

Ens, uitbreiding bedrijventerrein

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	6
1.3 Situering van het plangebied	6
1.4 Planregeling	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Rijksbeleid	7
2.4 Provinciaal beleid	10
2.5 Gemeentelijk beleid	12
2.6 Waterbeleid	15
2.7 Waterparagraaf	16
2.8 Milieuaspecten	18
2.9 Ecologie	22
2.10 Cultuurhistorie/archeologie	23
2.11 Externe veiligheid	24
2.12 Verkeer en parkeren	24
2.13 Handhaving	25
Hoofdstuk 3 Het plan	26
3.1 Algemeen	26
3.2 Gebiedsbeschrijving	26
3.3 Bestemmingsplan en de veranderingen	26
3.4 Bestemmingen en aanduidingen	26
Hoofdstuk 4 De regels	28
4.1 Algemeen	28
4.2 De regels	28
4.3 Nadere toelichting op de regels	29
Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid	31
5.1 Voorbereiding	31
5.2 Uitvoerbaarheid	34
Bijlagen	35
Bijlage 1 Situering Plangebied	36
Bijlage 2 Berekeningen Lucht kwaliteit	37
Bijlage 3 Mer-scan	38
Bijlage 4 Stikstofdepositieberekeningen	39
Bijlage 5 Stedenbouwkundige onderbouwing	40
Bijlage 6 Afbeelding eerste gedeelte rondweg	41
Bijlage 7 Grondexploitatie	42
Regels	43
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	44
Artikel 1 Begrippen	44
Artikel 2 Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	50
Artikel 3 Bedrijventerrein - 3	50

bestemmingsplan Ens, uitbreiding bedrijventerrein

Artikel 4	Bos	52
Artikel 5	Groen	53
Artikel 6	Verkeer	54
Artikel 7	Water	55
Hoofdstuk 3	Algemene regels	56
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	56
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 12	Overige regels	60
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 13	Overgangsregels	61
Artikel 14	Slotregel	62
Bijlagen bij regels		63
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	64

bestemmingsplan Ens, uitbreiding bedrijventerrein

Toelichting

De toelichting moet een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten geven. Met name een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het bestemmingsplan is van groot belang. De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de gemeentelijke vestigingsvisie (GVV) is enkele jaren geleden aangegeven dat in Ens ruimte is voor een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein aan de noordkant van het dorp verder in noordelijke richting. Hiervoor zijn in 2008 door de gemeente Noordoostpolder de benodigde gronden reeds verworven.

Door het Cluster Ruimte van de gemeentelijke bestuursdienst is een stedenbouwkundige opzet gemaakt, die op 24 augustus 2010 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De stedenbouwkundige opzet heeft gediend als basis voor het bestemmingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Ens.

Nu de afstand van de nieuwe Rijksweg N50 naar het bedrijventerrein straks groter wordt, is het vanuit stedenbouwkundig opzicht wenselijk om de maximale bouwhoogte van de zichtlocaties op het nieuwe bedrijventerrein te verhogen naar 15.00 meter. Daarmee wordt de nieuwe, zakelijke entree van Ens sterker geaccentueerd.

Het bestemmingsplan sluit wat gebruiksmogelijkheden aan bij het bestaande bedrijventerrein van Ens, en biedt ruimte aan bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1, 2 en 3 (met een bijbehorende grootste afstand voor milieuhinder van 50 meter) uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009".

De uitbreiding van Zuidberg Techniek is in 2009 planologisch geregeld door middel van een projectbesluit, dat zijn basis vond in een partiële herziening van het bestemmingsplan. De uitbreiding van Zuidberg Techniek is nu opnieuw opgenomen in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van het aspect "water" moet rekening worden gehouden met voldoende bergingscapaciteit. Ter wille van een voorspoedig verloop van de uitbreiding van Zuidberg is destijds om praktische redenen met het Waterschap Zuiderzeeland afgesproken, dat er in het bestemmingsplan voor de totale uitbreiding van het bedrijventerrein een uitvoerige waterparagraaf wordt opgenomen. Aan die voorwaarde wordt in dit plan voldaan.

In het bestemmingsplan is ook de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein opgenomen, de eerste aanzet voor de rond-/randweg rondom Ens, die in de toekomst zal worden doorgetrokken naar de Drietorensweg en de Zuiderringweg. Met de Provincie Flevoland zijn hierover de volgende afspraken gemaakt:

- * de aanleg van de zuidelijke ontsluitingsweg vanaf de Kamperweg naar het glastuinbouwgebied aan de Enserweg komt voor rekening van de gemeente Noordoostpolder. Deze ontsluiting met als naam Enserdwarsweg is inmiddels gerealiseerd;
- * de aanleg van de noordelijke ontsluitingsweg vanaf de nieuwe N50 tot aan de aantakking ter hoogte van het Oogstveld komt voor rekening van de Provincie Flevoland. Deze ontsluiting omvat ook een nieuwe brug over de Enservaart met een doorvaarthoogte van 3.00 meter, een hoogte waarmee wordt voldaan aan de daarvoor geldende normen. Het is de bedoeling dat de nieuwe noordelijke ontsluiting wordt gerealiseerd in de loop van 2014, ervan uitgaande dat de planologische procedure voorspoedig verloopt. De nieuwe brug kan planologisch al eerder worden vergund op basis van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. De brug is om die reden buiten het plangebied van het bestemmingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Ens gelaten.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Ens, uitbreiding bedrijventerrein" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (en tevens een analoge verbeelding op papier)
NL.IMRO.0171.BP00478-ON01 met legenda;
- regels.

Voor de analoge verbeelding is de topografische ondergrond van 10 januari 2012 gebruikt.

Met de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen en de regels. In de regels zijn 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 het onderzoek en de beschrijving van het plan zijn weergegeven. Tevens worden enige juridisch-technische aspecten belicht.

1.3 Situering van het plangebied

Ens is één van de grotere dorpen van de gemeente en ligt in het zuiden van de Noordoostpolder. Het plangebied waarvoor het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Ens" is opgesteld, ligt in het noorden van Ens en grenst met de westkant aan de Enservaart en de Kamperweg (N50). Het plangebied dient als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Ens, en biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van bestaande bedrijven en de mogelijkheid voor het vestigen van nieuwe bedrijven. Het plangebied grenst aan het huidige bedrijventerrein.

1.4 Planregeling

De planregeling kenmerkt zich door gedetailleerde bestemmingen. Uitgangspunt is dat de gedetailleerde bestemming goed inzicht geeft in de gebruiks- en bouw mogelijkheden. De bij de bestemming behorende omschrijving beschrijft de gebruiksmogelijkheden en soms is met een aanduiding een afwijkende gebruiksmogelijkheid vastgelegd.

Afhankelijk van de bestemming is de ene keer sprake van ruime gebruiksmogelijkheden en de andere keer gericht toegesneden gebruiksmogelijkheden.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken alsmede een toelichting op de ligging en de planbegrenzing van dit plan. In hoofdstuk 2 volgt een historisch overzicht en een overzicht van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven.

Van belang zijnde juridisch technische aspecten van de (juridisch bindende) regels worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Gegevens over de voorbereiding van het plan en de uitvoerbaarheid sluiten deze toelichting af met hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.1 Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid moet de gemeente rekening houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het rijk en de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan.

2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie, Flevoland. De gemeente heeft een oppervlakte van 59.620 hectare en telt 46.267 inwoners per 1 januari 2011.

Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door elf dorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Luttelgeest, Kraggenburg, Marknesse, Nagele, Rutten, Tollebeek en Schokland. Sinds 1962 is de Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch. De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

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



2.3 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, opgesteld door het Rijk, van kracht geworden. In de Structuurvisie wordt uitwerking geven aan de afspraak in het regeerakkoord om het ruimtelijk beleid meer over te laten aan de decentrale overheden. Daarnaast worden er de volgende onderwerpen benoemd die het Rijk van nationaal belang acht:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Buiten deze belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid (ruimte voor regionaal maatwerk).

In het document wordt ook gesproken over een ladder voor duurzame verstedelijking welke moet zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik. Bij deze ladder staat de vraag centraal of er sprake is van regionale, intergemeentelijke vraag waarbij het de voorkeur geniet dat dit middels herstructurering wordt ontwikkeld of dat de vraag passend multimodaal wordt ontsloten/ontwikkeld. Het is niet de bedoeling dat deze ladder een blokkade gaat vormen voor noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vrijstelling of ontheffing te krijgen. De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de dienst LASER van het Ministerie.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens bestaan om werkzaamheden uit te voeren, dan dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde "Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75" in werking

getreden. Dit houdt onder meer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in veel gevallen geldt automatisch een vrijstelling en hoeft geen ontheffing meer te worden aangevraagd.

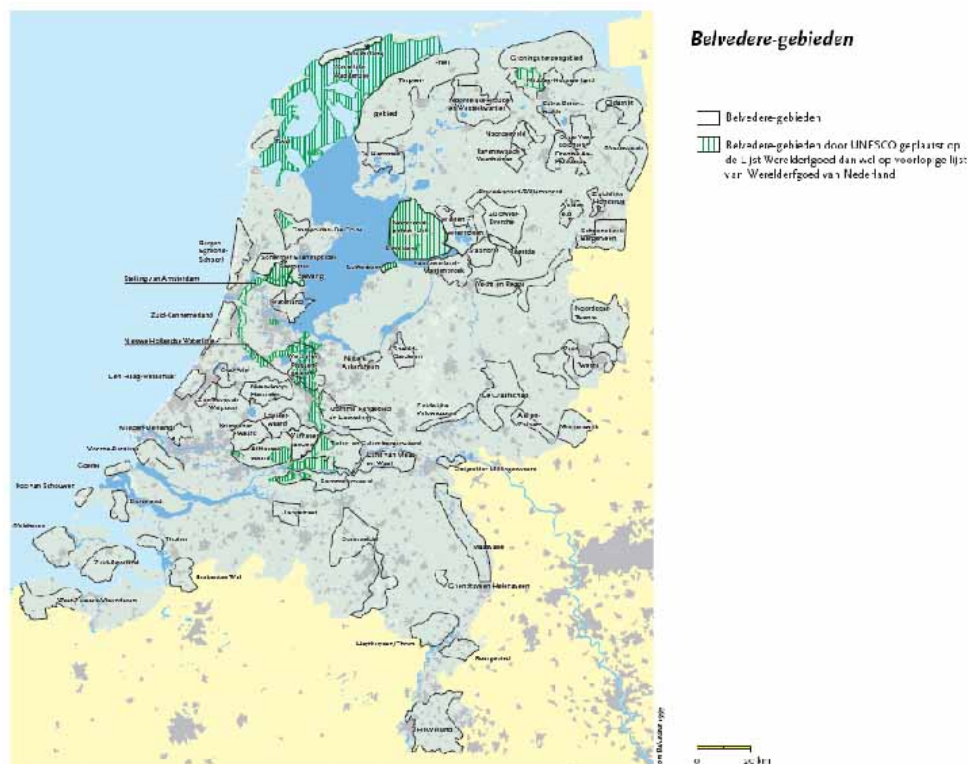
Nota Belvédère 1999

Het in deze nota verwoorde beleid beoogt de alom aanwezige cultuurhistorische waarden en identiteit sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Daarmee kan het aanzien van Nederland winnen en tegelijkertijd kunnen de cultuurhistorische waarden op het terrein van archeologie, gebouwde monumenten en het historische landschap in onderlinge samenhang worden versterkt. Het beleid richt zich op:

- het betrekken van cultuurhistorie bij de vormgeving van Nederland als inspiratiebron;
- het behoud en verbeteren van bestaande met name grote cultuurhistorische structuren.

Doel is het betrekken van cultuurhistorie als een vast onderdeel van de planvorming en de uitvoering. Dit is een taak voor een ieder die in het proces van de ruimtelijke ordening actief is: zowel overheden als private partijen. De nota geeft een visie van de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten en identiteit kan worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Cultuurhistorische kwaliteiten kunnen daarbij groot- of kleinschalig zijn, gebouwd of niet gebouwd zijn en zich boven of onder de grond bevinden. Het feit dat er een cultuurhistorisch gegeven is, betekent niet dat dat dan ook moet worden behouden. Maar het moet wel goed worden meegewogen in de ruimtelijke planvorming. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied Noordoostpolder-Urk. Dit gebied is tevens door Nederland op de voorlopige lijst Werelderfgoed geplaatst.

De Noordoostpolder is een gebied van uitzonderlijke, universele betekenis. Het 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.



2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Provinciaal Omgevingsplan

In november 2006 hebben Provinciale Staten het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP) vastgesteld. De provincie wil in Flevoland verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf, samen met partners, ter hand nemen. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen met partners binnen en buiten het gebied wordt zicht geboden op het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, die samengaan met het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland, zoals achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid. Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied.

In het POP is specifiek voor de Noordoostpolder aangegeven dat de eigen woningbehoefte leidt tot een groei naar ongeveer 55.000 inwoners in 2030. De ambitie van de gemeente ligt evenwel hoger. Indien de Zuiderzeelijn wordt gerealiseerd is een groei richting 70.000 inwoners denkbaar. Het recente vertrekoverschot stemt echter zorgelijk. De groeiambitie vereist een verbetering van de omgevingskwaliteit. Naast investeringen in de bestaande woningvoorraad en het voorzieningenniveau zijn ook investeringen in recreatief uitloopgebied nodig. De verdeling van het aantal te bouwen woningen tussen Emmeloord en de elf dorpen is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

2.4.2 Structuurvisie werklocaties Flevoland 2011

Het beleid structuurvisie werklocaties Flevoland 2011 is aanvullend beleid op het boven genoemd Provinciaal Omgevingsplan. In dit aanvullende stelt Provincie Flevoland rekening te houden met het vastomlijnd kader van de Gemeentelijke Visie op de Vestigingslocaties waarbij wordt gekeken naar de geplande omvang van het bedrijventerrein en waarbij de SER-ladder wordt toegepast om overschot of een te kort aan bedrijventerrein te voorkomen.

SER-ladder

In de SER-ladder vraagt de Provincie Flevoland aandacht voor de omvang van nieuw aan te leggen bedrijventerrein en worden de te ontwikkelen werklocaties afgezet tegen de marktvaart. In de SER-ladder is het uitgangspunt eerst intensiveren en herstructureren en dan pas nieuwe locaties ontwikkelen. Op het huidige bedrijventerrein van Ens is intensivering niet meer mogelijk even als herstructurering in het dorp. Daarom is gekozen voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

De uitbreiding van het bedrijventerrein zoals is opgenomen in dit bestemmingsplan bedraagt 9 ha aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarvan is enkele jaren geleden echter al 2,6 ha gerealiseerd ten behoeve van de vorige uitbreiding van Zuidberg Techniek. Deze gerealiseerde uitbreiding is om praktische redenen wederom opgenomen in het voorliggende plan. In totaal is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Ens destijds een halve agrarische kavel aangekocht met een omvang van 33 x 400 meter (12 ha). Dit is een in Noordoostpolder gangbare maat bij uitbreidingsplannen, die de agrariër op het restant van zijn kavel nog voldoende gebruiksmogelijkheden laat. Van die 12 ha blijft nu 6,4 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein over, exclusief de reeds gerealiseerde 2,6 ha.

2.4.3 Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2011

Met het provinciaal Locatiebeleid Stedelijk Gebied geeft de provincie invulling op welke wijze er dient te worden omgegaan met betrekking tot de uitgangspunten zoals die zijn neergelegd in het Omgevingsplan Flevoland 2006 met betrekking tot het locatiebeleid stedelijk gebied.

In het locatiebeleid staan de volgende regels opgenomen voor bestaande en nieuw te ontwikkelen reguliere bedrijventerreinen;

- Ten aanzien van kantooromvang geldt dat maximaal 50% kantoorhoudendheid op kavelniveau is toegestaan met uitzondering van van terrein waarbij een maximum van 70% op kavelniveau geldt;
- Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat er een beeldkwaliteitsplan aan het plan wordt toegevoegd indien het bedrijventerrein grenst aan een snelweg of provinciale weg;
- Wat betreft de bereikbaarheid is het van belang dat er geparkeerd kan worden op eigen terrein, dat het terrein bij een hoge kantoorhoudendheid minimaal twee maal per uur wordt ontsloten met openbaar vervoer, dat er een goede verbinding met het wegennet is en dat er een goede fietsontsluiting is;
- Dat er ten aanzien van de leefbaarheid voornamelijk bedrijven worden gevestigd in de milieucategorie 1, 2 en 3 van de VNG-bedrijvenstaat waarbij de voorkeur ligt op categorie 3.

Op dit nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal boven genoemd locatiebeleid van de Provincie Flevoland in acht worden genomen.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

In het "Structuurplan" (1992) wordt handhaving van het specifieke landschap van de Noordoostpolder en versterking van de ruimtelijke structuur beschouwd als de basis voor het ruimtelijk beleid. Het agrarische karakter van de gemeente dient ook in de toekomst in het landschapsbeeld tot uitdrukking te komen. Daarnaast is vergroting van de ontsluiting van de gemeente een beleidsuitgangspunt. Wat betreft de bevolkingsontwikkeling richt het beleid zich op de bevolkingsgroei, de bevolkings- samenstelling en op de bevolkingsverspreiding. Het versterken van de woonfunctie wordt gerealiseerd door een verhoging van de kwaliteit van het woningaanbod en het aanbod van aantrekkelijke en schone woonmilieu's. Wat betreft de verzorgingsstructuur wordt gestreefd naar handhaving en versterking van een zo hoog mogelijk verzorgingsniveau. Om de werkgelegenheid te bevorderen wordt onder meer gestreefd naar het tijdig realiseren en aanbieden van gunstig gelegen bedrijventerreinen. Tot slot is de vergroting van de omvang van het aanbod en de diversiteit van de recreatieve voorzieningen, alsmede het opwaarderen van bestaande voorzieningen beleidsuitgangspunt.

Het structuurplan zal ter zijner tijd worden vervangen door de Structuurvisie maar deze is momenteel nog in voorbereiding.

Visie Noordoostpolder 2030

De gemeenteraad van Noordoostpolder heeft de "Visie Noordoostpolder 2030" vastgesteld in zijn vergadering van 24 oktober 2002. Achterliggend idee was dat het goed gaat met de gemeente Noordoostpolder in die zin dat de polder een gebied is geworden waar het prettig wonen is en waar met name de agrarische sector een belangrijke rol speelt. Na een periode van opbouwen moeten er plannen komen voor de toekomst en om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen moeten keuzes worden gemaakt.

De Visie 2030 is de koers die men in de gemeente tot 2030 wil varen. De basis voor deze koers zijn tien stellingen:

1. Kiezen op hoofdlijnen, maar niet alles vastleggen.
2. Ontwikkelingen toetsen aan het unieke ontwerp van Noordoostpolder.
3. Noordoostpolder blijft primair een open landbouwgebied.
4. De schaalgrootte respecteren.
5. Water is een belangrijk ordenend principe.
6. Noordoostpolder wordt diverser.
7. Niet-agrarische functies zijn verweven met elkaar.
8. De dorpen en deelgebieden krijgen een eigen karakter.
9. Ingrepen zijn acceptabel als zij imago en koers versterken.
10. Noordoostpolder kiest voor een groene lijst rond agrarisch imago.

Ten aanzien van de functie van deze Toekomstvisie heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

- I. toekomstvisie moet worden beschouwd als richtinggevend kader voor toekomstige ontwikkelingen;
- II. de 10 stellingen en de keuzeboom moeten in voorkomende gevallen als toetsinstrument worden benut;
- III. de Toekomstvisie moet iedere raadsperiode zonodig worden herijkt.

Milieubeleid

In het "Milieubeleidsplan 2005-2008" zijn duurzame stedenbouw en duurzame bedrijventerreinen belangrijke onderwerpen. In dat plan is vervat dat de gemeente haar beleid voor bedrijven zal blijven richten op duurzame economische ontwikkeling waarin

economische groei gecombineerd wordt met een relatieve vermindering in de toename van de milieudruk. Algemeen uitgangspunten zijn derhalve :

- behoud en versterking van de huidige relatief gunstige milieukwaliteit;
- minimaal het behouden van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied en waar nodig, dan wel gewenst, verbeteren.

Milieubeleid dat uitgaat van duurzaamheid verhoogt de kwaliteit van de omgeving. Dit kwaliteitsbeleid past in de ontwikkeling van de toekomstvisie "Ruimte voor kwaliteit". De gemeente Noordoostpolder kiest in de toekomstvisie duidelijk voor kwaliteit. Ruimte, rust en schone lucht zijn de kernkwaliteiten van de Noordoostpolder. Wonen, werken en verkeer moeten op voldoende afstand van elkaar plaatsvinden.

De gemeente Noordoostpolder heeft zich tot doel gesteld de relatief gunstige milieukwaliteit in onze polder te behouden en te versterken. Eén van de middelen die zij daartoe inzet is duurzaam bouwen. Dit is een manier van bouwen waarbij negatieve effecten voor milieu en gezondheid ten gevolge van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum worden beperkt. Zo is de volgende doelstelling opgenomen in het gemeentelijk milieubeleidsplan en het meerjaren milieu-uitvoeringsprogramma 2005-2008 (MMUP): 'De gemeente Noordoostpolder stimuleert duurzaam bouwen als een vanzelfsprekend onderdeel van de totstandkoming, vernieuwing en het gebruik van de bebouwde omgeving. In uitbreidingsplannen voor woningbouw wordt uitvoering gegeven aan het "plan van aanpak duurzaam bouwen". Ook is in het MMUP opgenomen dat "Het duurzaam gebruiken en onderhouden van woningen (duurzaam wonen) wordt gestimuleerd". Tenslotte wordt in het kader van het gemeentelijk klimaatbeleid gestreefd naar woningen die 5 tot 10 % energiezuiniger zijn dan het bouwbesluit voorschrijft.

Inmiddels is de startnotitie Milieuplan 2009-2013 door burgemeester en wethouders vastgesteld. Met behulp van deze startnotitie wil het college inventariseren welke milieuonderwerpen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties van Noordoostpolder belangrijk vinden. Ook wil zij ideeën en wensen in kaart brengen die straks mogelijk een plek krijgen in het Milieubeleidsplan.

In de startnotitie staan de woorden flexibel en ambitie centraal. Flexibel in die zin dat het plan de mogelijkheid biedt de uitvoering van beleid tussentijds aan te passen. Het plan kan zo bijvoorbeeld inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Ambitie staat voor het feit dat de gemeente een stap extra wil zetten dan het wettelijk minimumniveau.

In de startnotitie wordt voorgesteld het milieubeleid gebiedsgericht te formuleren. Per gebied worden dan milieuthema's benoemd, die het beste passen bij dat gebied. Per thema is vervolgens een ambitieniveau aangegeven. Het is de bedoeling om de thema's uit te werken binnen de volgende vijf gebieden:

1. Wonen en werken - (ambitie: afval, energie en klimaat en duurzaam bouwen).
2. Grootschalige landbouw - (ambitie: energie en klimaat en natuur en landschap).
3. Natuur en Recreatie - (ambitie: afval, geluid, geur, water, natuur en landschap).
4. Cultuurhistorie - (ambitie op bodem, geluid, water, natuur en landschap).
5. Glastuinbouw - (ambitie op afval, energie en klimaat, water).

Duurzame gemeente

De gemeentelijke organisatie wil zelf het goede voorbeeld geven op het gebied van milieu en duurzaamheid. Zij wil zorgen voor een goed bedrijfsintern milieuzorgsysteem, diensten en producten zoveel mogelijk duurzaam inkopen, energiegebruik van gemeentelijke gebouwen verminderen en energie gebruiken die duurzaam is opgewekt.

De provincie Flevoland en de gezamenlijke Flevolandse gemeenten, verenigd in het Netwerk Duurzaam Bouwen Flevoland, hebben het manifest "Nieuw Flevolands Peil" opgesteld. Op 10 juni 2005 hebben de opstellers, partijen uit de bouwwereld, energie- en waterleidingbedrijven en de vereniging Natuur en Milieu Flevoland het manifest ondertekend. De ondertekening van het manifest vormt het startsein om te komen tot regionale afspraken die leiden tot woningen en een woningomgeving waar het prettig,

gezond en comfortabel wonen is. Het manifest en de te maken afspraken richten zich zowel op nieuwbouw als op bestaande bouw.

Welstand

Op 6 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de welstandsnota "Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid" vastgesteld. De welstandsnota geeft richting aan het welstandstoezicht in de Noordoostpolder en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. Zoals de titel van de nota al aangeeft wordt onderscheid gemaakt tussen welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. De selectie van niet-welstandsvrije gebieden heeft plaatsgevonden aan de hand van twee criteria:

- De cultuurhistorische betekenis van de bebouwing;
- De zichtbaarheid van de bebouwing vanuit belangrijke openbare ruimtes.

Op basis van deze criteria is besloten dat in de volgende gebieden welstandstoezicht blijft gelden:

1. De kernen van en beeldbepalende gebieden van Emmeloord;
2. De dorpskernen en beeldbepalende gebieden van Marknesse, Ens, Luttelgeest, Bant, Creil, Espel, Tollebeek, Kraggenburg en Rutten;
3. Nagele en Schokland in zijn geheel;
4. Het Landelijk Gebied.

In de gebieden 1 en 2 gelden slechts welstandscriteria voor de voor- en zijkant van hoofdgebouwen. Achterkantsituaties zijn hier welstandsvrij. De overige gebieden in de gemeente zijn volledig welstandsvrij. Deze gebieden bestaan voor het merendeel uit woonwijken van na de 50-er jaren van de vorige eeuw en bedrijventerreinen. De bebouwing in deze gebieden heeft een meer neutrale kwaliteit en draagt in veel mindere mate bij aan het karakteristieke beeld en de ruimtelijke identiteit van de gemeente. Soms is een beeldkwaliteitsplan van kracht. Dan gelden uiteraard wel eisen van welstand. Bij nieuwe ontwikkelingen kan een afweging worden gemaakt of een dergelijk plan wordt opgesteld. Voor zover in de welstandsvrije gebieden monumenten of reclameobjecten liggen zijn deze niet welstandsvrij.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden door de gemeente beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Dit document wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Archeologie

Op 4 oktober 2007 heeft de gemeenteraad de archeologische basis- en beleidsadvieskaart inclusief bijbehorende rapportage vastgesteld als gemeentelijk toetsingskader. Op de archeologische beleidsadvieskaart is duidelijk aangegeven in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Ook wordt vermeld in welke mate er archeologische waarden verwacht worden of beschermd zijn.

Voor dit bestemmingsplan betekend dat het plangebied valt volgens de archeologische basis- en beleidsadvieskaart valt in het gebied lage archeologische verwachtingswaarde.

Economisch beleid

De "Nota Economisch Beleid" (2002) geeft het beleidskader van de gemeente Noordoostpolder op economisch gebied in de komende jaren weer en kan gezien worden als toetsingskader voor (nieuwe) ontwikkelingen op economisch gebied in de gemeente. Doelstelling van het economisch beleid is het voortzetten van de positieve economische ontwikkeling en het bevorderen van duurzame werkgelegenheid. Dat wil zeggen kiezen voor kwaliteit en een economische ontwikkeling in harmonie met andere beleidsontwikkelingen zoals ruimtelijke ordening, milieu en sociale veiligheid. In dit kader is onder andere van belang het onderdeel werken aan huis, waarover in de nota wordt

gesteld dat ingespeeld moet worden op de trends van flexibele werktijden en thuiswerken.

Gemeentelijk vestigingsbeleid

Op 9 oktober 2008 heeft de gemeenteraad de "Gemeentelijke Vestigingsvisie" (GVV) vastgesteld. In deze GVV wordt een analyse gemaakt van de sociaal economische ontwikkelingen binnen de gemeente Noordoostpolder op basis van een aantal toekomstscenario's.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bestaande werklocaties binnen de gemeente. De provincie onderscheidt binnen werklocaties detailhandel, kantoren, gemengde locaties wonen/werken en werken/wonen, bedrijventerreinen en terreinen voor zware industrie. Vervolgens is gekeken naar de ontwikkelingswensen, visie van de gemeente waaronder de Toekomstvisie 2030, het economische beleidsplan, het milieubeleidsplan en het meest recente collegeprogramma. Uit deze stukken zijn die delen overgenomen die relevant zijn voor de ontwikkeling van werklocaties binnen de gemeente Noordoostpolder.

Op grond van de visie en de berekende scenario's zijn vervolgens doorzichten gemaakt naar de planning van de verschillende typen werklocaties. Voorts heeft een confrontatie plaatsgevonden van de geprognostiseerde vraag en het aanbod aan werklocaties dat in planning is.

Voor bedrijventerrein Ens is in de GVV opgenomen dat er een uitbreiding gerealiseerd zal worden van 3,5 hectare ten behoeve van de uitbreiding van een reeds gevestigde onderneming. Deze uitbreiding is inmiddels gerealiseerd. Daarnaast zal er binnen het beoogde tracé van de rondweg in totaal 6 hectare netto worden ontwikkeld. Het GVV biedt dan ook nog volop de mogelijkheid tot ontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerrein Ens.

2.6 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is in december 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

In de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte (2006), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Bestuurlijke Notitie Watertoets en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer naar voren.

De Watertoets is het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening. Het betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De provinciale Beleidsregel Watertoets Flevoland (per 1 juni 2005) geeft invulling aan de rol van de provincie als planbeoordelaar in het kader van de watertoets. De toepassing van het proces van de watertoets is door de gezamenlijke overheden van Flevoland verwoord in de notitie "De watertoets toegepast in Flevoland" (vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg WB21 Flevoland op 3 september 2003).

Het Waterbeheersplan 2007-2011 representeert het actuele beleid van het Waterschap.

De gemeente NOP en het Waterschap beschikken gezamenlijk over het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder. Het waterplan is bedoeld om het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening te verbeteren en het kan dienen als ondersteuning bij de watertoets. De gemeente hanteert het waterplan om invulling te kunnen geven aan de waterparagraaf, terwijl het waterschap dit zelfde document gebruikt voor het opstellen van een wateradvies.

De uitgangspunten uit het waterplan zijn vastgelegd op waterplankaarten. Aan de hand

van opgestelde waterplankaarten (watersysteem, waterkwaliteit, riolering, drooglegging) worden de huidige situatie en toekomstige streefbeelden toegelicht.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en kent één watervergunning (met de gemeente als loket).

Geattendeerd wordt nog op de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland, waarin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). Het doel van de keur is om waterstaatswerken veilig te stellen en deze op goede wijze te beheren. In de keur zijn daarom verboden (en geboden) opgenomen, waarvan onder omstandigheden ontheffing kan worden verleend.

2.7 Waterparagraaf

De waterparagraaf maakt inzichtelijk hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plangebied. Hoe wordt in dit gebied omgegaan met water en op welke wijze draagt de inrichting bij aan:

- Veiligheid.
- Voldoende water.
- Schoon water.

Waterrelevant beleid

Het waterbelang is sinds 1 november 2003 door middel van de Watertoets verankerd in het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985".

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Deze beide strategieën zijn vast vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

De waterparagraaf maakt inzichtelijk hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Ens ten noorden van Midden- en Maaiveld. Hoe wordt met water bij uitbreiding van genoemd bedrijventerrein omgegaan en op welke wijze draagt de inrichting bij aan:

1. Veiligheid;
2. Voldoende water;

Proces van de Watertoets

Aan de hand van de beslisboom (figuur 1 blz. 14) uit het Waterkader van het Waterschap Zuiderzeeland (januari 2007) moet voor het voorliggende plan de reguliere procedure worden gevolgd. Bij het opstellen van de waterparagraaf is, in zoverre relevant, rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het Waterkader van het Waterschap Zuiderzeeland (januari 2007).

De waterbeheerder is in een vroegtijdig stadium betrokken bij het bepalen van het waterrelevant beleid voor het plangebied uitbreiding bedrijventerrein Ens.

Beschrijving van het watersysteem

1. Veiligheid/Waterkeringen

Het plan ligt niet binnen de kern-, vrijwarings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de

veiligheid van een waterkering.

2. Voldoende Water

Wateroverlast

Bij de inrichting van het uit te breiden bedrijventerrein Ens moet rekening worden gehouden met een toename van het verhard oppervlak door aanleg van wegen en bebouwing op de uit te geven kavels.

Wegen: 8.490 m²

Aanleg verharding (daken + bestrating) uit te geven kavels: 49.052 m²

Totale toename van het verhard oppervlak 57.542 m²

Voor dit gebied geldt de afvoernorm van stedelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is daarbij 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van 100 jaar. In het kader van het principe "waterneutraal bouwen" zijn compenserende maatregelen nodig om piekafvoeren te kunnen opvangen. Bij het toetsen in hoeverre aan deze maatregelen kan worden voldaan is gebruikgemaakt van de vuistregel dat per 100 m² toename van het verhard oppervlak een compensatie van de bergingscapaciteit wordt gevraagd van 7,25 m³.

Binnen het plangebied moet ruimte voor de benodigde berging worden gerealiseerd van $7,25 \times (57.542 : 100) = 4.172 \text{ m}^3$.

De binnen het plangebied te ontgraven slootprofielen krijgen een talud van 1:2. De aanlegdiepte voor de te graven sloten, uitgaande van een bouwrijp maken maaiveldhoogte van -2.40 m NAP en een slootbodembodem (-5.40 m NAP), bedraagt 3 meter. De waterdiepte in de sloten is 1,20 meter (-4.20 m NAP). Met uitzondering van de te ontgraven sloot ten zuiden van de aan te leggen rondweg (bodembreedte 2 meter), krijgen de sloten een bodembreedte van 1 meter.

De aanwezig berging in de aan te leggen sloten bedraagt:

a. sloot ten zuiden van de rondweg: $380 \text{ m}^1 \times \frac{1}{2} \times (6,80 + 14,00) \times 1,80 = 7.114 \text{ m}^3$

b. overige sloten plangebied: $710 \text{ m}^1 \times \frac{1}{2} \times (5,80 + 13,00) \times 1,80 = 12.013 \text{ m}^3$

Te realiseren waterberging binnen het plangebied: 19.127 m³

Geconcludeerd kan worden dat aan de gevraagde berging van 4.172 m³ voldoende wordt voldaan.

Goed functionerend watersysteem

Ens ligt in het beheergebied van de Hoge Afdeling. Het streefpeil in de Enservaart en Enserdwarstocht bedraagt -4.50 m NAP. Bij de inrichting van het plangebied uitbreiding bedrijventerrein Ens wordt het waterniveau opgezet naar -4.20 m NAP om een betere waterkwaliteit te kunnen bewerkstelligen. Aanleg van twee te reguleren afvoeren van de voorgeschreven 1,5 l/s/ha naar de omliggende omgeving zijn nodig om genoemd afzonderlijk peil te kunnen instellen. De gereguleerde afvoeren zijn nodig ter plaatse van de zuidelijke sloot van de aan te leggen rondweg op de Enservaart en de verbinding van de bestaande watergang op het bedrijventerrein op de Enserdwarstocht.

De te dempen bestaande sloot ten noorden van het Middenveld wordt in voldoende mate gecompenseerd door de nieuw te ontgraven watergangen. De watergangen staan onderling dusdanig met elkaar in verbinding dat van doodlopende einden geen sprake is en het watersysteem voldoende doorspoelbaar is.

Bij het hanteren van een maaiveldniveau van -2.40 m NAP en een peil van -4.20 m NAP wordt ruimschoots voldaan aan de minimale drooglegging voor stedelijk gebied van 1,20 meter, rekeninghoudend met het hiervoor gehanteerd Normaalwaternormpeil (N.W.-normpeil). Er zijn geen structureel nadelige gevolgen te verwachten voor en door

(grond)water in de omgeving.

3. Schoon water

Goede structuur diversiteit

Bij de inrichting van het nieuw aan te leggen watersysteem wordt gestreefd naar het behouden van een ecologisch gezond watersysteem.

Goed omgaan met afvalwater en goede oppervlaktewaterkwaliteit

De stelsels in het bestaande woon- en bedrijfsgebied van Ens beschermen het aanwezige oppervlaktewater voldoende tegen vuilemissies door onder andere uitlopende bouwmaterialen.

Het bestaande bedrijventerrein van Ens is voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. In afwijking van het bestaande bedrijventerrein wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het regenwater afkomstig van de op grond van de door de waterbeheerder vastgestelde criteria, kan als relatief schoon oppervlak worden aangemerkt en kunnen direct via een aan te leggen ondergronds regenwaterriool afgevoerd worden naar de in het plangebied aan te leggen watergangen. Het in te zamelen stedelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterriool op het huidige bedrijventerrein.

2.8 Milieuaspecten

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan moet worden nagegaan of er bronnen zijn en zo ja, welke, die in of nabij het plangebied een belemmering (kunnen) vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen gevoelige functies zoals wonen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- a. bodem;
- b. geluid (Wet geluidhinder);
- c. hinder in de relatie bedrijven en gevoelige functies;
- d. luchtkwaliteit.

2.8.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem.

Voor dit plan is het onderzoek uitgevoerd door milieu adviesbureau Eco Reest BV onder rapportnaam "Verkennd bodemonderzoek Drietoerensweg te Ens (nr. ER090218)". Het onderzoek is gedaan op 13 en 14 februari 2009 en het rapport is 25 maart 2009 opgeleverd. De conclusie van dit rapport luidt als volgt: *"De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein"*.

Het bodemonderzoek vormt verder geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.8.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidshinder. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan 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 milieu-belastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Wegverkeer

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder 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.

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden binnen een dergelijke geluidszone, wordt akoestisch onderzoek ingesteld. Onderzoek naar geluidsaspecten van verkeer kan echter achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn woningen niet toegestaan en worden er ook geen andere geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daarom is er voor dit bestemmingsplan geen nader geluidsonderzoek noodzakelijk.

2.8.3 Hinder

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen.

Doelstelling van het bestemmingsplan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd en geregeld. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bedrijfsbestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Onderzocht moet dus worden wat – vooral in verband met de nabije aanwezigheid van gevoelige bebouwing of functies (als wonen) – de uitstralingseffecten van bedrijfsactiviteiten zijn en of dan in de nabijheid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat kader worden in de VNG- brochure "Bedrijven en milieuzonering" richtafstanden gegeven. Die afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De genoemde VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is een hulpmiddel bij de invulling daarvan. De brochure kent Staten van Bedrijfsactiviteiten met indelingen in categorieën van bedrijven.

Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen en scholen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

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

milieucategorie grootste richtafstand

bestemmingsplan Ens, uitbreiding bedrijventerrein

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

De factoren, die hebben geleid tot de indeling in categorieën dienen als indicatief te worden beschouwd, met dien verstande dat de bepalende "grootste afstand" niet mag worden overschreden indien daardoor een bedrijfsactiviteit ontstaat die niet meer past binnen de indeling. De Staat is gebaseerd op het gemiddelde bedrijfstype. Daardoor kan de milieubelasting van de binnen dit type voorkomende bedrijven onderling nogal verschillen. Deze verschillen kunnen voortvloeien uit:

- bedrijfsgrootte, productiecapaciteit opgesteld vermogen, aantal productiemedewerkers, terreinoppervlakte en dergelijke;
- verouderingsgraad, nieuwe ontwikkelingen;
- productiewijze.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonerings eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (o.a. Activiteitenbesluit, Wet Milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden. Dit besluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Inrichtingen die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen milieuvergunning nodig, maar moeten wel voldoen aan de voorschriften van het besluit. In de huidige systematiek vallen alle Wet-milieubeheerinrichtingen onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd.

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

In het nieuw te ontwikkelen plangebied zijn geen (bedrijfs-)woningen toegestaan. In dit plan hoeft wat betreft de bedrijfsactiviteiten dan ook geen rekening te worden gehouden met woningen.

2.8.4 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in

betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;

- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate" is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Gezien het feit dat de voorgestane ontwikkeling niet is onder te brengen in één van de hiervoor aangegeven criteria is besloten om nader onderzoek te doen naar het aspect luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitsberekening

De concentraties van NO₂ en PM₁₀ voor het jaar 2009 en de toekomstige situatie (2015 en 2020) zijn berekend voor het onderhavige project. Om voor deze ruimtelijke onderbouwing na te gaan of er overschrijding van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer plaatsvindt, is ook hier uitgegaan van een worst-casebenadering. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR II-model versie 8.0.

Voor de overige invoer voor de CAR II-berekeningen wordt verwezen naar bijlage 1 Berekeningen Luchtkwaliteit.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen weergegeven.

	Verkeers-intensiteit	Jaargemiddelde concentratie NO ₂ in µg/m ³	Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀ in µg/m ³	Aantal overschrijdingen van 24-uursgemiddelde norm PM ₁₀ van 50 µg/m ³
<i>Grenswaarde</i>		40	40	35
Middenveld				
2009	600	15,1	21,5	3
2015 (inclusief uitvoering plan)	1.200	11,9	20,6	2
2020 (inclusief uitvoering plan)	1.300	9,5	19,4	1

Waarden voor PM₁₀ zijn zonder aftrek voor zeezout.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat zowel de huidige situatie als de toekomstige na realisatie van de plannen niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

2.9 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast.

Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van een speciale beschermingszone, waardoor nader onderzoek voor dit aspect niet noodzakelijk is.

Soortbescherming

De "Flora- en faunawet" heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Gezien het bestemmingsplan een uitbreiding van het dorp betekend en er akkerland wordt omgezet voor bedrijventerrein heeft er een nader ecologisch onderzoek plaats gevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Buro Bakker (Toetsing aan de flora- en faunawet voor de uitbreiding van het bedrijventerrein ten noorden van Ens, mei 2010, projectnummer buro bakker 2010/PO10071). Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Vogels

Vanwege het voorkomen van broedvogels in het plangebied moeten werkzaamheden zoals het bouwrijp maken van de grond, het heien en het graven van eventuele nieuwe watergangen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

De gemeente zal hier dan ook rekening mee houden.

Vleermuizen

Voor Watervleermuis en Meervleermuis dient uitstraling van verlichting richting het oppervlaktewater van de Ensertocht voorkomen te worden. Indien dit niet op voorhand mogelijk is, zal aanvullend onderzoek moeten uitwijzen in welke mate het kanaal wordt gebruikt als vliegroute en/of foerageergebied.

Aan de Ensertocht zal de uitbreiding worden gerealiseerd van Zuidberg als wel mede een tegenoverliggend bedrijf. Een weg zal niet parallel worden aangelegd aan de tocht even als lantaampalen of andere verlichtingsmogelijkheden. De Ensertocht zal dan ook niet worden verlicht op een manier dat de vleermuizen er hinder van ondervinden.

Rugstreeppad

Na afronding van dit onderzoek heeft de gemeente samen met de provincie het document "*Managementplan voor de Rugstreeppad in de Noordoostpolder*" ondertekend. Dit document is opgesteld ter bevordering van ruimtelijke ontwikkeling en zorgt tevens voor een duurzame instandhouding van de Rugstreeppad in de Noordoostpolder. Het doel van dit managementplan is het bieden van een kader waarbinnen de gunstige staat van instandhouding van de Rugstreeppad in de Noordoostpolder wordt gegarandeerd,

waardoor de soort inclusief het bijbehorende leefgebied in stand blijft en ruimtelijke ontwikkelingen niet geremd worden door ecologische onderzoeken en juridische procedures. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is in figuur 5 (blz 27 van het managementplan) een schematische weergave van welke stappen er ondernomen moeten worden volgens dit plan, om zo zonder ontheffing toch de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Deze stappen zullen voor en tijdens de realisatie van het nieuwe plangebied worden doorlopen. Het gaat dan om de stap zorgvuldig uitvoeren waarbij individuen worden ontzien en eventueel habitatverlies wordt gecompenseerd.

De rugstreep pad komt niet voor in het plangebied maar op steenworp afstand van het plangebied waardoor er geen verlies is van het bestaande leefgebied van de rugstreep pad. Om er zo veel mogelijk voor te zorgen dat de rugstreep pad niet in het plangebied aanwezig zal zijn bij uitvoering zullen er voorafgaand aan de uitvoering (als dit valt tijdens een trekperiode van de rugstreep pad) amfibiewerende maatregelen worden getroffen zoals het plaatsen van amfibiewerende omheining om het terrein heen. Mochten er toch rugstreep padden worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden dan zullen deze door een deskundige worden gevangen en worden overgeplaatst naar een geschikte locatie.

M.E.R.-scan

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Ens zal inclusief de reeds gerealiseerde uitbreiding van Zuidberg Techniek in totaal 14 hectare groot zijn. Op moment dat een gebied kleiner is dan 80 hectare moet er een vormvrije milieubeoordeling worden uitgevoerd (activiteit 11.3 in bijlage D van het Besluit m.e.r.). In november 2011 is deze vormvrije milieubeoordeling uitgevoerd door Arcadis voor dit te ontwikkelen bedrijventerrein. Naast dit onderzoek is er tevens nog een aanvullend onderzoek uit gezet naar de gevolgen van stikstofdepositie van dit te ontwikkelen bedrijventerrein op de beschermde natuurgebieden in omliggende omgeving. De uitkomsten van dit aanvullende onderzoek zijn meegenomen in de vormvrije milieubeoordeling waarbij wordt geconcludeerd dat bij de aanleg van het bedrijventerrein Ens belangrijke nadelige milieukundige effecten uit zijn te sluiten. Beide rapporten treft u aan in de Bijlage 3 Mer-scan en Bijlage 4 Stikstofdepositieberekeningen.

2.10 Cultuurhistorie/archeologie

Aspecten van de cultuurhistorie zijn archeologie, historische geografie en historische bouwkunde. Samengenomen leveren ze een meerwaarde op. Vooral bij ontwikkelingen dient te worden bezien in hoeverre aanwezige cultuurhistorische waarden kwetsbaar zijn voor geplande bodemingrepen. Niet ongebruikelijk is dat dan aangegeven wordt op welke manier de cultuurhistorische waarden behouden, hersteld of verder ontwikkeld kunnen worden.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten.

Archeologie

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Er zijn in het plangebied geen archeologische monumenten bekend.

Complementair aan deze kaart zijn de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart (ABB) voor het grondgebied

van Noordoostpolder. Op de speciaal voor de gemeente Noordoostpolder in 2007 ontwikkelde beleidskaart is aangegeven welke gebieden een hoge, een gematigde, dan wel een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben. Verder is op de kaart aangegeven waar zich scheepswrakken bevinden en welke gebieden een archeologisch monument betreffen.

De door de gemeenteraad vastgestelde ABB geeft aan in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Uit de kaart blijkt dat in het oosten van het (bestemmings)plangebied een strook grond gelegen is met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Dit gebied zal worden beschermd door een aanlegvergunningstelsel. Een aanlegvergunning kan enkel worden verleend als uit een nader onderzoek blijkt dat geen sprake is van archeologische waarden of dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ligt volgens de gemeentelijke archeologische basis- en beleidsadvieskaart in een lage archeologische verwachtingszone. Dit houdt in dat er zeer waarschijnlijk geen archeologische vondsten zullen worden gedaan in het gebied. Nader archeologisch onderzoek is op basis van deze verwachtingswaarde niet noodzakelijk. Het opnemen van een aanlegvergunningplicht in de bestemmingsplanregels kan daarom achterwege blijven. Tijdens de uitvoering kunnen in het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, artikel 53 lid 1 is aangegeven dat de uitvoerder de plicht heeft om eventuele archeologische vondsten tijdens de werkzaamheden te melden bij het college van Burgemeester en Wethouders.

2.11 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect externe veiligheid gecontroleerd op basis van de risicokaart Flevoland. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De N50 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De vervoersbewegingen zijn echter dermate gering dat van een aanvaardbaar risico kan worden gesproken. In de buurt van het plangebied liggen geen buisleidingen.

2.12 Verkeer en parkeren

Het bedrijventerrein wordt gecategoriseerd als verblijfsgebied. De op het bedrijventerrein aanwezige wegen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer en niet voor doorgaand verkeer. De wegen worden daarom aangeduid als erftoegangsweg. De kruispunten zijn hierdoor gelijkwaardig, wat betekent dat de voorrang niet geregeld is.

Op de bedrijventerreinen worden geen fysieke snelheidsbeperkende maatregelen getroffen vanwege de vele vrachtwagenbewegingen en eventuele bedrijfsactiviteiten op de weg. Vanwege het ontbreken hiervan is de maximum snelheid op de erftoegangswegen 50 km/h.

De weg waarmee het bedrijventerrein ontsloten wordt op de Kamperweg, heeft een duidelijke gebiedsontsluitende functie. Deze weg wordt daarom ingericht als gebiedsontsluitingsweg. Op kruispunten wordt de voorrang geregeld. Afhankelijk van de komgrens geldt hier een snelheid van 50 of 80 km/h.

2.13 Handhaving

Handhaving betekent eigenlijk "in stand houden". Het woordenboek geeft daarbij als voorbeeld "de orde handhaven". De overheid handhaaft echter ook wetten, regels en beleidsnota's.

In de "Kaderstellende nota Integrale handhavingsbeleid" (vastgesteld door de raad op 27-01-2005) stelt de gemeente Noordoostpolder zich tot doel de kwaliteit en de kwantiteit van de handhaving op een hoger niveau te brengen. Deze doelstelling maakt ook onderdeel uit van de prioriteiten van burgemeester en wethouders zoals deze zijn verwoord in het Collegeprogramma 2002-2006.

Om de handhaving efficiënter en effectiever te laten verlopen in de Noordoostpolder is hiervoor met ingang van 1 juni 2005 een Cluster Handhaving ingesteld.

De handhavingsnota wordt gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma waarin staat aangegeven op welke wijze de handhaving vorm krijgt en hoe deze wordt uitgevoerd. Ten aanzien van ruimtelijke plannen wordt in de nota vermeld dat de handhaving van de gebruiksregels (strijd met de toegelaten activiteiten) prioriteit krijgt.

Hoofdstuk 3 Het plan

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de bestemmingen die voor de in het plangebied aanwezige gronden zijn gekozen. Voor zo ver nodig worden deze bestemmingen en de daarbij behorende regels in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

3.1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden

Momenteel bestaat het te ontwikkelen gebied uit agrarische grond. Deze grond zal bouwrijp gemaakt worden zodat het mogelijk is om er een bedrijventerrein op te ontwikkelen. Dit bedrijventerrein zal een uitbreiding zijn van het naast gelegen bedrijventerrein Ens.

3.2 Gebiedsbeschrijving

Structuur

In het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt voort gebouwd op het bestaande naast gelegen bedrijventerrein. Daarnaast zal er een nieuwe doorgang naar dit bedrijventerrein worden mogelijk gemaakt door de aanleg van een nieuwe weg over Enservaart aansluitend op de Kamperweg. Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal tevens worden omsloten door een bosrand aan de noord/oost kant. Deze bosrand dient om het dorp in het groen aan te kleden.

Voor de stedenbouwkundige onderbouwing bij het plangebied is een bijlage opgenomen in de toelichting genaamd Stedenbouwkundige onderbouwing.

Functies

In het plangebied zullen voornamelijk bedrijven worden ontwikkeld met omliggende wegen en groenvoorzieningen. (Bedrijfs-)woningen zijn in het plangebied niet toegestaan.

3.3 Bestemmingsplan en de veranderingen

De juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding (plankaart) en de regels.

Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat per bestemming tot in detail inzicht wordt gegeven in de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Die gebruiksmogelijkheden worden in de bestemmingsomschrijving benoemd.

3.4 Bestemmingen en aanduidingen

De in het plangebied voorkomende bestemmingen zijn:

- Bedrijventerrein - 3
- Bos;
- Groen;
- Verkeer;
- Water;

Voorts is in het plan sprake van gebieds-, functie-, bouw- en maatvoerings-

bestemmingsplan Ens, uitbreiding bedrijventerrein

aanduidingen. Die aanduidingen worden in de regels verklaard.

Hoofdstuk 4 De regels

4.1 Algemeen

De regels vormen een juridisch bindend element van het bestemmingsplan.

4.2 De regels

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Deze wet voegt diverse stelsels samen, opdat een samenhangende beoordeling van activiteiten mogelijk is in één procedure die leidt tot één besluit: de omgevingsvergunning.

Ingevolge die wet is ook een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) uitgevaardigd waar ten aanzien van daarbij aan te wijzen activiteiten geen verbod geldt. Die AMvB (Besluit omgevingsrecht) kan worden gezien als een opvolger van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Dit bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van bovengenoemde regelgeving met begripsbepalingen (onder andere achtererfgebied) en regels met betrekking tot vergunningvrij bouwen en gebruik.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe worden dan afwijkingsbepalingen (voorheen: ontheffingsbepalingen) opgenomen.

De bevoegdheid om af te wijken van bepaalde normen is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient het betreffende bevoegd gezag bij afwijkingen de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen zorgvuldig te vergaren.

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 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen en in hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

4.3 Nadere toelichting op de regels

Hier onder wordt een nadere toelichting gegeven op de in het plan genoemde regels.

Bedrijventerrein - 3

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid tot en met categorie 3.1. Met aanduidingen zijn eventueel bijzondere dan wel zwaardere functies aangegeven.

In beginsel zijn detailhandelsbedrijven niet toegestaan, met uitzondering van detailhandelsactiviteiten op het gebied van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen (ABC-goederen) en grove bouwmaterialen alsmede detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of gemonteerd. Het verkooppunt van motorbrandstoffen is geregeld door het opnemen van een aanduiding op de plankaart.

Voor een nadere beoordeling over de toelaatbaarheid van de bedrijven is een Staat van Bedrijfsactiviteiten van belang (Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten). Naast een omschrijving van de soort/aard van toelaatbaar te achten bedrijven bevat deze Staat indicaties voor de in acht te nemen afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben betrekking op dan wel vloeien voort uit bepaalde activiteiten van het gemiddeld te achten bedrijf in die sector.

Om op eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is dan ook een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Via ontheffing kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woonleefmilieu.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat de vestiging van Wgh-inrichtingen is uitgesloten. Deze bedrijven komen in het plangebied niet voor, noch zijn zij daar gewenst. Dit geldt ook voor Bevi-inrichtingen.

Bos en Groen

De groenvoorzieningen en bos/beplantingsstroken die structuurbepalend zijn voor het plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemmingen zijn onder meer voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen, water en dergelijke toegestaan. De regels laten ruimte voor de realisering van een (bovenwijkse) sport- en speelvoorziening.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op alle (openbare) verkeers- en parkeervoorzieningen in het plangebied. De bestemmingsomschrijving is ruim van opzet, wat inhoudt dat naast wegen en paden ook groenvoorzieningen mogelijk zijn. Deze meer globale wijze van bestemmen maakt enige flexibiliteit binnen het openbaar gebied mogelijk.

Water

Hoofdwatervgangen, waterpartijen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Ook bruggen, duikers, beschoeiingen en dergelijke zijn toegelaten.

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.

Bepaald is dat het gebruik van behorende bouwwerken bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning, is toegestaan (zogenaamde mantelzorg).

Algemene ontheffingsregels

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 regelen in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van ontheffing mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van ontheffing 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.

Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid

5.1 Voorbereiding

5.1.1 Maatschappelijke betrokkenheid

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 9 februari 2012 voor inspraak ter inzage gelegd, voor een periode van 6 weken. Voorts is op 15 maart 2012 in restaurant Het Wapen van Ens een inspraak- en informatiebijeenkomst georganiseerd waar ook de provincie bij aanwezig is geweest om de burgers van meer informatie te voorzien over de provinciale plannen die er spelen (aanleg brug/rondweg).

Het bestemmingsplan is daarnaast voor vooroverleg aangeboden aan diverse instanties, zoals de provincie en het waterschap. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 Overleg.

Informatiebijeenkomst

Op 15 maart 2012 is een informatiebijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan georganiseerd. De avond vond plaats in restaurant Het Wapen van Ens, aanvang 19.30 uur. Naast de gemeente was ook de provincie aanwezig om de burgers van meer informatie te voorzien over de provinciale plannen die er spelen rond Ens.

Namens de gemeente waren wethouder Schutte, dhr. R. van den Belt (projectleider bestemmingsplan), mw. Z. Rexha Maroslic (stedenbouwkundige), mw. T. van Aarle (projectmedewerker), dhr. J. Vellekoop (medewerker ingenieursbureau) en dhr. H. Romkes (accountmanager Economische Zaken) aanwezig.

De informatie avonds is bezocht door 25 á 30 belangstellenden. Waarbij er een gemeentelijk deel en een provinciaal deel was ingericht voor het direct stellen van vragen aan de betreffende medewerkers. Tijdens de avond zelf zijn er een reacties ingediend.

5.1.2 Overleg

Het voorontwerp is op 6 februari 2012 op de gebruikelijke wijze voor vooroverleg aangeboden aan onder meer de provinciale diensten, de VROM-inspectie, het Waterschap, Rijkswaterstaat, Tennet, Kamer van Koophandel, KPN, Gasunie, Enexis en Dorpsbelang. De ontvangen vooroverlegreacties zijn hier onder weergegeven en eventueel weergegeven van een gemeentelijke beantwoording.

PROVINCIE FLEVOLAND

De provincie merkt dat in de GVV (Gemeentelijke Visie op de Vestigingslocaties) is overeengekomen dat in Ens een bedrijventerrein van 6 ha netto mag worden ontwikkeld, maar dat in de toelichting niet duidelijk wordt gemaakt hoe groot de voorgenomen uitbreiding is.

Reactie gemeente:

De uitbreiding van het bedrijventerrein zoals is opgenomen in dit bestemmingsplan bedraagt 9 ha aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarvan is enkele jaren geleden echter al 2,6 ha gerealiseerd ten behoeve van de vorige uitbreiding van Zuidberg Techniek. Deze gerealiseerde uitbreiding is om praktische redenen wederom opgenomen in het voorliggende plan. In totaal is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Ens destijds een halve agrarische kavel aangekocht met een omvang van 33 x 400 meter (12 ha). Dit is een in Noordoostpolder gangbare maat bij uitbreidingsplannen, die de agrariër op het restant van zijn kavel nog voldoende gebruiksmogelijkheden laat. Van die 12 ha blijft nu 6,4 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein over, exclusief de reeds

bestemmingsplan Ens, uitbreiding bedrijventerrein

gerealiseerde 2,6 ha.

De provincie heeft tevens het verzoek de Beleidsregel "Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2011" en de bijbehorende "Structuurvisie werklocaties Flevoland 2011" te vermelden.

Reactie gemeente:

Beide beleidsstukken zijn opgenomen in de toelichting.

De provincie geeft er de voorkeur aan om de Enservaart buiten het plangebied te houden, zodat de aan te leggen brug, die een onderdeel vormt van de door de provincie aan te leggen ontsluitingsweg, kan worden vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004.

Reactie gemeente:

Bij het bepalen van de plangrens wordt in de regel aangesloten bij de plangrenzen van aanliggende plannen. Daarbij wordt vaak het midden van een watergang als logische plangrens gekozen. In het aangrenzende bestemmingsplan Ens ligt de plangrens in het midden van de Enservaart. Het is dan ook logisch om daar met dit bestemmingsplan op aan te sluiten. Binnen de bestemming "water" is gekozen voor dezelfde bouwhoogte voor andere bouwwerken (zoals bruggen) als in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, zodat de vergunning voor de bouw van de brug te zijner tijd probleemloos kan worden verleend. De complete constructie van de brug valt niet alleen binnen de grenzen van de bestemming "Water" maar strekt zich ook verder uit waardoor het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 er in ieder geval bij betrokken dient te worden ongeacht deze plangrens.

De provincie merkt op dat in de toelichting niet duidelijk wordt gemaakt hoe de rondweg Ens wordt doorgetrokken, en dat het van belang is om ook het doortrekken van de ontsluitingsweg (binnen een strook die nu als "groen" is bestemd) daarbij te betrekken.

Reactie gemeente:

Het is inderdaad de bedoeling dat er te zijner tijd een rondweg om Ens wordt aangelegd. De in het voorliggende plan opgenomen ontsluitingsweg vormt daarvoor de eerste aanzet. Omdat het echter niet voorzienbaar is dat deze ontsluitingsweg binnen een periode van 10 jaar wordt doorgetrokken richting de Drietorensweg (en in een later stadium de Zuiderringweg), is in dit bestemmingsplan gekozen voor een bestemming "groen". Wanneer duidelijk is hoe en wanneer de rondweg wordt doorgetrokken, wordt daarvoor een apart bestemmingsplan opgesteld.

De provincie wil graag dat er in de toelichting meer wordt ingegaan op een activiteitenplan ten behoeve van de rugstreepad.

Reactie gemeente:

De toelichting is aangepast waarbij er meer in is gegaan op het rugstreepadden managementplan en over de werkwijze die wordt gehanteerd bij de uitvoer van dit bestemmingsplan.

De provincie merkt op dat de ontsluiting van het plangebied en de gebruikte topografische ondergrond een actualisatie verlangen.

Reactie gemeente:

bestemmingsplan Ens, uitbreiding bedrijventerrein

Ontsluiting van het plangebied is afgestemd met het definitief ontwerp van de provincie d.d. 14-11-2011. Topgrafische ondergrond waarop o.a. de nieuwe N50 op te zien is hebben wij nog niet in bezit. Afdeling geoinformatie heeft meerdere malen dit verzoek neergelegd bij de Rijkswaterstaat, maar helaas zonder resultaat. De meest up to date ondergrond die in het bezit is van de gemeente is dan ook gebruikt. Wel is er in de toelichting een kaart toegevoegd van de Provincie over de aanleg van het eerste gedeelte van de nieuwe rondweg.

VROM-INSPECTIE

De Vrom-Inspectie ziet geen rijksbelang bij dit bestemmingsplan.

WATERSCHAP ZUIDERZEELAND

Het waterschap Zuiderzeeland heeft in het kader van vooroverleg geen reactie gegeven op het onderhavige bestemmingsplan.

RIJKSWATERSTAAT

Ziet geen aanleiding tot het geven van een inhoudelijke reactie.

TENNET

Alleen een ontvangstbevestiging ontvangen geen inhoudelijke reactie.

KAMER VAN KOOPHANDEL

Geen reactie ontvangen.

KPN

Geen reactie ontvangen.

GASUNIE

Geen reactie ontvangen.

ENEXIS

Geen reactie ontvangen.

DOPRSBELANG ENS

Geen reactie ontvangen.

5.1.3 Ontwerp

Na afronding van de inspraak- en overlegprocedure zal een ontwerp van het bestemmingsplan worden opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

5.2 Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Bro geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor dit plan is een grondexploitatieplan opgesteld die is opgenomen in bijlage Grondexploitatie.

Bijlagen

Bijlage 1 Situering Plangebied

Bijlage 2 Berekeningen Luchtkwaliteit

Bijlage 3 Mer-scan

Bijlage 4 Stikstofdepositieberekeningen

Bijlage 5 Stedenbouwkundige onderbouwing

Bijlage 6 Afbeelding eerste gedeelte rondweg

Bijlage 7 Grondexploitatie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Ens, uitbreiding bedrijventerrein van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00478-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.8 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 Bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd;

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.12 beroeps- of bedrijfspvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.16 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;

1.31 gebouw

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

1.32 geurgevoelig object

een locatie, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, en die daarvoor permanent of regelmatig worden gebruikt;

1.33 hoofdgebouw

het gebouw, of gedeelte daarvan, op een perceel dat gelet op de bestemming en uiterlijke verschijningsvorm het belangrijkste is;

1.34 horizontale diepte

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, dan wel de lengte van een bouwperceel, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;

1.35 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.36 kwetsbaar object

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid;

1.37 landhoofd

een bouwwerk dat de overgang vormt van een grondlichaam naar een brug of een viaduct;

1.38 natuur(wetenschap)elijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.39 nutsvoorziening

een voorziening ten dienste van een bedrijf, zoals een gas- en elektriciteitsbedrijf, dat opereert in een sector die beschouwd wordt van openbaar nut te zijn omdat het belangrijke producten of diensten ten nutte van het publiek levert;

1.40 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.41 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.42 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.43 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.44 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.45 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.47 verbeelding/plankaart

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;
- b. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart);

1.48 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 Kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.49 wadi

een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren;

1.50 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

1.51 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.52 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien de onder **a en b** genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein - 3**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**Verkeer**', tevens een verkeersvoorziening; met daarbijbehorende:
 - c. gebouwen, een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken daar niet onder begrepen, tenzij anders in dit plan is geregeld;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. andere-werken;
 - f. ontsluitingswegen en paden;
 - g. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- k. bedrijfskantoren zijn toegestaan tot een vloeroppervlakte hiervan van niet meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het bedrijfspand;
- l. detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, detailhandel in auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;
- m. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande Bevi-inrichtingen;
- n. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- o. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- p. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een gebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet minder zijn dan 20 en niet meer dan 90;
- d. de afstand van de buitenzijde van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- e. de onderlinge afstand tussen de gebouwen op een bouwperceel mag niet minder dan 2 m bedragen. Tenzij het een bedrijfsverzamelgebouw betreft;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- g. op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan bestaande bebouwing met afwijkingen in maten en afmetingen mag gehandhaafd worden.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. bewoning van bedrijfsruimten;
- b. het gebruik van gronden als staanplaats voor onderkomens en als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, tenzij dit noodzakelijk is in verband met de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 en tevens bedrijven toelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.4.2 *Afwegingskader*

Een in **3.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. (hoog)opgaande afschermdende beplanting;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde;
- e. ontsluitingswegen;
- f. voet-, rijwiel- en ruiterspaden;
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bebouwing**', tevens gebouwen;

met daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. andere-werken;
- l. voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bebouwing**';
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d. op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan bestaande bebouwing met afwijkingen in maten en afmetingen mag gehandhaafd worden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen en speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. kunstwerken;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere-werken;
- f. parkeerplaatsen;
- g. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en wadi's;
- h. voet- en fietspaden;
- i. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen en speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken;
- d. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bruggen, viaducten en landhoofden daar onder begrepen;
- f. andere-werken;
- g. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer dan 15 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bruggen en viaducten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging;
- b. waterwegen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kades, dammen, duikers, bruggen, steigers en landhoofden daar onder begrepen;
- g. andere-werken;
- h. oevers en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik

1. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

9.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
3. gronden als staanplaats voor onderkomens;
4. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een algemene aanduiding wordt gewijzigd of komt te vervallen, mits de desbetreffende bedrijfsactiviteit is gewijzigd of beëindigd, dan wel sprake is van wijziging in regelgeving of vergunningverlening.

10.1.1 Afwegingskader

Een wijziging kan slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieu- en/of externe veiligheidssituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de waarden en functies die het plan beoogt te beschermen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsregels

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **13.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in **13.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid **13.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Ens, uitbreiding bedrijventerrein**.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noordoostpolder in de vergadering van

voorzitter,

griffier,

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

