

BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN ENS

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

december 2010

B01033.171315

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	De bij het plan behorende stukken	5
1.3	Situering van het plangebied	5
1.4	Planregeling	5
2	De huidige situatie	7
2.1	De huidige situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Vestigingsvisie	10
3.4.2	Welstandsbeleidsplan	11
3.4.3	Nota economisch beleid	12
3.4.4	Toekomstvisie Noordoostpolder 2030	12
3.4.5	Duurzaamheid	12
3.5	Overig	13
4	Onderzoeken	15
4.1	Milieuhygiënische aspecten	15
4.1.1	Bodemonderzoek	15
4.1.2	Geluid	16
4.1.3	Luchtkwaliteit	16
4.1.4	Externe veiligheid	18
4.1.5	Archeologie	18
4.1.6	Waterhuishouding	19
4.1.7	Ecologie	19
5	Het plan	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Randvoorwaarden/uitgangspunten	23
5.3	Uitbreidingsrichting	24
5.4	Parkeren	24
5.5	Toekomstige ontwikkelingen	24
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid	27
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

7	Inspraak en overleg	29
7.1	Inspraak	29
7.2	Vooroverleg	29
7.3	Ter inzage ontwerpbestemmingsplan	31
Bijlage 1	Berekeningen luchtkwaliteit	33
Bijlage 2	Grondexploitatie	35
Bijlage 3	Toetsing flora en faunawet	37

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Ens" is opgesteld om de uitbreiding van Zuidberg Techniek BV te Ens mogelijk te maken. Momenteel is er geen bedrijventerrein meer beschikbaar, en de gemeente is bereid aan een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein mee te werken, om daarmee Zuidberg de mogelijkheid te geven om te groeien. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het bedrijventerrein Ens.

Momenteel is het gebied bestemd als "agrarisch" in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. Voor het plangebied is een bouwplan opgesteld voor een bedrijfshal alsmede voor de inrichting van het bijbehorend erf. In de toekomst komen daar naar verwachting nog een aantal bedrijfsgebouwen bij en onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Ens" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 NL.IMRO.0171.BP00471-VS01;
- planregels.

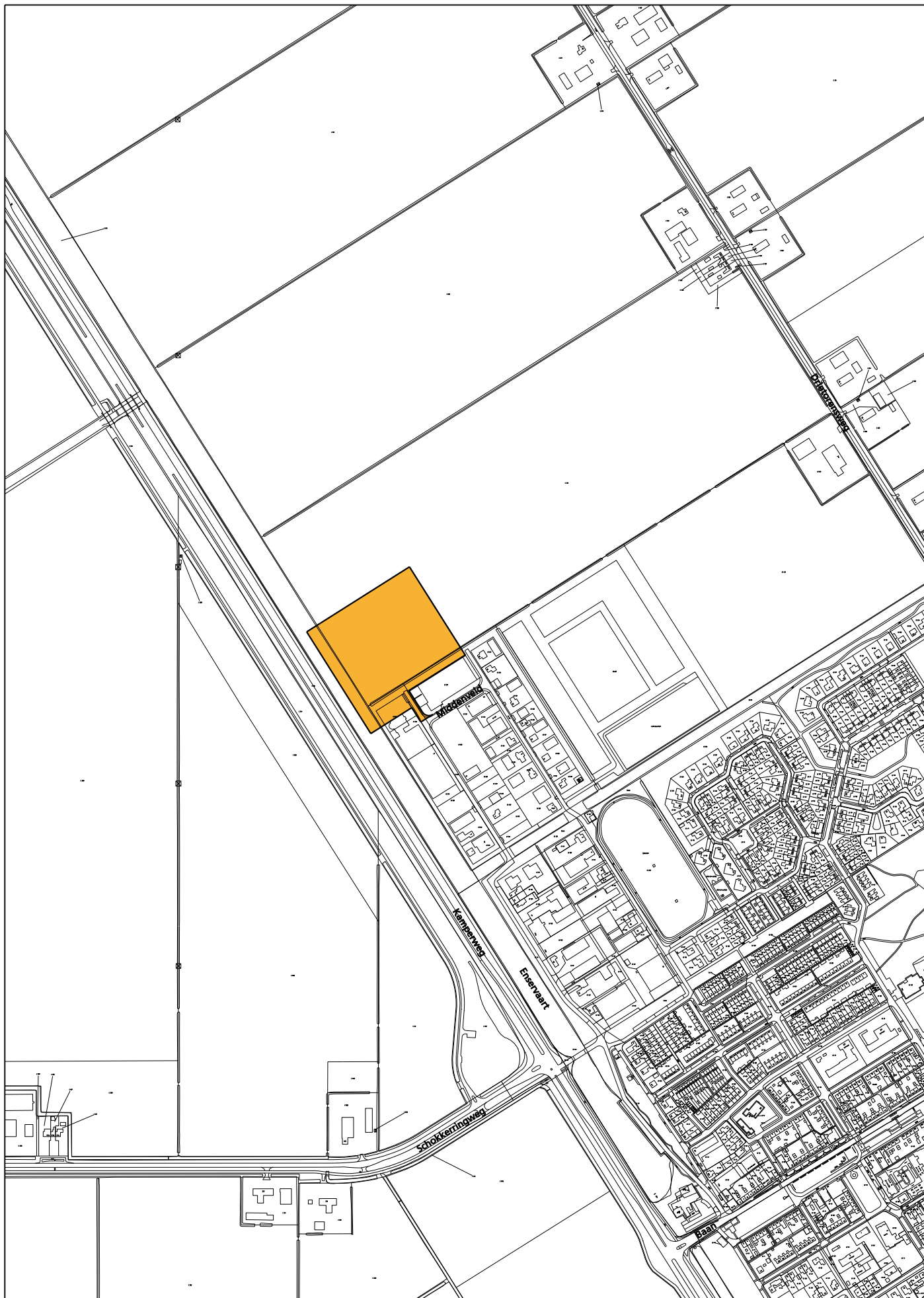
Op de verbeelding is de bestemming van de grond weergegeven. Op de verbeelding is tevens een bijbehorende verklaring opgenomen. In de planregels zijn de regels opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van de toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen.

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 aan de westkant aan de Enservaart en de Kamperweg (N50). Het plangebied dient als uitbreiding van het bedrijventerrein van Ens, en biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van Zuidberg Techniek BV. Het plangebied grenst aan de huidige vestiging van Zuidberg.

1.4 PLANREGELING

Dit bestemmingsplan is voor een groot deel als een gedetailleerd plan opgesteld. Voor wat betreft de juridische planregeling is geprobeerd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de planregeling van andere recente bestemmingsplannen in de gemeente Noordoostpolder.



SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 7.500



HOOFDSTUK

2

De huidige situatie

2.1

DE HUIDIGE SITUATIE

Het bedrijventerrein waarop Zuidberg Techniek is gevestigd is ontwikkeld vanaf de jaren negentig en heeft zich in de jaren ontwikkeld tot wat het nu is. Momenteel is sprake van een bedrijventerrein van circa 14 hectare, dat ingevuld is met lage bedrijfshallen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via het Noord en Waterkant, en heeft geen directe aansluiting met de N50. Op het bedrijventerrein bevinden zich meerdere bedrijfswoningen. Het gebied waarin het plan gerealiseerd zal worden is momenteel in gebruik als landbouwgrond.

HOOFDSTUK

3 Beleidskader

3.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur opgenomen. Er wordt aandacht besteed aan de verschillende beleidsnota's die voor het onderhavige bestemmingsplan van belang zijn.

3.2

RIJKSBELEID***Nota Ruimte***

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de "Nota Ruimte". De Nota Ruimte bevat opgenomen om hét ruimtelijk beleid van het kabinet. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. De nota kent daarnaast vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

Het kabinet hanteert als motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". In de Nota Ruimte geeft het kabinet aan welke waarden overal ten minste gegarandeerd worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze Ruimtelijke Hoofdstructuur liggen een aantal belangrijke structuren (stedelijke netwerken, Ecologische Hoofdstructuur), projecten (Zuiderzeelijn, Schiphol) en gebieden (nationale landschappen) die het rijk van nationaal belang acht. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. De Ens behoort niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas biedt de Nota Ruimte iedere gemeente ook voldoende ruimte voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het is

voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

3.3

PROVINCIAAL BELEID

Op 2 november 2006 heeft Provinciale Staten van Flevoland een nieuw Omgevingsplan vastgesteld. Hierin zijn voor het Flevolandse grondgebied vier strategische plannen opgenomen:

- het streekplan;
- het milieubeleidsplan;
- het waterhuishoudingsplan;
- het verkeer- en vervoerplan.

Noordoostpolder

Over de gemeente Noordoostpolder wordt in het Omgevingsplan het volgende opgemerkt.

Verkeersontsluiting en leefbaarheid, rust en ruimte, verbetering van voorzieningen, het stimuleren van vitaliteit, toerisme en recreatie, het bevorderen van de aanleg van landgoederen, de versterking van de te geringe economische groei, de agribusiness, verbetering van waterberging, de aanpak van bodemdalingsgebieden, Belvedere plaatsen op de UNESCO Werelderfgoedlijst, het behoud van Schokland en het algemene landschap en steun aan archeologische projecten.

3.4

GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1

VESTIGINGSVISIE

Op 9 oktober 2008 heeft de gemeenteraad de "Gemeentelijke Vestigingsvisie" (GVV) vastgesteld.

In deze GVV is een analyse gemaakt van de sociaal-economische ontwikkelingen binnen de gemeente Noordoostpolder op basis van een aantal toekomstscenario's.

Hiervoor is er een inventarisatie gemaakt van de bestaande werklocaties binnen de gemeente. De provincie onderscheidt binnen deze werklocaties: detailhandel, kantoren, gemengde locaties wonen/werken en werken/wonen, bedrijventerreinen en terreinen voor zware industrie.

Vervolgens is gekeken naar de ontwikkelingswensen en de visie van de gemeente. Deze visie bestaat uit onder andere de toekomstvisie 2030, het economisch 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.

Bedrijventerreinen

In Ens wil de gemeente aansluitend op het bestaande terrein een uitbreiding realiseren van 3,5 hectare ten behoeve van de uitbreiding van een reeds gevestigde onderneming. Binnen het beoogde tracé van de rondweg kan in totaal 6 hectare netto worden ontwikkeld.

Het areaal bedrijventerreinen wordt op basis van de gegevens uit dit GVV als volgt gefaseerd.

BRON: GEMEENTE
NOORDOOSTPOLDER

Bedrijventerreinen planning Noordoostpolder tot 2030 hectare		
	<i>tot 2030</i>	<i>Totaal</i>
<i>Ens</i>	<i>10</i>	<i>10</i>

De uitbreiding van Zuidberg Techniek, die door onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de gemeentelijke Vestigingsvisie en wordt hierdoor gerechtvaardigd. Het plan geeft een invulling aan de gemeentelijke beleidsdoelstelling.

3.4.2

WELSTANDSBELEIDSPLAN

Op 27 mei 2004 heeft de gemeenteraad het "Welstandsbeleidsplan Noordoostpolder" vastgesteld. Het Welstandsbeleidsplan 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. Uitgangspunt daarbij is een gebiedsgericht welstandbeleid. Op deze wijze wordt aan de verschillen binnen de polder recht gedaan. Daarnaast zijn er zogenaamde loketcriteria (toetsingscriteria) geformuleerd voor kleine bouwwerken waarvoor de licht bouwvergunningplichtige procedure geldt (erkers, aanbouwen, dakkapellen et cetera). Tenslotte zijn er ook objectgerichte criteria geformuleerd die gelden voor specifieke bouwwerken die door de hele polder voorkomen (bijvoorbeeld reclame-uitingen).

Elk dorp kende oorspronkelijk een klein bedrijventerrein, meestal gelegen nabij de vaart en de loswal. De bedrijvigheid was op de landbouw georiënteerd.

In het Welstandsbeleidsplan wordt vermeldt dat de huidige bedrijventerreinen bij de dorpen van uiteenlopende vormgeving en (vaak matige) kwaliteit zijn. De tegenstelling in kwaliteit tussen de vormgeving van de bebouwing in de kernen en die van de bedrijven is vaak groot. Het beleid richt zich er ten eerste op de bestaande kwaliteit minimaal te handhaven. Daarnaast zou de kwaliteit van de vormgeving op sommige plekken een impuls moeten krijgen door bij nieuwbouw een verbetering na te streven. De typologie van bijbehorende woningen verdient eveneens de nodige aandacht. In ieder geval dient langs de doorgaande wegen een verbetering van de vormgeving te worden bereikt. De zichtbaarheid vanuit het buitengebied is een kritisch punt. Lichte kleuren en niet in het landschap passende typologieën kunnen hier vervreemdend werken.

De volgende uitgangspunten gelden voor bedrijventerreinen in de dorpen:

1. Kleine uitbreidingen aan gebouwen dienen met respect voor de karakteristiek van het bestaande gebouw te worden vormgegeven.
2. Bij nieuwbouw en grote uitbreidingen is vernieuwing mogelijk.
3. Langs de zichtlocaties dient een versterking van de kwaliteit van architectuur te worden bereikt.
4. Speciale aandacht dient te worden gegeven aan de overgang met het buitengebied.

Bij de uitwerking van het plangebied zal met bovenstaande rekening gehouden moeten worden, vooral gezien het feit dat Zuidberg een zichtlocatie betreft en daarnaast grenst aan het buitengebied.

3.4.3

NOTA ECONOMISCH BELEID

In de "Nota Economisch Beleid" (2002) zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Doelstelling

Doelstelling van het economisch beleid van de gemeente Noordoostpolder 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.

Ambities

Het duurzaam economische beleid van de gemeente Noordoostpolder voor de periode tot 2010 en met doorzicht naar 2020 zal gericht zijn op onder andere de volgende ambities:

- economische ontwikkeling in harmonie met andere beleidsontwikkelingen zoals ruimtelijke ordening, milieubeleidsplan en (sociale) veiligheid;
- behoud van de werkgelegenheidsfunctie op het huidige hoge niveau (90%);
- inzetten op toename hoogwaardige werkgelegenheid;
- verhogen van de kwaliteit van de werk- en leefomgeving (onder andere plattelandsvernieuwingen recreatiemogelijkheden).

De groei van Zuidberg Techniek draagt bij aan de doelstelling om werkgelegenheid te behouden en eventueel uit te breiden.

3.4.4

TOEKOMSTVISIE NOORDOOSTPOLDER 2030

Volgens de Toekomstvisie uit 2003 groeit Ens op tal van terreinen meer dan gemiddeld. De basis hiervoor is niet alleen de gunstige ligging aan de N50, maar ook de goede bereikbaarheid van steden op het oude land (bv. Kampen en Zwolle). Groei vindt niet alleen in kwantitatieve zin plaats (uitbreiding bedrijventerrein aan de noordzijde), maar ook in kwaliteit. Kwalitatieve verbeteringen in het glastuinbouwgebied zouden dit ook in de toekomst aantrekkelijk maken en de werkgelegenheid in het dorp ondersteunen. Ens vindt dat er voldoende aandacht voor de jeugd moet zijn en zet zich daarvoor in. Wil de jeugd in het dorp blijven wonen, dan moeten er voldoende en bijzondere woningen gebouwd worden. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan gecombineerde woon- en werkmilieus.

3.4.5

DUURZAAMHEID

Ambitie voor bedrijventerreinen

Duurzame bedrijventerreinen dragen bij aan een verdere verbetering van de leefomgeving. Hiertoe wordt samen met het bedrijfsleven een actieprogramma ontwikkeld met als doel het verminderen van grondstoffengebruik en milieubelasting, efficiënt ruimtegebruik en verbetering van het bedrijfseconomische resultaat. Uitgangspunt is de 'Handreiking duurzame kwaliteit op bedrijventerreinen' (provincie Flevoland 2000).

Duurzaam ondernemen op bedrijventerreinen

De provincie Flevoland en de gezamenlijke Flevolandse gemeenten, verenigd in het Netwerk Duurzaam Bouwen Flevoland, hebben het manifest "Nieuw Flevolands Peil" opgesteld. Het manifest heeft als doel regionale afspraken die leiden tot woningen en een woningomgeving waar het prettig, gezond en comfortabel wonen is, alsmede

bedrijventerreinen waar het plezierig vertoeven is. Het manifest en de te maken afspraken richten zich zowel op nieuwbouw als op bestaande bouw.

3.5

OVERIG

De SER-ladder

Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur is door de SER een model opgesteld dat bestaat uit drie denkstappen:

- Gebruik de ruimte die beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien beide geen oplossingen bieden, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.
-
- Op het bedrijventerrein in Ens is geen ruimte meer beschikbaar voor de uitbreiding van de desbetreffende vestiging van Zuidberg Techniek BV. Ook zijn er geen andere locaties beschikbaar in de kern van Ens.
- Voor de uitbreiding van het bedrijf is meervoudig ruimtegebruik slechts beperkt mogelijk, de functies zijn allemaal gericht op bedrijven.
- De uitbreiding vindt daarom plaats naast de huidige vestiging van Zuidberg Techniek BV en is belangrijk voor de werkgelegenheid in de omgeving.

HOOFDSTUK

4 Onderzoeken

4.1

MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Milieuaspecten die in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan aandacht verdienen zijn:

- eventuele bodemverontreiniging;
- mogelijke geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- Waterhuishouding.

4.1.1

BODEMONDERZOEK

In verband met de bouw van bedrijfsgebouwen is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Door de gemeente is inmiddels opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Gelet op het constante agrarische gebruik van de gronden van het plangebied, mag worden aangenomen dat er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen zullen optreden voor het gewenste gebruik als bedrijventerrein.

In verband met de voorgenomen eigendomsoverdracht en bestemmingswijziging is door Eco Reest BV in februari 2009 een verkennend bodemonderzoek (rapportnr. 090218, d.d. 25-03-2009) uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van een agrarisch perceel (sectie C, perceelsnr. 3391 (deels)) nabij Ens. Het door Zuidberg aangekochte perceel maakt deel uit van bovengenoemd agrarisch perceel dat onderzocht is.

Historische informatie

Voor zover bekend heeft het perceel vanaf de inpoldering tot heden een agrarische bestemming gehad. In 2008 is ter plaatse van het (zuid)westelijk deel van het perceel slib opgebracht afkomstig uit de Enservaart. Het slib is in 2003 bemonsterd en geanalyseerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat er verhoogde gehalten aan koper, nikkel en gamma HCH in het slib aanwezig zijn. Op basis van de analyseresultaten was het slib toepasbaar op de kant.

Onderzoeksopzet

Op basis van de beschikbare historische informatie is de onderzoekslocatie als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van verontreiniging aangemerkt. Voor de uitvoering van het bodemonderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een grootschalig onverdachte locatie.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Opmerking

Het grondwater is in overeenstemming met de NEN 5740 (1999) niet bemonsterd, aangezien het grondwaterpeil op een diepte van 5 meter minus maaiveld nog niet was vastgesteld.

Analyseresultaten

In het mengmonster van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik en zink gemeten. In het mengmonster van de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Verder zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond aan de geanalyseerde parameters geen gehalten gemeten boven de achtergrondwaarden en/of de detectielimiet. De aangetoonde licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Conclusie

Gelet op het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2006, zoals gewijzigd op 1 oktober 2008, Staatscourant 10 juli 2008, nr. 131, pagina 23; Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 21 december 2007, nr. 247, pagina 67) is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

4.1.2**GELUID**

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt een samenhangend stelsel te bieden ter beperking en ter voorkoming van geluidhinder, met als doel de bescherming van mens en milieu.

Hoofdstuk V van de Wgh geeft regels die in acht genomen moeten worden, indien binnen het plangebied inrichtingen gevestigd zijn, dan wel kunnen worden gevestigd, die onder andere door het productieproces als uitermate hinderlijk moeten worden beschouwd (grote lawaaimakers). Op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder worden bij algemene maatregel van bestuur categorieën van inrichtingen aangewezen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Hieraan is uitvoering gegeven in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Daar in het plangebied dergelijke inrichtingen niet zijn gewenst, zal in de planregels een bepaling worden opgenomen ter wering van deze bedrijven. Om deze reden is het bedrijfsterrein niet gezoneerd en behoeft aan deze categorie van inrichtingen geen nadere aandacht te worden besteed.

Omdat er in het plangebied geen geluidgevoelige functies zullen worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk. De verkeersintensiteit op de Buitenveld en Noordenveld zal naar verwachting slechts minimaal toenemen.

4.1.3**LUCHTKWALITEIT**

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. 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 grenswaarde¹, of
- b. 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,

¹ Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

- de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
 - d. 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 betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen of meer netto bij 1 ontsluitende weg dan wel 3.000 woningen of meer bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) of meer;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak of meer bij 1 ontsluitende weg, dan wel 200.000 m² brutovloeroppervlak of meer 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 huidige 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 (op de volgende pagina) 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
Grenswaarde		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.

4.1.4

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.

4.1.5

ARCHEOLOGIE

In verband met het voornemen om in Ens een bedrijventerrein te ontwikkelen moeten archeologische waarden in het planvormingproces betrokken worden. 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 Beleidsadvieskaart van de gemeente Noordoostpolder. Volgens de IKAW is er voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde. De kaart is echter niet zo nauwkeurig als de door de gemeenteraad vastgestelde "Archeologische basis- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Noordoostpolder". Op de speciaal voor de gemeente Noordoostpolder ontwikkelde beleidsadvieskaart is aangegeven welke gebieden een hoge verwachtingskans op archeologische vondsten hebben, welke een gematigde kans op archeologische vondsten hebben, en welke gebieden een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben. Verder is op de kaart aangegeven waar zich scheepswrakken bevinden en welke gebieden een archeologisch monument betreffen. Op basis van de beleidsadvieskaart kan gesteld worden dat voor het hele gebied een "lage archeologische verwachting" geldt. 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 B en W.

Archeologische verwachting,
bron: Archeologische basis- en
beleidsadvieskaart Noordoost-
polder



4.1.6

WATERHUISHOUDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de gemeente een watertoets uitvoeren. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving voor ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op 5 februari 2009 is het conceptbestemmingsplan besproken met het waterschap. Dat heeft geleid tot de volgende afspraken:

1. De toename van verhard oppervlak zal leiden tot een grotere behoefte aan waterberging. Deze berging zal worden gevonden in het toekomstige bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein van Ens dat in de loop van 2010 wordt opgesteld. Afgesproken is dat er voor onderhavige uitbreiding een zogenaamde “waterboekhouding” wordt bijgehouden om te kunnen bepalen hoe groot de waterberging in het toekomstige bestemmingsplan “bedrijventerrein Ens” moet worden.
2. De bestaande sloot aan de noordwestzijde van het plangebied wordt gedempt. Aansluitend op de bedrijfsuitbreiding wordt een nieuwe sloot aangelegd van dezelfde breedte.
3. De gemeente verzorgt de benodigde keuraanvraag.
4. Ten aanzien van de gewenste behandeling van het oppervlaktewater wordt door het waterschap een checklist aangetekend met randvoorwaarden.

4.1.7

ECOLOGIE

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met effecten op de ecologische waarden in of in de nabijheid van het plangebied. Hiervoor is wetgeving ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt in gebieds- en soortbescherming. Gebiedsbescherming vindt plaats op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, soortbescherming gebeurt door middel van de werking van de Flora- en faunawet. Bij elk plan of project is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone onder de Vogel- en/of Habitatrichtlijn ligt, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Als een plan of project in of bij een Natura 2000-gebied ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor het vogel- en/of habitatrichtlijngebied worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief, toestemming worden verleend. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren. In dit geval is het plangebied niet nabij een vogel- en/of habitatrichtlijngebied gelegen waardoor nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk is.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een “nee, tenzij”-procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn. Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van de EHS.

Tevens moet worden nagegaan of in het gebied dier- en/of plantensoorten voorkomen die beschermd zijn middels de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet. Hiertoe is door Buro Bakker (adviesburo voor ecologie) op 26 maart 2009 een ecologische verkenning uitgevoerd. Daarbij is gelet op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en het mogelijk voorkomen van beschermde soorten op basis van terreinkenmerken. Dit heeft geresulteerd in het rapport “toetsing Flora- en faunawet voor de uitbreiding van een bedrijf te Ens”. Voor een volledig beeld van het onderzoek wordt verwezen naar het genoemde rapport. Onderstaand worden kort de bevindingen gepresenteerd.

Verreweg het grootste deel van het plangebied bestaat uit een intensief onderhouden akker. Afgezien van enkele algemene akkeronkruiden, wordt hier tijdens het groeiseizoen geen noemenswaardige vegetatie verwacht. Beschermde soorten zullen zeker niet voorkomen.

De houtsingel in het plangebied bestaat naast een boomlaag met Ruwe Berk en Zomereik uit een dichte struiklaag van vooral Vlier, Hazelaar, Kornoelje en Wilde Liguster. De kruidlaag is slecht ontwikkeld omdat er weinig licht doordringt en bestaat met name uit Brandnetel, Kleefkruid en Schijnaardbei. Ook hier zullen geen beschermde soorten voorkomen.

In en langs de sloot werd de vegetatie gedomineerd door algemene grassen zoals Engels Raaigras, Rietgras, Riet en Kropaar. Daarnaast zijn soorten aangetroffen zoals Kleine Veldkers, Waterranonkel, Fluitekruid, Witte Klaver, Paardenbloem en Brandnetel. Gezien de aanwezige vegetatie en de voedselrijke bodem kan het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied worden uitgesloten.

De houtsingel zou geschikt kunnen zijn voor broedvogels. Verwacht kunnen worden: de Merel, Roodborst, Winterkoning, Tuinfluiter, Zwartkop, Tjiftjaf, Fitis en Houtduif. De houtsingel is niet geschikt voor jaarrond beschermde holenbroeders en andere vogels omdat de bomen daar te jong voor zijn. Het akkerbouwgebied is beperkt geschikt voor enkele algemene akkervogels. Gezien het intensieve gebruik zullen de dichtheden gering zijn.

In het plangebied zijn sporen gevonden die duiden op verblijfplaatsen van de licht beschermde (categorie 1) Mol en Veldmuis. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De houtsingel zou geschikt kunnen zijn voor de licht beschermde Egel, Bosspitsmuis, Huisspitsmuis en Bosmuis. Verblijfplaatsen voor andere zoogdieren komen niet in het plangebied voor. Ook verblijfplaatsen en vliegroutes van strikt beschermde vleermuizen komen niet in het plangebied voor. De beplanting is daarvoor te jong, vertoont geen holtes en is daardoor niet geschikt.

De Rugstreeppad komt niet in het plangebied voor. Deze soort is sterk afhankelijk van ondiep, snel opwarmend water en dat ontbreekt in het plangebied. Ook is er door RAVON in oktober 2007 een ecologisch onderzoek naar de rugstreeppad in de Noordoostpolder uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat rugstreeppadden een voorkeur vertonen voor voortplantingswater en oevers. Minstens 75% van de totale rugstreeppaddenpopulatie in de Noordoostpolder komt voor in sloten. Het landschapstype “akker” krijgt, samen met “weiland/grasland” de laagste waardering. Het plan zal dus in het minst aantrekkelijke landschapstype voor de rugstreeppad ontwikkeld worden. In 2004 is de Noordoostpolder integraal onderzocht op het voorkomen van de rugstreeppad, en in 2006 en 2007 zijn delen van de Noordoostpolder intensief bekeken. Uit een in het onderzoeksrapport vertoond verspreidingsfiguur blijkt dat er in 2004, 2006 en 2007 geen rugstreeppadden in en rondom

Ens zijn aangetroffen. Het plan vormt dus geen bedreiging voor de rugstreeppad. Wel wordt aanbevolen dat ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door rugstreeppadden, tijdig zandige omstandigheden weggenomen dienen te worden, natte plekken af te dekken of te dempen, en als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand paddenschermen te plaatsen.

In het plangebied zijn geen vissen, ongewervelden en reptielen waargenomen. Op basis van de habitatkenmerken worden deze ook niet verwacht.

Onderstaand zijn de conclusies weergegeven:

De mogelijk aanwezige soorten bevinden zich allemaal in categorie 1. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. Voor deze soorten is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Vanwege het mogelijk voorkomen van broedvogels zal het verwijderen van de houtsingel en het bouwrijp maken van de akker buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 5 Het plan

5.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de uitgangspunten en de daaruit volgende hoofdstructuur die aan het stedenbouwkundige planopzet vooraf is gegaan. De stedenbouwkundige opzet vormt de basis voor het juridische bestemmingsplan.

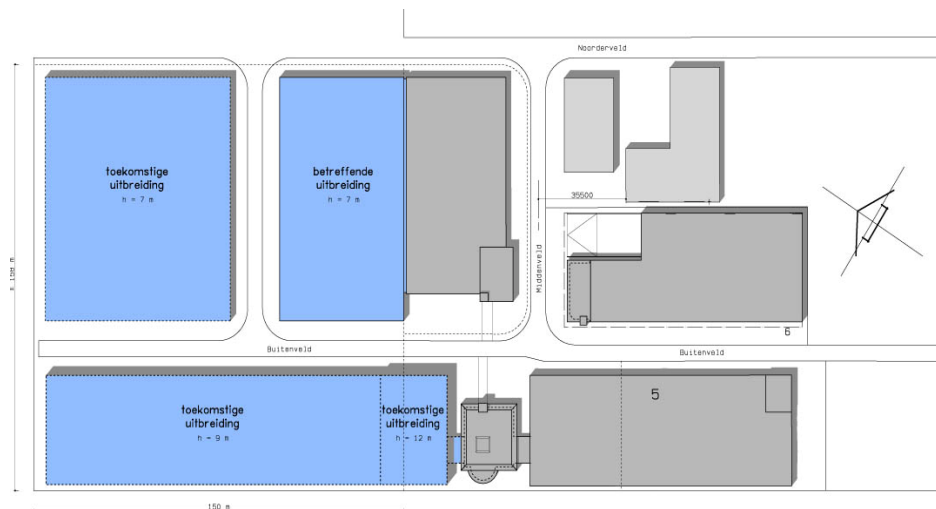
5.2 RANDVOORWAARDEN/UITGANGSPUNTEN

Het uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid om Zuidberg Techniek te kunnen laten groeien. Zuidberg is een van de grootste werkgevers in de wijde omgeving, en voor de omgeving zijn er dan ook economische belangen die met het plan gepaard gaan. Groei van het bedrijf zorgt voor een behoud en eventueel een groei van de werkgelegenheid in Ens.

Het bedrijventerrein zal aansluiting vinden op het bedrijventerrein van Ens, tegen de huidige bedrijfslocatie van Zuidberg aan. Wat betreft de toegestane bouwhoogte van 9,00 meter wordt aangesloten bij de gangbare bouwhoogten die gelden voor de bedrijventerreinen in de dorpen. Ook qua structuur (groen, verkeer en bebouwing) en inrichting zal het bedrijventerrein aansluiten bij het huidige bedrijventerrein.

Op het terrein zullen zoals aangegeven op de inrichtingstekening een drietal grote bedrijfshallen opgericht worden die zowel fysiek als qua vormgeving aansluiten op de bestaande bebouwing. Op het terrein geldt een bebouwingspercentage van 80. Het groen aan de Enservaart zal doorgetrokken worden en de bomenrij aan de noordkant zal verplaatst worden. De sloot die aan de huidige bedrijfsbebouwing grenst, zal gedempt en verlegd worden.

5.3

UITBREIDINGSRICHTING

De uitbreiding van het bedrijventerrein vindt in noordelijke richting plaats, parallel aan de N50. Aan de westzijde bevinden zich de N50 en de Enservaart die het plangebied begrenzen. Aan de noord- en westkant zal het plan grenzen aan agrarisch gebied (landbouwgrond).

5.4

PARKEREN

De parkeernormering van het plangebied is gebaseerd op de ASVV-norm zoals deze is opgesteld door CROW.

Deze kencijfers zijn op de volgende aannames gebaseerd:

- Zuidberg valt als industrieel bedrijf onder arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven.
- De richtlijn die hier geldt (weinig stedelijk) is 1,2 tot 1,7 parkeerplekken per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo).
- De uitbreiding die hier mogelijk is, is 80% van het bouwvlak.
- Dit bouwvlak is circa 150x150 meter of 22.500 m² (80% hiervan is 18.000 m²).
- In de minimale situatie geldt dan 180x 1,2= 216 parkeerplaatsen.
- In de maximale situatie geldt dan 180x 1,7= 306 parkeerplaatsen.

Voor de uitbreiding van Zuidberg geldt dus een parkeerrichtlijn van 216 tot 306 plaatsen. Deze plaatsen kunnen zowel binnen als buiten het plangebied worden gerealiseerd. De parkeerkencijfers zijn als bijlage 2 toegevoegd aan de planregels.

5.5

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

In de toekomst is de ontwikkeling van een rondweg in Ens gepland om de wegen in het dorp meer te ontlasten. De Baan/het Oostereind is de doorgaande weg door het dorp en wordt steeds meer gebruikt door doorgaand verkeer. De aanleg van de N50 betekent nog meer verkeer voor deze weg. In de voorbereiding zijn meerdere varianten uitgewerkt.

- een variant door het bestaande bedrijventerrein langs de noordzijde van de Enserdwarstocht;
- een variant ongeveer 150 meter ten noorden van het bestaande bedrijventerrein.

Uiteindelijk hebben de provincie en de gemeente Noordoostpolder gekozen voor de noordelijke variant van het tracé voor de rondweg Ens tussen de Kamperweg en de

Drietorensweg. Met deze keuze kunnen de plannen voor een noordelijke ontsluiting voor het bedrijventerrein in Ens verder worden uitgewerkt. Deze weg is de 1e fase van de rondweg. De aanleg van de ontsluitingsweg gebeurt aansluitend aan de aanleg van de N50 (2012/2013).

HOOFDSTUK

6 Uitvoerbaarheid

6.1**ALGEMEEN**

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.16 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

6.2**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is door de gemeenteraad een exploitatieplan opgesteld. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken en planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. Op basis van dit document kan worden gesteld dat het plan economisch haalbaar is. De grondexploitatie zal tegelijk met dit bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld, en is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

6.3**MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden vermeld dat daarin mede inzicht kan worden verkregen door gelegenheid tot inspraak te geven. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan zal in het kader van de inspraak gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. In dit plan wordt te zijner tijd verslag gedaan van de inspraak.

HOOFDSTUK

7

Inspraak en overleg

7.1

INSPRAAK

In het kader van de in de gemeente Noordoostpolder gebruikelijke inspraakprocedure is het voorontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn 8 inspraakreacties ingediend. Daarnaast is er op 14 april 2009 in het gemeentehuis een inspraakbijeenkomst gehouden maar hier zijn geen belangstellende verschenen.

7.2

VOOROVERLEG

De ingediende reacties laten zich als volgt samenvatten en van een gemeentelijke reactie voorzien:

Waterschap Zuiderzeeland (reactie ingekomen 26 mei 2009)

Het waterschap vraagt aandacht voor:

- a. De waterberging van het gebied.
- b. Het creëren van een watergang aan de zuidoostzijde van het perceel en de demping van de watergang aan de noordwestzijde, daarnaast gaat het waterschap er van uit dat tussen de noordwestzijde en de zuidoostzijde een verbindingssloot wordt gegraven.
- c. Alvorens met de demping te starten dient de compensatie van het open water te zijn aangelegd.
- d. Graag de lozing van hemelwater op het oppervlaktewater verder uitwerken in de toekomstige waterparagraaf van het te ontwikkelen bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein.

Gemeentelijke reactie**Ad a.**

In een overleg van 5 februari 2009 is er overeengekomen dat in het toekomstige bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein Ens de totale hoeveelheid waterberging wordt bepaald. Voor de uitbreiding van Zuidberg wordt zoals afgesproken een waterboekhouding bijgehouden. De plantoelichting zal hier op worden aangepast.

Ad b.

Het contact voor de demping van de sloten en het aanleggen van nieuwe watergangen loopt rechtstreeks van het Waterschap naar Zuidberg BV.

Ad c.

Compensatie is voorzien door de aanleg van een nieuwe sloot.

Ad d.

Voor de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Ens wordt dit meegenomen. Dit plan wordt in 2010 gestart.

Provincie Flevoland (reactie ingekomen op 18 juni 2009)

- a. Bij het plan is (nog) geen onderzoek naar voorkomende natuurwaarden aanwezig. Graag nog een dergelijk onderzoek toevoegen, welke in ieder geval inzicht geeft op de aanwezigheid van ringslang, rugstreeppad en broedvogels.
- b. Wat betreft de financiering van de rondweg nabij Ens, is in het plan opgenomen dat dit voor rekening komt van de Provincie. De provincie is van mening dat een gedeelte hiervan ook voor rekening van de gemeente komt.

Gemeentelijk reactie**Ad a.**

Buro Bakker heeft op 14 april 2009 een onderzoek uitgevoerd volgens de Flora- en faunawet. Uit dit onderzoek is de volgende conclusie naar voren gekomen:

“Vanwege het voorkomen van broedvogels zal het verwijderen van de houtsingel en het bouwrijp maken van de akker buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd. Alle andere gevonden en te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is dan wel van kracht.”

Ad b.

Tot er uitsluitel is omtrent deze casus zal de zin uit het bestemmingsplan worden verwijderd.

VROM-Inspectie (reactie ingekomen op 5 juni 2009)

- a. In verband met de luchtkwaliteit is in de toelichting op pagina 13 opgenomen dat het bestemmingsplan “niet in betekende mate” is, echter ontbreekt de onderbouwing hierbij waarom wel/niet aan deze eis wordt voldaan.
- b. De overweging mist waarbij de uitbreiding van het bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden vergeleken.
- c. Is er gekeken of in de behoefte kan worden voorzien op een ander (regionaal) bedrijventerrein?

Gemeentelijk reactie**Ad a.**

De VROM-Inspectie heeft opmerkingen gemaakt vooruitlopend op het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maar dit is nog voorbarig. De toelichting op dit onderdeel zal worden aangepast.

Ad b.

In de toelichting van het plan zal worden aangegeven dat uitbreidingen binnen de dorpskern van Ens niet meer voor handen zijn.

Ad c.

Het bedrijf Zuidberg is dusdanig sterk aan Ens verbonden dat hier geen opties voor zijn. De reden van de binding betreft met name de goede ligging aan de N50.

Dorpsbelang Ens (reactie ingekomen op 15 april 2009)

Dorpsbelang Ens voorzien geen bezwaren tegen de plannen en zien de plannen als positief voor de werkgelegenheid in Ens.

Vitens (reactie ingekomen op 18 mei 2009)

Vitens heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Enexis (reactie ingekomen op 16 april 2009)

De gemeente moet er rekening mee houden dat Enexis één of meerdere transformatorruimtes zal plaatsen in verband met de elektriciteitsvoorziening in dit plan.

Gemeentelijk reactie

Onder de bestemming is het mogelijk gemaakt dat er nutsvoorzieningen worden geplaatst. Dit is in het huidige plan opgenomen.

Gasunie (reactie ingekomen op 8 april 2009)

Vastgesteld is dat de leidingen van de Gasunie geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

KPN (reactie ingekomen op 6 april 2009)

KPN wenst graag de nadere uitwerking van dit plan te bespreken.

Gemeentelijke reactie

Onder de bestemming is het mogelijk gemaakt dat er nutsvoorzieningen worden geplaatst. Dit is in het huidige plan opgenomen.

7.3**TER INZAGE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Ens" heeft van 25 juni tot en met 6 augustus 2009, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend

december 2010.

BIJLAGE 1 Berekeningen luchtkwaliteit

Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar
Ens	Middenveld	184010	517500	600	0,91	0,04	0,05

Fractie autobus	Parkeer bewegingen	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot weg	Fractie stagnatie
0	200	Normaal stadsverkeer	Basistype	1	30	0

Rapportage AlleStoffen	
Naam	PJM van Rossenberg
Versie	8.0
Stratenbestand	Bedrijventerrein Ens
Jaartal	2009
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m³
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

Plaats	Straatnaam	X	Y	NO ₂ (µg/m³) Jaargemiddelde	NO ₂ (µg/m³) Jm achtergrond	NO ₂ (µg/m³) Overschrijdingen grenswaarde	NO ₂ (µg/m³) Overschrijdingen plandirempel
Ens	Middenveld	184010	517500	15,1	15	0	0

PM ₁₀ (µg/m³) Jaargemiddelde	PM ₁₀ (µg/m³) Jm achtergrond	PM ₁₀ (µg/m³) Overschrijdingen grenswaarde	PM ₁₀ (µg/m³) Overschrijdingen plandirempel
21,5	21,5	3	0

Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mv/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar
Ens	Middenveld	184010	517500	1.200	0,91	0,04	0,05

Fractie autobus	Parkeer bewegingen	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot wegas	Fractie stagnatie
0	400	Normaal stadsverkeer	Basistype	1	30	0

Rapportage AlleStoffen	
Naam	PJM van Rossenberg
Versie	8.0
Stratenbestand	Bedrijventerrein Ens
Jaartal	2015
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m³
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1
Plaats	Straatnaam
Ens	Middenveld

				NO₂ (µg/m³)	NO₂ (µg/m³)	NO₂ (µg/m³)
			Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Overschrijdingen plandrempel
	X	184010	517500	11,9	11,7	0

PM₁₀ (µg/m³)	PM₁₀ (µg/m³)	PM₁₀ (µg/m³)	PM₁₀ (µg/m³)
Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde	Overschrijdingen plandrempel
20,6	20,6	2	0

Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar
Ens	Middenveld	184010	517500	1.300	0,91	0,04	0,05

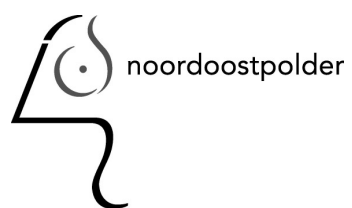
Fractie autobus	Parkeer bewegingen	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot wegas	Fractie stagnatie
0	425	Normaal stadsverkeer	Basistype	1	30	0

Rapportage AlleStoffen	
Naam	PJM van Rossenberg
Versie	8.0
Stratenbestand	Bedrijventerrein Ens
Jaartal	2020
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m³
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

Plaats	Straatnaam	X	Y	NO₂ (µg/m³)	NO₂ (µg/m³)	NO₂ (µg/m³)	NO₂ (µg/m³)
Ens	Middenveld	184010	517500	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde	Overschrijdingen plandrempel
				9,5	9,4	0	0

PM₁₀ (µg/m³)	PM₁₀ (µg/m³)	PM₁₀ (µg/m³)	PM₁₀ (µg/m³)
Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde	Overschrijdingen plandrempel
19,4	19,4	1	0

BIJLAGE 2 Grondexploitatie



Grondexploitatie Bedrijventerrein Ens

.....	1
Grondexploitatie Bedrijventerrein Ens.....	1
1. Samenvatting	3
2. Analyse Ruimtegebruik	4
3. Bouwprogramma.....	6
4. Investerings	7
5. Opbrengsten.....	9
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	10
7. Resultaten.....	11
8. Risico's en risicobeheersing	12

Datum: 5 maart 2009

1. Samenvatting

In 2009 zal het bestemmingsplan bedrijventerrein Ens aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Daarnaast wordt een grondexploitatie eveneens ter vaststelling aangeboden. Aan de noordkant van Ens wordt 14 hectare grond bestemd tot bedrijventerrein waarvan 10 hectare als bedrijfsgrond zal worden uitgegeven. De wens tot uitbreiding is ingegeven door de uitbreidingsbehoefte van bedrijf Zuidberg en het Gemeentelijke Vestigings Visie (kort: GVV). Hierop heeft de gemeente geanticipeerd en zal tot grondaankoop overgaan. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal plaatshebben in de periode 2009-2019 conform het GVV. In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van de bedrijventerreinontwikkeling Ens inzichtelijk gemaakt en wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd.

Op basis van een definitieve stedenbouwkundig plan zal voor de realisatie van het plan een gemeentelijke grondexploitatie worden opgesteld. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten etc. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie heeft een voordelig saldo.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van de verkavelingstekening van stedenbouwkundig adviesbureau [naam]. In afbeelding 1 is het verkavelingsplan aangegeven. Het plan is gelegen aan de noordzijde van Ens en wordt ontwikkeld als bedrijventerrein.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Bedrijventerrein Ens

Het bruto plangebied bestaat uit 14 hectare. Het netto plangebied uit 10 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik bedrijventerrein Ens

Bruto plangebied	140.000	
Te handhaven elementen	0	
Exploitatiegebied	140.000	
Netto plangebied (inrichtingsgebied)	140.000	100%
Uitgeefbaar	100.000	71%
Verharding	20.400	15%
Groen	9.800	7%
Water	9.800	7%
Totaal ruimtegebruik	140.000	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestaand

Het bestaande agrarische perceel van pachter (Meijer) en eigenaar (Domeinen) wordt gekocht door de gemeente Noordoostpolder om middels een bestemmingswijziging te bestemmen als bedrijventerrein.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 70% van het totale plangebied. Een courante bruto-nettoverhouding voor bedrijventerreinen die past bij de normstelling. Het uitgeefbaar terrein bestaat uit bouwrijpe grond.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 7% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur op het bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat parkeren (dwars- en langs) niet in de openbare ruimte plaatsheeft, maar overwegend op de bedrijfsterreinen (gronden). De profielbreedtes van de wegen dienen nog bepaald te worden. Wij gaan uit van een profielbreedte van 5,0 meter. In het plangebied is het tracé van de rondweg, de

aansluiting op de N50 voorzien. Deze weg is gepland in 2012. Het standpunt van de gemeente over de aanleg is dat de provincie de aanleg van deze weg financiert.

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt circa 14% van het plangebied. Wij gaan er gezien de normstelling vanuit dat de geraamde percentages voor groen en water voldoende zijn. Voor water geldt dat 7% als bergingscapaciteit in het plan om regenwater binnenplans te kunnen bergen afdoende moet zijn.

3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan, zoals weergegeven in afbeelding 1, kunnen in het bedrijventerrein Ens voor 10 hectare grond uitgegeven worden voor de aanleg van bedrijventerrein. Om de uit te geven meters flexibel te laten plaatsvinden is het wenselijk om de wegenstructuur ofwel het bouw- en woonrijp maken uit te voeren na uitgifte van een bepaald deel van het bedrijventerrein in plaats van vooraf. Het aantal hectares bedrijventerrein dat geprognostiseerd is in Ens correspondeert met de Gemeentelijke Vestigingsbeleid Visie. De aantallen en de onderverdeling naar jaartal zijn opgegeven in de fasering. De aantallen zoals die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: aantal uit te geven hectares bedrijventerrein in Ens

Bedrijventerrein segment	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	aantallen
bedrijfsgrond	100.000 m2	Nader te bepalen	Nader te bepalen
TOTAAL	100.000 m2		

4. Investeringsen

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2009 en zijn exclusief B.T.W. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd.

De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2009 boekwaarde bedragen circa € 0 miljoen en bestaan hoofdzakelijk uit grondaankopen, rentekosten en planontwikkelingskosten. Als basis voor de kostenraming is de verkavelingstekening van [naam bureau] gebruikt. De totale kosten bedragen € 5,05 miljoen exclusief B.T.W. In de onderstaande tabel 3 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie bedrijventerrein Ens

omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde	Nog te realiseren
Boekwaarde	0	0	0
Verwerving	1.812.610	0	1.812.610
Sloopkosten	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	1.380.000		1.380.000
Woonrijpmaken	431.250	0	431.250
Planontwikkelingskosten	253.575	0	253.575
Vorbereiding en Toezicht	226.406	0	226.406
Risico onvoorzien	181.125	0	181.125
Reserves/Fondsen	515.000	0	515.000
Overig	0	0	0
TOTAAL	4.799.966	0	4.799.966

4.1 Boekwaarde

De grond die voor deze ontwikkeling benodigd is dient nog verworven te worden als anticiperende aankoop. Van reeds verworven grond is geen sprake en dientengevolge van een boekwaarde.

4.2 Verwerving

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ens dient de gemeente alle grond in het plangebied te verwerven. 14 hectare van kavel P 93 geldt als benodigde grond voor de ontwikkeling. Deze grond is in eigendom van Domeinen. Domeinen heeft aangegeven met de aankoop door de gemeente in te stemmen wanneer de gemeente de kavel pachtvrij zou maken. Om dit te bewerkstelligen diende de gemeente met de pachter (Meijer) tot overeenstemming te komen over de ruilgrond en ruilvoet. Dit is gelukt waardoor de kavel P92 overgedragen kan worden aan de gemeente. Kosten van de verwerving bedragen in totaal € 1.812.610,-

4.3 Sloopkosten

Voor de ontwikkeling dient niets gesloopt te worden. Hiervoor is derhalve geen bedrag meegenomen.

4.4 Saneringskosten

De bodem van het plangebied is voor zover bij ons bekend schoon.

4.5 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van ervaringscijfers (met index) van vergelijkbare bedrijventerreinen zijn de de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van respectievelijk € 1.380.000,- en € 431.250,- opgenomen in de grondexploitatie. De gehanteerde uitgangspunten bij de inrichting van het openbaar gebied worden na civieltechnische raming in onderstaand nader toegelicht.

4.6 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de notitie [plankosten...]. Voor bedrijventerreinontwikkelingen geldt dat een percentage van 14% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten.

4.7 Voorbereiding en toezicht

Voor het toezicht op de onderdelen als sanering en het bouw- en woonrijp maken die binnen het plangebied, zijn apart kosten gerekend. Hiervoor geldt een normpercentage van 12,5% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken.

4.8 Risico en onvoorzien

Conform de notitie [plankosten...] worden bij exploitaties een percentage van 10% risico en onvoorzien over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend.

4.9 Reserves en Fondsen

Bijdragen aan reserves en fondsen is een bedrag van € 515.000,- meegenomen.

5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2009 conform de vaststelling van de grondprijzen voor bedrijventerrein. De totale opbrengsten bedragen € 5,3 miljoen exclusief B.T.W. (zie tabel 4). De opbrengsten bestaan uit opbrengsten die nog moeten worden ontvangen.

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte bedrijventerrein Ens

	Grootte kavel	Opbrengst per m2	Totale opbrengst
TOTAAL	100.000 m2		5.300.000

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van bedrijfsgrond.

5.1 Opbrengsten bedrijventerrein

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2008 zoals vastgesteld in het BenW advies van 19 augustus 2008; 'Vaststelling grondprijzen bedrijventerreinen voor de periode 2008 t/m 2011'. De totale grondopbrengsten door de gronduitgifte zijn geraamd op circa € 5,3 miljoen. Van deze opbrengst is reeds 25% zekergestellt door de uitgifte aan bedrijf Zuidberg (door uitbreidingsbehoefte). Dit bedrijf neemt een kavel van circa 2,5 hectare, af tegen de per 1-1-2008 vastgestelde en geldende grondprijs € 47,- per m2 in Ens. De gemeente zal de grondtransactie met bedrijf Zuidberg in 2009 effectueren. Afspraak hierbij is dat de kavel in huidige staat geleverd zal worden. Dit wil zeggen dat Zuidberg zelf zorgdraagt voor de inrichting van de kavel, de aansluiting van de kavel aan haar bestaande bedrijfskavel (ondergrondse en bovengrondse infrastructuur). Voor de resterende grond is een uitgifteprijs per m2 geraamd in de grondexploitatie van van € 50 tot € 55,- per m2 vanwege de opbouwende prijsstelling (zie tabel 5).

Tabel 5: voorgestelde adviesprijzen voor de periode 2009 – 2011 Ens

Bedrijventerrein	2008	2009	2010	2011
Ens ¹	47	50	60	60

¹ Indien de N50 voor 2011 wordt verbreed dan kunnen voor de kavels in Ens die het dichtst bij de N50 liggen hogere prijzen worden gehanteerd als zijnde 'zichtlocatie'.

6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

6.1 Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Renteparameters

De renteparameters in de exploitatieberekening zijn aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant gelijk. Voor de gehele looptijd van het plan wordt een rentepercentage van 6% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gesteld op 3,0% per jaar conform de richtlijnen van de begroting. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 2,0% per jaar.

B.T.W.

Alle genoemde bedragen in de nota zijn exclusief B.T.W., tenzij anders vermeld.

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is van 2009 tot en met 2018. Per 1-1-2019 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2009. Per 1 januari 2010 worden de kosten met 3,0% per jaar geïndexeerd en de opbrengsten met 2,0% per jaar.

6.2 Fasering

De planning is gericht op start 1^e fase bouwrijp maken in 2009, zodat in de loop van 2009 gestart kan worden met de gronduitgifte. De daadwerkelijk fasering voor de sanering en het bouw- en woonrijp maken wordt bepaald door het uitgiftetempo. De gronduitgifte vindt plaats in de periode 2009-2019. Dit betekent een gemiddelde uitgifte van 9.000 m² per jaar. Doordat in 2009 25% van de uit te geven bedrijfsgrond reeds verkocht is gaan wij in een gematigd scenario uit van geen verkoop in 2010 en 2011. In de tabel 6 is de gemiddelde fasering van de uitgifteaantallen per m² bedrijfsgrond aangegeven.

Tabel 6: Uitgiftescenario en fasering bedrijventerrein Ens.

	Uitgifte	scen.gem.		scenario grex		bouwrijpmaken		woonrijpmaken	
jaar	functie	m2	uitgeefbaar	jaar%	cum%	jaar%	cum%	jaar%	cum%
2009	Kavel Zuidberg	35.200m ²	25.000m ²	25%	25%		0%		0%
2010				0%	0%	0%	0%	0%	0%
2011				0%	25%	0%	0%	0%	0%
2012	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	35%	25%	25%	0%	0%
2013	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	44%	0%	25%	25%	25%
2014	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	53%	25%	50%	0%	25%
2015	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	63%	0%	50%	25%	50%
2016	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	72%	25%	75%	0%	50%
2017	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	81%	0%	75%	25%	75%
2018	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	91%	25%	100%	0%	75%
2019	restant kavels	13.100m ²	9.313m ²	9%	100%	0%	100%	25%	100%
2020				0%	100%	0%	100%	0%	100%
2021				0%	100%	0%	100%	0%	100%
2022				0%	100%	0%	100%	0%	100%
2023				0%	100%	0%	100%	0%	100%
TOTAAL		140.000m²	100.000m²	100%		100%		100%	

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten:

SALDO EINDWAARDE D.D.	01-jan-19	Positief	€ 204.735
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	01-jan-09	Positief	€ 114.323

De grondexploitatie kent dus een *positief* resultaat.

8. Risico's en risicobeheersing

8.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zitten een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in locatie afhankelijke en locatie onafhankelijke.

Locatie afhankelijke risico's

De verwervingskosten zijn uitonderhandeld en staan op papier. Bijstelling of onaangename verrassingen zijn hierdoor uitgesloten. De fasering van de uitgifte is mede gebaseerd op de Gemeentelijke Vestigingsbeleid Visie. Deze is in een negatief scenario bijgesteld oor in de fasering een 'verkooploze' periode van 2 jaar te calculeren. De planning is gericht op start in 2009. Dit is uiteraard afhankelijk van de ruimtelijke procedure. Hierin zijn geen vertragingen te verwachten omdat cluster Ruimte het planologische traject reeds heeft opgepakt. In de exploitatie is er vanuit gegaan dat in 2009 de eerste grondopbrengsten gegenereerd kunnen worden. Deze is zekergestellt middels een overeenkomst met bedrijf Zuidberg. De opbrengsten van de resterende bedrijfsgrond is lager geraamd dan de aan te nemen adviesprijzen die voortvloeien uit het BenW advies 'vaststelling grondprijzen bedrijventerreinen periode 2008-2011'. Doordat de stedenbouwkundige uitwerking uitgaat van een flexibel c.q. nader uit te werken plan kunnen de nu geraamde en geplande kosten van bouw- en woonrijp maken in tijd lager zijn door deze kosten op de eigenaren te verhalen. Aangezien de kosten van bouw- en woonrijpmaken alsmede de kosten voor onderzoek, planontwikkeling, risico en onvoorzien ruim zijn opgenomen zijn hier weinig risico's te verwachten. Tot slot is er sprake van goede ondergrond. Het treffen van de nodige waterhuishoudkundige voorzieningen zijn in de grondexploitatie hogere kosten niet te verwachten. Op voorhand is de hoogte van de kosten moeilijk in te schatten. Uiteraard blijft dit vooralsnog een risico. Overige locatie afhankelijk risico's c.q. problemen in de ontwikkeling worden niet verwacht.

Locatie onafhankelijke risico's

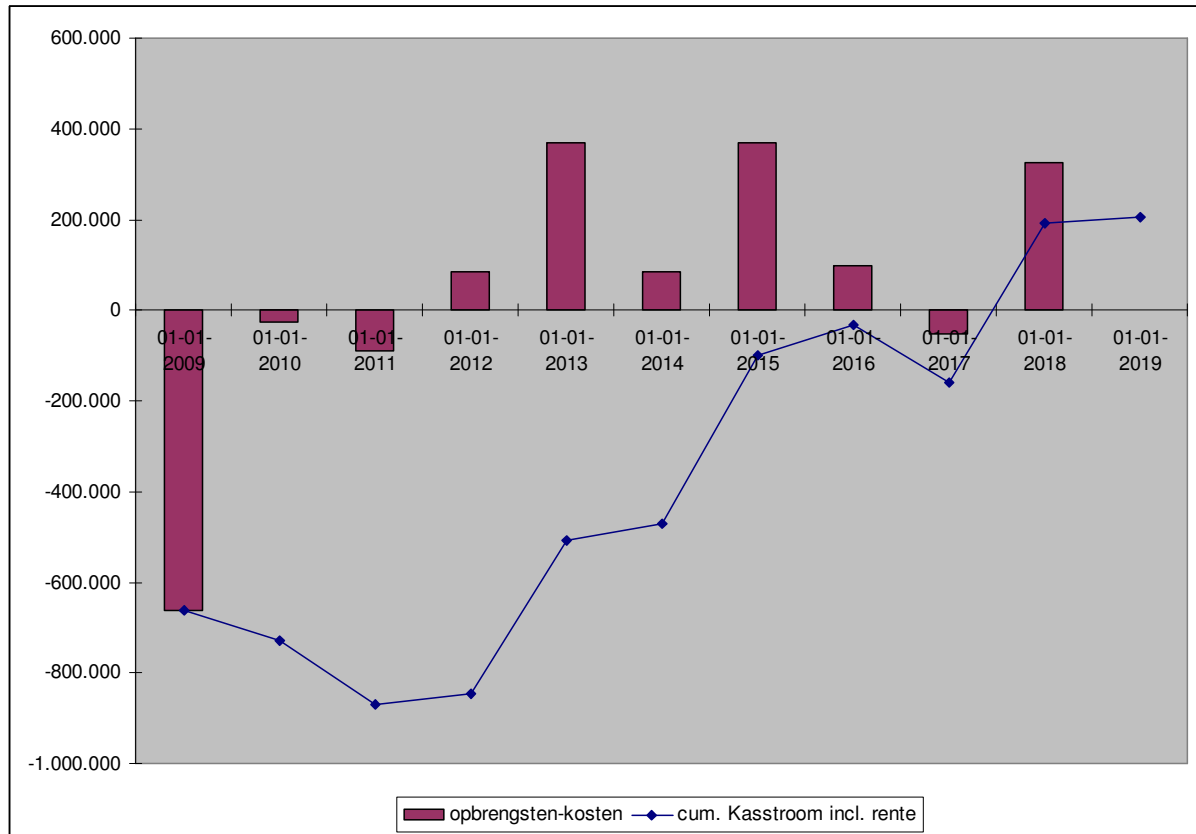
Met locatie onafhankelijke risico's wordt met name bedoeld de economische ontwikkeling en mogelijke stagnatie van de bedrijventerreinenmarkt. Dit kan zijn weerslag hebben op de voortgang en de hoogte van de grondprijzen van de grondverkoop en daarmee het exploitatieresultaat. Met deze vertraging is rekening gehouden door een verkooploze periode in te bedden en de grondprijs uit voorzichtigheid in de exploitatie lager te waarderen.

8.2 Risicobeheersing

Hiervoor zijn een aantal risico's benoemd en (deels) in geld uitgedrukt. Alhoewel niet alle risico's volledig beheersbaar zijn, is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers door bijvoorbeeld de snelheid van de kaveluitgifte aan te passen. Gedurende de voorbereiding en uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimte (planning, stedenbouw), Fysiek (grondzaken en planeconomie, Economische Zaken) en Civiel (Civieltechnische werken) en Financiën om de effecten van risico's te minimaliseren.

Voor een efficiënte risicobeheersing is het van belang om inzicht te krijgen in het verloop van het financiële resultaat van een project en het totale investeringsniveau van een exploitatie. Deze gegevens worden inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een kasstroomoverzicht in afbeelding 2.

Afbeelding 2: Kasstroomoverzicht bij grondexploitatie bedrijventerrein Ens



In afbeelding 2 worden per jaarschijf de nominale kosten en opbrengsten weergegeven (zonder rente, inflatie en faseringsinvloeden). Daarnaast laat het kasstroomoverzicht door middel van de lijn zien welk verloop de kasstroom kent. Geconstateerd kan worden dat de lijn in 2009 start met een negatief saldo van ruim € 0,6 miljoen. Gedurende het verloop van het project wordt de verwachte boekwaarde in 2019 positief. In de periode tot en met 2019 wordt bij een eventuele stagnatie in de uitvoering of bij een tegenvallende kavelverkoop een aanzienlijk (rente-) risico gelopen. Het verloop van de kasstroom laat zien dat een adequate sturing op de voortgang van het project van belang is.

Projectnummer	40	0	0	Laatst bewerkt	03-04-03
Auteur	N van der Ende	Plannaam	Bedrijventerrein Ens (Nieuw)	Standaardformat vrijgegeven per:	28-07-03
Versie	-	Deellocatie	-	prijspeldatum	01-01-2009
Model	jaar	Variant	1		

OPBRENGSTEN

ELEMENT	EUR
Bedrijventerrein	5.300.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	5.300.000

KOSTEN

ELEMENT	EUR
Boekwaarde onroerend goed	0
Verwerving	1.812.610
Slopen opstellen	0
Sanering	0
Bouwrijp maken	1.380.000
Woonrijp maken	431.250
Planontwikkelingskosten 14%	1.811.250 253.575
Voorbereiding en toezicht planuitvoering 12,5%	1.811.250 226.406
Risico en onvoorzien 10%	1.811.250 181.125
Fondsen/omslagkosten	515.000
Onderhoud	0
Overig	0
TOTAAL KOSTEN	4.799.966

SALDO NOMINAAL	500.034
SALDO EINDWAARDE D.D. 01-jan-19	204.735
SALDO CONTANTE WAARDE D.D. 01-jan-09	114.323

BIJLAGE 3

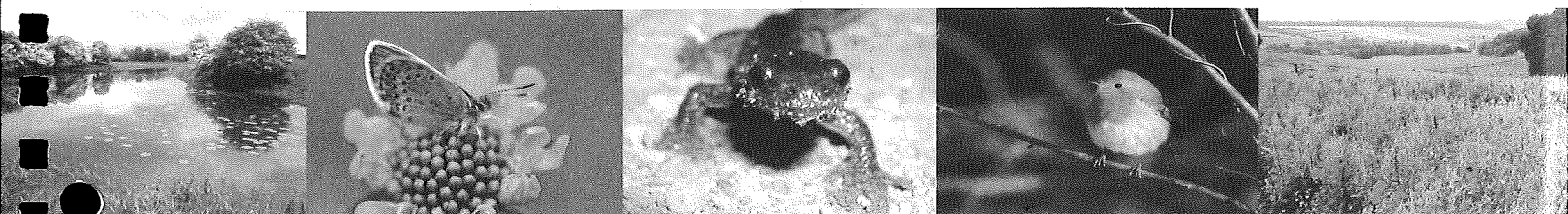
Toetsing flora en faunawet



2e exemplaar

4

1e exemplaar in
map R5 MANTM



TOETSING

Flora- en faunawet voor de uitbreiding
van een bedrijf te Ens.

buro bakker adviesburo voor ecologie bv

TOETSING FLORA- EN FAUNAWET VOOR DE UITBREIDING
VAN EEN BEDRIJF TE ENS.

Gebruik en overname van gegevens
alleen toegestaan met volledige bronvermelding:

*Buro Bakker (2009);
Toetsing Flora- en faunavet voor de uitbreiding van een bedrijf te Ens.
Buro Bakker adviesburo voor ecologie BV te Assen,
in opdracht van Enitech Vastgoed BV.*

in opdracht van:

EMITECH VASTGOED BV

contactpersoon:

DHR. J. ZUIDBERG

uitgevoerd door:

BURO BAKKER ADVIESBURO VOOR ECOLOGIE BV

Weiersloop 9 Postbus 10034 9400 CA Assen tel. 0592-313389 fax. 0592-314643

Projectleiding:

Ir. M.S. Van Kerkvoorde

Veldwerk en rapportage:

Ing. H.J. Steendam

Inhoud

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING.....	1
1.2	OPZET.....	1
1.3	DE FLORA- EN FAUNAWET.....	2
1.4	DE VOGELRICHTLIJN EN HABITATRICHTLIJN.....	3
1.5	ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR.....	3
1.6	RODE LIJSTEN.....	3
2	FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE.....	4
2.1	TERREINKARAKTERISTIEK.....	4
2.2	FLORA EN VEGETATIE.....	4
2.3	FAUNA.....	5
2.3.1	Vogels.....	5
2.3.2	Zoogdieren.....	5
2.3.3	Amfibieën, Vissen en Reptielen.....	5
2.3.4	Overige fauna.....	5
3	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET.....	6
3.1	SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN.....	6
3.2	GEVOLGEN VAN DE INGREEP.....	6
3.3	MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN.....	6
3.4	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES.....	7

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De firma Zuidberg wil zijn bedrijfsactiviteiten uitbreiden en heeft daarvoor extra ruimte nodig. Deze ruimte van 150 bij 160 meter ligt ten noorden van het huidige bedrijventerrein op agrarisch gebied. Bij de uitbreiding zal een groenstrook worden verwijderd en zal een sloot worden gedempt en verlegd. Omdat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, is een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet vereist.



Figuur 1: De ligging van de onderzochte locatie, in rood aangegeven. Bron: Google Earth.

1.2 OPZET

Buro Bakker is gevraagd om op basis van een veldbezoek en ecologisch inzicht een beschouwing op te stellen over de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Daarmee worden soorten bedoeld die worden beschermd door de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn.

Op 26 maart 2009 is een ecologische verkenning in het gebied uitgevoerd. Daarbij is gelet op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Daarnaast zijn ook inschattingen gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten op basis van terreinkenmerken.

1.3 DE FLORA- EN FAUNAWET

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Voor dit project zijn de volgende artikelen van de wet relevant:

- Artikel 2 legt een zorgplicht op. Dat houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.
- Artikel 8 verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Artikel 9 verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 10 verbiedt het verontrusten van beschermde dieren.
- Artikel 11 verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten of hollen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen.

Een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) omtrent artikel 75 is gepubliceerd in het Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 501 op 19 oktober 2004 en is op 23 februari 2005 van kracht geworden. Dit houdt in dat de Flora- en faunawet meer mogelijkheden biedt voor het verkrijgen van vrijstellingen, mits aan voorwaarden wordt voldaan. In de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten onderverdeeld in drie tabellen, elk met hun eigen beschermingsregime, en worden vogels apart behandeld. De volgende drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

Categorie 1: Hieronder vallen de zogenaamde tabel 1-soorten. Dit betreft een aantal beschermde, maar algemene soorten in Nederland, waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt op voorhand een vrijstelling, mits bij ingrepen sprake is van een bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen. Als hier niet aan voldaan is, moet er een ontheffingsaanvraag worden gedaan, waarbij getoetst wordt volgens het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van in standhouding van de soort' (de zgn. lichte toets).

Categorie 2: Hieronder vallen de zgn. tabel 2-soorten: beschermde soorten waarvoor niet op voorhand vrijstelling wordt verleend, maar waarvoor eerst een gedragscode moet worden opgesteld. Deze gedragscode wordt door de sector of de ondernemer opgesteld, en door de minister van LNV getoetst. Totdat deze gedragscode is goedgekeurd zal voor soorten uit deze categorie ontheffing aangevraagd moeten worden.

Categorie 3: Hieronder vallen de zgn. tabel 3-soorten. Dit zijn soorten die vermeld zijn in bijlage 1 van bovengenoemde AMvB, alsmede soorten die voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die daardoor een strikte bescherming genieten. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief, 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van in standhouding van de soort. Aan alle drie de criteria moet worden voldaan. Deze vormen gezamenlijk de zgn. uitgebreide toets.

Vogels: Vogels zijn niet in één van deze tabellen opgenomen en worden in de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet apart behandeld. Alle vogels zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Een vrijstelling hiervoor is mogelijk als een gedragscode wordt toegepast. In de praktijk betekent dit dat met name het broedseizoen ontzien dient te worden aangezien juist in deze periode sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nes-

ten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Indien deze gedragscode achterwege blijft is een ontheffing noodzakelijk en zal de uitgebreide toets worden toegepast (zie categorie 3). Nesten van roofvogels, uilen, spechten, Zwarte Kraai en kolonievogels zijn jaar rond beschermd en vallen buiten de gedragscode.

1.4 DE VOGELRICHTLIJN EN HABITATRICHTLIJN

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn beide verwerkt in de Flora- en faunawet. Dientengevolge zijn vrijwel alle vogelsoorten beschermd en zijn soorten opgenomen met een veel strenger beschermingsregime dan de overige beschermde soorten. Voor vogels betekent dit overigens dat het vooral de broedtijd is die te allen tijde dient te worden ontzien.

Daarnaast zijn in het kader van de Vogelrichtlijn speciale beschermingszones aangewezen, waarin populaties van sommige vogelsoorten extra worden beschermd. Deze speciale beschermingszones, de voormalige Vogelrichtlijngebieden, zijn samen met de gebieden die in het verleden zijn aangemeld in het kader van de Habitatrichtlijn onderdeel van Natura 2000, een Europees netwerk van natuurgebieden. Nederland telt in totaal 162 Natura 2000 gebieden. De officiële aanwijzing tot Natura 2000 gebieden is inmiddels in gang gezet.

De bescherming van de Natura 2000 gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000 gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet. Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000 gebied. Het ligt op ongeveer vier kilometer van het Natura 2000 gebied het Zwarte Meer en op ongeveer vier kilometer van het Natura 2000 gebied Ketelmeer en Vossemeer. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft geen negatieve effecten op de natuurwaarden van beide Natura 2000 gebieden. Toetsing van de activiteit aan de Natuurbeschermingswet is dus niet noodzakelijk.

1.5 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn. Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur.

1.6 RODE LIJSTEN

Soorten zijn opgenomen in Rode lijsten als ze worden bedreigd in hun voortbestaan. Dat wil echter niet altijd zeggen dat ze ook worden beschermd. Rode Lijsten hebben een signaleringsfunctie en hebben geen juridische status. Alleen Rode lijstsoorten die ook in de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet zijn opgenomen, genieten een vorm van bescherming. In dit rapport is aangegeven of soorten op een Rode lijst staan.

2 FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE

2.1 TERREINKARAKTERISTIEK

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein in Ens en bestaat momenteel voornamelijk uit grootschalige akkerbouw. Alleen op de grens van het huidige bedrijventerrein en de naastgelegen akker is een beperkte groenvoorziening aanwezig. Deze bestaat uit een houtsingel van ongeveer vijf meter breed, een schouwpad en een ondiepe sloot met een steil talud.



Figuur 2: De hoogste natuurwaarden zijn te vinden in de groenstrook direct achter het huidige bedrijventerrein.

2.2 FLORA EN VEGETATIE

Verreweg het grootste deel van het plangebied bestaat uit een intensief onderhouden akker. Ten tijde van het veldbezoek was het pas bewerkt en was nog geen sprake van enige vegetatie. Afgezien van enkele algemene akkeronkruiden, wordt hier tijdens het groeiseizoen geen noemenswaardige vegetatie verwacht. Beschermden soorten zullen hier zeker niet voorkomen. De enige vegetatie van betekenis werd aangetroffen in de smalle groenstrook aan de zuidkant van het plangebied, bestaande uit de sloot, de oevers, het talud, het schouwpad en een houtsingel.

De houtsingel is nog relatief jong (maximaal tien jaar) en bestaat naast een boomlaag met Ruwe Berk en Zomereik uit een dichte struiklaag van vooral Vlier, Hazelaar, Kornoelje en Wilde Liguster. De kruidlaag is slecht ontwikkeld, omdat er weinig licht doordringt tot op de bodem. In delen waar de struiklaag plaatselijk minder dicht was werden soorten aangetroffen als Brandnetel, Kleefkruid en Schijnaardbei.

In en langs de sloot en op het schouwpad werd de vegetatie gedomineerd door algemene grassen zoals Engels Raaigras, Rietgras, Riet en Kropaar. Daarnaast zijn soorten aangetroffen zoals Kleine Veldkers, Waterranonkel, Fluitekruid, Witte Klaver, Paardebloem en Brandne-

tel. Gezien de aanwezige vegetatie en de voedselrijke bodem kan het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied worden uitgesloten. Ook het feit dat het veldbezoek buiten het groeiseizoen werd gebracht zal niet hebben geleid tot het missen van overige en strikt beschermde soorten.

2.3 FAUNA

Op basis van het aangetroffen biotoop kan een klein aantal beschermde diersoorten in het onderzoeksgebied voorkomen. Hieronder wordt de verwachte aanwezige fauna per soortgroep beschreven.

2.3.1 VOGELS

Het veldbezoek is vroeg in broedseizoen gebracht. De waargenomen soorten zijn daarom niet representatief voor de plaatselijke broedvogelbevolking. Tijdens het veldbezoek zijn territoriale verricht van Koolmees en Merel, waarvan de Koolmees waarschijnlijk buiten het plangebied broedt. Voor de Merel is geschikt nestgelegenheid in het plangebied aanwezig. Vooral de houtsingel is geschikt voor broedvogels. Andere soorten die er verwacht kunnen worden zijn onder meer Roodborst, Winterkoning, Tuinfluiter, Zwartkop, Tjiftjaf, Fitis en Houtduif. De houtsingel is niet geschikt voor jaarrond beschermde holenbroeders, omdat de bomen daarvoor te jong zijn. Ook andere vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, zoals roofvogels, uilen en koloniebroeders zijn niet vastgesteld. Het akkerbouwgebied is beperkt geschikt voor enkele algemene akkervogels, zoals Gele Kwikstaart, Veldleeuwerik en Kievit. Gezien het intensieve gebruik zullen de dichtheden echter zeer gering zijn.

2.3.2 ZOOGDIEREN

In het plangebied zijn sporen gevonden die duiden op verblijfplaatsen van de licht beschermde (categorie 1) Mol en Veldmuis. Molshopen en muizenholletjes werden voornamelijk gevonden in een smalle strook langs de sloot en in de houtsingel. De houtsingel is verder ondermeer geschikt als verblijfplaats voor de licht beschermde Egel, Bosspitsmuis, Huispitsmuis en Bosmuis. Deze soorten zijn niet aangetroffen, omdat ze moeilijk waarneembaar zijn, maar geschikt leefgebied is voor deze soorten aanwezig. Verblijfplaatsen van andere soorten zoogdieren komen niet in het plangebied voor. Ook verblijfplaatsen van strikt beschermde vleermuizen komen niet in het plangebied voor. De opgaande beplanting is daarvoor niet geschikt. Deze is jong en vertoont geen holtes en rottingsgaten of -spleten. Als vliegrouete is het ook weinig geschikt, omdat het niet aansluit op een netwerk van andere houtsingels.

2.3.3 AMFIBIEËN, VISSSEN EN REPTIELEN

Water is in beperkte mate in het plangebied aanwezig. Alleen in de sloot stond een geringe hoeveelheid water. Omdat de sloot het grootste deel van de dag in de schaduw ligt wordt het weinig verwarmd, waardoor het ook weinig geschikt is als voortplantingwater voor amfibieën. Desondanks is het mogelijk dat enkele algemene amfibieën, zoals Bruine Kikker en Gewone Pad de sloot als voortplantinggebied gebruiken. Beide soorten kunnen ook geschikt overwinteringgebied vinden in de houtsingel. De Rugstreppad, die veel in de Noordoostpolder voorkomt, komt niet in het plangebied voor. Deze soort is sterk afhankelijk is van ondiep, snel opwarmend water en dat ontbreekt in het plangebied. Ook andere beschermde amfibieën, alsmede beschermde vissen en reptielen komen niet in het plangebied voor, vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

2.3.4 OVERIGE FAUNA

Overige soorten zoals beschermde vlinders en libellen worden niet verwacht, hiervoor is geen geschikt biotoop aanwezig.

3 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET

3.1 SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN

Onderstaande tabel geeft voor de aangetroffen en mogelijk aanwezige beschermde soorten het beschermingsregime aan. Voor soorten uit de eerste categorie geldt een algehele vrijstelling. Voor de soorten uit de tweede en derde categorie dient over het algemeen ontheffing te worden aangevraagd. In § 3.4 wordt dit nader uitgewerkt.

Soortgroep	Soort	Type waarneming	Tab1	Tab2	Tab3
Zoogdieren	Mol <i>Talpa europaea</i>	B	X		
	Veldmuis <i>Microtus arvalis</i>	B	X		
	Egel <i>Erinaceus europaeus</i>	A	X		
	Bosmuis <i>Apodemus sylvaticus</i>	A	X		
	Huisspitsmuis <i>Crocidura russula</i>	A	X		
	Bosspitsmuis <i>Sorex araneus</i>	A	X		
Vogels	Alle broedvogels	B/C			X
Amfibieën	Bruine kikker <i>Rana temporaria</i>	A	X		
	Gewone pad <i>Bufo bufo</i>	A	X		

Tabel 1: Overzicht van waargenomen of waarschijnlijk in het plangebied voorkomende beschermde fauna. Type waarneming: A=waarschijnlijk aanwezig, B=sporen/holen/nesten aanwezig, C=zichtwaarneming, D=mogelijk aanwezig, nader onderzoek noodzakelijk. Tabel 1=algemene maar beschermde soorten, Tabel 2=overige soorten, Tabel 3=strikt beschermde soorten (zie § 1.3).

3.2 GEVOLGEN VAN DE INGREEP

Bij een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet zijn in de eerste plaats vaste verblijfplaatsen en groeiplaatsen van overig en strikt beschermde soorten van belang. Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen deze mogelijk leiden tot de vernietiging van enkele nesten van vogels.

De bedrijfsuitbreiding zal daarnaast leiden tot het verdwijnen van leefgebied en verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) die in klein aantal in het plangebied voorkomen. De negatieve effecten op deze dieren zullen niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. Het betreft allemaal algemene diersoorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is.

3.3 MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN

Mitigerende maatregelen zijn aan de orde bij broedvogels. Vanwege het voorkomen van enkele broedvogels is het noodzakelijk de werkzaamheden (kap van de houtsingel en het bouwklaar maken van de akker) buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen omvat de periode half maart tot en met juli.

Voor schade aan soorten waarvoor een vrijstelling geldt voor de Flora- en faunawet (tabel 1 soorten) hoeft niet te worden gecompenseerd. Op deze soorten is de zorgplicht wel van kracht (artikel 2 Flora- en faunawet, zie § 1.3). De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Een veelgebruikte invulling van deze zorgplicht bestaat uit het ongeschikt maken van het plangebied, door het enkele dagen voorafgaande aan de werkzaamheden, kort af te maaien. Dieren krijgen dan de tijd om het plangebied te verlaten en elders leefgebied te zoeken.

3.4 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES

Vanwege het voorkomen van broedvogels zal het verwijderen van de houtsingel en het bouwrijp maken van de akker buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd. Alle andere gevonden en te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht (zie § 1.3 & 3.3) is dan wel van kracht.

