

**Bestemmingsplan 'Landelijk gebied,
Kleiweg 3-4 te Emmeloord**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	T. van der Linde Beheer B.V
Rapportnummer:	RB 50.027
Datum vrijgave:	Oktober 2021
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Algemeen.....	4
1.1 Planologisch kader	5
1.2 Bij het plan behorende stukken.....	5
1.3 Verantwoording	6
2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER EN ONDERZOEK	7
2.1 Rijksbeleid.....	7
2.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland	10
2.2.2 RO Visie Werklocaties Flevoland	11
2.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008 ..	12
2.2.4 Structuurvisie werklocaties (2011).....	13
2.3 Gemeentelijk beleid.....	14
2.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025	14
2.3.2 Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland.....	16
2.3.3 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013).....	17
2.4 Conclusie	17
3 HOOFDSTUK 3 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING.....	18
3.1 Ligging en historie	18
3.2 Het perceel in zijn directe omgeving	19
3.3 Huidige situatie.....	20
3.4 Het gewenste plan.....	23
3.5 Landschappelijk inpassing	25
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	28
4.1 Algemeen.....	28
4.2 Archeologie	28
4.3 Cultuurhistorie	29
4.4 Bodem	32
4.5 Externe en fysieke veiligheid	32
4.5.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied.....	33
4.5.2 Buisleidingen	33
4.5.3 Route gevaarlijke stoffen	35
4.5.4 Hoogspanningsleidingen.....	35
4.5.5 Conclusie	35
4.6 Ecologie	35
4.7 Geluid(hinder)	38
4.8 Milieuhinder.....	39
4.9 Verkeer en parkeren.....	40
4.10 Luchtkwaliteit.....	42
4.11 Water(toets)	42
4.12 M.e.r.-beoordeling	45
5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING.....	47
5.1 Algemeen.....	47
5.2 Toelichting op de Toelichting	47

5.3	De regels.....	48
5.4	Nadere toelichting op de bestemmingen	48
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	50
6.2	Inspraak en overleg.....	50

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Algemeen

In het voorliggende geval is sprake van een agrarisch verwerkingsbedrijf en daarmee een verlenging van de agrarische activiteiten, namelijk de directe vervolgstap op het verbouwen en rooien van het gewas. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van ketenverlenging, namelijk de verwerking en bewerking van agrarische gewassen. Het gaat hierbij om een hoofdactiviteit, aangezien op het perceel geen activiteiten meer plaatsvinden die direct betrekking hebben op de teelt van gewassen.

Ter plaatse van het perceel Kleiweg 3 en 4 te Emmeloord exploiteert de initiatiefnemer een bedrijf. Het betreft het bedrijf T. van der Linde Beheer B.V. Dit familiebedrijf is sinds 1959 actief in de aardappelhandel. Het bedrijf is gespecialiseerd in de handel, opslag en verwerking van aardappelen en winterpeen (Van der linde exploitatie B.V. & Van der Linde Trade & Processing B.V.)

Tevens heeft de onderneming een bedrijf een verpakkingsgroothandel voor o.a. agrarische producten (Van der Linde Trade company B.V. /Bigbagstore.nl) De winterpeen wordt bij Van der Linde Trade & Processing B.V. opgeslagen. en heeft daar de beschikking over +/- 20.000 m3 mechanisch gekoelde ruimten. In paragraaf 3.3 volgt een uitvoerige beschrijving van het bedrijf en werkzaamheden.



Figuur 1.1: Een weergave van het plangebied gezien in noordoostelijke richting, met links de A6.

Voor de toekomst is het belangrijk dat het bedrijf de positie op de (wereld)markt versterkt. Hiervoor dient het productaanbod vergroot te worden, zodat zij een nog betere aansluiting vinden bij hun klanten. Ook zijn er plannen om de bedrijfswoning te vergroten¹ en de andere bedrijfswoning op termijn te slopen om ruimte mogelijk te maken voor een bedrijfsuitbreiding.

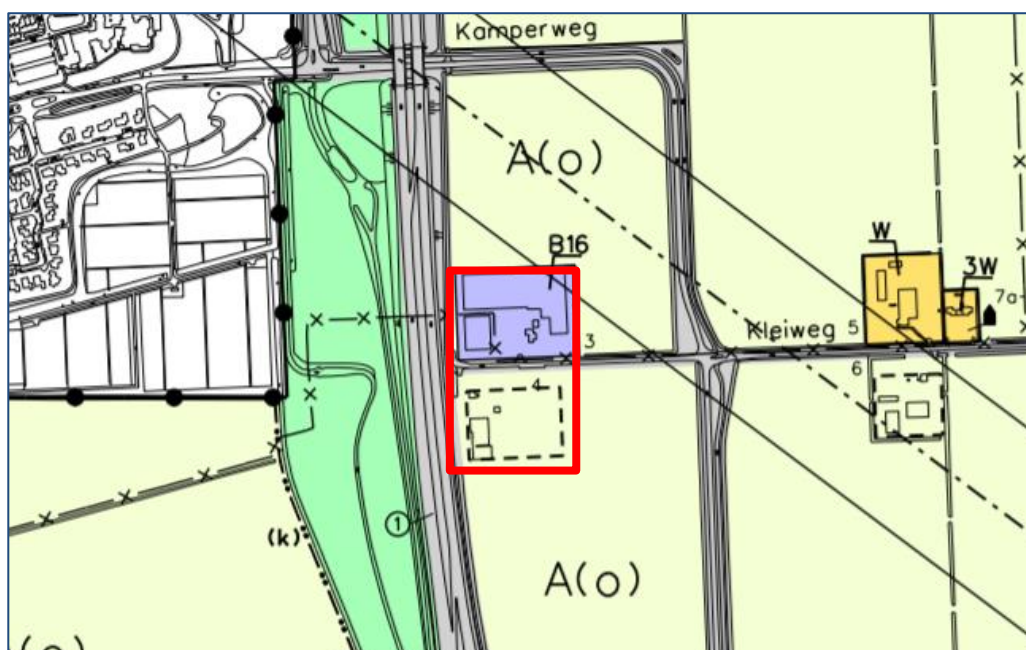
Genoemde ontwikkelingen passen niet binnen de geldende planologische kaders. Hiertoe dient het bestemmingsplan voor deze bedrijfslocatie te worden gewijzigd.

1. ¹ Een vooroverleg ten behoeve van de vergroten is beoordeeld. Uit het vooroverleg blijkt dat het (bouw)plan in strijd is met het bestemmingsplan (hoogte en gebruik). Zie kenmerk WABO-VO 2020-0663.

1.1 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gezien opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk Gebied'. Deze beheersverordening heeft het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' van toepassing verklaard.

Hierin is het perceel Kleiweg 3 bestemd als 'Bedrijf (B16)' en het perceel Kleiweg 4 bestemd als een 'Agrarische gebied (met openheid van het landschap, Ao)' met een bouwvlak (zie figuur 1.3). Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming: 'Bedrijf'. De B16 staat voor het nummer van het bedrijf. Op het perceel Kleiweg 3 en ter hoogte van de (Klei)weg is een gastransportleiding gelegen.



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding (plankaart) met het plangebied (rode aanduiding) en betreffende agrarische bestemming en bedrijvenbestemming B 16.

De feitelijke bedrijfsvoering is niet passend binnen de Agrarische bestemming. Ook de verbouwplannen van de bedrijfswoning op Kleiweg 4 zijn in strijd met het planologisch kader. Mede gelet op de toekomstige uitbreiding van het bedrijf op de bedrijfslocatie B16 die ook in strijd zijn met het planologisch kader is besloten op het bestemmingsplan voor de gehele bedrijfslocatie te wijzigen. Om medewerking te kunnen verlenen aan de plannen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gevraagde aanpassing van het geldende planologisch kader.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Kleiweg 3 en 4 Emmeloord' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding NL.IMRO.0171.BP00688-ON01 met legenda;
- regels;
- voorliggende toelichting.

Met de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemming en de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van onderzoeken en de beschrijving van het plan zijn weergegeven.

1.3

Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke onderwerpen tenminste in de toelichting bij het bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Hieronder en in de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden deze onderwerpen behandeld. Het bevat de resultaten van onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Mede gelet op de ligging van het plangebied, zijn er geen directe raakvlakken met de hiervoor beschreven Nationale belangen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Beschrijving 'Ladder'

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Initiatief in relatie tot de 'Ladder'

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de vragen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in hoeverre wordt voorzien in een behoefte en in hoeverre vestiging op bestaande bedrijventerreinen respectievelijk binnen bestaand stedelijk gebied wenselijk en mogelijk is.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Het initiatief dient te worden beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is namelijk géén sprake van vestiging of uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Het plan maakt de realisatie van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Voorts ziet het plan op de realisatie van meer dan 500 m² (extra) bebouwing en/of meer dan 500 m² gebruikswijziging van gronden.

Behoefte

Bij het bepalen van de behoefte kan gebruik gemaakt worden van lange termijn prognoses over bedrijventerreinen voor het betreffende verzorgingsgebied in de komende 10 jaar. Alle ontwikkelingen van bedrijventerreinen in bestaande plancapaciteit die in de behoefte voorzien moeten worden meegewogen. Is er een kwantitatief overaanbod dan kan een planologische toevoeging om kwalitatieve redenen toch nodig worden geacht. Dat vergt wel een aanvullende motivering. Hoe meer de kwalitatieve aspecten publiekrechtelijk geborgd zijn, des te makkelijker de motivering. Kwalitatieve redenen kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Het aanbieden van grote kavels die binnen de bestaande harde plancapaciteit niet realiseerbaar zijn.
- Hogere milieucategorieën dan mogelijk binnen de bestaande harde plancapaciteit.

Voor zover er leegstand is van bestaande bedrijfsgebouwen, moet onderzocht worden of de leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder dient gemotiveerd te worden, dat de planologische toevoeging geen onaanvaardbare extra leegstand tot gevolg heeft.

De behoefte aan bedrijfspercelen voor agrarische verwerkingsbedrijven vloeit voort uit de trend van grootschaliger agrarische bedrijven en specialisatie in de landbouw. Door deze schaalvergroting en specialisatie ontstaat een 'knip' in de keten tussen productie (agrarische bedrijven) en verwerking (agrarische verwerkingsbedrijven). Waar vroeger de boer zijn eigen producten (bijvoorbeeld) sorteerte, waste en verpakte, gebeurt dit meer en meer door daartoe gespecialiseerde bedrijven.

Er is voorts een logische behoefte aan mogelijkheden om producten in de directe nabijheid van de agrarische bedrijven te (laten) verwerken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de wijze van transport van de producten direct vanaf het land met grote landbouwvoertuigen (langzaam verkeer).

Mogelijkheid voor vestiging op bestaande bedrijventerreinen

De in de gemeente Noordoostpolder aanwezige bestaande bedrijventerreinen zijn minder (lees: grotendeels niet) geschikt voor de vestiging van agrarische verwerkingsbedrijven. Dit heeft vooral te maken met het ruimtebeslag van de bedrijven, de aard en ruimtelijke uitstraling van de bedrijvigheid, de aard van de transportbewegingen van en naar het bedrijf etc.

De gemeente Noordoostpolder beschikt niet of nauwelijks over bedrijfsgronden binnen bestaand stedelijk geschikt, die geschikt zijn om plaats te bieden aan agrarische verwerkingsbedrijven.

Conclusie

De vestiging van agrarische verwerkingsbedrijven op voormalige agrarische bedrijfspercelen in het landelijk gebied kan beschouwd worden als een gewenste ontwikkeling, waaraan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet in de weg staat. Met de vestiging van deze bedrijven in het landelijk gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Vrijkomende agrarische bedrijfspercelen krijgen een nieuwe functie, waarmee leegstand wordt voorkomen. De bedrijvigheid heeft een sterke binding met het landelijk gebied (transport van producten met landbouwvoertuigen over een korte afstand). Voorts is de aard en omvang van de aanwezige bebouwing minder geschikt voor plaatsing binnen het bestaand stedelijk gebied. Naar hun aard, omvang en uitstraling passen agrarische verwerkingsbedrijven niet goed op bestaande bedrijventerreinen.

Het bedrijf is van oorsprong gevestigd op het perceel Kleiweg 3. In 2004 is de locatie aan de overkant van de Kleiweg, nummer 4, dat van oorsprong een agrarisch erf met aanwezige bebouwing aangekocht vanwege de uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Beide percelen hebben een functionele en bedrijfsmatige relatie. In 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bewaarloods is op het perceel Kleiweg 4 ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bedrijf. Inmiddels staan op beide locatie ca. 15.700 m² aan bebouwing. Het bedrijf is op de huidige locatie volledig gesetteld en van verhuizing of verplaatsing is absoluut geen sprake. Vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering (ketenverlenging tussen beide locatie), noch ruimtelijk, noch financieel is verhuizing of verplaatsing redelijkerwijs niet mogelijk.

De Ladder voor duurzame verstedelijking staat niet in de weg aan vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Op 27 februari 2019 is het Omgevingsprogramma Flevoland vastgesteld. Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties worden ondernomen om de doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem: de 'fysieke leefomgeving'.

Beschrijving beleid

De provincie Flevoland heeft behoefte aan meer mogelijkheden voor be-/verwerking van agrarische producten op of aansluitend aan het agrarisch erf. In principe zijn deze verwerkende activiteiten ook als agrarisch te beschouwen, totdat wordt overgegaan tot de vervaardiging van een product waarvoor de agrarische producten als grondstof dienen. Deze activiteiten horen niet meer thuis in het buitengebied. Het belangrijkste criterium voor de situering in het buitengebied is dan ook of de verwerkende

bedrijfsactiviteiten in het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen worden geschaard onder een direct verlengstuk van de agrarische activiteiten.

Bij de beleidsontwikkeling voor grootschalige verwerking/ketenverlenging wordt onderscheid gemaakt in activiteiten die nog als agrarisch zijn te bestempelen en activiteiten die naar aard en omvang thuishoren op een bedrijventerrein, zoals een agrobusinesspark. Daarbij wordt gekeken of het zwaartepunt van de dominante bedrijfsactiviteiten ligt aan de agrarische kant van het productieproces (binding met het land) of aan de bedrijfsmatige bewerkingskant van het productieproces (zoals verpakken).

Initiatief in relatie tot het beleid

In het voorliggende geval is sprake van een agrarisch verwerkingsbedrijf en daarmee een verlenging van de agrarische activiteiten, namelijk de directe vervolgstap op het verbouwen en rooien van het gewas. In paragraaf 4.3 een uitvoerige beschrijving van het bedrijf en werkzaamheden. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van ketenverlenging, namelijk de verwerking en bewerking van agrarische gewassen. Het gaat hierbij om een hoofdactiviteit, aangezien op het perceel geen activiteiten meer plaatsvinden die direct betrekking hebben op de teelt van gewassen.

Verder vormt een essentieel onderdeel van het bedrijf de handel in Big bags. Het grootste deel van de big bags die bigbagstore levert zijn big bags voor de agrarische industrie, voor onder andere aardappelen, uien en winterpeen. Tevens komen de gebruikte pootgoed big bags van de agrariërs weer retour naar de bigbagstore. Deze big bags worden bij bigbagstore weer gesorteerd, verpakt en in balen geperst en voor export gereed gemaakt. De bigbagstore betreft een agrarisch aanverwante bedrijfsvoering die is voortgekomen uit het agrarisch verwerkingsbedrijf voor het opslaan van de aardappelen en penen.

Gelet op de aard van de werkzaamheden is het van belang dat het bedrijf een goede verbinding houdt met het land en is gekozen voor een vestiging in het landelijke gebied in plaats van op een bedrijventerrein.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van het agrarisch verwerkingsbedrijf aansluit bij het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland.

2.2.2

RO Visie Werklocaties Flevoland

In de RO Visie Werklocaties, die 28 juni 2016 is vastgesteld, staat beschreven wat nodig is om te komen tot sterke werklocaties met toekomstwaarde in de provincie Flevoland. Belangrijkste reden voor deze visie is, dat er sprake is van een nieuwe realiteit: de afgelopen decennia is Flevoland sterk gegroeid. In de toekomst is de vraag echter minder groot dan in de vorige Visie Werklocaties Flevoland werd verwacht. Daarnaast is er sprake van een kwalitatief andere vraag. Hierdoor beantwoordt het aanbod van nu regelmatig niet meer aan de vraag van vandaag en morgen. Met de Visie Werklocaties Flevoland wordt ingespeeld op deze nieuwe realiteit.

Beschrijving beleid

Het agrarisch landschap van Flevoland staat de komende jaren onder druk. Er komt namelijk een flink aantal agrarische bedrijfslocaties vrij.

Dit wordt onder andere veroorzaakt door bedrijfsbeëindigers die geen opvolger hebben en door schaalvergroting. Bij de schaalvergroting blijft het gebruikte areaal gelijk, maar krimpt het aantal agrarische bedrijven. Het probleem speelt voornamelijk in de gemeente Noordoostpolder, waar tot 2020 ruim 90 hectare agrarische bestemming leeg komt te staan. Een oplossing voor de vrijkomende erven is bijvoorbeeld hergebruik of transformatie.

Initiatief in relatie tot het beleid

In het onderhavige geval is sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Vestiging van een agrarisch verwerkingsbedrijf wordt beschouwd als een passende nieuwe invulling van dergelijke locaties. Dit gelet op de binding van het bedrijf met het agrarisch gebied.

2.2.3

Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

De Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008 is door Gedeputeerde Staten van Flevoland vastgesteld op 27 juni 2008. In deze beleidsregel worden de criteria aangegeven wanneer Gedeputeerde Staten zienswijzen zullen indienen en voorts wanneer Gedeputeerde Staten voornemens zijn van deze bevoegdheden gebruik te maken.

Beschrijving beleid

Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en het vergroten van (voormalig) agrarische bouwpercelen. Hierbij kunnen de bestaande activiteiten en functies niet gehinderd worden, het landelijk gebied niet verstedelijkt worden en moet het landschappelijk, milieutechnisch en verkeerskundig goed worden ingepast. Daarbij dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw behouden te blijven of verder versterkt te worden.

Er is een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de vergroting van (voormalig) agrarische bouwpercelen en de ontwikkeling van niet agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Bij niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten moet de erfsingel behouden blijven of hersteld worden.
- De vergroting van het (voormalig) agrarische bouwperceel wordt landschappelijk ingepast, door middel van het herstellen of opnieuw aanplanten van de erfsingel.
- De vorm van het (voormalig) agrarische bouwperceel dient te passen in het aanwezige landschap.

Ook moet er rekening gehouden worden met de verkeerskundige inpassing. Hierbij geldt dat:

- Voorzien moet worden in voldoende manoeuvreerruimte op het eigen (voormalig) agrarische bouwperceel
- Er is bij voorkeur geen sprake van meer dan één uitrit
- Parkeren vindt plaats op het eigen (voormalig) agrarische bouwperceel
- De activiteiten zijn afgestemd op de aard en capaciteit van de weg waaraan het betreffende bouwperceel is gelegen.

Initiatief in relatie tot het beleid

In het onderhavige geval is sprake van een agrarisch aanverwante activiteit. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt geborgd dat de erfsingel wordt aangelegd/hersteld en behouden blijft. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. Het bestaande (voormalig agrarisch) perceel heeft een bestaande inpassing. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan dient een volwaardige inpassing uitgevoerd te worden.

Paragraaf 3.5 gaat hier nader op in. Het plan wordt voorzien in een volwaardige erfsingel (zowel onder begroeiing als hoog opgaande beplanting). De landschappelijke inpassing van de beide percelen (incl. verbeelding en beplantingsplan) laten zien dat de percelen nagenoeg geheel zijn of worden omzoomd met een groensingel, behoudens het 'verkeersplein' gelegen aan de Kleiweg.

De erfsingel wordt conform het beplantingsplan uitgevoerd. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren van een erfsingel waarbij verwezen wordt naar de bijlage.

Ten aanzien van de vorm van het agrarisch bouwperceel kan worden vastgesteld dat deze niet afwijkt van wat gebruikelijk is in de Noordoostpolder. Voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 5.9 van deze toelichting.

De ontwikkeling levert geen strijd op met de beleidsnotitie 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'.

2.2.4

Structuurvisie werklocaties (2011)

De Structuurvisie werklocaties is een nadere concretisering van het Omgevingsplan 2006. Aangezien het Omgevingsplan is opgegaan in het Omgevingsprogramma, is het de vraag in hoeverre aan de Structuurvisie werklocaties uit 2011 nog zelfstandige betekenis moet worden toegekend. Desalniettemin wordt hierna kort ingegaan op de Structuurvisie.

Beschrijving beleid

In de Structuurvisie biedt de provincie de gemeenten een meer vastomlijnd kader voor een Gemeentelijke Visie op de Vestigings-locaties (GVV).

1. Dit houdt het volgende in.

- Er wordt inzicht verlangd in de bestaande en geplande omvang van bedrijvigheid. Per locatie dient aangegeven te worden welke locatietype(n) het betreft en welke typen bedrijven zich kunnen vestigen. Hierover dient afstemming tussen de gemeenten plaats te vinden;
- Voor het aanwijzen van vestigingslocaties moet de Ladder (eerst intensiveren en herstructureren, dan pas nieuwe locaties ontwikkelen) worden toegepast. Voor elke vestigingslocatie moet de ligging, omvang en categorie worden aangegeven.
- Daarnaast worden de gemeenten nadrukkelijk gevraagd te overwegen om een herstructureringsfonds en parkmanagement op nieuwe - en zo mogelijk op bestaande- bedrijventerreinen in te stellen. Eveneens wordt de gemeenten verzocht om het opstellen van een visie op zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit te overwegen;

- De gemeenten wordt aanbevolen om in de Gemeentelijke Visie op de Vestigingslocaties (GVV) grondbeleid en beleid voor het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen op te nemen.
 - Het verdient het de voorkeur om de GVV in een structuurvisie neer te leggen.
2. Zowel overschotten als tekorten aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Hiervoor worden, rekening houdende met de afweging in het kader van de Ladder, in samenwerking met de gemeenten afspraken gemaakt over de omvang van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantoorlocaties (formele werklocaties) afgezet tegen de marktvraag. Dit is voor de komende tijd neergelegd in de provinciale Visie werklocaties Flevoland 2030+ waarmee de gemeenten akkoord zijn gegaan.
 3. Naast de formele werklocaties zijn de informele werklocaties van belang. De provincie wil dat daar ruimte aan geboden blijft worden. Voor een eventuele provinciale rol bij informele werklocaties is meer inzicht nodig. Het gaat daarbij om onderzoek naar de ontwikkeling van informele werklocaties.
 4. De provincie hecht nadrukkelijker aan (bestuurlijke) afstemming op bovengemeentelijke schaal. Voor afstemming wordt het Portefeuillehoudersberaad Economische Zaken benut waarin de portefeuillehouders Ruimte (kunnen) participeren als ruimtelijk-economische onderwerpen geagendeerd worden.

Met de Visie op werklocaties Noordelijk Flevoland hebben de gemeenten Urk en Noordoostpolder in gezamenlijkheid een GVV vastgesteld. Met deze GVV is volgens de provinciale kaders inzicht geboden in de ontwikkelingen van bedrijvigheid binnen de gemeente Noordoostpolder. In de Visie op werklocaties (paragraaf 2.2.2) wordt ingegaan op de wenselijkheid en mogelijkheid van realisatie van agrarische verwerkingsbedrijven in het landelijk gebied.

De Visie sluit aan op de provinciale RO Visie Werklocaties Flevoland. Daarbij geldt dat in de Visie de Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd en dat de gemaakte beleidskeuzes hierop zijn gebaseerd.

Initiatief in relatie tot het beleid

Nu het onderhavige initiatief past binnen de Visie op werklocaties Noordelijk Flevoland, is daarmee tevens gezegd dat de Structuurvisie werklocaties (2011) niet in de weg staat aan het verlenen van planologische medewerking.

Het initiatief is in overeenstemming met de, gelet op het initiatief relevante, provinciale beleidskaders.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder.

Beschrijving beleid

In de gemeente Noordoostpolder is in grote mate sprake van schaalvergroting. Van de oorspronkelijke 1.600 agrarische erven in de Noordoostpolder zijn er door de schaalvergroting nog geen 1.000 over. Dat aantal daalt nog verder. Tot nu toe zijn vooral oorspronkelijke erven vrijgekomen met weinig extra bebouwing, maar dat gaat de komende jaren veranderen wanneer ook erven vrijkomen die al eens zijn uitgebreid en waarvan de erfsingel vaak ontbreekt. Het herstellen van de oorspronkelijke kwaliteit van deze vrijkomende agrarische bedrijfskavels (vab's) blijkt een grote uitdaging.

De meeste vab's zijn uitermate geschikt voor de uitoefening van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën, kleinschalige voorzieningen, recreatie en alternatieve woonvormen zoals 'rood voor rood'. Hieraan worden wel voorwaarden gesteld om negatieve effecten te vermijden met betrekking tot de (ontwikkeling van de) kernen en de mogelijk negatieve effecten op omliggende bedrijven. De uitvoering van het beleid zal nadrukkelijk worden gemonitord en indien nodig zal het beleid worden bijgesteld.

Agrariërs kunnen hun bedrijfsvoering onder andere rendabel houden door werkzaamheden op te pakken die in het verlengde daarvan liggen: er is dan sprake van 'ketenverlenging'. Te denken valt aan de opslag en/of het schonen en verwerken van agrarische producten van de betreffende agrariër zelf maar ook van producten van andere, nabijgelegen agrarische bedrijven. Daarom wordt ruimte geboden aan ketenverlenging op agrarische erven.

Daaraan wordt een aantal randvoorwaarden gesteld:

- Aansluiting bij de karakteristiek van de polder: landschappelijke inpassing door behoud dan wel (bij erfuitleiding) opnieuw aanplanten van erfsingels en aandacht voor kleur van gebouwen;
- Uitbreiding kan tot maximaal 3,0 hectare (bruto) of tot maximaal 6,0 hectare als twee erven kunnen worden samengevoegd (zie onder 'Verruimen van agrarische erven'). Als bedrijven verder door willen groeien kan dit op de gemengde bedrijventerreinen bij Emmeloord. De grote maat van dergelijke bedrijven maakt vestiging op de lokale bedrijventerreinen bij de dorpen ongewenst, omdat ze landschappelijk gezien in geen verhouding staan tot de geringe afmetingen van de dorpen;
- Geen belemmeringen voor bewoners: maximaal categorie 3.1. en zo nodig maatregelen om hinder te beperken;
- Een geringe verkeersaantrekkende werking of garanties van een goede ontsluiting/bereikbaarheid.

Initiatief in relatie tot het beleid

De ontwikkeling heeft geen betrekking op de realisatie van een bedrijf van meer dan 3,0 hectare (bruto). Gelet op de binding met het landelijk gebied, ligt verplaatsing naar een bedrijventerrein niet voor de hand. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt geborgd dat de erfsingel wordt aangelegd/hersteld en behouden blijft. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. Het bestaande (voormalig agrarisch) perceel heeft een bestaande en volwaardige inpassing. Ten aanzien van de vorm van het agrarisch bouwperceel kan worden vastgesteld dat deze niet afwijkt van wat gebruikelijk is in de Noordoostpolder. De ter plaatse toegestane activiteiten zijn te beschouwen als activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving passend zijn in het landelijk gebied en verenigbaar zijn met woonfuncties in de omgeving van het projectgebied.

Het bestemmingsplan kent geen beperking ten aanzien van de ter plaatse toegestane categorieën van bedrijvigheid. In de begripsomschrijvingen (planregels) zijn de activiteiten echter dermate afgekaderd, dat geen vanuit milieuhygiënisch oogpunt sterk belastende activiteiten mogelijk worden gemaakt. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar paragraaf 5.8 (Milieuhygiëne). Voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 5.9 van deze toelichting.

Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

2.3.2 Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland

Noordelijk Flevoland zit post-crisis economisch weer in de lift. Bedrijven groeien en investeren, de werkgelegenheid stijgt en het algehele ondernemerssentiment is positief.

In de visie wordt aangegeven dat agrariërs hun bedrijfsvoering onder andere rendabel kunnen houden door werkzaamheden op te pakken die in het verlengde daarvan liggen: er is dan sprake van ketenverlenging. Dit kan zowel als nevenactiviteit of als hoofdactiviteit. Te denken valt aan opslag, en/of het schonen en verwerken van agrarische producten van de betreffende agrariër zelf of van producten van andere agrarische bedrijven.

Deze activiteiten zijn zo verbonden met de agrarische keten, dat vestiging op een regulier bedrijventerrein onlogisch is. Deze bedrijven worden wat betreft uitbreidingsmogelijkheden gelijk gesteld aan volwaardige agrarische bedrijven. Dat betekent dat een erf kan uitbreiden tot 3 hectare (bruto) en afhankelijk van de ruimtelijk ligging kan verdubbelen tot 6 hectare, wanneer twee erven samengevoegd kunnen worden.

Ketenverlenging

Het plan richt zich op bedrijvigheid in het buitengebied. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van ketenverlenging, namelijk de verwerking en bewerking van agrarische gewassen. Het gaat hierbij om een hoofdactiviteit, aangezien op het perceel geen activiteiten meer plaatsvinden die direct betrekking hebben op de teelt van gewassen. Deze activiteiten zijn zo verbonden met de agrarische keten, dat vestiging op een regulier bedrijventerrein onlogisch is.

Opgemerkt wordt dat in het plan geen sprake is van nieuwvestiging van een bedrijf. Het bedrijf is van oorsprong gevestigd op het perceel Kleiweg 3. In 2004 is de locatie aan de overkant van de Kleiweg, nummer 4, dat van oorsprong een agrarisch erf met aanwezige bebouwing aangekocht vanwege de uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Beide percelen hebben sindsdien een functionele en bedrijfsmatige relatie met elkaar.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Agrarische verwerkingsbedrijf.

De ontwikkeling past daarmee binnen de Visie op werklocaties.

2.3.3 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)

Het plangebied valt in de welstandsnota onder de gebiedscriteria 'landelijk gebied'. Het landelijk gebied omvat het grondgebied van de gehele gemeente Noordoostpolder, met uitzondering van de bebouwde kommen van Emmeloord, de dorpen en Schokland en het IJsselmeergebied.

In deze welstandsnota zijn uitgangspunten vertaald naar welstandscriteria voor het buitengebied. Naast welstandscriteria voor de oorspronkelijke bebouwing bevat deze nota welstandscriteria voor nieuw te bouwen woningen en bedrijfshallen in het buitengebied. Criteria die enerzijds vernieuwing mogelijk maken en anderzijds een verbinding te leggen met de historie van het betreffende erf.

Toekomstige bouwplannen worden bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

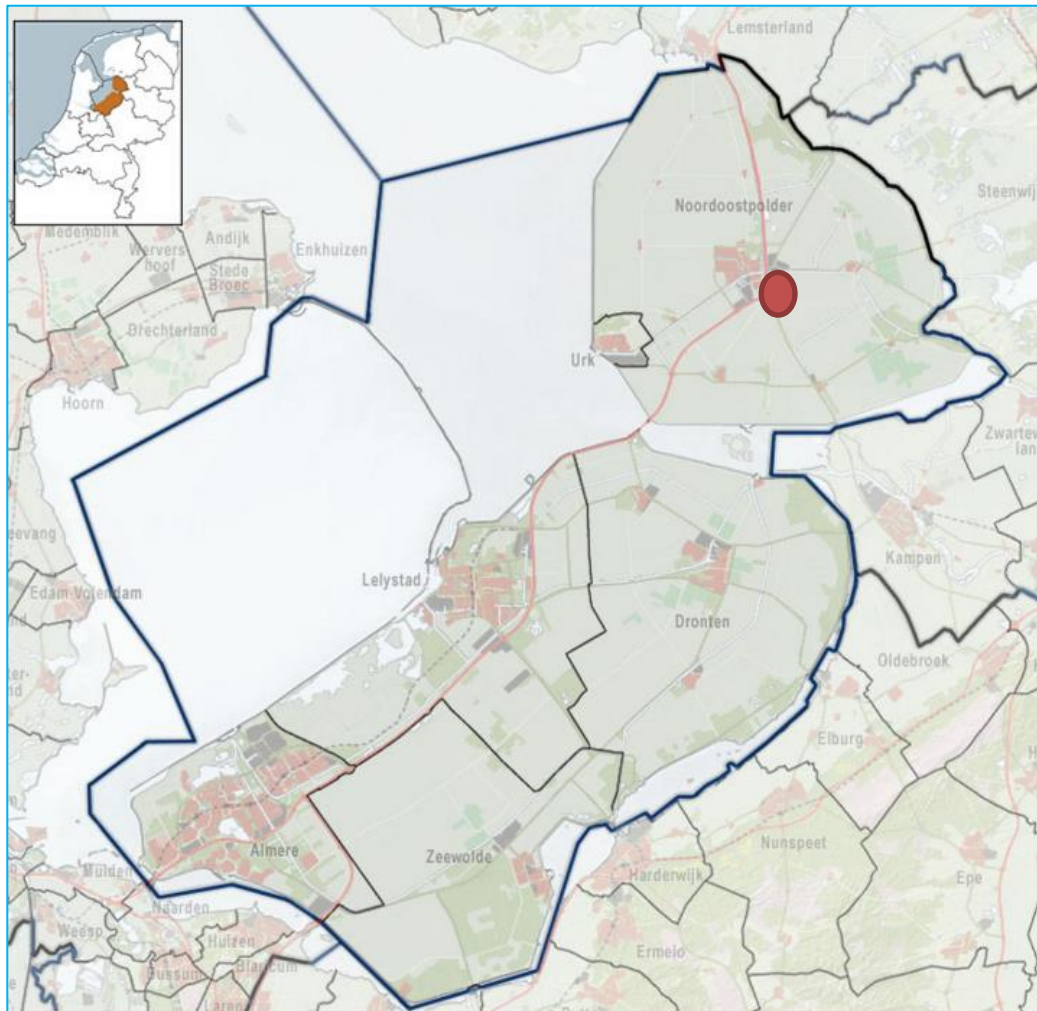
2.4 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de, gelet op het initiatief relevante, Rijks, Provinciaal en gemeentelijke beleidskaders.

3 Hoofdstuk 3 Gebieds- en planbeschrijving

3.1 Ligging en historie

Het perceel Kleiweg 3 en 4 te Emmeloord ligt in de gemeente Noordoostpolder. Hieronder is de ligging van Emmeloord vanuit een hoger perspectief weergegeven.

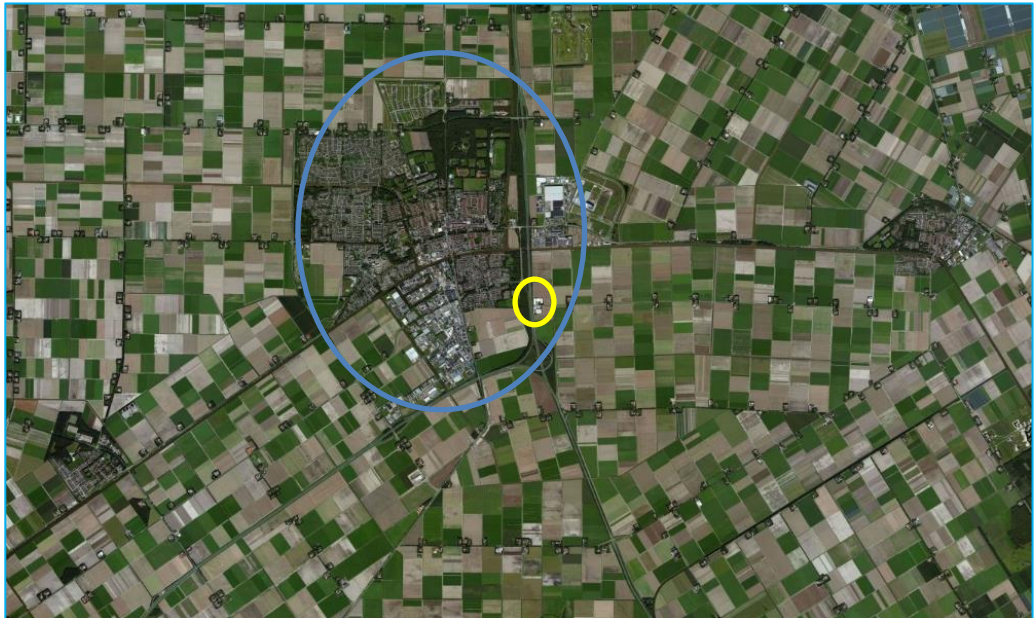


Figuur 3.1: Nederland, provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en de ligging van Emmeloord in één oogopslag.

Emmeloord ontleent zijn naam aan het dorpje Emmeloord op noordpunt van het voormalige eiland Schokland, wat lag in de Zuiderzee.

In 1936 werd begonnen met het aanleggen van de dijken om de Noordoostpolder die in 1940 klaar waren. Daarna begon het droogmalen van het gebied dat in 1942 droogviel. Er werd ruim 50.000 hectare land ontgonnen uit de IJsselmeer. Op 15 december 1943 werd het eerste huis van Dorp A betrokken. De werknaam is later vervangen door Emmeloord. Vanwege de ontginning gedurende de Tweede Wereldoorlog was de Noordoostpolder een dorado voor onderduikers.

Het plangebied zelf valt niet binnen de kern van de stad Emmeloord. Het is ten zuidoosten van de stad gelegen. Hieronder een weergave van Emmeloord (blauwe cirkel) ten opzichte van het plangebied (oranje cirkel).



Figuur 3.2: Een weergave van het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van de kern Emmeloord.

3.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het bedrijf bevindt zich aan de Kleiweg 3 en 4 te Emmeloord. De Kleiweg is haaks gelegen op en direct naast de Rijksweg A6. Het plangebied is ten noorden van de afslag Emmeloord van de A6. De omgeving rondom het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door uitgestrekte agrarische landerijen. Daarnaast bevinden zich in oostelijke richting twee (woon)percelen. In de andere richting, aan de andere kant van de A6 is een woonwijk De Zuidert gelegen. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



Figuur 3.2: Een weergave van de bestaande bedrijfslocatie gelegen naast de A6. In noordwestelijke richting een woonwijk van de kern Emmeloord.

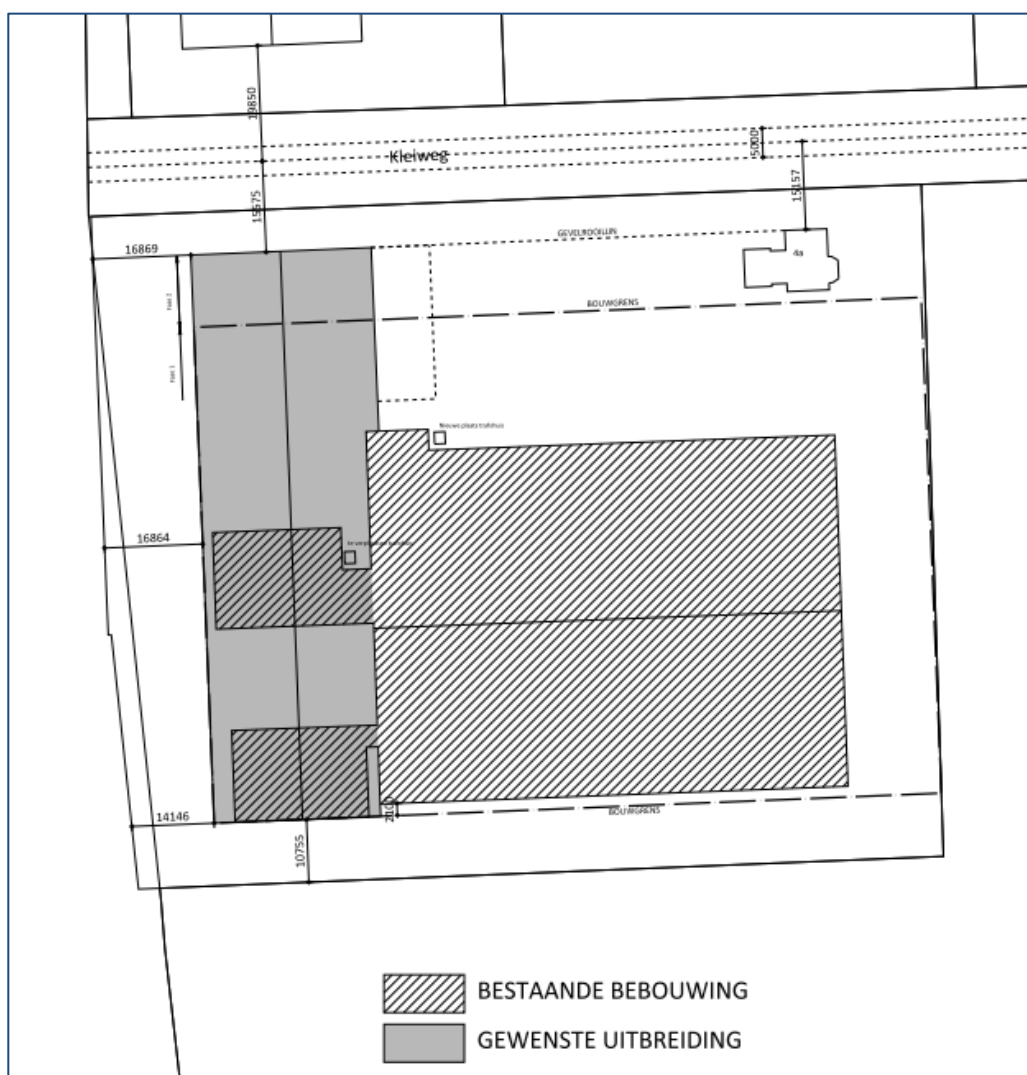
3.3

Huidige situatie

Voorgeschiedenis

Het oorspronkelijk bedrijf is gevestigd op het perceel Kleiweg 3. In 2004 is vanwege de uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten, alsmede een ketenverlenging in de bedrijfsvoering, het agrarische bedrijfsperceel en bebouwing, tegenover het bedrijf (Kleiweg 4) aangekocht. Beide percelen hebben sindsdien een functionele, financiële en bedrijfsmatige relatie.

In 2011 is een omgevingsvergunning verleend (bekend onder nummer HZ_WABO 2011-0312) voor het bouwen van een bewaarloods is op het perceel Kleiweg 4 ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering van het bedrijf. In figuur 3.6 is een fragment uit de vergunde situatietekening. Ten tijde van de vergunningaanvraag en besluitvorming zijn door het bevoegd gezag geen opmerkingen gemaakt over planologische (strijdige) gebruiksactiviteiten. Na realisatie van de verleende omgevingsvergunning staat inmiddels op beide locatie ca. 15.700 m2 aan bebouwing ten behoeve van het bedrijf.



Figuur 3.3: Een fragment van de situatietekening van de verleende omgevingsvergunning (2011) waaruit blijkt de bestaande en gewenste / vergunde uitbreiding van de bebouwing op het perceel Kleiweg 4.

Het plangebied voorziet op de bestaande bedrijfsvoering op de percelen Kleiweg 3 en 4 te Emmeloord. Kleiweg 3 heeft een perceelsgrootte van 15849 m². Kadastraal: gemeente Emmeloord, sectie A, perceelnummer: 1429, 1508 en 1788. Kleiweg 4 heeft een perceelsgrootte van 16.059 m². Kadastraal: gemeente Emmeloord, Emmeloord, sectie A, perceelnummer: 2298, 2299 en 2426. In totaal bedraagt de omvang van beide percelen 31908 m².



Figuur 3.4: Een weergave van de huidige bedrijfslocatie gelegen op de 2 percelen.

Op de huidige bedrijfslocatie (Kleiweg 3) staan 2 bedrijfsgebouwen van ca. 6667 en 1267 m². Met een bedrijfswoning en bijbehorend bouwwerk van 196 m². Op het andere perceel (Kleiweg 4) staat een bedrijfsgebouw van ca. 7464 m² en een bedrijfswoning van 127 m². Op de beide percelen bedraagt de totale bebouwing ca. 15.721 m².



Figuur 3.5: Een weergave op de bedrijfslocatie, gezien in oostelijke richting, met links de bebouwing op Kleiweg 3 en rechts het perceel en de bedrijfswoning Kleiweg 4.

Bedrijfsbeschrijving

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van ketenverlenging, namelijk de verwerking en bewerking van agrarische gewassen. Het gaat hierbij om een hoofdactiviteit, aangezien op het perceel geen activiteiten meer plaatsvinden die direct betrekking hebben op de teelt van gewassen.

Van der Linde beheer B.V. is een familiebedrijf dat sinds 1959 actief is in de aardappelhandel. Begin jaren negentig is het bedrijf gestart met de handel in peen. Alle producten komen voor 95% uit de kwalitatief hoogwaardige polders, en exporteren deze over de hele wereld. Het bedrijf is gespecialiseerd in de handel, opslag en verwerking van aardappelen en peen. De peen wordt bij Van der Linde koel- en vriesbedrijf B.V. opgeslagen. Hiertoe heeft het bedrijf de beschikking over +/- 20.000m³ mechanisch gekoelde ruimten. Voor de aardappelen en de winterpeen heeft het bedrijf nieuwe en hypermoderne verwerkingslijnen laten ontwikkelen.

De aanvoer van deze producten wordt met eigen vrachtwagens uitgevoerd. Tot de afnemers behoren o.a. kleinverpakkers en de verwerkende industrie in zowel binnen- als buitenland. Het bedrijf bevoorraadt verschillende afzetkanalen in binnen- en buitenland, zoals de frites-, tafel- en exportmarkt. Export wordt in eigen huis verpakt. De aardappelen kunnen geleverd worden in bulk, big bags, jute- en netzakken (5-25 Kg) gepalletiseerd en gewikkeld. De peen worden in kisten, big bags, polyzakken en folieverpakkingen van 5 en 10 kg opgeslagen en verpakt.

Big bags

Het grootste deel van de big bags die bigbagstore levert zijn big bags voor de agrarische industrie, voor onder andere aardappelen, uien en winterpeen. Tevens komen de gebruikte pootgoed big bags van de agrariërs weer retour naar de bigbagstore. Deze big bags worden bij bigbagstore weer gesorteerd, verpakt en in balen geperst en voor export gereed gemaakt. De bigbagstore betreft een agrarisch aanverwante bedrijfsvoering.

De bigbagstore is een ondergeschikte bedrijfstak van deze bedrijfslocatie. Circa 1000 m² van de totale en huidige 15.721 m² aan bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfstak is al jaren op dit perceel gevestigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet naast een passende gebruiksbestemming ook in uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, echter de bigbagstore activiteiten zullen echter niet toegaan nemen. Daarmee blijft deze bedrijfstak ondergeschikt aan de bestemming 'Bedrijf – verwerkingsbedrijf'.



Figuur 3.6: Een weergave op de bedrijfsbebouwing op het perceel Kleiweg 3.



Figuur 3.7: Een weergave op de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning op het perceel Kleiweg 4.

3.4

Het gewenste plan

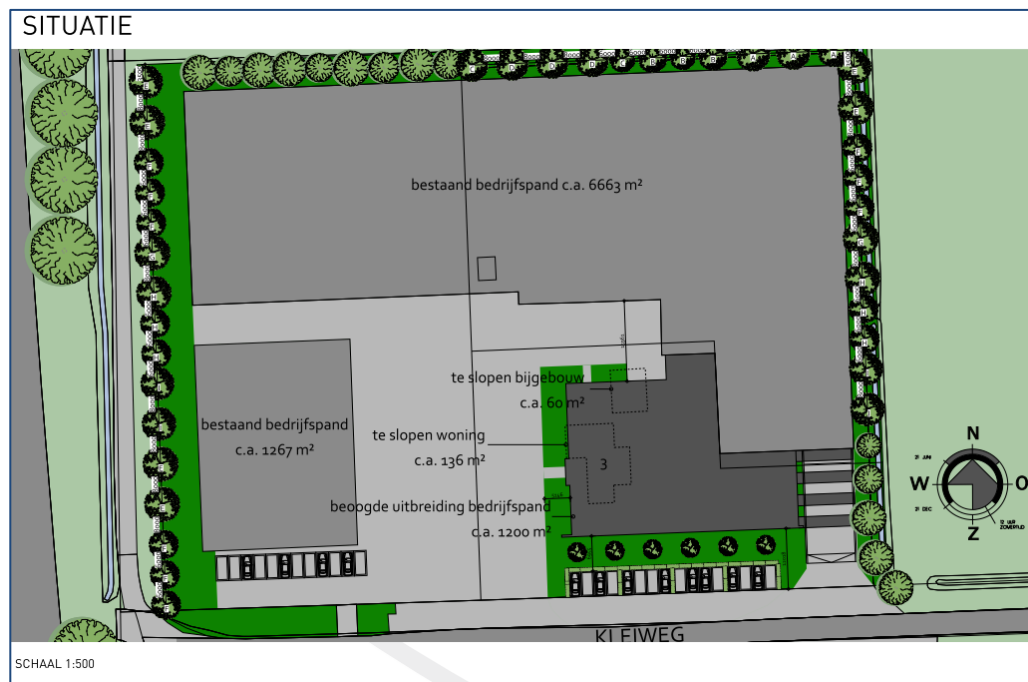
Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf met functieaanduiding agrarische verwerkingsbedrijf, waarbij sprake is van een ketenverlenging in de bedrijfsvoering. Tevens voorziet het bestemmingsplan in toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijfspand en de bedrijfswoning.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van ketenverlenging, namelijk de verwerking en bewerking van agrarische gewassen. Het gaat hierbij om een hoofdactiviteit, aangezien op het perceel geen activiteiten meer plaatsvinden die direct betrekking hebben op de teelt van gewassen.

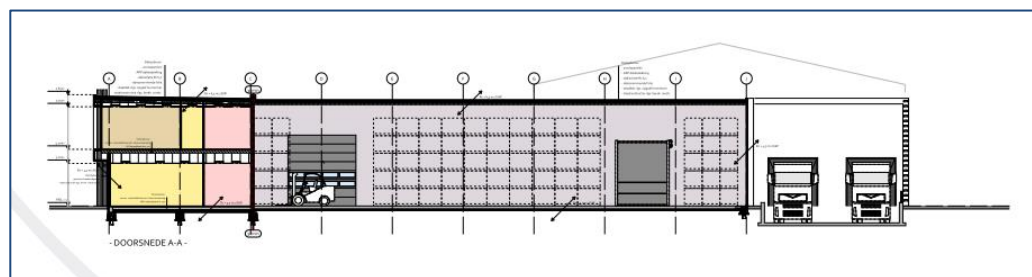
Ook voorziet het bestemmingsplan in toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, zoals de uitbreiding van het bedrijfspand (Kleiweg 3) als een uitbreiding van de bedrijfswoning (Kleiweg 4).

Toekomstige uitbreiding bedrijfspand

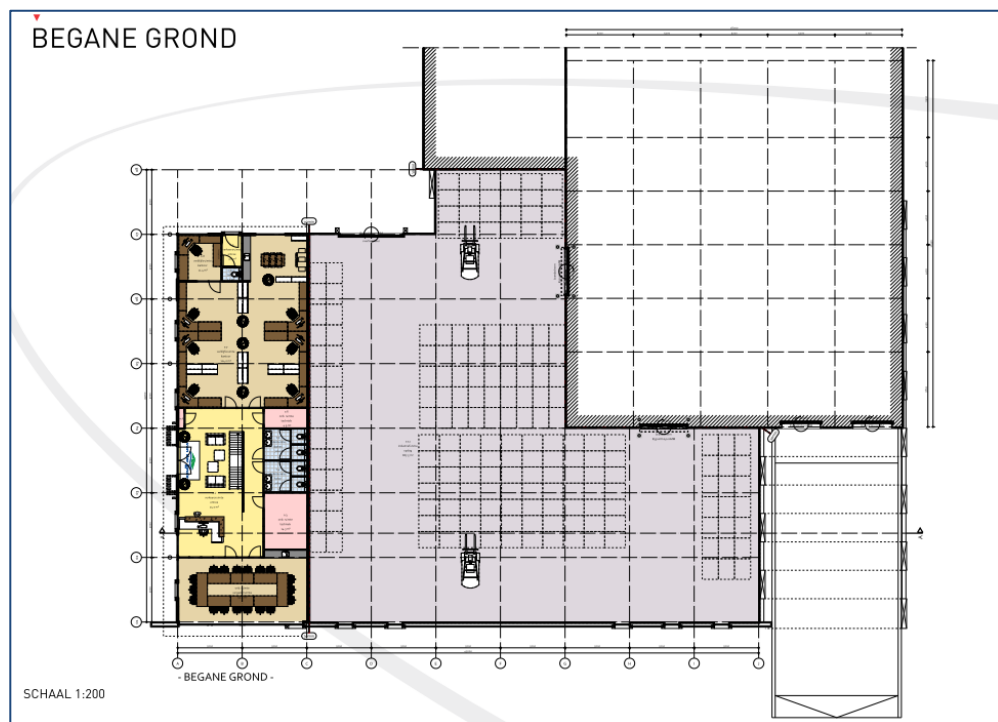
Het bedrijf heeft dringend behoefte om op termijn uit te bouwen op de bestaande bedrijfslocatie (Kleiweg 3), waar op basis van het geldende bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding liggen. De toekomstige uitbreiding voorziet in een gewenste uitbreiding van bedrijfsbebouwing (kantoor en loods). Ter plaatse worden de bedrijfswoning en bijbehorend bouwwerk op het perceel Kleiweg 3 gesloopt.



Figuur 3.8: Een weergave van beide percelen waaruit blijkt de planologische bouw mogelijkheden.



Figuur 3.9: Een weergave van de doorsnede waaruit blijkt het profiel en bouwhoogte ten opzichte van de bestaande bedrijfsbebouwing.



Figuur 3.10: Een weergave van de gewenste plattegrondindeling van de bedrijfsuitbreiding.



Figuur 3.11: Een weergave van de gewenste bedrijfsuitbreiding, gezien van de Kleiweg.

3.5 Landschappelijk inpassing

Alle erven in het landschap van de Noordoostpolder zijn omzoomd door groene singels. De singels zijn dichte bomengroepen met struikgewas. In de toekomstige situatie wordt er gebruik gemaakt van de huidige erfsingel. Deze bestaande erfsingel staat rond beide percelen. Het behoud van de erfsingel is essentieel, want deze sluit aan op de Landschapsvisie van de gemeente Noordoostpolder. Onderstaand nog een weergave van het terrein van de huidige situatie waarbij zichtbaar is dat de bestaande erfsingels met een verbeelding van de nieuwe aanplant langs de bebouwing van het perceel Kleiweg 3.



Figuur 3.12: Een weergave op de bestaande aangeplante erfsingel aan de oostzijde van het perceel Kleiweg 3.



Figuur 3.13: Een weergave op de bestaande erfsingel aan de oostzijde van het perceel Kleiweg 4.

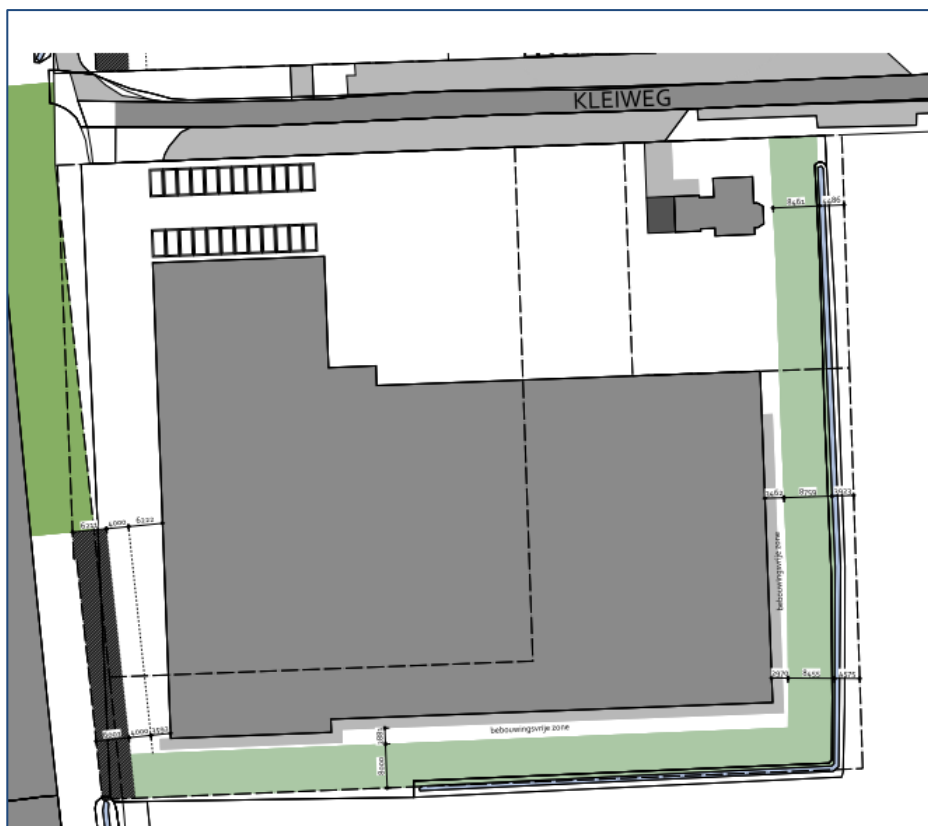
Het perceel krijgt een volledige bedrijfsbestemming. Het plan wordt voorzien in een volwaardige erfsingel (zowel onder begroeiing als hoog opgaande beplanting). De erfsingel wordt conform het beplantingsplan uitgevoerd. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren van een erfsingel waarbij verwezen wordt naar bijlage 1 van de regels, alsmede de voorwaardelijke verplichting.



Figuur 3.14: Een weergave op de nieuwe erfsingel aan de oostzijde van het perceel Kleiweg 3.



Figuur 3.15: Een weergave op de nieuwe erfsingel rondom het perceel Kleiweg 3.



Figuur 3.16: Een weergave op de nieuwe erfsingel rondom het perceel Kleiweg 4.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

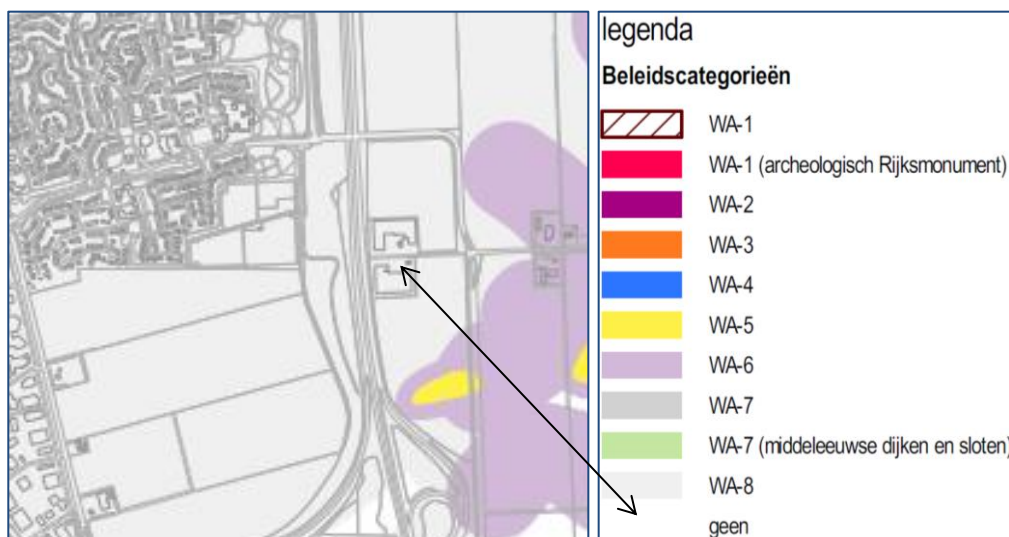
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's archeologie & cultuurhistorie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, milieuzonering, verkeer, water en luchtkwaliteit.

4.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Noordoostpolder ligt het perceel in een gebied dat geen beleidscategorie heeft. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht naar archeologie.



Figuur 4.1: Een weergave van de archeologisch beleidskaart ter plaatse van het plangebied.

Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is derhalve geen dubbelbestemming 'Archeologie verwachtingswaarde' worden geprojecteerd.

Zorgplicht

Indien bij toekomstige graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt, conform de Erfgoedwet, bij de gemeente Noordoostpolder en bij de provinciaal archeoloog.

4.3

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorie en beleid

Beleidsmatig is de cultuurhistorie van Noordoostpolder vastgelegd en toegelicht in diverse documenten zoals 'Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk – Deel 1' (H+N+S landschapsarchitecten en Beek@ Kooiman Cultuurhistorie, 2004), 'Landschapsvisie Noordoostpolder, landschap van rust en regelmaat' (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, 2012), 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025', (Kuiper compagnons/Gemeente Noordoostpolder, 2013) en de 'Erfgoednota', (Gemeente Noordoostpolder, 2013). Al deze documenten nemen bij vernieuwing en ontwikkeling het bijzonder ontworpen landschap van de Noordoostpolder als vertrekpunt. Het credo van eertijds de Nota Belvédère behoud door ontwikkeling, geldt nog altijd en klinkt ook door in de aanwijzing van de Noordoostpolder als Nationaal Wederopbouwgebied in de beleidsnota 'Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter' van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, 2016).

De gemeente Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging.

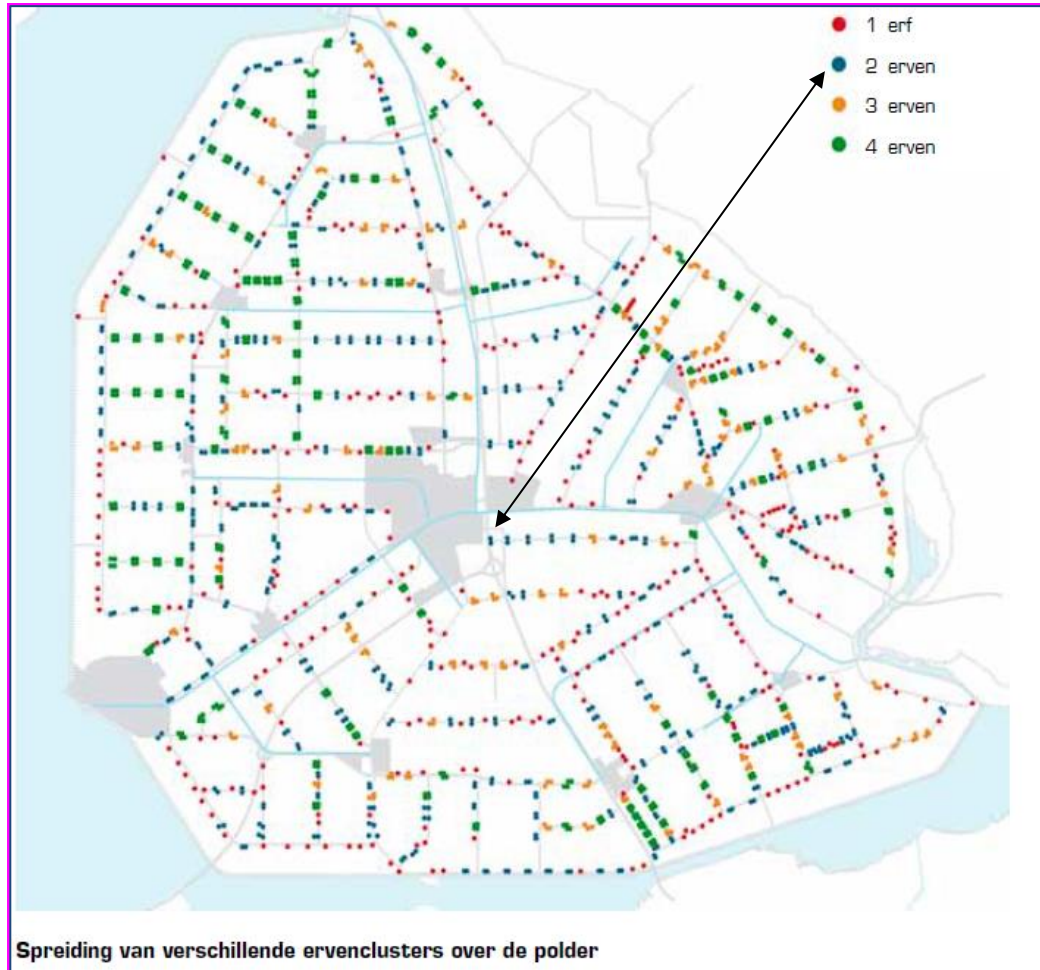
Onderdelen van de inrichting van de gemeente Noordoostpolder die kenmerkend zijn voor het gebied zijn:

- de kavelmaat;
- de erven met bijbehorende erfsingels;
- de diverse typen boerderijen;
- de arbeiderswoningen;
- de kavel- en erfsloten;
- het grondgebruik.

Relatie tot het plan

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

Het perceel aan de Kleiweg 3 en 4 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.



Figuur 4.2: Een weergave van de cultuurhistorische beleidskaart.

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 langs de weg en 800 meter in de diepte.

Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht.

De grootte van het erf zegt verder iets over de grootte van het bedrijf. De Bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer.

Kortom de grootte van het erf zegt iets over de oorspronkelijke omvang/uitgifte van het bedrijf. Zowel het erf aan de Kleiweg 3 en 4 zijn groter dan 1 hectare, zodat hier sprake was van grotere bedrijven.

Het erf zelf heeft ook een aantal kenmerken die bijdragen aan de bijzondere inrichting van de polder. Wat hierin opvalt is de aanwezigheid van een min of meer 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. Meer informatie hierover is terug te vinden in bijlage 'Historie Erfsingels'.

Het perceel is zoals gezegd van origine een agrarisch erf. Er is sprake van een 2 – erven stelsel. Op de volgende figuur is dit 2-erven stelsel weergegeven. De luchtfoto verduidelijkt dit ook nog eens, 2 erven aan weerszijden van de weg. Dit stelsel blijft intact en wordt niet aangetast door voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 4.3: Een weergave van het plangebied waaruit zichtbaar het 2-erven stelsel blijkt.

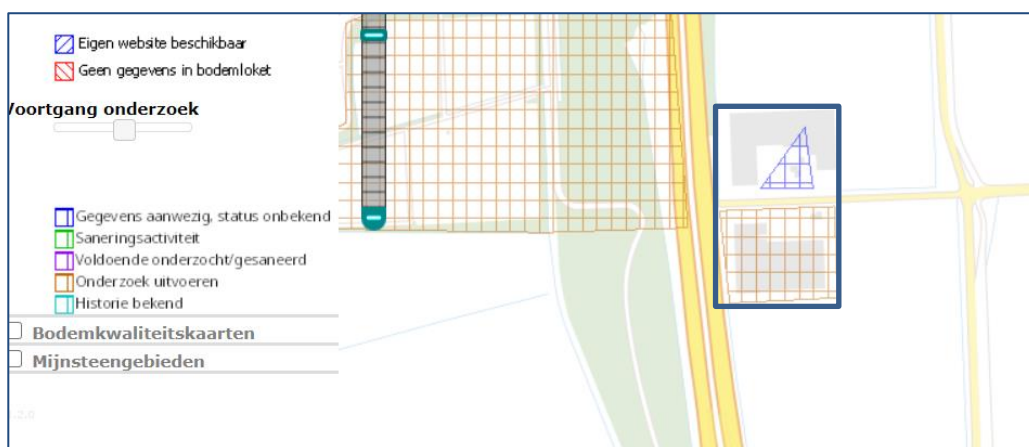
De bestemmingswijziging leidt dan ook niet tot aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht. In de directe omgeving en in het plangebied zelf komen geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor. Met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.4

Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Uit de kaarten van het bodemloket blijkt dat beide percelen bekend zijn. Onderstaand een weergave van het bodemloket.



Figuur 4.4: Een weergave van www.bodemloket.nl met het plangebied (blauwe kader).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf met functieaanduiding agrarische verwerkingsbedrijf. Tevens voorziet het bestemmingsplan in toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijfspand en de bedrijfswoning.

Conclusie

Gelet op het gebruik uit het verleden en het huidige gebruik worden geen ernstige verontreinigingen verwacht. Er is geen sprake van een overgang naar gevoelig(-er) gebruik waardoor bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Het plan mag, gelet op het voorgaande en huidige gebruik, wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar worden verondersteld.

Wat betreft een bodemonderzoek en de toekomstige bouwplannen van het bedrijf en de uitbreiding van de bedrijfswoning worden in de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (artikel 2.1 lid 1 onder a. Wabo) beoordeeld. De verbodsbepaling uit de gemeentelijke bouwverordening, dat het bouwen op verontreinigd grond verboden is, blijft onverkort van toepassing.

4.5

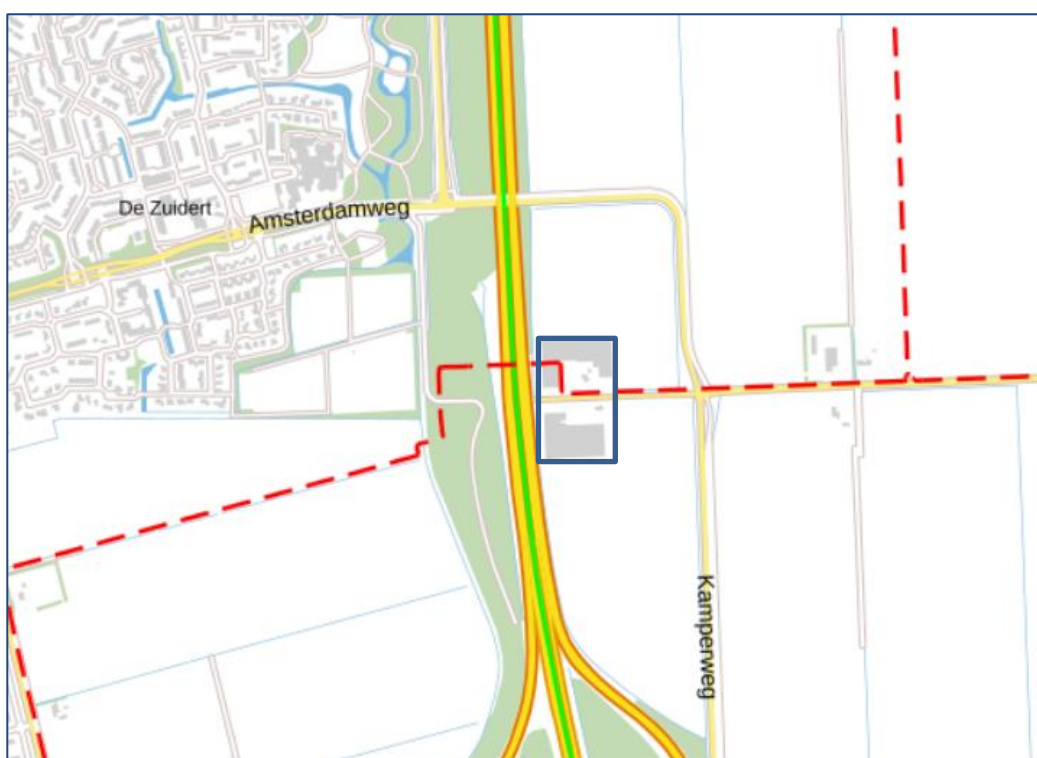
Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: het Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan

de inrichtingen genoemd waarop het Bevi van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Agrarische verwerkingsbedrijf. In het plangebied zijn twee bestaande bedrijfswoningen aanwezig. Het plan voorziet niet in het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten.

Bedrijfsloodsen zijn niet aangemerkt als risico veroorzakende inrichting. Echter, bedrijfsloodsen (waarin mensen verblijven) worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de uitbreidingsplannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Flevoland.



Figuur 4.5: Een weergave van www.risicokaart.nl met het plangebied (blauwe kader)

4.5.1 **Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied**

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen

4.5.2 **Buisleidingen**

Er bevindt zich in het plangebied een buisleiding (N-500-50). De buisleiding heeft een diameter van 8,36 inch met een maximale werkdruk van 40 bar. Volgens onderstaande tabel heeft een dergelijke buisleiding een inventarisatieafstand 95 meter.

219035 - Leiding Gasunie

Algemene gegevens

Bevoegd gezag	I&M transport
Status	Geaccordeerd door BG
Type	Aardgasleiding NEN 3650-leiding
Lengte transportdeel [m]	633

Informatie over invoer

Datum eerste registratie	11-8-2017
Datum laatste mutatie	11-8-2017

Hoofdtransportroute / Corridor (transportroute maakt hiervan deel uit)

Naam	N-500-50
Modaliteit	Buisleiding

Details buisleiding

Beheerder	Gasunie Grid Services		
Uitwendige diameter	212,00 [mm]	8,35 [inch]	
Wanddikte buisleiding	6,00 [mm]	0,24 [inch]	
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	110		
Staalsoort	St.35.8		
Maatregel			

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200

Aanwezige bedrijfsbebouwing en twee bestaande bedrijfswoningen zijn reeds gelegen binnen de genoemde inventarisatieafstand. Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf met functieaanduiding agrarische verwerkingsbedrijf. Tevens voorziet het bestemmingsplan in toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijfspand en de bedrijfswoning. In het bestemmingsplan worden bebouwingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van een uitbreiding van het bedrijfsbebouwing (Kleiweg 3), evenals uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijfswoning op het perceel Kleiweg 4.

Uitbreiding bedrijfsbebouwing Kleiweg 3

De gewenste uitbreiding van het bedrijf is gewenst op de locatie waar nu de bedrijfswoning (Kleiweg 3) staat. Deze bestaande bedrijfswoning zal – op termijn - bij de uitvoering van de bouwplannen ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding worden gesloopt. De bedrijfsuitbreiding zal in zuidelijke richting, in de richting van de buisleiding, worden gebouwd.

Opgemerkt wordt dat de bestaande gevrijwaarde bebouwingszone van 6 meter gerespecteerd worden. De beoogde bedrijfsuitbreiding voorziet voornamelijk in extra vierkante meters ten behoeve van de opslag en/of productiecapaciteit met een ondergeschikte nieuwe kantoorfunctie.

Het bestaande aantal (15) medewerkers zal voor de uitbreiding niet toenemen. Hierdoor zal de groepsrisico ten opzichte van de bestaande situatie per saldo niet toenemen. De groepsrisico wijzigt echter niet.

Uitbreiding bedrijfswoning Kleiweg 4

Ter plaatse is sprake van een bestaande bedrijfswoning. De aanwezige gasleiding heeft geen nadelig effect op de gewenste uitbreiding van de bedrijfswoning. Opgemerkt wordt dat de bestaande gevrijwaarde bebouwingszone van 6 meter gerespecteerd worden.

Dubbelbestemming Leiding - Gas

Om de gevrijwaarde bebouwingszone conform de feitelijke situatie te borgen in voorliggend bestemmingsplan is op de verbeelding een dubbelbestemming opgenomen met een aanduiding 'Leiding – Gas'. In de regels is gebod dat op de gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

<i>Op 22 januari 2021 is contact geweest met de Gasunie over het voorliggend bestemmingsplan. De Gasunie voorziet geen problemen betreffende het sloop en het bouwen in het plangebied zolang deze aan de VELIN-graafvoorwaarden² voldoen. Ook dient de grondroerder minimaal 3 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-graafmelding te doen en daarbij contact op te nemen met de Gasunie.</i>

4.5.3 Route gevaarlijke stoffen

De naastgelegen Rijksweg A6 heeft geen plaatsgebonden risico (PR) en geen plasaandachtsgebied. Er zijn geen routes waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt gelegen in de nabijheid.

4.5.4 Hoogspanningsleidingen

Ten noorden van het plangebied is een hoogspanning tracé gelegen. Dit tracé is niet nadelig van invloed op het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.5.5 Conclusie

Vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid is er geen belemmering.

4.6 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

2. ² VELIN Richtlijn © nr. 2017/6 Algemene VELIN-voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten

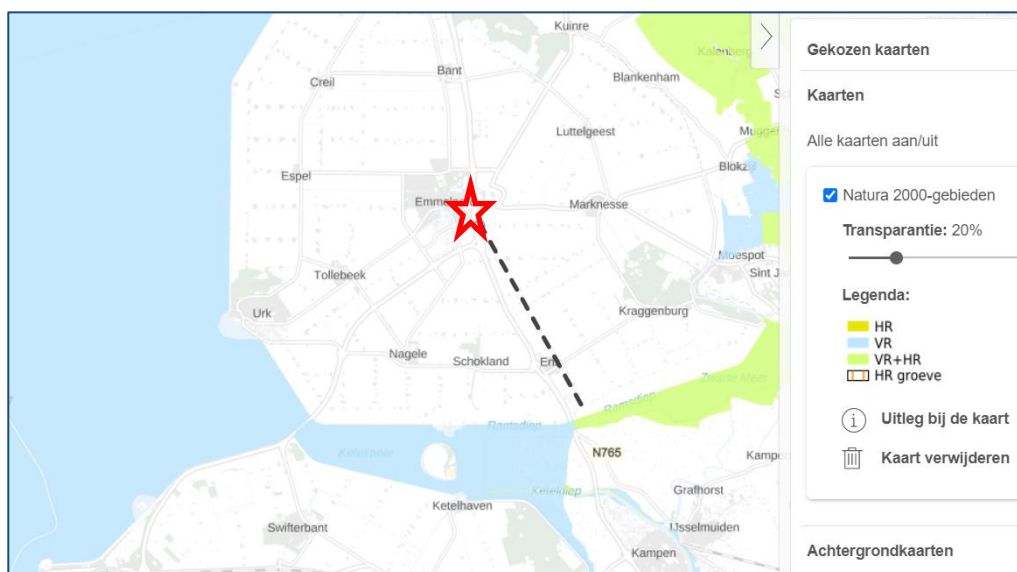
Er dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

De onderzochte locatie ligt ruim 10 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied. (Ramsgeul/-diep). De voorgenomen bestemmingsplanwijziging zijn echter van dien aard dat naar verwachting geen stikstofdepositie significant zal toenemen en de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jr. zal worden overschreden.

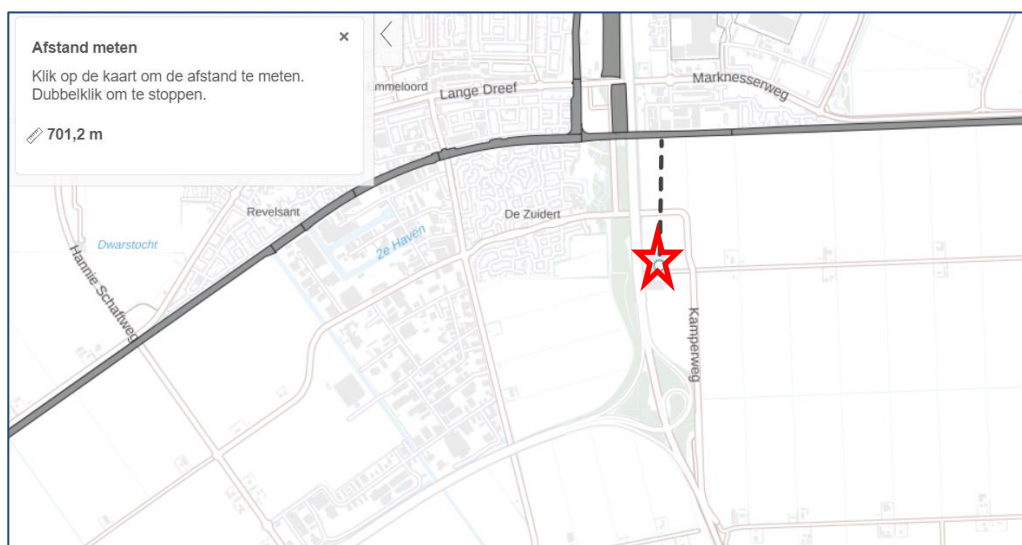


Figuur 4.6: Een weergave van het plangebied t.o.v. nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN.

De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt op ca. 700 meter ten noorden van het plangebied. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.



Figuur 4.7: Een weergave van het plangebied t.o.v. nabijgelegen NNN-gebieden.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf met functieaanduiding agrarische verwerkingsbedrijf. Tevens voorziet het bestemmingsplan in toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijfspand en de bedrijfswoning.

Onderstaand een weergave van de bestaande bedrijfslocatie. De locatie voorziet in veel verharding in de zin van aanwezige bebouwing en erfverharding. De groenelementen met enkele houtopstanden staan in de tuinen van beide bedrijfswoningen.



Figuur 4.8: Een weergave van het plangebied waaruit blijkt het overwegend verharding ten aanzien van bestrating, erfpleinen en bebouwing.

Gezien de ligging van het plangebied alsmede het intensief huidig gebruik van gronden is naar verwachting geen sprake van een significante ecologische aantasting (soortenbescherming).

4.7

Geluid(hinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan of andere ruimtelijke plannen aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Industrielawaai en/of spoorweglawaai is voor dit plan niet relevant.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig objecten. Een akoestisch onderzoek (Wgh) is niet vereist. Het aspect geluid (Wgh) vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

Railverkeer- of Industrielawaai

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of Industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.8

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Gezien de aard van de omgeving kan gesteld worden het landelijk gebied onder 'gemengd gebied' valt. Er is sprake van functiemenging in plaats van functiescheiding. Hierdoor kan de minimale richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf met functieaanduiding agrarische verwerkingsbedrijf. In het voorliggende geval is sprake van een agrarisch verwerkingsbedrijf en daarmee een verlenging van de agrarische activiteiten, namelijk de directe vervolgstap op het verbouwen en rooien van het gewas. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van ketenverlenging, namelijk de verwerking en bewerking van agrarische gewassen. Het gaat hierbij om een hoofdactiviteit, aangezien op het perceel geen activiteiten meer plaatsvinden die direct betrekking hebben op de teelt van gewassen.

De huidige bedrijfsvoering is lastig te categoriseren vanuit de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering. Er is geen sprake van 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' of categorie 'Groente- en conservenfabriek'. Uitgaande van een milieucategorie 3.1 in een categorie 'Groothandel in akkerbouwprodukten en veevoeders' of 'Distributiecentra, pak- en koelhuizen' kan redelijkerwijs in acht genomen worden.

Bij een milieucategorie 3.1 gelden normafstanden van ten minste 100 meter, voor het aspect geluid. Vanwege het gemengde gebied kan de minimale richtafstand met één afstandsstap worden verkleind naar 50 meter.

Conclusie

Het plangebied ligt solitair in het landelijk gebied, direct aan de Rijksweg A6. In oostelijke richting zijn op ruim 350 meter twee (woon)percelen gelegen en een woonbestemming.

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf. Op beide percelen is voldoende gelegenheid op te parkeren op eigen perceel alsmede het laden en lossen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf met functieaanduiding agrarische verwerkingsbedrijf. Tevens voorziet het bestemmingsplan in toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijfspand en de bedrijfswoning.

Relatie met het project

Het plangebied voorziet in bestaande bedrijfsbebouwing en twee bedrijfswoningen. Op de beide percelen bedraagt de totale bebouwing van ca. 15.721 m². Het betreft bestaande bedrijfsbebouwing zoals dat na de omgevingsvergunning in 2011 is gerealiseerd. Het aantal medewerkers in het bedrijf bedraagt 15 personen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt onder andere toekomstige uitbreiding van bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De toename van BVO van de bedrijfsbebouwing op het perceel Kleiweg 3 zal ca. 900 m² bedragen. De auto's van medewerker en de vrachtwagens (voor het laden en lossen) maken gebruik van de Kleiweg. Het parkeren van de auto's en het laden en lossen vindt plaats op de bestaande verkeerspleinen, gelegen voor de bedrijfsbebouwing, direct grenzend aan de Kleiweg in- en uitrit.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwbouw is uitgegaan van de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016.

	Eenheid	Centrum Emmeloord	Rest Emmeloord	Overige Kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers
kantoor (zonder baliefunctie)	100 m ² bvo	1,6	2,1	2,6	2,6	5%
kantoor (met baliefunctie)	100 m ² bvo	2,1	2,9	3,6	3,6	20%
commerciële dienstverlening	100 m ² bvo	1,6	2,4	2,4	2,4	5%
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief (industrie)	100 m ² bvo	0,7	1,1	1,1	1,1	5%
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (bv loods)	100 m ² bvo	1,3	1,9	2,0	2,0	5%
bedrijfsverzamelgebouw	100 m ² bvo					

Voorgenomen plannen hebben geen significant effect op de feitelijke bedrijfsvoering alsmede een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Met de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal het aantal medewerkers (15) niet toenemen.

De bedrijfslocatie is in het buitengebied gelegen. Voor bedrijven arbeidsextensief / bezoekers extensief geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per BVO 100m². Bij een toekomstige uitbreiding van het bedrijf van ca. 900 m² dient minimaal 10 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte voor het parkeren, zowel bestaand als nieuw.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een significante uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten. Het aantal transportbewegingen gaat niet significant toenemen. Ook het aantal medewerkers niet. In het plangebied is meer dan voldoende gelegenheid voor parkeren op eigen terrein. Hierdoor vormt het aspect verkeer en vervoer geen belemmering bij het bestemmingsplan. Onderstaande situatietekening laat een inrichtingstekening waaruit blijkt dat er 52 parkeerplaatsen zijn ingetekend.



Figuur 4.8: Een weergave van het plangebied met de ingetekende parkeerplaatsen.

4.10 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch wijziging van een bestemming Agrarisch naar Bedrijf. Het plan maakt een toekomstige uitbreiding van het bedrijf mogelijk.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: De realisatie van een kantoorgebouw van minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte aan één ontsluitingsweg.

Op de beide percelen bedraagt de totale bebouwing ca. 15.300 m². De toekomstige uitbreiding zal maximaal 20% bedragen. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger dan de bouw van een kantoorruimte van 100.000m² bruto vloeroppervlakte.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Water(toets)

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het Waterschap Zuiderzeeland hanteert drie thema's voor de watertoets: 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

Op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling is de korte procedure van toepassing voor de watertoets.

Relatie met project

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de Agrarische bestemming juridisch-planologisch wijzigt naar een bestemming Bedrijf met

functieaanduiding agrarische verwerkingsbedrijf. Tevens voorziet het bestemmingsplan in toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijfspand en de bedrijfswoning.

Met het bestemmingsplan wordt tevens ruimte (bouwmogelijkheden) geboden voor bouwactiviteiten, een toekomstige uitbreiding van de loods / het kantoor op de plek waar nu de bedrijfswoning (Kleiweg 3) staat. Op korte termijn spelen die ontwikkelingen niet. Het bedrijfspand kan worden uitgebreid.

Bij toekomstige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing kan dit gevolgen hebben voor de hoeveelheid bedrijfsafvalwater dat vrijkomt en in de samenstelling van het bedrijfsafvalwater. Bij toename of wijziging samenstelling van dit water wordt de behandeling en lozingsroute benoemt. Het bedrijfsafvalwater in huidige situatie wordt behandeld in een IBA IIIa. Als de lozingssituatie wijzigt is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit nodig en zal bij lozing via deze IBA moeten worden aangetoond dat deze huidige voorziening toereikend is d.m.v. de ontwerpuitgangspunten (o.a. capaciteit IBA) hiervan en kwantificering van de wijziging van de lozing.

Ter plaatse zal maximaal 2200 m² aan verharding worden gerealiseerd ten opzichte van de groen / tuin die ter plaatse aanwezig is. De overige uitbreidingen zal plaatsvinden op plekken waar nu al (erf)verharding aanwezig. Naast het perceel is een bestaande sloot aanwezig. Hemelwater van de bebouwing wordt hierop geloosd. Bij toekomstige uitbreiding zal het hemelwater op deze sloot worden aangesloten.

Toetsing

Op 19 juni 2020 is de digitale watertoets uitgevoerd ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van de toets wordt de normale procedure gevolgd. De samenvatting van de ingevulde gegevens en het resultaat van de watertoets is als bijlage opgenomen.

Aanvullend is 25 januari 2021 contact geweest met het Waterschap. Vanuit dat overleg zijn enkele aanvullingen op de standaard watertoets opgenomen in de waterparagraaf.

Tijdens het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft de Waterschap d.d. 2 april 2021 gereageerd met "positief wateradvies na aanpassing". Deze brief (met kenmerk WPAD-181991612-19) is dan een positief wateradvies. De gewenste ontwikkeling heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. In onderstaande waterparagraaf zijn de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden verwerkt, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding.

Thema veiligheid

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

Thema Voldoende Water

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Het verharderen van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Indien de toename van verharding groter of gelijk is aan 2.500 m² dan is compensatie noodzakelijk. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 2200 m² toe en watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Thema Schoon Water

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. Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Goed omgaan met afvalwater

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. In de nabijheid van de ontwikkeling momenteel geen openbaar rioolsysteem aanwezig is.

De Waterschap attendeert initiatiefnemer dat voor de planontwikkeling diverse meldings- en/of vergunningplichten bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem. Voor de benodigde 'meldingen en/of vergunningen t.b.v. de uitbreiding bedrijf en wijzigingen bedrijfswoningen de Kleiweg 3 en 4 te Emmeloord heeft het Waterschap een bijlage bij de vooroverlegreactie (mee)gegeven d.d. 06-04-2021.

Initiatienemer dient bij de bouwplannen alsmede in gebruik name van bedrijfsactiviteiten rekening houden met deze meldingen en/of vergunningplichten. Ten tijde van de planvoornemen zal hiervoor separaat een melding en/of vergunning bij het Waterschap worden ingediend.

Op basis van het advies van het Waterschap Zuiderzeeland mag verondersteld worden dat het planvoornemen wat betreft het omgevingsaspect water uitvoerbaar is.

4.12

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen, waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er is sprake is van functiewijziging van agrarische naar bedrijfsgronden en de beoogde toekomstige uitbreiding van een opslagloods in een gebied dat geen beleidscategorie 'archeologische waarde' heeft, waardoor geen nader onderzoek is vereist.
Bodem	Er is sprake is van functiewijziging van agrarische naar bedrijfsgronden en de beoogde toekomstige uitbreiding van een opslagloods. Gelet op het gebruik uit het verleden en het huidige gebruik worden geen ernstige verontreinigingen verwacht. Er is geen sprake van een overgang naar gevoelig(-er) gebruik waardoor bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Gezien de ligging van het plangebied alsmede het intensief huidig gebruik van gronden is naar verwachting geen sprake van een significante ecologische aantasting.
Geluid	Er is geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder op het gebied van (spoor)wegverkeer- en industrielaawaai aangezien er sprake is van een bestaand geluidgevoelig object. De beoogde toekomstige uitbreiding van een opslagloods is geen geluidgevoelig object.
Milieuhinder	Het plangebied ligt solitair in het landelijk gebied, direct aan de Rijksweg A6. In oostelijke richting zijn op ruim 350 meter twee (woon)percelen gelegen en een woonbestemming. Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor het voorliggende plan
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Voor het plan geldt de normale procedure. Op basis van het advies van het Waterschap Zuiderzeeland mag verondersteld worden dat het planvoornemen wat betreft het omgevingsaspect water uitvoerbaar is.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

5.3 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen als dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 verklaard de begrippen die in de regels worden gebruikt. Het betreft begrippen die op meerdere wijze kunnen worden uitgelegd. Door de begrippen te verklaren, kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeldt. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

5.4 Nadere toelichting op de bestemmingen

Artikel 3: Bedrijf – agrarisch verwerkingsbedrijf

Onder deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke een agrarisch verwerkingsbedrijf ter plaatse mag functioneren en bouwen.

De systematiek van de SVBP laat niet toe dat een bestemming wordt opgenomen ten behoeve van een functie die wordt geschaard onder een andere hoofdgroep van bestemmingen. Aangezien een agrarisch verwerkingsbedrijf niet voorkomt op de functielijst bij de SVBP2012 is, overeenkomstig de systematiek van de SVBP, aansluiting gezocht bij de hoofdgroep die het meest van toepassing is.

Onder de hoofdgroep 'Agrarisch' dienen bedrijven te worden geschaard die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Agrarische verwerkingsbedrijven (zoals gedefinieerd in de planregels) houden zich niet bezig met het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Gelet hierop is aansluiting gezocht bij de hoofdgroep 'Bedrijf'.

Artikel 4 Leiding – Gas

De ondergrondse (hoofd)aardgastransportleidingen met belemmeringsstroken vallen onder de dubbelbestemming "Leiding - Gas". De dubbelbestemming ligt op een strook aan weerszijden van de (hoofd)gastransportleiding. De regeling voorziet in de

aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Binnen de in de planregels aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is verder een regeling getroffen vanwege de uitkomsten van het akoestisch onderzoek. Middels de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - tweede ontsluitingsweg" wordt er op toegezien dat het gebruik van de tweede ontsluitingsweg ten behoeve van de aan- en afvoer met vrachtwagens of tractoren uitsluitend kan plaatsvinden in de dagperiode van 07:00 tot 19:00 uur.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing. Het verlenen van een afwijking mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een afwijking zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om de bestemming op het perceel Kleiweg 3 en 4 te Emmeloord te wijzigen naar een bestemming Bedrijf – Agrarisch verwerkingsbedrijf. De kosten hiervoor alsook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planbegeleiding wordt voorzien door middel van het heffen van leges.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Inspraak en overleg

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Landelijk gebied, Kleiweg 3-4 te Emmeloord
Projectnummer : RB 20.166
IMRO : NL.IMRO.0171.BP00688-VS01
Versie : 01
Datum : Oktober 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl