



gemeente  
NOORDOOSTPOLDER

De heer J.B. Scholtens  
Kleiweg 35  
8316 PE MARKNESSE

Uw bericht van  
27 februari 2017

Uw kenmerk

Zaaknr. / documentnr.  
466551 / 476866

Datum  
23 mei 2017  
verz. d.d.

30 MEI 2017

Onderwerp  
Beslissing principeverzoek

Bijlagen  
2

Inlichtingen  
dhr. J. van Keeken, 0527 63 33 61

Beste heer Scholtens,

Op 27 februari 2017 stuurde u ons een principeverzoek. U verzocht ons om een principe-uitspraak of wij het bestemmingsplan willen herzien ten behoeve van het bouwen van een bewaarloods op het adres Kleiweg 35 te Marknesse.

**In deze brief leest u onze reactie.**

In onze vergadering van 16 mei 2017 besloten wij in principe en kaderstellend medewerking te verlenen aan verruiming van het agrarisch erf voor het bouwen van een bewaarloods.

De reden hiervoor is dat de structuurvisie 'Noordoostpolder 2025' hiervoor mogelijkheden biedt. Het collegebesluit is als **bijlage 1** bijgevoegd.

Hierbij geldt de navolgende kanttekening.

Uit uw principeverzoek blijkt dat u een bewaarloods van 42 meter breed en 61 meter lang wilt bouwen. Zelfs na uitbreiding van het agrarisch erf conform het beleid is voor een bewaarloods met die breedte aan de zijkant van het erf geen plaats. Na uitbreiding van het erf conform het beleid is plaats voor een bewaarloods van maximaal 32 meter breed.

Tegen dit besluit kan geen bezwaar gemaakt worden.

**Wij raden u aan om een postzegelbestemmingsplan aan te vragen**

De bestemmingsplanprocedure duurt ongeveer een jaar. Hoe lang de procedure precies duurt hangt af van verschillende zaken. In **bijlage 2** vindt u een overzicht van de procedure.

De kosten van een bestemmingsplanprocedure worden per geval begroot. Hoe hoog dit bedrag is, is afhankelijk van de complexiteit van het verzoek. U moet rekening houden met ongeveer € 7.500,00. Dit bedrag is exclusief het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken.

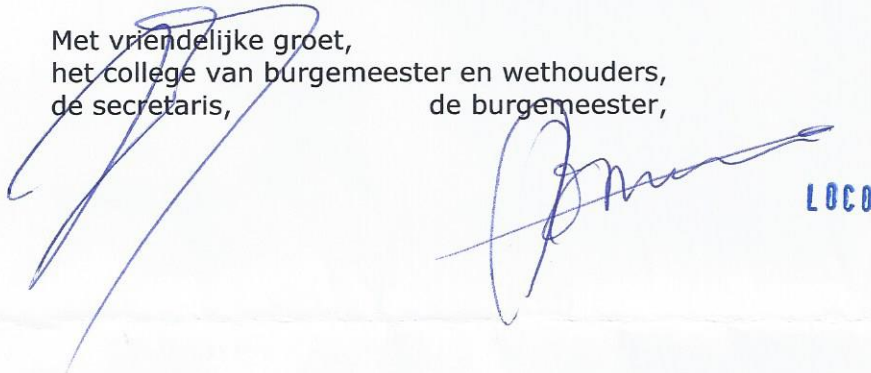
**Wij sluiten een overeenkomst met u**

In deze overeenkomst maken wij afspraken met u over het verhalen van planschade. Ook kunnen wij met u afspraken maken over bijvoorbeeld de aanleg van riolering of inrichten van de openbare ruimte.

**Heeft u nog vragen? Bel of mail dan gerust**

John van Keeken helpt u graag verder. Zijn telefoonnummer is 0527 63 33 61. U kunt hem ook mailen: [j.vankeeken@noordoostpolder.nl](mailto:j.vankeeken@noordoostpolder.nl).

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,



Bijlagen:

1. Collegebesluit principeverzoek (475804).
2. Bestemmingsplanprocedure (476848).



**BESLUITVORMENDE NOTA**  
**AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**  
No. 475804

|                                     |                                                 |        |              |                |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|--------------|----------------|
| Afdeling/eenheid/cluster:           | Projectnaam:                                    | Bijl.: | Datum:       | Steller:       |
| Cluster Ruimtelijke<br>Ontwikkeling | Principeverzoek<br>'Kleiweg 35 te<br>Marknesse' | 4      | 6 april 2017 | Keeken, van J. |

**Portefeuille: IV**

**Onderwerp:** Principeverzoek bewaarloods Kleiweg 35 te Marknesse

**Voorgesteld besluit**

1. In principe en kaderstellend medewerking verlenen aan verruiming van het agrarisch erf van het perceel Kleiweg 35 te Marknesse;
2. Het principeverzoek beantwoorden met bijgevoegde brief.

**Inleiding**

Op 27 februari 2017 hebben wij van de heer J.B. Scholtens (hierna: aanvrager) een principeverzoek ontvangen voor het herzien van de bestemming voor het bouwen van een bewaarloods ter plaatse van het perceel Kleiweg 35 te Marknesse. Het aanvraagformulier is als **bijlage 1** bijgevoegd.

Aanvrager wil de bewaarloods aansluitend aan de zijkant van het bestaande agrarische erf achter de arbeiderswoningen bouwen. Een overzicht van de situatie op het perceel waarop de mogelijke uitbreiding volgens het gemeentelijk beleid uit de Structuurvisie is weergegeven, is als **bijlage 2** bijgevoegd.

Tussen de aanvrager en medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling heeft op verschillende momenten overleg plaatsgevonden over de mogelijkheden. Uit het principeverzoek blijkt namelijk dat de bewaarloods 42 meter breed en 61 meter lang wordt. Zelfs na uitbreiding conform het beleid is voor een bewaarloods met die breedte aan de zijkant van het erf geen plaats.

Naderhand gaf de aanvrager aan dat hij een loods van 36 meter breed nodig heeft. Voor een erfuitbreiding ten behoeve van een bewaarloods met deze breedte biedt het beleid uit de structuurvisie geen mogelijkheden. Na uitbreiding van het agrarisch erf conform het beleid is plaats voor een bewaarloods van maximaal 32 meter breed.

Aanvrager is erop gewezen dat hij aan achterzijde van zijn erf genoeg ruimte heeft voor een bewaarloods van de gewenste omvang, wanneer hij kans ziet dat hij de mestopslag verplaatst naar buiten het bouwvlak. In dat geval is een herziening van het bestemmingsplan zelfs overbodig. Aanvrager liet telefonisch echter weten dat hij vasthoudt aan zijn principeverzoek.

*Planologie*

Het perceel Kleiweg 35 valt onder de beheersverordening 'Landelijk gebied'. In de beheersverordening is voor het perceel het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' van toepassing verklaard. De huidige bestemming van de projectlocatie is Agrarisch gebied zonder bebouwingsvlak. Gebouwen, waaronder een bewaarloods, zijn buiten bebouwingsvlakken ingevolge het bestemmingsplan niet toegestaan. Dit zou tot een weigering van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bewaarloods leiden. De conclusie is dat het vigerende planologische kader er aan in de weg staat dat

het college een omgevingsvergunning voor een bewaarloods aan de zijkant van het erf, van welke afmeting dan ook, kan verlenen.

#### *Procedure*

Voor het bouwen van een loods is een verruiming van het agrarisch erf, oftewel een vergroting van het bebouwingsvlak, vereist. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### **Doelstelling**

Een principebesluit nemen over herziening van het bestemmingsplan ter verruiming van het agrarisch erf waardoor een bouwtitel voor een bewaarloods ontstaat. Aanvrager ontvangt hierdoor de kaders waarbinnen hij zijn aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan, of aanvraag omgevingsvergunning Wabo voor een projectafwijkingbesluit kan inrichten.

#### **Argumenten**

##### *1.1 De structuurvisie 'Noordoostpolder 2025' biedt onder voorwaarden ruimte voor verruiming van agrarische erven*

In de structuurvisie staat dat de gemeente ruimte biedt voor uitbreiding van agrarische erven ten behoeve van een rendabele agrarische bedrijfsvoering. Wel verbindt de structuurvisie onderstaande voorwaarden (1.1.1 tot en met 1.1.3) aan medewerking.

##### *1.1.1 Maximale afmetingen erf*

Het erf mag maximaal 3 hectare groot zijn met een breedte van 150 meter en een diepte van 200 meter. Het hart van de kavelsloot vormt de grens van het erf aan de zij- en aan de achterkant.

##### *1.1.2 Geen afbreuk woongenot bewoners arbeiderswoningen*

De erfuutbreiding achter de oorspronkelijke arbeiderswoningen is slechts mogelijk na een herziening van het bestemmingsplan. Bij de belangenafweging moet de gemeenteraad betrekken dat de erfuutbreiding geen afbreuk doet aan het woongenot van de bewoners van de arbeiderswoningen. De overzichtssituatie volgens het gemeentelijk beleid (bijlage 2) geeft een idee op welke wijze de aanvrager met het woongenot van de bewoners rekening kan houden.

##### *1.1.3 Herstellen erfsingels*

Bij verruiming van erven wordt een erfsingel van minimaal 6 meter breed voorgeschreven. Aan de binnenzijde moet een bebouwingsvrije ruimte van nog eens 6 meter aanwezig zijn. Dit komt neer op een erfsingelgrensbepaling van 12 meter tussen de insteek (binnenzijde) van de erf-/kavelsloot en de bebouwing.

#### **Kanttelingen**

##### *1.2.1 Het principebesluit geeft kaders voor uitbreiding van het agrarisch erf*

Het principebesluit geeft de kaders voor uitbreiding van het agrarisch erf ten behoeve van gebouwen waaronder een bewaarloods. De bij dit principeverzoek aangevraagde bewaarloods van 42 meter breed, noch een later besproken bewaarloods van 36 meter breed, past binnen deze kaders. Met het principebesluit raakt aanvrager bekend hoe hij zijn eventuele daaropvolgende aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan zodanig kan inrichten dat de gemeenteraad dat plan zal vaststellen. Derhalve is het antwoord negatief op het principeverzoek, zoals dat is ingediend, maar krijgt de aanvrager wel kaders mee hoe het wel kan.

##### *1.2.2 De haalbaarheid en wenselijkheid van de gegeven kaders zijn slechts op hoofdlijnen getoetst*

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan moet de gemeenteraad toereikend motiveren dat de verruiming van het agrarisch erf in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is. De voorlopige conclusie is dat aan een goede ruimtelijke ordening

kan worden voldaan. De checklist principeverzoek waar dit uit blijkt is als **bijlage 3** bijgevoegd.

### **Planning/Uitvoering**

- 2.1 De aanvrager ontvangt schriftelijk bericht van de beslissing op zijn principeverzoek.

Als de aanvrager de verruiming van het agrarisch erf voor de bouw van de bewaarloods doorzet, zal hij een aanvraag omgevingsvergunning Wabo voor een projectafwijkingsbesluit bij het college, of een aanvraag bestemmingsplanherziening bij de gemeenteraad indienen.

De aanvraag omgevingsvergunning Wabo voor een projectafwijkingsbesluit verloopt via het Omgevingsloket online. De leges bedragen € 10.486,00 vermeerderd met een bedrag dat afhankelijk is van de bouwkosten.

Voor het behandelen van een aanvraag voor een bestemmingsplanherziening ontvangt de aanvrager een begroting van de daarmee samenhangende kosten. Naar schatting bedragen deze kosten voor de aanvrager ongeveer €7.500,--. De aanvrager zal zich hiermee akkoord moeten verklaren alvorens het bestemmingsplan in procedure brengt. Het benodigde (concept)-bestemmingsplan en bijbehorend onderzoek horen bij de aanvraag. De aanvrager dient dit dan ook zelf te verzorgen. Deze kosten komen daar dus bij. Ter afdekking van het planschaderisico voor de gemeente zal de aanvrager tenslotte akkoord moeten gaan met een planschadeverhaalsovereenkomst. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, staat het bestemmingsplan niet meer aan verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de bewaarloods in de weg. Het bericht aan de aanvrager met de beslissing op zijn principeverzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

### **Bijlagen**

1. Aanvraagformulier principeverzoek (466551)
2. Kaders uitbreiding volgens beleid Structuurvisie (483708)
3. Checklist principeverzoek (483718)
4. Brief aanvrager (476866)

## Bestemmingsplanprocedure

### 1. Voorbereiding bestemmingsplan

U vraagt het bestemmingsplan aan door een brief aan de gemeenteraad te sturen. Aan deze procedure zijn kosten verbonden. Hiervoor stellen wij een begroting op.

Na het ondertekenen van een akkoordverklaring laat u een conceptbestemmingsplan opstellen door een deskundig bureau. Wij toetsen het plan aan de regels en het beleid. Mogelijk moeten er ook (milieu-technische) onderzoeken uitgevoerd worden. **Hoe lang deze fase duurt, hangt af van uw plan.** Een complex plan duurt vaak langer. Ook hangt dit af van de resultaten van de onderzoeken die nodig zijn.

### 2. Voorontwerp

Voltoet het conceptbestemmingsplan aan de regels en het beleid? Dan starten we de procedure. Uw bestemmingsplan wordt dan een voorontwerpbestemmingsplan. De raadscommissie Woonomgeving moet met dit plan instemmen. Dit kan op **twee manieren**:

- a. de commissie stemt binnen **veertien dagen** in met het plan óf
- b. de commissie wil het plan nog bespreken. Dan duurt deze fase ongeveer **zes weken** langer.

Daarna leggen we het plan **zes weken** ter inzage. Iedereen (waaronder uw bureaus) kan in deze termijn een inspraakreactie indienen. In deze termijn organiseren we eventueel een inloopmiddag of -avond. In dezelfde termijn overleggen we met alle betrokken overheden en andere instanties. In deze fase vragen wij u ook om een (planschadeverhaal)overeenkomst te tekenen.

### 3. Ontwerp

We verzamelen alle reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties betrekken wij bij het opstellen van het *ontwerpbestemmingsplan*. Hierna leggen we het plan **zes weken** ter inzage. Iedereen kan in deze periode een zienswijze indienen.

### 4. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd of gewijzigd vastgesteld

Dit gebeurt binnen **twaalf weken** na afloop van de zienswijzentermijn.

#### *Ongewijzigd vastgesteld?*

Dan leggen we het plan **zes weken** ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze ingediend hebben tegen het bestemmingsplan in beroep gaan.

Let op: Heeft de provincie Flevoland en/of het Rijk een zienswijze gegeven? En heeft de gemeenteraad deze reactie niet of niet volledig overgenomen? Dan sturen wij het plan eerst naar de provincie Flevoland en/of het Rijk. Zij hebben **zes weken** de tijd om te reageren en het plan aan te passen. Na hun reactie wordt het plan pas ter inzage gelegd.

#### *Gewijzigd vastgesteld?*

We doen dat ook als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Provincie Flevoland en/of Rijk kunnen dan een *reactieve aanwijzing* geven. Dit betekent dat het onderdeel waarover de aanwijzing gaat, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan. Hiervoor krijgen zij **zes weken** de tijd.

Zodra de reactie van de provincie Flevoland en/of het Rijk bekend is wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor een laatste keer **zes weken** ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze ingediend hebben tegen het bestemmingsplan in beroep gaan.

## **5. Inwerkingtreding en onherroepelijk**

Is de beroepstermijn afgelopen? Dan treedt het bestemmingsplan in werking. Behalve als iemand bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een verzoek om een voorlopige voorziening heeft ingediend.

Is niemand in beroep gegaan? Dan is het bestemmingsplan onherroepelijk. Is er wel iemand in beroep gegaan? Dan hangt het af van de uitspraak van de ABRvS of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Dit vertraagt de totale procedure met **ongeveer een jaar**.

## **6. Omgevingsvergunning**

Is er na de bestemmingsplanprocedure nog een omgevingsvergunning nodig (bijvoorbeeld voor de activiteiten 'bouwen' of 'brandveilig gebruik') dan kunt u die aanvragen zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Afhankelijk van de inhoud van de aanvraag moet voor de omgevingsvergunning een reguliere procedure (**max. acht weken**) of een uitgebreide procedure (**max. 26 weken**) doorlopen worden.

In de beroepsfase van het bestemmingsplan kan de aanvraag omgevingsvergunning via de website [omgevingsloketonline.nl](http://omgevingsloketonline.nl) al opengesteld worden voor vooroverleg. Zo kan het Team Vergunningen controleren of er een volledige en ontvankelijke aanvraag ligt.

Zijn er in de ontwerpfase van het bestemmingsplan géén zienswijzen ingediend dan bieden wij de mogelijkheid om de aanvraag omgevingsvergunning al in de beroepsfase in te dienen. De omgevingsvergunning kan dan (indien akkoord) verleend worden de dag na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.