



Orchideeën Hoeve:

Bouw van een warmtekrachtkoppeling (WKK)
en een warmwater opslagtank (WOT)

Opgesteld door:

Duurt-PMC
Spijksterriet 24
9746 PJ Groningen

Tel. 050 – 3135811
Mobiel 06 – 50 51 61 29
Email Duurt@Duurt-PMC.nl

Inhoud

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Inleiding en het doel van de omgevingsvergunning	4
1.1.1	Inleiding.....	4
1.1.2	Medewerking verlenen.....	5
1.1.3	Doel van de omgevingsvergunning	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	9
2.1	Bestaande situatie in het plangebied.....	9
2.2	Gewenste situatie	9
3.	BELEIDSKADER	12
3.1	Landelijk beleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
3.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	12
3.1.3	Conclusie m.b.t. het rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)	13
3.2.2	Omgevingsverordening Flevoland (vastgesteld op 27 februari 2019).....	13
3.2.3	Omgevingsprogramma Flevoland	14
3.2.4	Beleidsplan Recreatie en toerisme Flevoland	15
3.2.5	Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Inleiding.....	15
3.3.2	Structuurvisie Noordoostpolder 2025	15
3.3.3	Archeologiebeleid gemeente Noordoostpolder (2018).....	16
3.3.4	Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid.....	16

4.	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	M.e.r.-beoordeling	17
4.2	Bodem	17
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.4	Geluid (Geluid en wegverkeer)	18
4.5	Luchtkwaliteit en geur	19
4.6	Ecologie (Wet natuurbescherming (Wnb) en NatuurNetwerk Nederland (NNN))	19
4.6.1	Inleiding.....	19
4.6.2	Gebiedsbescherming.....	19
4.6.3	Soortenbescherming.....	22
4.6.4	Conclusies m.b.t. de Wet natuurbescherming.....	22
4.7	Brand- en externe veiligheid	22
4.8	Bedrijvigheid / Milieuzonering	23
4.9	Verkeer en parkeren	23
4.10	Nuts- en buisleidingen	23
4.11	Ruimtelijke inpassing	23
4.12	Waterparagraaf	23
5.	UITVOERBAARHEID	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1. INLEIDING

1.1 Inleiding en het doel van de omgevingsvergunning

1.1.1 Inleiding

De Orchideeën Hoeve is één van de grote toeristische attracties van de provincie Flevoland en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Het bedrijf is gevestigd aan de Oosterringweg 34 te Luttelgeest (8315 PV).

Oorspronkelijk was het vooral bedoeld als kwekerij en expositie van orchideeën en aanverwante artikelen, maar het heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld als een toeristische en educatieve attractie, vooral geënt op een belevenis van verschillende (met name tropische) landschappen, met planten én veel verschillende soorten dieren.

De Orchideeën Hoeve (OH) wil de bestaande, ca. 30 jaar oude warmtekrachtkoppelingen (WKK's), 2 stuks van 300 kW per stuk, en de liggende Warmwater Opslagtank (WOT) vervangen door 1 nieuwe WKK (van 800 kW) en een staande WOT. Deze zullen fungeren als de nieuwe verwarmingsinstallatie van de inrichting. De nieuwe WKK wordt in een omkasting (gebouwtje) geplaatst.

Door het vervangen van de liggende WOT door een staande versie, ontstaat er een strijdigheid met de bouwregels van de beheersverordening. Een staande versie van een WOT heeft echter flinke (milieu)voordelen.

Verderop wordt nader beschreven, wat de strijdigheid precies inhoudt.

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, dan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

1. toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking - kruimel);
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (grote planologische afwijking).

Toelichting

Er is geen mogelijkheid van een binnenplanse afwijking.

De gemeente Noordoostpolder heeft verder aangegeven, deze zaak niet te willen oplossen met de kruimelregeling. Toepassen van lid 3 van de kruimelregeling (Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, lid 4) is namelijk niet mogelijk, omdat het bouwwerk hoger is dan 10 meter. En het toepassen van lid 11 van de kruimelregeling maakt weliswaar een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan mogelijk, maar alleen maar met een tijdelijke vergunning (voor de periode van 10 jaar). Indien de afwijking in de toekomst niet permanent geregeld kan worden, dan is het terugbrengen in de oude staat (lees: het weer verwijderen van de WKK en WOT) een probleem. Het verdient dus de voorkeur, om dit planologisch probleem meteen permanent op te lossen.

Een omgevingsvergunning (Wabo - Strijdig gebruik) kan derhalve alleen met een grote planologische afwijking, op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3). Een dergelijke vergunning kan echter allen verleend worden, indien deze is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Voorwaarde voor verlening van een omgevingsvergunning op deze grondslag, is dat het project geen strijd mag opleveren met een goede ruimtelijke ordening.

De vergunning moet daarom voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing (dit document).

1.1.2 Medewerking verlenen

De gemeente Noordoostpolder heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan deze aanvraag om een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wabo (een project-afwijakingsbesluit). Het College van B & W is bevoegd gezag in deze.

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van het Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst van categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet vereist is. De raad heeft op 16 december 2010 een dergelijke lijst vastgesteld en sindsdien enkele malen aangevuld. In die gevallen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd te beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De huidige vergunningaanvraag valt door een raadsbesluit sinds 8 mei 2023 ook onder de lijst van genoemde categorieën (uitzonderingenlijst). Hierdoor is geen vvgb meer nodig om het bouwplan mogelijk te maken.

Het besluit (een Wabo-vergunning voor de activiteit Strijdig gebruik) wordt voorbereid via de uitgebreide procedure (26 weken). Dit onderhavige document fungeert daarbij als de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.1.3 Doel van de omgevingsvergunning

De aanvraag van de omgevingsvergunning (projectbesluit) omvat de volgende doelen:

- ☐ Het mogelijk maken van de bouw van de WKK en de WOT als nieuwe warmtevoorziening,

Dit document fungeert dus als:

- Een ruimtelijke onderbouwing van het besluit om de bouw van de WKK en de WOT bij de Orchideeën Hoeve planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Luttelgeest in de gemeente Noordoostpolder.



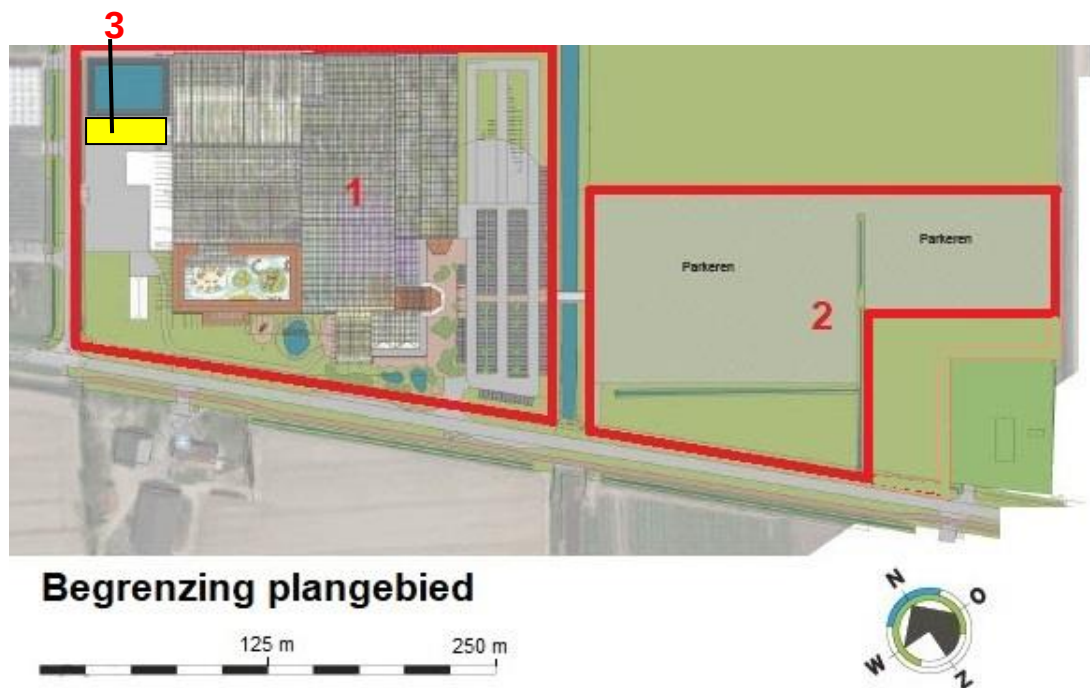
Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth). De rode stip is het bedrijfsgebouw van de Orchideeën Hoeve, in de gele ovaal liggen de reeds gerealiseerde parkeerterreinen en brug.

Op het perceel plaatselijk bekend Oosterringweg 34 te Luttelgeest (8315 PV), kadastrale gemeente Noord-oostpolder, sectie G, nummers 2447, 2448 en 2375 is de Orchideeën Hoeve gevestigd, een recreatieve onderneming.

De bedrijfsgebouwen (rode punt) en het nieuwe gedeelte van de parkeerplaats (gele ovaal) worden door de Kuindertocht van elkaar gescheiden. De brug kruist de Kuindertocht (sectie G perceel 1003) en de oevers aan weerszijden van de Kuindertocht (sectie G, perceelnummers 2374 en 2392).

Het bestemmingsvlak ligt aan de Oosterringweg, een provinciale weg (N715), in landelijk gebied en is omsloten door agrarische bedrijven, in veel gevallen voorzien van een agrarische bedrijfswoning. Zie ook figuur 3. De maatgevende woningen van derden zijn gelegen in westelijke richting (Bloemenweg 1) op een afstand van circa 30 meter en in zuidelijke richting (Oosterringweg 35) op een afstand van circa 40 meter.

In het figuur op de volgende pagina is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2. Begrenzing van het plangebied:

- 1 = Deel met bestaande bebouwing en het oude parkeerterrein
- 2 = Deel met het nieuwe parkeerterrein, inclusief nieuwe inrit
- 3 = Locatie voor de bouw van de nieuwe WKK en WOT (geel vak)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is thans de **Beheersverordening Landelijk gebied** van toepassing.

De beheersverordening is op 21 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld en is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- ☐ beheer van de bestaande legale situatie (gebruik en bouwen);
- ☐ (in principe) het behoud van de planologische ruimte zoals deze in de geldende plannen is opgenomen en de in de tussentijd verleende vrijstellingen, ontheffingen en /of afwijkingen.

Zowel het behoud van de bestaande situatie als het behoud van de planologische ruimte vormen de onderlegger voor de beheersverordening. Daartoe is de regeling uit de geldende bestemmingsplannen in de beheersverordening overgenomen.

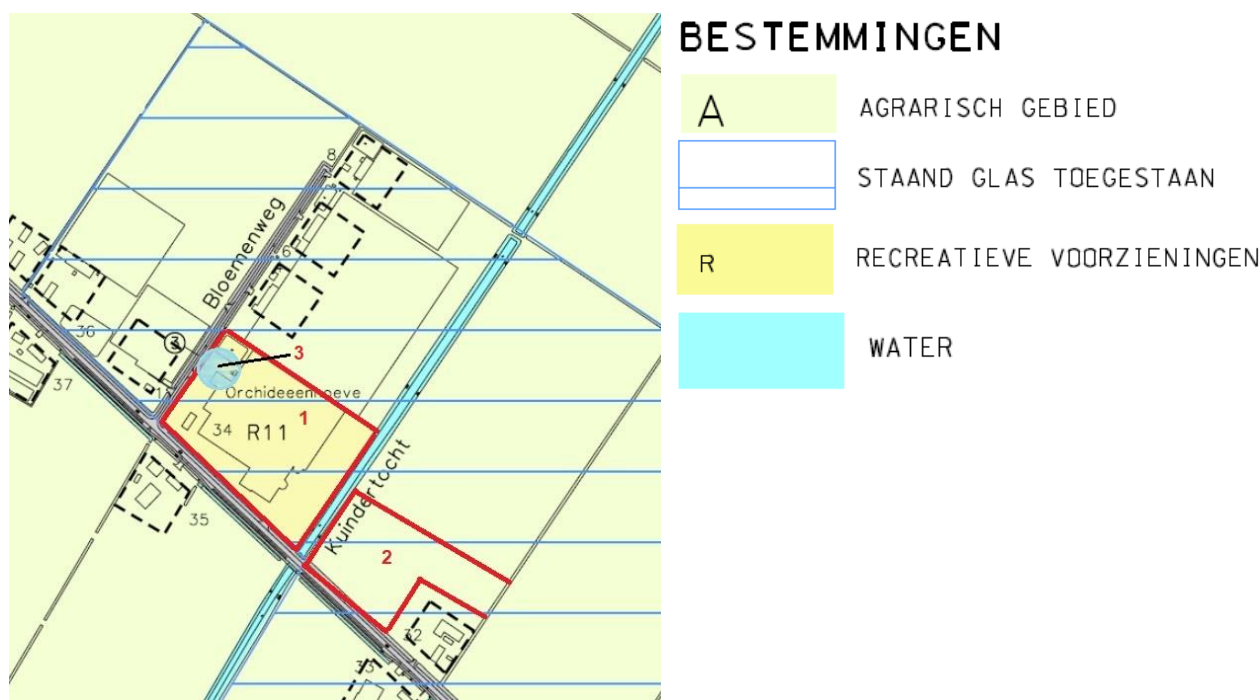
Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is het basisplan dat binnen het verordeningengebied vigeert. De regeling en bijbehorende kaarten zijn om die reden in Artikel 2 lid a vastgelegd en opgenomen als bijlage bij de regels van de verordening.

De volgende bestemmingen zijn daarbij relevant:

- ☐ Recreatieve voorzieningen (artikel 17);

Een uitsnede van de plankaart is hieronder opgenomen.



Figuur 3 Uitsnede uit het Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004
De ligging van het plangebied is globaal aangeduid met een rode markering.

- 1 = Deel met bestaande bebouwing en het oude parkeerterrein
- 2 = Deel met het nieuwe parkeerterrein, inclusief nieuwe inrit.
- 3 = Locatie voor de bouw van de nieuwe WKK en WOT (lichtblauwe cirkel)

❑ Recreatieve voorzieningen

In het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” heeft de bouwkaavel aan de Oosterringweg 34 te Luttelgeest de bestemming “Recreatieve voorzieningen” (artikel 17) en is op de verbeelding aangeduid met code R11. De nadere omschrijving van het toegestane gebruik is als volgt:

“kwekerij en expositie van orchideeën en aanverwante artikelen met bijbehorende verkoopruimte en daarbij behorende horecavoorzieningen (als onderdeel van de kwekerij en exposities).”

In paragraaf 2.2 (**Gewenste situatie**, zie verderop), is nader toegelicht, waarom de thans aangevraagde bouwactiviteit strijdig is met de bovenstaande bestemming.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

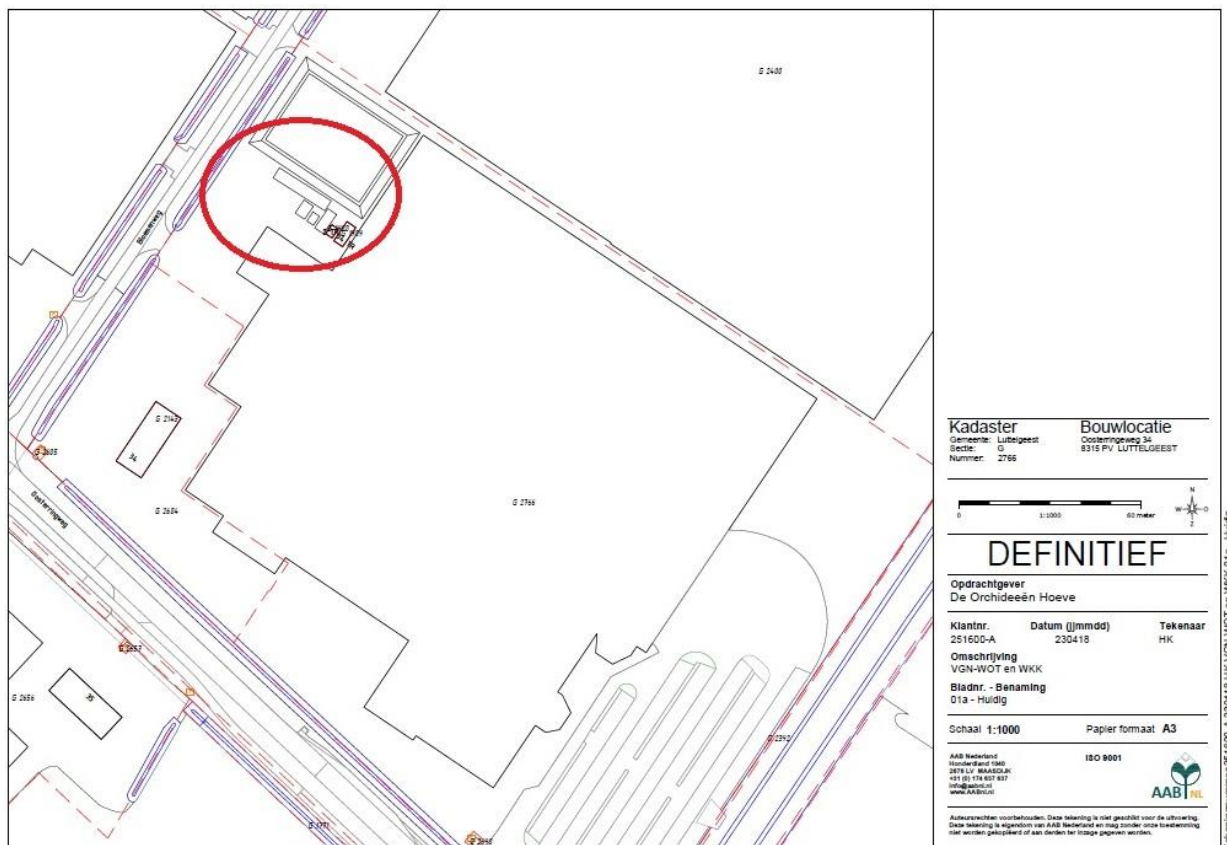
- ❑ Hoofdstuk 2 Een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied;
- ❑ Hoofdstuk 3 Een beschrijving van de beleidskaders voor de planvorming;
- ❑ Hoofdstuk 4 Een beschrijving van de omgevingsaspecten;
- ❑ Hoofdstuk 5 Een beknopte beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie in het plangebied

Het bestemmingsvlak is eigendom van de initiatiefnemer, en is gelegen aan de Oosterringweg 34 te Luttelgeest. Het betreft een toeristisch-recreatief bedrijf, genaamd Orchideeën Hoeve en is gelegen buiten de bebouwde kom van Luttelgeest. De Oosterringweg is een provinciale weg (N 715).

De nieuwe WKK en WOT worden naast het bestaande waterbassin aangelegd. De bouwlocatie is in onderstaand figuur met een rode cirkel aangegeven. Daar zijn thans ook de 2 oude WKK's en de liggende WOT aanwezig. Een tekening van de bestaande situatie is hieronder weergegeven.



Figuur 4. De bestaande situatie (rode cirkel is de bouwlocatie van de WKK en WOT).

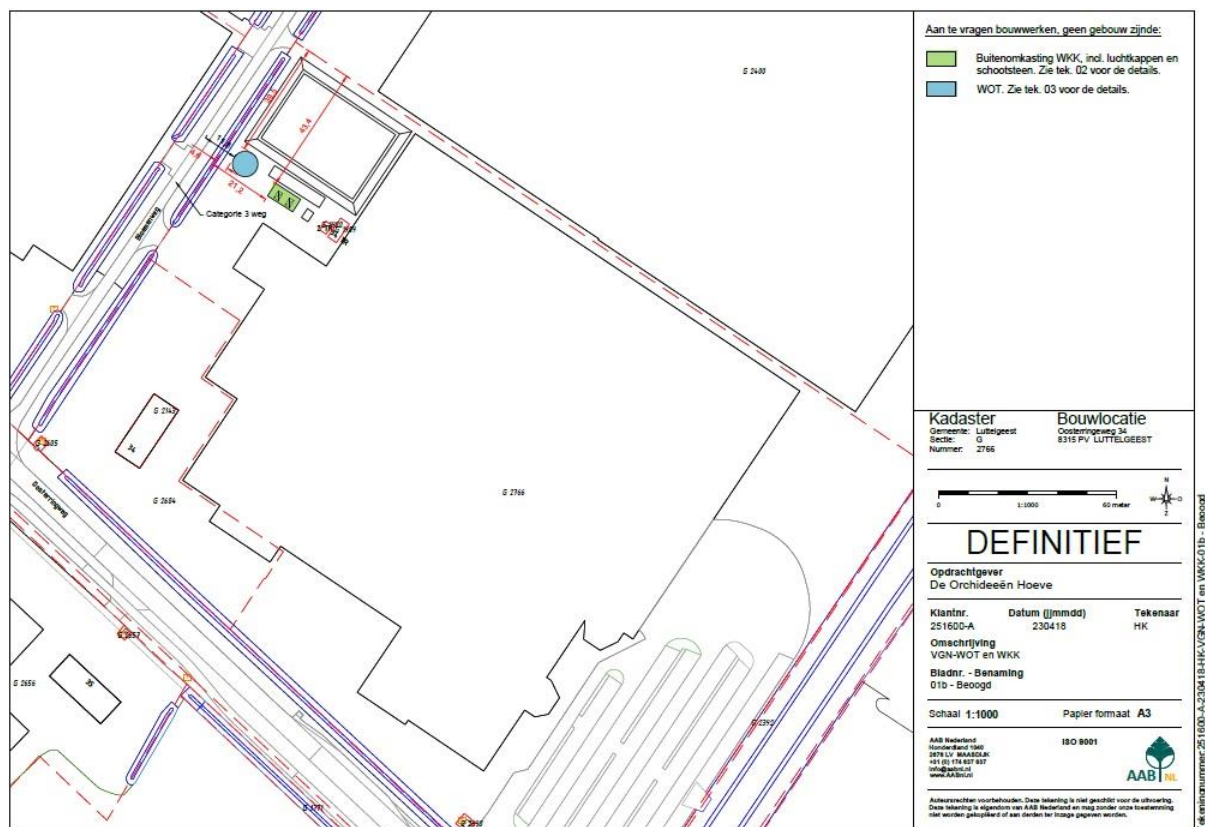
2.2 Gewenste situatie

De gewenste situatie bestaat uit het bouwen en gebruiken van een nieuwe WKK (in een omkasting) en een verticale WOT. De nieuwe situatie is op de volgende pagina weergegeven

Het project is strijdig met de vigerende beheersverordening op basis van de volgende punten:

- ☐ De bouwhoogte van de WOT (11,35 meter) en van de schoorsteen van de WKK (12 meter) zijn hoger dan op basis van artikel 17, lid 3, onder m. is aangegeven. Overige bouwwerken mogen namelijk maximaal maar 4 meter hoog zijn.
- ☐ De afstand van de nieuwe WOT tot aan de erfgrans van de Bloemenweg (4,65 meter) voldoet niet aan de minimale afstandseis van 12 meter (op basis van artikel 17, lid 3, onder d.).

Om dit project mogelijk te maken, zal dus eerst de planologisch strijdigheid opgelost moeten worden.



De tekeningen van de WKK (tekening 2), de WOT (tekening 3) en de gevelaanzichten (tekening 4) zijn als aparte bijlagen bij deze aanvraag gevoegd.

In artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het bouwen van een bouwwerk. In artikel 2.10 van de Wabo wordt aangegeven waar een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouw aan getoetst moet worden.

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening
- de ter plaatse geldende "beheersverordening Landelijk gebied".

Ruimtelijke onderbouwing LUTTELGEEST – De Orchideeën Hoeve (versie 04-08-2023) Pagina 10 van 25

Er is bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” destijds bewust voor gekozen om de Orchideeën Hoeve een toeristische bestemming te geven en niet langer een agrarische bestemming. Daarbij zijn destijds dan ook de bouwmogelijkheden met betrekking tot staand glas en agrarische gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, losgelaten. Voor staand glas geldt bijvoorbeeld dat watertanks wel zijn toegestaan met een maximale hoogte van 15 meter (artikel 5, lid 6, onder b.).

Verder wordt er in artikel 17 geen rekening gehouden (qua bouwhoogte) met het plaatsen van technische installaties, die horen bij een recreatieve voorziening van deze omvang.

Omdat er sprake is van een oud bestemmingsplan (2004) in combinatie met een relatief nieuwe beheersverordening (BHV, 2016), zijn de planregels oud en niet meer toegespitst op de situatie van de Orchideeën Hoeve.

In het nieuwe bestemmingsplan (in voorbereiding) wordt dit hersteld.

Welstand

De Bloemenweg is een (eigen) erfontsluitingsweg voor de aanliggende percelen.

Vanaf de Oosterringweg zal met name de tank mogelijk zichtbaar zijn, maar dit is een normaal bouwwerk in het agrarisch gebied.

3. BELEIDSKADER

3.1 Landelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie § 2.1.2). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

Het betreft hier echter een project-afwijkingbesluit voor buitenstedelijk gebied en een (vervangende) bouwaanvraag. Daarom hoeft er in dit geval geen toepassing te worden gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaardwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid

De ontwikkeling die met dit project-afwijkingbesluit mogelijk wordt gemaakt, raakt geen rijksbelangen en daarmee is er voor de provincie en gemeente ook sprake van beleidsvrijheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 november 2017) geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

De ambitie met betrekking tot Duurzame energie is als volgt omschreven:

In 2030 en verder staat Flevoland bekend als de provincie die draait op duurzame energie. We hebben de energietransitie slagvaardig aangepakt. We gebruiken zo min mogelijk energie en wekken zelf of in de omgeving duurzame energie op. In Flevoland zijn hoofdzakelijk energie-neutrale en energieproducerende woningen en bedrijven. En we zijn op weg om in 2050 geen fossiel gas meer in de Flevolandse huizen en bedrijven te gebruiken. Al doende zijn er duizenden nieuwe banen ontstaan en zijn we bekend geworden om onze energiekennis.

Bij dit toeristisch bedrijf met veel tropische kassen, is er natuurlijk sprake van een grote en continue warmtevraag. De bestaande WKK-installaties zijn aan vervanging toe. Door te moderniseren (efficiëntere installatie) en een andere uitvoering (1 in plaats van 2 WKK's en een verticale in plaats van een horizontale warmte opslag tank (WOT)), wordt de inrichting verder verduurzaamd en het energiegebruik gereduceerd. Dit past in het bovenstaande beleid.

De Orchideeën Hoeve is bovendien een toeristisch bedrijf met een grote aantrekkingskracht voor recreatie en toerisme op bovenregionaal niveau. Dit plan draagt bij aan het verduurzamen van de energiebehoefte en het verlagen van de kosten van deze attractie. Dat draagt weer bij aan het (blijven) functioneren als een regionale kracht in de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Flevoland (vastgesteld op 27 februari 2019)

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden. Provincie Flevoland is zelf bevoegd gezag voor toezicht en handhaving van de regels in de Omgevingsverordening. Deze verordening is digitaal in te zien via de website van de provincie.

De Omgevingsverordening Flevoland met plan-ID NL.IMRO.9924.VFLFlevoland.VA01 is vastgesteld op 27 februari 2019 (inwerkingtreding per 15 maart 2019). Sindsdien zijn er diverse wijzigingsverordeningen vastgesteld door Provinciale en Gedeputeerde Staten van Flevoland, waarmee wijzigingen in de regels, de werkingsgebieden en de bijlagen zijn doorgevoerd.

In de Geconsolideerde Omgevingsverordening Flevoland zijn die wijzigingsverordeningen verwerkt. Hiermee is in één document een integraal en actueel overzicht van de geldende provinciale regels beschikbaar. De Geconsolideerde Omgevingsverordening Flevoland is te bekijken via de website van de provincie.

In bijlage 1 van deze omgevingsverordening zijn de provinciale belangen genoemd. De provinciale belangen zijn verwoord in het Omgevingsprogramma Flevoland (inclusief wijzigingen) (zie § 3.2.3) en uiteraard in de verordening zelf.

In hoofdstuk I Procedures en adviseurs staat bij Titel I.2 Adviseurs het volgende artikel:

Artikel I.7 (Advies bij omgevingsvergunning)

In de gevallen waarin een op grond van deze verordening vereiste ontheffing opgaat in een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor gedeputeerde staten niet het bevoegde gezag zijn, stelt het bevoegd gezag overeenkomstig artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedeputeerde staten in de gelegenheid advies over de aanvraag of het ontwerp van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning uit te brengen.

Hoewel er geen ontheffing is vereist op basis van de Omgevingsverordening, is de provincie wel in staat gesteld om advies uit te brengen over de te verlenen Omgevingsvergunning. Gezien het feit dat de Orchideeën Hoeve een grote, bovenregionale toeristische attractie is en dus valt onder de provinciale belangen, is die adviesfunctie ook vanuit dat oogpunt wenselijk.

3.2.3 Omgevingsprogramma Flevoland

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

Het beleid van de provincie Flevoland ten aanzien van Recreatie, toerisme en sport staat beschreven in het Beleidsplan "Recreatie & Toerisme Flevoland" en in de sportnota "Samenspel rendeert in Flevoland". Dat beleidsplan is hieronder (in § 3.2.4) nog nader toegelicht.

Het omgevingsprogramma voor glastuinbouw (§ 1.2.1.4) bevat de volgende passage:

De provincie handhaaft de concentratie van glastuinbouw in de gebieden bij Almere, Luttelgeest en Ens. In deze glastuinbouwgebieden kunnen bijbehorende activiteiten als verwerking, verpakking en logistiek gevestigd worden. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er alleen bij Luttelgeest/Marknesse en Ens. Hier is ook herstructurering en revitalisering nodig om de concurrentiepositie voor de toekomst veilig te stellen. De bestaande infrastructuur, wateropvang, energiebehoefte, energiebesparingsmethoden en afvalwaterverwerking moeten daarbij duurzaam en toekomstgericht worden ingericht.

De Orchideeën Hoeve is een toeristische attractie in Luttelgeest, ontstaan vanuit de teelt van Orchideeën in kassen. Het is een bedrijf dat ook nu nog steeds voor een groot deel bestaat uit staand glas (kassen). De modernisering van de warmte- en elektriciteitsvoorziening van de kassen past dus prima in dit programma.

3.2.4 Beleidsplan Recreatie en toerisme Flevoland

De provincie Flevoland wil meer bezoekers aantrekken, deze langer in de provincie vasthouden en daarmee bestedingen laten toenemen. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is een grotere bekendheid van Flevoland als aantrekkelijke unieke bestemming. Dit samen draagt bij aan een sterkere vrijetijdssector en groei van het aantal banen. Net zoals het inzetten op een sterkere kruisbestuiving van recreatie en toerisme met onder meer cultuur, natuur, sport en archeologie.

De provincie zet hier vol op in, maar kan dit natuurlijk niet alleen. De groei moet vooral komen vanuit de sector zelf, de provincie ondersteunt kansrijke initiatieven waar mogelijk. Samen met partners in Flevoland en de regio's om de provincie heen, werkt de provincie toe naar het realiseren van haar ambities.

De Orchideeën Hoeve wordt in dat beleidsplan aangemerkt als 1 van de 5 attracties van de provincie Flevoland. In hoofdstuk 3 van het beleidsplan wordt de o.a. ook de volgende bedreiging genoemd:

*De **kleine marges** in de vrijetijdssector vormen tot slot een bedreiging aangezien investeringen (in de toekomst) nodig zijn om te innoveren en aan te sluiten bij de wens van de bezoeker.*

Modernisering van en een investering in een efficiëntere en duurzamere eigen energieopwekking (warmte en stroom) dragen bij tot het verlagen van de kosten en het verbeteren van de marges. Dit project past prima in dit beleid.

3.2.5 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid

Aangezien de aan te vragen Wabo-vergunning voor de activiteit Strijdig gebruik geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, anders dan het vervangen van de verwarmingsinstallatie, is er in deze ruimtelijke onderbouwing verder geen specifieke aandacht geschonken aan de verschillende ontwikkelingsonderdelen in de provinciale beleidsdocumenten en -kaders.

Verder is deze Wabo-vergunning niet in strijd met de provinciale ambities voor recreatie toerisme. Integendeel, ook de provincie ziet de Orchideeën Hoeve als een waardevolle toeristische attractie, die bovendien ook nog een voortrekkersrol vervult. Een goede en zuinige verwarmingsinstallatie is voor een dergelijke inrichting van zeer groot belang.

In hoofdstuk 4 wordt nog nader ingegaan op de invloed op de aspecten ecologie en archeologie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Inleiding

De volgende gemeentelijke beleidsstukken zijn relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing:

- § 3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025 (2013);
- § 3.3.2 Evaluatie en actualisatie Archeologiebeleid Noordoostpolder (2018);

3.3.2 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Op 9 december 2013 heeft gemeenteraad de "Structuurvisie Noordoostpolder 2025" vastgesteld.

De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2025. De visie heeft als doel verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. Het is dus geen sectoraal, maar een integraal document.

De 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. In de visie wordt een beeld geschetst van zowel de samenleving als van de ruimtelijke omgeving van de gemeente.

In de visie wordt gestuurd op ruimtelijke structuren: waar kan iets gebeuren, op welke manier, op welk moment en waarom? Daarbij gaat het er nadrukkelijk om een helder kader te geven voor initiatieven van burgers en ondernemers.

In paragraaf 5.10 van de Structuurvisie wordt de Orchideeën Hoeve met name genoemd als één van de recreatieve trekkers van formaat binnen de gemeentegrenzen. De gemeente Noordoostpolder koestert de ambitie om de toeristisch-recreatieve sector verder te ontwikkelen tot een belangrijke economische pijler. Hierbij wil men ook rekening houden met het duurzaamheidsprincipe. Naast een economisch belang creëert een duurzaam ontwikkelde sector een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de eigen bevolking en bevordert zij de sociale cohesie.

Gezien het bovenstaande, past deze aanvraag (een verduurzaming van de verwarmingsinstallatie) zeker in het gemeentelijk beleid en is er dus geen sprake van een strijdigheid met dit beleid.

3.3.3 Archeologiebeleid gemeente Noordoostpolder (2018)

De gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder heeft op de raadsvergadering van 1 oktober 2018 de nieuwe archeologische verwachtingskaart en archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. De toelichting op de kaarten is opgenomen in een rapport. De archeologische beleidskaart kent acht beleidscategorieën.

De eerste vier categorieën hebben betrekking op terreinen met bekende archeologische waarden. In deze zones zijn ook relatief kleine bodemroerende ingrepen dieper dan 0-50 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte van 0-500 m² of meer, vergunningplichtig vanuit de archeologie.

De laatste vier categorieën hebben betrekking op de zones met een hoge, middelhoge, lage / middelhoge of lage archeologische verwachting. In de zones met een hoge, middelhoge of lage/middelhoge archeologische verwachting, zijn bodemroerende ingrepen dieper dan 50-100 cm beneden maaiveld vergunningplichtig vanuit de archeologie, wanneer de ingreep een oppervlakte beslaat van respectievelijk 2.500 m², 5.000 m² en 10.000 m² of meer.

Voor gebieden waar een lage archeologische verwachting geldt, gelden er geen voorschriften vanuit de archeologie. De Archeologische beleidskaart dient te worden betrokken bij ruimtelijke plannen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze plan-vormen en vergunningen plaats. Het doel van het gemeentelijk archeologiebeleid is het behoud van belangrijke archeologische waarden, zonder daarbij andere belangen uit het oog te verliezen. Het beleid beperkt zich daarom tot archeologische terreinen waarvan de behoudenswaardigheid al is aangetoond en tot reële archeologische verwachtingen.

In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op het aspect archeologie.

3.3.4 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid

Er is geen strijdigheid met het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Structuurvisie.

Het aspect archeologie wordt nog nader besproken in paragraaf 4.3, maar ook dat levert geen strijdigheid op.

Ook de ruimtelijke en omgevingsaspecten voldoen aan het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen die aspecten echter nog uitgebreid aan de orde.

Het is dus mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning die gevraagde afwijking mogelijk te maken, mits de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (dit document).

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor dit plan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat / blijft bestaan. In dit hoofdstuk zijn de volgende randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de volgende omgevingsaspecten:

- M.e.r.-beoordeling
- Bodemkwaliteit
- Archeologie
- Geluid
- Luchtkwaliteit en geur
- Ecologie (Wnb en Natuurnetwerk Nederland)
- Externe veiligheid
- Bedrijvigheid / milieuzonering
- Verkeer en parkeren
- Nuts- en buisleidingen
- Ruimtelijke inpassing
- Waterparagraaf.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Voor dit project is er geen Milieu Effect Rapportage (m.e.r.) en/of m.e.r.-beoordeling benodigd.

Het aspect m.e.r. / m.e.r.-beoordeling vormt daarmee geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.2 Bodem

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bebouwing én indien er sprake is van één van de in de Bouwverordening genoemde situaties, moet op grond van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Noordoostpolder, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid worden uitgevoerd. Het betreft een onderzoek zoals bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de woningwet.

Er wordt via deze aanvraag alleen een omkasting van een nieuwe WKK-installatie gerealiseerd. De initiatiefnemer verwacht, dat er geen bodemonderzoek benodigd is. Mocht dat anders zijn, dan zal dat onderzoek alsnog worden uitgevoerd.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op de vastgestelde beleidskaart voor de gemeente Noordoostpolder is het plangebied aangeduid als gebied zonder archeologische verwachtingswaarden (wit). Een klein deel van de resterende inrichting is aangewezen als beleidscategorie WA-5 (gele vlek, zie figuur 7 op de volgende pagina). Het merendeel van de gele vlek bevindt tussen het bestaande gebouw en de Kuindertocht, een klein deel bevindt zich aan de overzijde (rechts) van de Kuindertocht.

Voor gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde (de witte gebieden in figuur 7), is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens aanlegwerkzaamheden ten behoeve de WKK en WOT onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan moet dit worden gemeld bij de gemeente Noordoostpolder en de provinciale archeoloog.



Figuur 7. Archeologische verwachtingswaarde van het plangebied (groene cirkel)

Gezien het feit dat een onderzoek niet noodzakelijk is, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.4 Geluid (Geluid en wegverkeer)

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen gekeken te worden naar de aspecten van geluid.

Eerst moet worden beschouwd of er sprake is van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals een woning). De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van de betreffende objecten is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening. Er worden echter geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd.

Toekomstige ontwikkelingen die niet via het bestemmingsplan worden geregeld, maar – zoals in dit geval - via een Omgevingsvergunning, moeten ten aanzien van geluid worden getoetst. De inrichting is zelf geen geluidsgevoelige bestemming. Maar er moet uiteraard wel worden getoetst, of deze aangevraagde veranderingen geen onaanvaardbare geluidshinder oplevert voor de omliggende (bedrijfs)-woningen. Aangezien het hier gaat om vervanging van 2 WKK's, waarbij de nieuwe WKK ook nog in een geluidsreducerende omkasting wordt geplaatst, worden er geen relevante effecten op de geluidssituatie verwacht.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.5 Luchtkwaliteit en geur

Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het van belang om bij een ruimtelijke plan te kijken welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit.

Er is geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

In de gemeente Noordoostpolder zijn er bovendien geen belemmeringen bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

Geur

Eerst moet worden beschouwd of er sprake is van de realisatie van nieuwe geurgevoelig object en/of geurhinder. Daarbij wordt aangesloten bij de definitie van een geurgevoelig object en geurhinder in de Wet milieubeheer / het Activiteitenbesluit.

Activiteitenbesluit

De definitie voor gevoelige gebouwen in artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit is:

“woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting”.

Er worden met deze vergunning geen geurbelaste activiteiten mogelijk gemaakt die tot buiten de inrichtingsgrenzen geurhinder zou kunnen veroorzaken.

Het aspect geur in het kader van het Activiteitenbesluit vormt daarmee geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.6 Ecologie (Wet natuurbescherming (Wnb) en NatuurNetwerk Nederland (NNN))

4.6.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming* en het *Natuur Netwerk Nederland*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (§ 4.6.2) en soortenbescherming (§ 4.6.2).

4.6.2 Gebiedsbescherming

In opdracht van de provincie Flevoland zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de gemeenten van Flevoland in kaart gebracht. Dat heeft o.a. geresulteerd in de rapportage “Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeenten Noordoostpolder en Urk” (Altenburg & Wymenga, 2010, rapport nr. 1360). Zie ook figuur 8 op de volgende pagina. Tegenwoordig wordt de EHS overigens Natuurnetwerk Nederland (NNN) genoemd.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele gebieden die onderdeel uitmaken van Natuur Netwerk Nederland (voorheen de EHS) in de gemeente Noordoostpolder (zie figuur 8). Het gaat om het volgende gebieden:

- ❑ het Kuinderbos (op ca. 1 km afstand);
- ❑ Casteleynsplas (op ca. 3,7 km afstand).

De kans op een verstoring van deze gebieden wordt uitgesloten geacht en daarom niet nader beschouwd. Dit is gebaseerd op de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden;

Het meest nabijgelegen Natuurnetwerk-gebied is het Kuinderbos en dat ligt al op ca.1 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Het prioritaire deel van het Kuinderbos ligt op een nog grotere afstand. Er liggen nog meerdere andere bedrijven tussen de Orchideeën Hoeve (OH) en het Kuinderbos. Direct naast het Kuinderbos bevindt zich ook nog een asielzoekerscentrum (AZC) met meer dan 100 woningen. Effecten van de OH op het Kuinderbos kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Andere Natuurnetwerk-gebieden (zoals de Casteleynsplas) liggen op nog veel grotere afstand (minimaal 3,7 km).

Het meest nabijgelegen **Natura 2000-gebied De Weerribben** ligt op meer dan 4,5 km afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden en het kleinschalig karakter van deze ontwikkeling is er ook geen invloed ten gevolge van fysieke verstoringen op beschermde Natura 2000-gebieden te verwachten.

Voor de Orchideeën Hoeve is onlangs al een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De vergunning wordt vermoedelijk geweigerd (een zogenaamde positieve weigering), omdat de aangevraagde activiteiten niet zullen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op beschermde gebieden.

Bij deze aanvraag worden er 2 30 jaar oude WKK's van elke 300 kW buiten gebruik gesteld en vervangen door 1 nieuwe, moderne WKK van 800kW. Door de grotere efficiëntie en aangescherpte normen voor nieuwe stookinstallaties zal er geen toename van de NO_x-emissies plaatsvinden. Mocht uit de metingen blijken dat er onverhoopt toch wel sprake is van een toename, dan beschikt de inrichting over ca. 9 ha landbouwgrond, die via intern salderen buiten gebruik gelaten kan worden (om een stikstofreductie te bewerkstelligen).

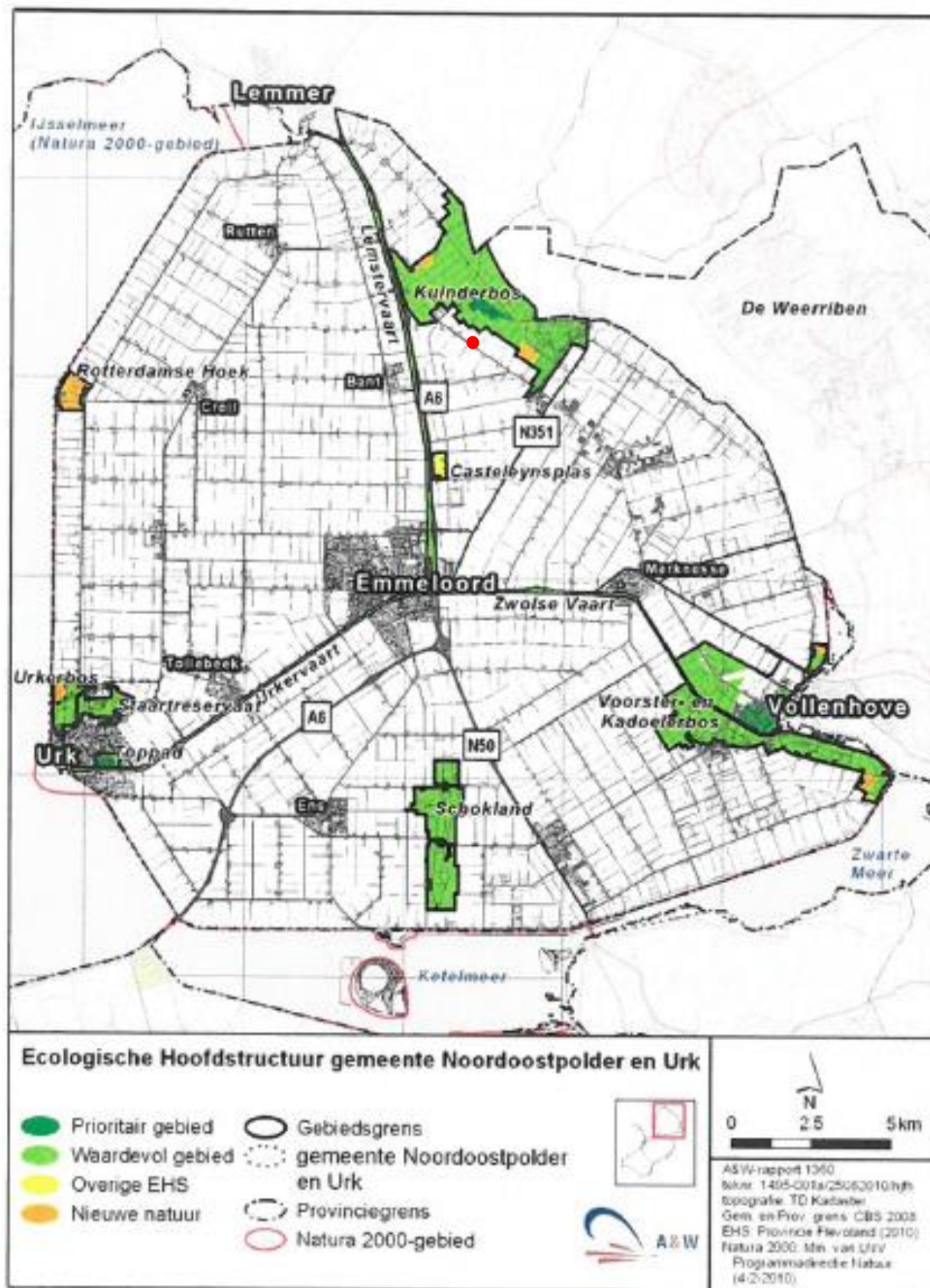
Hiermee heeft het bevoegd gezag de zekerheid verkregen dat de stikstofdepositie ten gevolge van de thans aangevraagde ontwikkeling, dus geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden.

Actuele ontwikkeling

De Raad van State heeft op 2 november 2022 in het kader van de Wet natuurbeheer (Wnb) een streep gezet door de vergunning-vrijstelling voor de activiteit Bouwen. Voortaan zullen ook weer de effecten van stikstofdepositie door de bouw beoordeeld moeten worden.

Echter, voor deze Wabo-aanvraag ten behoeve van de (kleinschalige) bouw van de WKK en de WOT vinden er slechts zeer weinig bouw- en montagewerkzaamheden plaats, die allemaal binnen de vergunde verkeersbewegingen en onderhoudsactiviteiten gerealiseerd kunnen worden.

Het plan wordt op het vlak van gebiedsbescherming en stikstofdepositie uitvoerbaar geacht.



Figuur 8. Ecologische Hoofdstructuur gemeenten Noordoostpolder en Urk (rode stip = ligging plangebied)

(Bron: Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente NOP en Urk, 2010)

4.6.3 Soortenbescherming

Gezien de huidige situatie en de aard en omvang van de ingreep, is het uitgesloten dat er beschermde natuurwaarden worden verstoord. Dit is gebaseerd op de volgende constatering / overwegingen:

- Er worden geen gebouwen gesloopt of bomen komen gekapt (dus ook geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van soorten zoals vleermuizen, spechten of uilen aangetast).
- Er vinden geen vergunningplichtige bouwactiviteiten plaats.
- Ook bij de aanlegactiviteiten voor de nieuwe inrit en/of wijzigingen aan de parkeerplaats zullen geen broedende vogels worden verstoord. Dit wordt gezekerd door de aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, dan wel middels een beknopte inventarisatie zeker te stellen, dat er geen broedende vogels aanwezig zijn en/of worden verstoord.

Het is niet noodzakelijk om nader ecologisch onderzoek naar het plangebied uit te voeren.

Het ten behoeve van deze aanvraag uitvoeren van een natuurtoets (flora en fauna) wordt niet zinvol geacht. Er worden enkele kleine bouwwerken gerealiseerd op een bestaande verharding (erf) bij een bedrijf. Er worden dan ook geen beschermde soorten verwacht.

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.6.4 Conclusies m.b.t. de Wet natuurbescherming

Het blijkt dat er geen verstoring plaatsvindt van beschermde gebieden zoals Natura-2000 gebieden en/of gebieden van het Natuurnetwerk Nederland en/of van beschermde soorten planten en dieren.

Er is geen sprake van een toename van de stikstof-depositie op stikstofgevoelige beschermde gebieden in de nabijheid van de inrichting. Daardoor is er ook geen sprake van een beïnvloeding van beschermde gebieden ten gevolge van de luchtkwaliteit.

Het legaliseren en actualiseren van toegestane activiteiten van de inrichting veroorzaakt geen overtredingen van en/of vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Omdat er een separate Wnb-vergunning ten behoeve van het nog op te stellen bestemmingsplan is aangevraagd, haakt de Wnb dus niet aan bij deze Wabo-vergunning in het kader van legalisatie en actualisatie

4.7 Brand- en externe veiligheid

In of nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of kabels en/of leidingen, met uitzondering van een mestvergistingsbedrijf aan de Oosterringweg 39 te Luttelgeest. Het plangebied ligt echter niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van het mestvergistingsbedrijf of het invloedsgebied.

De Orchideeën Hoeve is zelf geen risicovolle inrichting. Het grootste risico bestaat uit brand in de inrichting, terwijl er grotere hoeveelheden bezoekers aanwezig zijn.

Het beoordelen van dit aspect vereist echter geen m.e.r.-rapportage, maar wordt geregeld middels meldingen in het kader van brandveilig gebruik.

Het plan wordt op het punt van brand- en externe veiligheid uitvoerbaar geacht.

4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering

Ten gevolge van deze vergunningaanvraag wordt de bestaande recreatieve onderneming niet in een andere of zwaardere milieucategorie ingedeeld.

De WKK en WOT hebben geen geuremissies. De WKK wordt in een geluidsreducerende omkasting geplaatst en de inzet van de 2 30 jaar oude WKK's komt te vervallen.

Milieuzonering

De milieuzonering van de inrichting verandert niet door het project.

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.9 Verkeer en parkeren

Dit initiatief heeft geen invloed op de verkeerssituatie of de parkeermogelijkheden binnen de inrichting.

Het plan wordt op het punt van verkeer en parkeren uitvoerbaar geacht.

4.10 Nuts- en buisleidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan, lopen geen kabels of leidingen van derden die van belang zijn voor het voorliggende plan.

Het plan wordt op het punt van kabels en leidingen uitvoerbaar geacht.

Door de vergroting van de opslag in de WKK en WOT kan mogelijk ook de elektriciteitsvraag toenemen. Dit past echter binnen de bestaande elektrische aansluiting. Er is daarom rekening gehouden met het feit dat een verzwaring van de elektrische aansluiting vanwege de huidige leveringscongestie (van de Noordoostpolder op het elektriciteitsnet van Liander) thans niet mogelijk is.

4.11 Ruimtelijke inpassing

Het project is prima ruimtelijk inpasbaar en er zijn ook geen stedenbouwkundige bedenkingen. Het gebied is bovendien een welstandvrij gebied.

In Tekening 4 zijn de gevelaanzichten weergegeven.

De geplande ontwikkeling wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.12 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging).

De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden:

- de procedure geen waterschapsbelang,
- de korte procedure
- de normale procedure.

Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden.

De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dat geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.

Het Waterschap Zuiderzeeland (WS ZZL) heeft bij haar advies d.d. 3 juli 2023 (registratienummer WPAD-414044265-9) aangegeven, dat er bij dit project sprake is van beperkt waterschapsbelang. Hiervoor is de korte procedure van toepassing. In de brief is aangegeven, op welke punten de waterparagraaf aangepast en/of aangevuld moet worden:

Beleidsthema Voldoende water

De bouwwerken worden gerealiseerd op een terrein dat reeds is verhard. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak, zodat er ook geen additionele waterberging gerealiseerd hoeft te worden.

De nieuwe warmwater opslagtank (WOT) wordt geplaatst in de beschermingszone van een watergang (kavelsloot N:M135/M136). Hiervoor is een watervergunning op basis van de Keur benodigd.

Deze vergunning zal bij WS ZZL worden aangevraagd.

Beleidsthema Schoon water

Er is ter plaatse in de berm van de Oosterringweg alleen een persleiding van de gemeente Noordoostpolder als openbaar rioolsysteem beschikbaar. Deze persleiding is bedoeld voor het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater van de Orchideeën Hoeve.

Eventueel condensaat van de gasgestookte WKK wordt via de bedrijfsriolering geloosd op die persleiding (openbaar riool). Het condensaat wordt niet in het oppervlaktewater (de kavelsloot) geloosd. Niet rechtstreeks en ook niet indirect, via het waterbassin.

Vanuit artikel 3.10k van het Activiteitenbesluit milieubeheer is dit verboden als in een vuilwaterriool kan worden geloosd.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van dit initiatief is een particulier initiatief. Op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeenteraad in de volgende gevallen een exploitatieplan opstellen voor een bouwplan:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

In dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In beginsel is daarom niet verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Het betreft bovendien een particulier initiatief op eigen terrein. Verder is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

De kosten voor de planologische procedure worden gedekt vanuit de leges. Vanuit de gemeente zal nog een planschadeverhaalsovereenkomst worden voorgelegd aan de Orchideeën Hoeve.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, voor het geval de betreffende activiteit waarvoor de vergunning wordt verleend in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 6.18 van het Bor geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro overeenkomstig van toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt.

Terinzagelegging

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit (project-afwijkingbesluit) wordt genomen door de vergunningverlenende instantie, het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders (B & W) dus zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit.

Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het besluit ongewijzigd vastgesteld. Wanneer wél zienswijzen zijn ingediend, kan het ontwerpbesluit gemotiveerd al dan niet worden aangepast. Daarna wordt het besluit door het College van B & W vastgesteld en ter inzage gelegd.

Na het besluit is het voor belanghebbenden mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuurs-rechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.