

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**FUSTLOODS
KUIJDERWEG 15 TE EMMELOORD**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Bestaande situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
2. 3. Landschappelijke inpasbaarheid	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Vormvrije mer-beoordeling	10
4. 2. Milieuzonering	10
4. 3. Geluid	10
4. 4. Water	10
4. 5. Bodem	12
4. 6. Archeologie	12
4. 7. Cultuurhistorie	13
4. 8. Ecologie	13
4. 9. Externe veiligheid	13
4. 10. Luchtkwaliteit	14
4. 11. Kabels, leidingen en zoneringen	14
5. UITVOERBAARHEID	15
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	16
6. 1. Aanleiding	16
6. 2. Afweging	16
6. 3. Conclusie	16

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

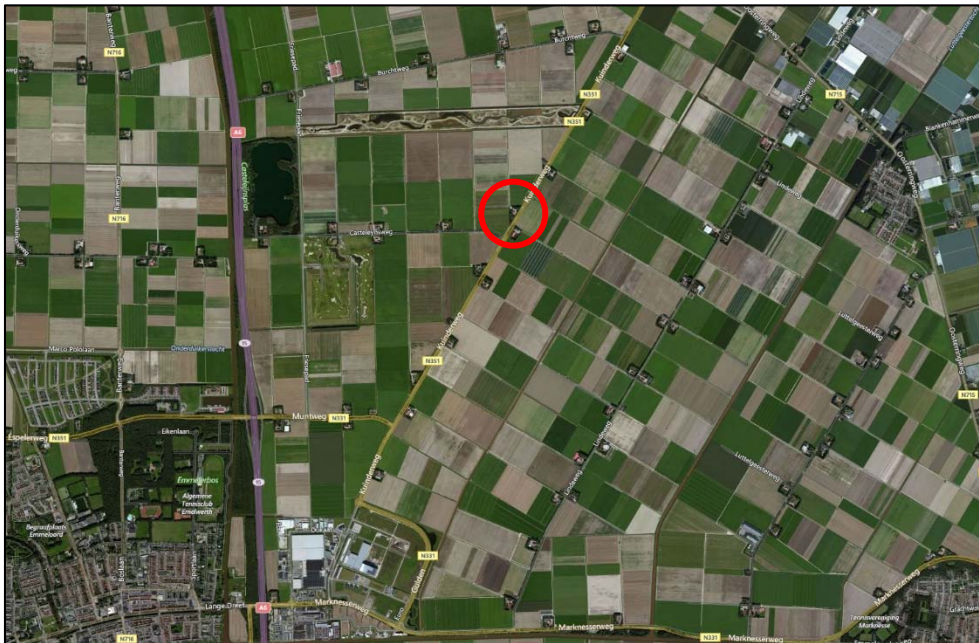
Aan de Kuinderweg 15 te Emmeloord is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is onlangs volledig omgeschakeld naar biologisch, waardoor de input van machines en werktuigen en kuubkisten toeneemt. De vergt meer ruimte en opslagcapaciteit. Bovendien is het, in verband met certificering voor voedselveiligheid, het noodzakelijk dat het lege fust, waar het product in komt, in een afgesloten ruimte komt te staan, zodat er geen vogels overheen kunnen vliegen en het fust bloot staat aan andere gevaren. Tenslotte is er meerdere malen gevaar voor de verkeersveiligheid opgetreden, doordat er met een storm lege kistjes door de lucht vlogen en over de weg waaiden.

Het bedrijf wil daarom een nieuwe fustloods bouwen. Doordat deze loods vóór de voorgevelrooilijn is geprojecteerd en daardoor ook buiten het bebouwingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan, kan deze niet op basis van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. De afwijkende situatie is onder andere het gevolg van de ligging van het perceel op een overgang in de verkavelingsrichting. Het is hierdoor driehoekig van vorm, waardoor de situatie afwijkt van de 'standaarderven', waar het gemeentelijk beleid en het bestemmingsplan vanuit gaat.

De gemeente Noordoostpolder heeft op 9 juni 2015 besloten medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.

1. 2. Locatie

Het projectgebied ligt in het landelijk gebied ten noordoosten van Emmeloord. De ligging van het projectgebied is globaal aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bron: Bing maps)

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*. Het heeft nu de bestemming 'Agrarisch gebied' met een bebouwingsvlak. Bedrijfsgebouwen moeten binnen dit bebouwingsvlak worden gebouwd. Omdat de gewenste loods hier gedeeltelijk buiten staat, is de aanvraag in strijd met de bestemming.

De voorgestelde bouwhoogte van de nieuwbouw (12 meter) is bovendien hoger dan is toegestaan (11 meter). Dat afwijking valt binnen de vrijstellingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 27, lid 1 onder c, waarmee de maten en percentages met 10% kunnen worden verruimd. Deze afwijking wordt in dit geval in de onderhavige procedure meegenomen.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Bestaande situatie

Het projectgebied betreft het perceel van een akkerbouwbedrijf. Dit bedrijf is gelegen in het landelijk gebied, aan de Kuinderweg (N351). Het perceel heeft een driehoekige vorm, doordat de verkavelingsrichting niet haaks op de Kuinderweg staat. Het bedrijf ligt, tezamen met een akkerbouwbedrijf aan de overzijde van de Kuinderweg, relatief solitair in een grootschalig akkerbouwgebied.

Zuidelijk op het perceel staat een bedrijfswoning. Ten noorden hiervan staan enkele aaneen gebouwde bedrijfsgebouwen. Rondom deze bedrijfsgebouwen ligt enige verharding. Het perceel is omzoomd met een erfsingel. Een luchtfoto van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.

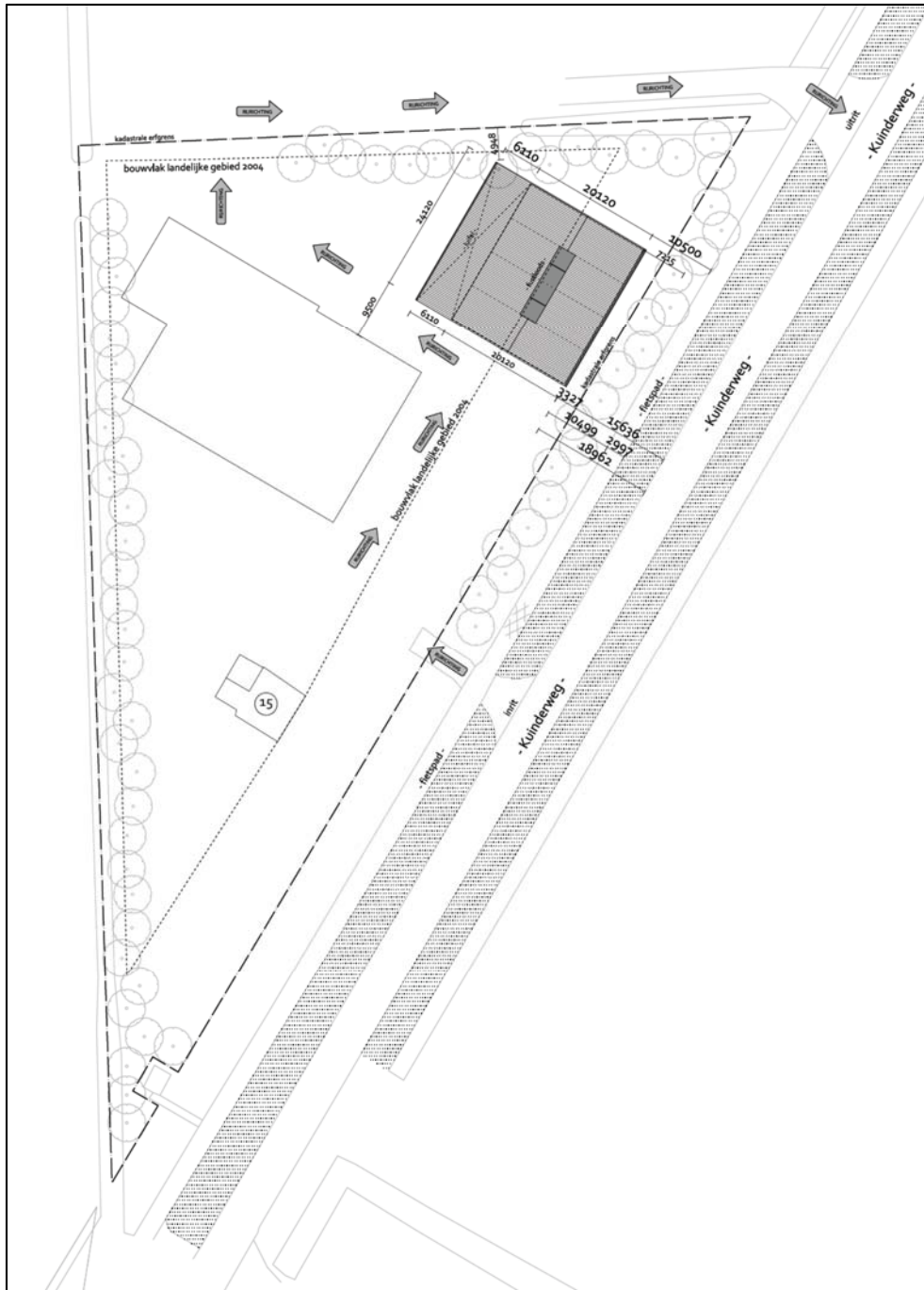


Figuur 2. Luchtfoto projectgebied (bron: Bing Maps)

2. 2. Gewenste situatie

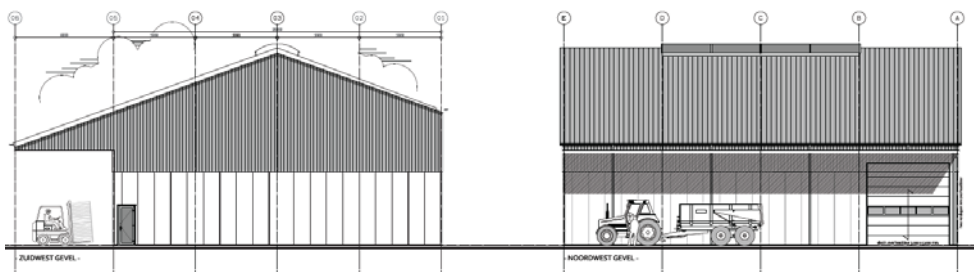
Het project omvat het realiseren van een fustloods ten noordoosten van de bestaande bedrijfsgebouwen. De loods heeft een oppervlakte van 480 m² (24 x 20 meter). De fustloods wordt geplaatst naast, maar niet aan, de bestaande schuren op het erf. Dit is nodig in verband met laden en lossen van oogst- en vrachtwagens.

De gewenste situatie van het bedrijfsperceel is weergegeven in figuur 4.



Figuur 3. Gewenste situatie bedrijfsperceel

De nieuwbouw sluit qua vormgeving en maatvoering en aan op de bestaande bebouwing. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 8 en 12 meter. Enkele gevelaanzichten van de nieuwbouw zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 4. Zuid- en westgevel nieuwbouw

2. 3. Landschappelijke inpasbaarheid

Bij de beoordeling om medewerking te verlenen aan het initiatief heeft de gemeente Noordoostpolder een stedenbouwkundig preadvies opgesteld. Dit is in deze paragraaf verwerkt.

Op het laagste schaalniveau is het thema van de concentrische opbouw herkenbaar in de opbouw van de agrarische erven, die altijd aan drie zijden worden omzoomd door een erf singel. Aan de kant van de openbare weg is het erf transparant begrensd. Deze opbouw heeft als effect dat de erven van buiten af gezien als landschapselement worden ervaren, en vanaf de weg een kijkje in het interieur van het bedrijf ontstaat.

Overal in de polder hebben de agrarische erven vrijwel dezelfde maat en vorm: 100 x 100 meter of 80 x 100 meter. De erven liggen vrijwel altijd in de hoek van de kavel: 100 meter erf ten opzichte van 200 meter open kavel. Deze maatverhouding van 1:2 zorgt voor een rustig beeld, waarbij de open ruimte de boventoon voert en het erf wordt ervaren als een groen eiland in de ruimte.

Op basis van het vaste gegeven van het vierkante erf is er in de Noordoostpolder veel variatie toegepast. De inrichting van de erven bestaat uit een voorerf en een achtererf. Oorspronkelijk zorgden de nutstuinen voor een geleidelijke overgang tussen de voortuin van de boerderij en het agrarische erf, maar moestuinen en boomgaarden zijn veelal uit het erf verdwenen. Met de plaatsing van de woning ten opzichte van de schuur wordt steeds ingespeeld op de bezonning.

De erven zijn door hun erfbeplanting de belangrijkste landschapselementen in de polder. Ondanks de grote mate van stedenbouwkundige en architectonische variatie overheerst in het landschap van de Noordoostpolder het beeld van een standaarderf: 'een vaste kavelmaat, een vierkante hoofdvorm en een uniforme opzet van de erfbeplanting'. Afwijkingen van deze vaste module, door agrarische erven die veel groter zijn en bebouwing die door de beplantingswal heen steekt, springt wel bijzonder in het oog.

Toetsingskader

Voor de beoordeling van het initiatief is gebruik gemaakt van de Landschapsvisie Noordoostpolder. In de Landschapsvisie wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de bestaande erven en de mogelijkheid tot uitbreiding van de erven indien gewenste ontwikkelingen niet passen binnen de kaders van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. In de Landschapsvisie worden twee mogelijkheden beschreven voor erfuitbreiding: opdikken of verdubbelen.

Voor beide opties worden randvoorwaarden meegegeven die gebruikt moeten worden bij de uitwerking van een erfuitbreiding. Voor de beoordeling van dit project zijn de randvoorwaarden voor verdubbelen gebruikt.

Beoordeling

Dit project stelt niet de uitbreiding van een erf voor, maar een afwijkende situering van de bebouwing binnen een erf. Het gaat om het gedeeltelijk bouw door de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. In het bestemmingsplan is deze grens aangegeven met een bebouwingsvlak.

De vorm van de kavel is afwijkend van de standaard. Het perceel heeft een driehoekige vorm, waarbij de langste perceelsgrens bijna 200 meter lang is. Op het perceel is wel een volledige driezijdige singel aanwezig en ook de inrichting van het erf komt overeen met de standaard, die in de Noordoostpolder gehanteerd is. Meestal leiden afwijkingen van het standaard bebouwingspatroon van het perceel tot aantasting van bijvoorbeeld de singel of de aanwezige kavelsloot. In dit geval leidt het bouwen van de fustloods niet tot de aantasting van de erfsingel of van de kavelsloot.

Omdat het perceel al een breedte heeft, die twee maal de standaard is, is het uitbreiden van het perceel geen optie. In dit geval hoeft dat ook niet, omdat in de geest van de verdubbelingsoptie uit de Landschapsvisie medewerking verleend kan worden aan het opheffen van de strijdigheid. Er wordt namelijk aan alle (groen) landschappelijke voorwaarden voldaan, waardoor op deze locatie de vrijheid ontstaat om voor de locatie van de fustloods door de voorgevelrooilijn te bouwen. In de Landschapsvisie is aangegeven dat de nieuwe 'voorzone' voor maximaal 50% bebouwd mag worden. Omdat het voorgestelde bouwplan door de voorgevelrooilijn steekt wordt in dit geval geadviseerd om het gebied tussen de ontsluiting, de voorgevelrooilijn en de erfsingel voor maximaal 25% te bebouwen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting. Dit project heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de ladder.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2006

Het beleidskader van de provincie Flevoland voor het totale omgevingsbeleid is omschreven in het *Omgevingsplan Flevoland 2006*. In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015 neergelegd met een doorkijk naar 2030. Het beleid is gebaseerd op een visie voor de periode tot 2030, waarin de hoofdlijnen voor de gewenste verdere ontwikkeling worden geschetst.

De landbouw verandert in een hoog tempo van een beschermde en ondersteunde sector naar een sector die moet concurreren op de wereldmarkt. Bedrijven reageren hierop met schaalvergroting, specialisatie, intensivering en een verschuiving van akkerbouw naar veehouderij. Ook zijn er bedrijven die oplossingen zoeken in verbreding van de bedrijfsvoering, zoals verwerking van agrarische producten, het telen van energie- of andere gewassen, mestvergisting, recreatie en toerisme. De provincie wil ruimte bieden aan deze ontwikkelingen.

Ten aanzien van bouwen buiten het bebouwingsvlak is richtinggevend dat eerst de ruimtelijke mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage zijn verkend, voordat een erfvergroting aan de orde kan komen. De erfvergroting dient verband te houden met de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij wordt de voorwaarde gesteld dat de erfbeplanting hersteld wordt en dat de verkeersafwikkeling op het erf en op de openbare weg veilig is.

Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland

In de nota *Landbouwontwikkeling in Flevoland* (vastgesteld op 6 maart 2003) wordt ingegaan op de te verwachten ontwikkelingen binnen de landbouw alsmede op de perspectieven voor de landbouw in Flevoland. De provincie kan binnen de vastgestelde Europese en nationale kaders de ontwikkelingen op provinciaal en regionaal niveau mede sturen, onder andere door middel van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium of door een gerichte inzet van middelen.

Doel van de nota is om aan te geven wat de te verwachten ontwikkelingen in de landbouw in Flevoland zijn en op welke wijze de provincie ontwikkelingen wil en kan beïnvloeden. De landbouwnota is geen uitwerking van het vigerende Omgevingsplan. Doorwerking van het aanvullend of gewijzigd provinciaal beleid zoals geformuleerd in deze nota, kan dan ook pas in veel gevallen plaatsvinden na herziening van het Omgevingsplan.

Aansluitend aan het Omgevingsplan wordt ook in de Nota Landbouwontwikkeling de mogelijkheid voor het vergroten van het bouwperceel genoemd. Bij perceelvergroting dient de bedrijfseconomische behoefte aangetoond te worden. Verder moet worden aangegeven op welke wijze de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd en moet aandacht worden geschonken aan de landschappelijke inpasbaarheid.

Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

De provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgesteld. In deze beleidsregel heeft de provincie de belangrijkste aspecten voor ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgelegd. Het gaat hier voornamelijk om de belangrijkste randvoorwaarden voor bijvoorbeeld uitbreiding van bouwpercelen en functiewijzigingen. Bij vergroting van het bouwperceel moet aangetoond zijn dat de uitbreiding binnen het bestaande bouwperceel niet mogelijk is. Tevens moet aangetoond zijn dat uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en dat de toekomst van het agrarisch bedrijf voldoende gewaarborgd is. Tot slot mogen bij vergroting van het bouwperceel de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten niet aangetast worden. Erfsingels moeten behouden of hersteld worden en de vorm van het perceel moet passen in het landschap.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie voor het uitbreiden van agrarische bedrijven stelt en past binnen de kaders van de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Zoals in de inleiding is beschreven, komt de noodzaak voort uit een gewijzigde (biologische) bedrijfsvoering en voedselveiligheids certificering. Het staat vast dat de uitbreiding niet past binnen het huidige bouwperceel. Ook worden er geen landschappelijke en/of cultuurhistorische kwaliteiten aangetast. Dit project is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordoostpolder 2025

In de structuurvisie 2025, die is vastgesteld op 9 december 2013, wordt de visie van de gemeente Noordoostpolder op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de Noordoostpolder geschetst. De structuurvisie is vooral bedoeld om te enthousiasmeren, te verleiden en te inspireren en andere partijen als het ware uit te nodigen om te komen met initiatieven en investeringen.

Noordoostpolder is van oudsher een agrarische gemeente en ook vandaag de dag is de landbouw - en dan vooral de akkerbouw - belangrijk. De agrarische sector vormt een belangrijk onderdeel van de economie en is beeldbepalend voor het landschap. De landelijke trend van verdergaande schaalvergroting, verbreding en verduurzaming is ook in de gemeente Noordoostpolder zichtbaar.

De gemeente geeft in de structuurvisie aan ontwikkelingsruimte te willen bieden voor schaalvergroting. Erven mogen in de toekomst tot drie hectare worden uitgebreid, waarbij de breedte maximaal 150 meter mag zijn en de diepte maximaal 200 meter. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 kan vanwege de bijzondere vorm van het perceel en omdat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de landschapsvisie in dit geval worden afgeweken van maatvoering zoals beschreven in de structuurvisie. Aan alle andere voorwaarden wordt wel voldaan.

Landschappelijk ontwikkelingsplan (LOP)

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van het Landschappelijk Ontwikkelingsplan. Daarin zullen vier landschappelijke waarden uitgewerkt worden in de zin van hoe de waarden kunnen worden behouden en ontwikkeld. Dit plan is nog niet volledig, waardoor alleen de aspecten eruit gelicht zijn welke tot uiting komen in het concept.

Uitgangspunt is tegenwoordig een 'ontwikkelingsgerichte polder' met ruimte voor moderne (landbouw) ontwikkelingen en respect voor het oorspronkelijke ontwerp. De voorgestane ontwikkeling sluit hierop aan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Vormvrije mer-beoordeling

In bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van ruimtelijke projecten projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Omdat akkerbouwbedrijf niet zijn opgenomen in de bijlagen van het Besluit m.e.r. is een mer-(beoordelings)-procedure niet noodzakelijk. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de mogelijke milieugevolgen van het project.

4. 2. Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Een akkerbouwbedrijf valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie van derden betreft een bedrijfswoning die op meer dan 100 meter vanaf het onderhavige bedrijf staat. Daarmee is er sprake van een verantwoorde milieuzonering. Bovendien betreft het een bestaand bedrijf dat zich niet uitbreidt in de richting van de woning.

4. 3. Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Het projectgebied ligt binnen de geluidszone van de Kuinderweg. Dit project stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit project.

4. 4. Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Proces van de watertoets

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Zuiderzeeland (kenmerk: 20151022-37-11790). Het plan raakt lagen die voor het waterschap van belang zijn, namelijk een slecht kwelgebied. Voor de ontwikkelingen wordt daarom de normale watertoetsprocedure doorlopen. Dit betekent dat er over dit project nader overleg met het waterschap plaatsvindt.

Wateroverlast

Voor projecten geldt het principe 'waterneutraal bouwen' als uitgangspunt. Dit wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door de aanleg van een waterberging of een infiltratievoorziening. Bij toename van minder dan 2.500 m² in het landelijk gebied is geen compensatie nodig. Dit project stelt een toename met circa 400 m² voor. In het kader van dit project zijn daarom geen compenserende maatregelen noodzakelijk.

Goed functionerend watersysteem (WF)

Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) verslechtert door het plan niet. Ook het streefpeil blijft ongewijzigd. Het aantal maatregelen om het watersysteem in te richten wordt zoveel mogelijk beperkt. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor (grond)water in de omgeving.

Schoon water

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar de realisatie van een ecologisch gezond watersysteem. Binnen het projectgebied komen geen watergangen voor. Van het natuurvriendelijk inrichting van oevers is geen sprake. Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.

Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorziening. De afvoer neemt als gevolg van dit project niet toe. Aangenomen wordt dat het bestaande systeem voldoende capaciteit heeft.

Wateradvies

Vanwege de mogelijke invloed van het plan op de waterhuishouding wordt de normale procedure voor de watertoets doorlopen. Dit betekent dat er over dit project nader overleg met het waterschap plaatsvindt. Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die het waterschap stelt.

4. 5. Bodem

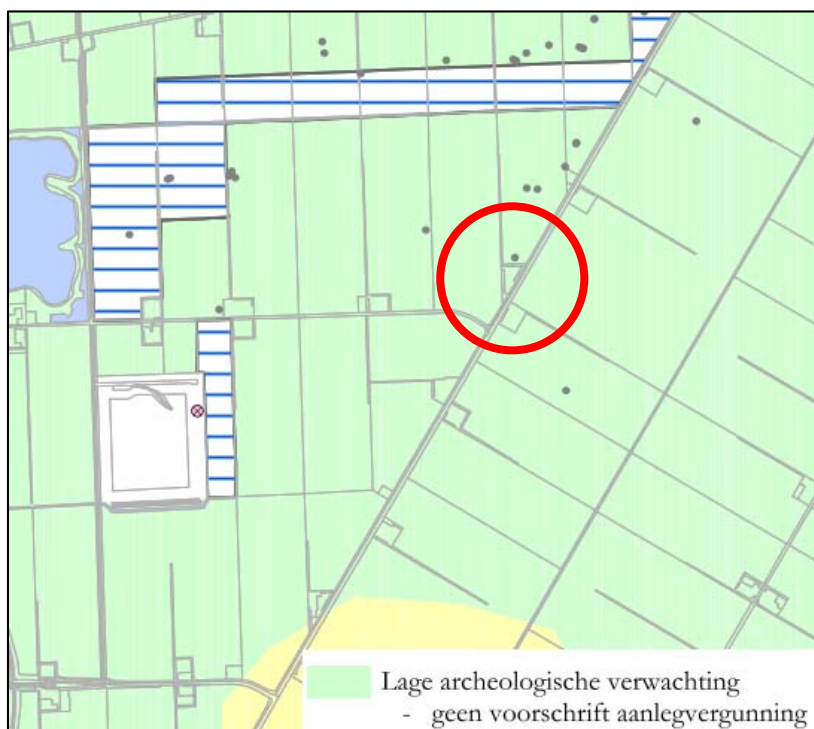
Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

De fustloods is voorzien op agrarische grond die altijd als zodanig is gebruikt. Als gevolg van deze functie zijn geen potentiële verontreinigingen ontstaan. Door de uitvoering van dit project treden dan ook geen risico's voor de volksgezondheid op.

4. 6. Archeologie

In de Monumentenwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeente Noordoostpolder maakt gebruik van haar Archeologische Beleidsadvieskaart- en beleidskaart. Volgens deze kaart geldt er binnen het projectgebied een lage verwachtingskans op het aantreffen van archeologische resten. Voor deze waardering geldt dat geen archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen. Een fragment van de kaart is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Fragment archeologische beleidskaart Noordoostpolder

4. 7. Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het projectgebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt de loods op een verantwoorde manier ingepast in het landschap. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 8. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet of nabij een beschermd natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op circa 8 kilometer afstand. EHS-gebieden liggen op circa 1,5 kilometer afstand. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkeling en de afstand van het projectgebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit project geen (significante) effecten op beschermde natuurgebieden heeft.

Soortenbescherming

De fysieke ingreep in het projectgebied betreft de bouw van een bedrijfsgebouw op gronden die momenteel al onderdeel zijn van een bedrijfserf. Er worden geen bomen gekapt, sloten gedempt of gebouwen gesloopt. Conflicten met de *Flora- en faunawet* zijn daardoor uit te sluiten. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is niet nodig. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat nabij het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is het bedrijf zelf aangewezen als risicovolle inrichting door de aanwezigheid van een brandstoftank. Deze tank hoeft in het kader van externe veiligheid niet beschouwd te worden. En vormt geen belemmering voor de bouw van de fustloods.

4. 10. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Er zijn in de gemeente Noordoostpolder geen knelpunten bekend wat betreft luchtkwaliteit. Dit plan betreft de uitbreiding van een akkerbouwbedrijf, die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn geen belemmeringen voor dit project wat betreft luchtkwaliteit.

4. 11. Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit project stelt een kleine uitbreiding van een solitair gelegen akkerbouwbedrijf voor. De ontwikkeling speelt binnen de bestaande inrichtingsgrenzen van het bedrijf. Hiermee spelen dus geen grote maatschappelijke belangen.

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarbij wordt de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het project een particulier initiatief is. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De bedrijfstechnische noodzaak voor de uitbreiding is voldoende aangetoond en daarmee ook het bedrijfseconomische belang. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Omdat de nieuwbouw kleiner is dan 1.000 m² is wordt deze niet aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Het is daarom niet verplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval is er ook geen sprake van kostenverhaal, anders dan procedurekosten. Deze kosten worden op de aanvrager verhaald via leges. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Van het vaststellen van een exploitatieplan wordt derhalve afgezien.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

6. 1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een fustloods in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het bouwen van een bedrijfsgebouwen buiten het daarvoor aangewezen bebouwingsvlak en de bouwhoogte van 12 meter, waar maximaal 11 meter is toegestaan.

6. 2. Afweging

De afwijking met het bestemmingsplan is beperkt. De loods wordt binnen de bestaande beplantingsstroken gebouwd, waardoor de impact op de omgeving klein is. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

6. 3. Conclusie

Het bieden van de aanvullende bouwmogelijkheden is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.