

De legeskosten van het wijzigingsplan worden doorberekend in de leges voor de omgevingsvergunning voor de herziening van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen:

Voor dit wijzigingsplan zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

Communicatie:

Publicatie vindt plaats in de Flevopost en geschiedt tevens langs elektronische weg.



Publicatie

Ontwerpwijzigingsplan Knarweg 14 ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en wethouders van Lelystad maken bekend dat voor een deel van het perceel Knarweg 14 het ontwerp 'Wijzigingsplan Knarweg 14' is opgesteld ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening. Het plan is opgesteld voor vergroting van het bouwvlak in verband met het oprichten van een rundveestal.

Het bovengenoemde wijzigingsplan ligt samen met de bijbehorende stukken met ingang van oktober 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage in het Stadhuis aan het Stadhuisplein 2 ter inzage. Het Stadhuis is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00, op donderdag avond van 18.00 uur tot 20.00 uur. Tevens zijn de stukken digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbenden kunnen gedurende genoemde termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken bij het college omtrent het voornemen genoemde wijzigingsplan vast te stellen. Ingeval van indiening van een mondelinge zienswijze wordt verzocht eerste contact op te nemen met telefoonnummer 0320-278582.