RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding bedrijfsgebouwen

BIDDINGHUIZEN Kubbeweg 17

ten behoeve van

projectbesluit 9010PB05

Opgesteld door:

Duurt-PMC
Spijksterriet 24
9746 PJ Groningen
050 – 3135811
06 – 50 51 61 29
Duurt@Duurt-PMC.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

projectbesluit 9010PB05

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inhoud

1. INLEIDING 5

1.1 Inleiding en het doel van de omgevingsvergunning 5

1.2 Ligging van het plangebied 6

1.3 Vigerend bestemmingsplan 6

1.4 Leeswijzer 8

2. GEBIEDSBESCHRIJVING 9

2.1 Bestaande situatie in het plangebied 9

2.2 Gewenste situatie 12

3. BELEIDSKADER 14

3.1 Landelijk beleid 14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 14
3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening 14
3.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid 14

3.2 Provinciaal beleid 15
3.2.1 Omgevingsplan Flevoland 2006 15
3.2.2 Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland (2003) 15
3.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008) 15
3.2.4 Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid 16
3.2.5 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid 16

3.3 Gemeentelijk beleid 16
3.3.1. Inleiding 16
3.3.2. Structuurvisie Dronten 2030 16
3.3.3. Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied (9100) 17
3.3.4. Welstandsnota 2013 18
3.3.5. Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009) 18
3.3.6. Bouwverordening (2012, 6e wijziging) 19
3.3.7 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid 19

4. OMGEVINGSASPECTEN 20

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 20

4.2 Bodem 20

4.3 Archeologie en cultuurhistorie 21

4.4 Geluid (Geluid en wegverkeer) 22

4.5 Luchtkwaliteit en geur 23

4.6 Ecologie (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en EHS) 23

4.7 Externe veiligheid 26

4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering 27

4.9 Verkeer en parkeren 27

4.10 Nuts- en buisleidingen 28

4.11 Ruimtelijke inpassing 28

4.12 Waterparagraaf 29
4.12.1. Toetsing en uitgangspunten van het plan 29
4.12.2. Uitgangspuntennotitie normale procedure 29
4.12.3. Beschrijving van het watersysteem 33

5. UITVOERBAARHEID 34

5.1 Economische uitvoerbaarheid 34

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

Bijlage 1. Watertoets en advies Zuiveringsschap Zuiderzeeland 36

1. INLEIDING

1.1 Inleiding en het doel van de omgevingsvergunning

De eigenaar / ondernemer van het bedrijf dat gevestigd is aan de Kubbeweg 17 te Biddinghuizen is voornemens om een nog te slopen loods te herbouwen en een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen. Binnen het voor bedrijfsdoeleinden aangewezen bestemmingsvlak is thans reeds meer dan 2.000 m^2 aan bedrijfsgebouwen aanwezig.

De wens tot herbouw / nieuwbouw wordt ingegeven door het feit dat de huidige koelcapaciteit binnen de inrichting niet voldoende meer is en de koelcapaciteit van één van de loodsen binnenkort komt de vervallen. Op het perceel is nu nog een oude koelloods van 500 m^2 aanwezig. In dat gebouw is asbest verwerkt en er is een koelinstallatie met een koelmiddel R 22 aanwezig. Dat koelmiddel is per 1-1-2015 verboden.

Zeer binnenkort wordt er een Omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop en vervangende nieuwbouw van de loods (bedrijfsgebouw). Het is de bedoeling om de dakhelling van de herbouw overeen te laten komen met de dakhelling van de reeds bestaande bedrijfsgebouwen (15°). De bestaande bedrijfsgebouwen worden daarmee als het ware naar voren toe verlengd. Binnen het bestemmingsplan zijn er echter geen mogelijkheden om een omgevingsvergunning bouwen te verlenen voor een bedrijfsgebouw met een dakhelling van 15°. Het vigerende bestemmingsplan vereist voor bedrijfsgebouwen namelijk een dakhelling van minimaal 20°. Met een projectafwijkingsbesluit kan wel een lagere dakhelling worden toegestaan.

De omvang van de herbouw is echter ontoereikend voor de bedrijfsdoeleinden en benodigde koelcapaciteit van de onderneming. De onderneming wil nogmaals 450 m^2 aan bedrijfsgebouw (nieuwbouw) realiseren. Ook dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, i,c, de “Kaderstellende notitie voor het bestemmingsplan buitengebied” (2011) en het ontwerp “”Bestemmingsplan buitengebied (9100)” wordt de bestemming van dit perceel in de toekomst gewijzigd van ”Bedrijfsdoeleinden” in Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf”. Daarmee komt ook het maximaal toegestaan oppervlak van 2.000 m^2 aan bedrijfsgebouwen te vervallen. Bovendien staat het ontwerp bestemmingsplan voor bedrijfsgebouwen een lagere dakhelling toe, indien de dakhelling van de bestaande gebouwen minder bedraagt dan 20°.

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn er echter geen mogelijkheden voor een binnenplanse ontheffing voor het realiseren van de gewenste nieuwbouw met een lagere dakhelling. Er kan wel een omgevingsvergunning worden verleend met behulp van een projectafwijkingsbesluit, waardoor de nieuwbouw in combinatie met een lagere dakhelling wel mogelijk wordt maakt.

Het College van B & W is bevoegd gezag in deze. De gemeenteraad dient wel een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het besluit wordt voorbereid via de uitgebreide procedure (26 weken).

De gemeente Dronten heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan deze omgevingsvergunningaanvraag conform artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wabo (een projectbesluit).

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning en wordt gezamenlijk met de overige relevante stukken bij die aanvraag ingediend.

Doel van de omgevingsvergunning

De aanvraag van de omgevingsvergunningen (projectbesluiten) omvat de volgende doelen:

- Het in afwijking van het geldende bestemmingsplan toestaan dat er:
  - een bedrijfsgebouw van ca. 450 m^2 (nieuwbouw) wordt opgericht en gebruikt;
  - voor de herbouw en de nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen een dakhelling van 15° wordt gehanteerd, waarmee er wordt aangesloten op de dakhelling van de bestaande bedrijfsgebouwen.

1.2 Ligging van het plangebied

Op het perceel plaatselijk bekend Kubbeweg 17 te Biddinghuizen (8256 PJ), kadastrale gemeente Dronten, sectie I, nummers 610, 661, 663, 315 en 465 is een bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is eigendom van de bewoners van het perceel.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1. De ligging van het plangebied (rode cirkel) (bron: Google Earth)

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dronten. De huidige bestemming is bedrijfs-doeleinden met een bestemmingsvlak van ca. 2,5 hectare.

Het bestemmingsvlak ligt aan de Kubbeweg en ligt op ca. 750 meter afstand ten noordwesten van de Biddingringweg (N305). Op meer dan 2 kilometer afstand ten oosten van de inrichting ligt de woonkern Biddinghuizen. In de nabije omgeving, gelegen aan de Kubbeweg, zijn nog enkele andere agrarische bedrijven (met bedrijfswoning) aanwezig.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het ruimtelijk gebruik van het plangebied is juridisch-planologisch geregeld door middel van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (9010)”. Dat bestemmingsplan is in 2007 vastgesteld en in 2008 onherroepelijk geworden.

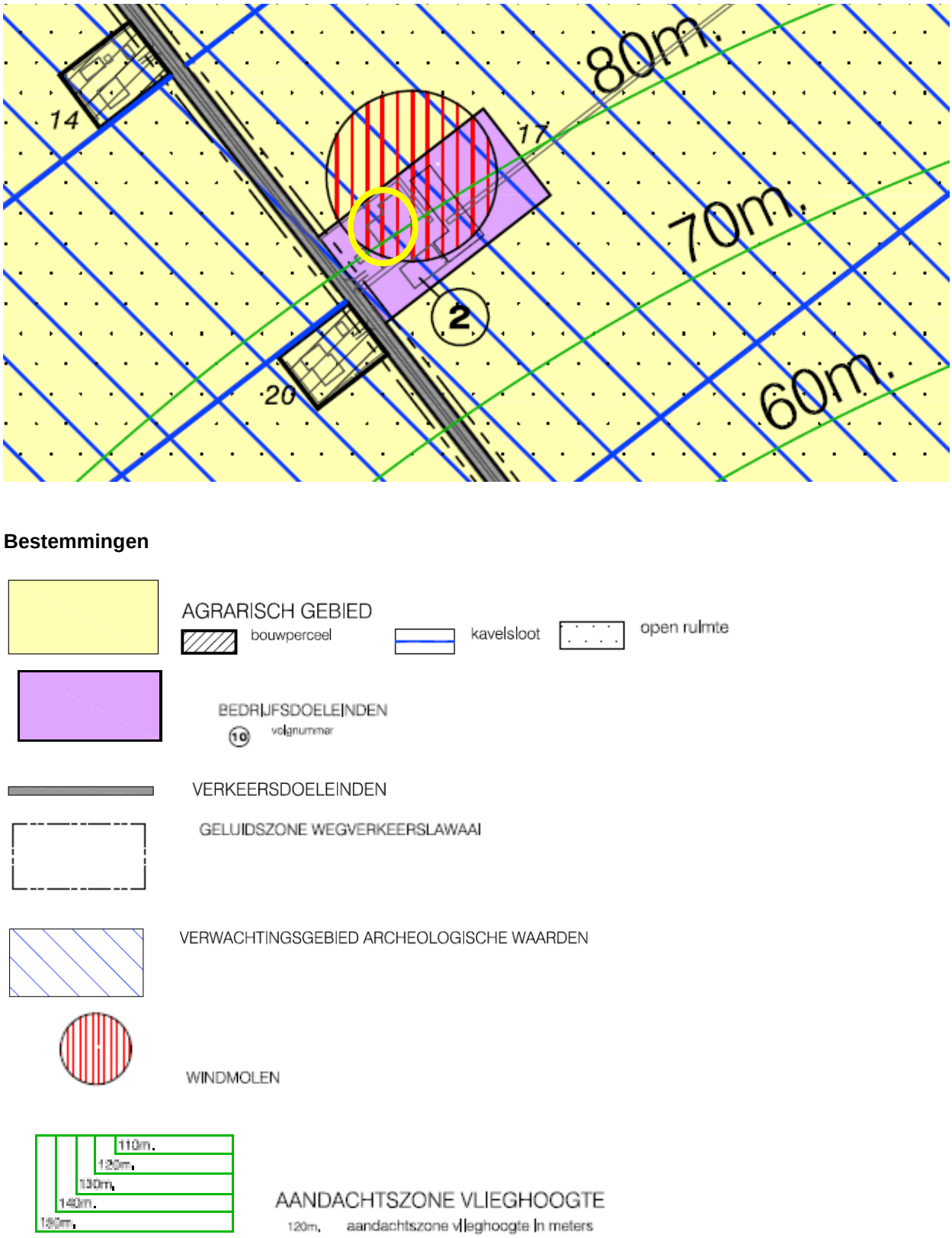
In het bestemmingsplan heeft de nieuwbouwlocatie:

- de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met de aanduiding “Koelbedrijf, veem- en pakhuisbedrijf”.
- de aanvullende bestemming “Verwachtingsgebied archeologische waarden”.

De nieuwbouwlocatie ligt <u>buiten</u> de gronden die zijn aangewezen voor de aanvullende bestemming “Geluidszone spoorweglawaai”, “Aandachtzone wegen”, en de “Geluidszone wegverkeerslawaai”.

Verder is er nog een windmolen aanwezig en ligt de locatie in de aandachtzone vlieghoogte.

Een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan is te zien in figuur 2.



Figuur 2. Uitsnede vigerende regeling met ligging plangebied (gele cirkel = locatie nieuwbouwl).

Binnen de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met volgnummer 2 mogen gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een koelhuis, veem- of pakhuisbedrijf worden opgericht.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan:

- is het niet toegestaan om binnen de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” nieuwe gebouwen op te richten, indien er reeds sprake is van meer dan 2.000 m^2 aan bestaande bedrijfsgebouwen;
- dient een bedrijfsgebouw een dakhelling van minimaal 20° te hebben.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om op basis een omgevingsvergunning een afwijking van het geldende bestemmingsplan toe te staan. Het besluit om zo’n omgevingsvergunning te verlenen, dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Dit document fungeert als ruimtelijke onderbouwing van het besluit om nieuwbouw te plegen en zowel bij de herbouw als bij de nieuwbouw een dakhelling van 15° toe te passen (aansluiten op de bestaande dakhelling).

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 randvoorwaarden voor de planvorming;
- Hoofdstuk 5 Een beknopte beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie in het plangebied

Het bedrijf dat is gevestigd op het erf van de Kubbeweg 17 te Biddinghuizen, houdt zich bezig met de opslag en bewerking van pootaardappelen en andere agrarische producten. Op het bestemmingsvlak (een erf met een oppervlak van 2,5 ha, ca. 114 meter breed en 220 meter diep) zijn thans een bedrijfswoning en meerdere bedrijfsgebouwen en overkappingen aanwezig. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 7.305 m^2.

Het bestemmingsvlak is eigendom van de ondernemer en ligt aan de Kubbeweg, in het buitengebied van de gemeente Dronten. De Kubbeweg is tevens de ontsluitingsweg. Het is een perceel bestemd voor bedrijfsdoeleinden (koelhuis, veem- en pakhuisbedrijf), omgeven door agrarisch gebied met als waarde open ruimte.

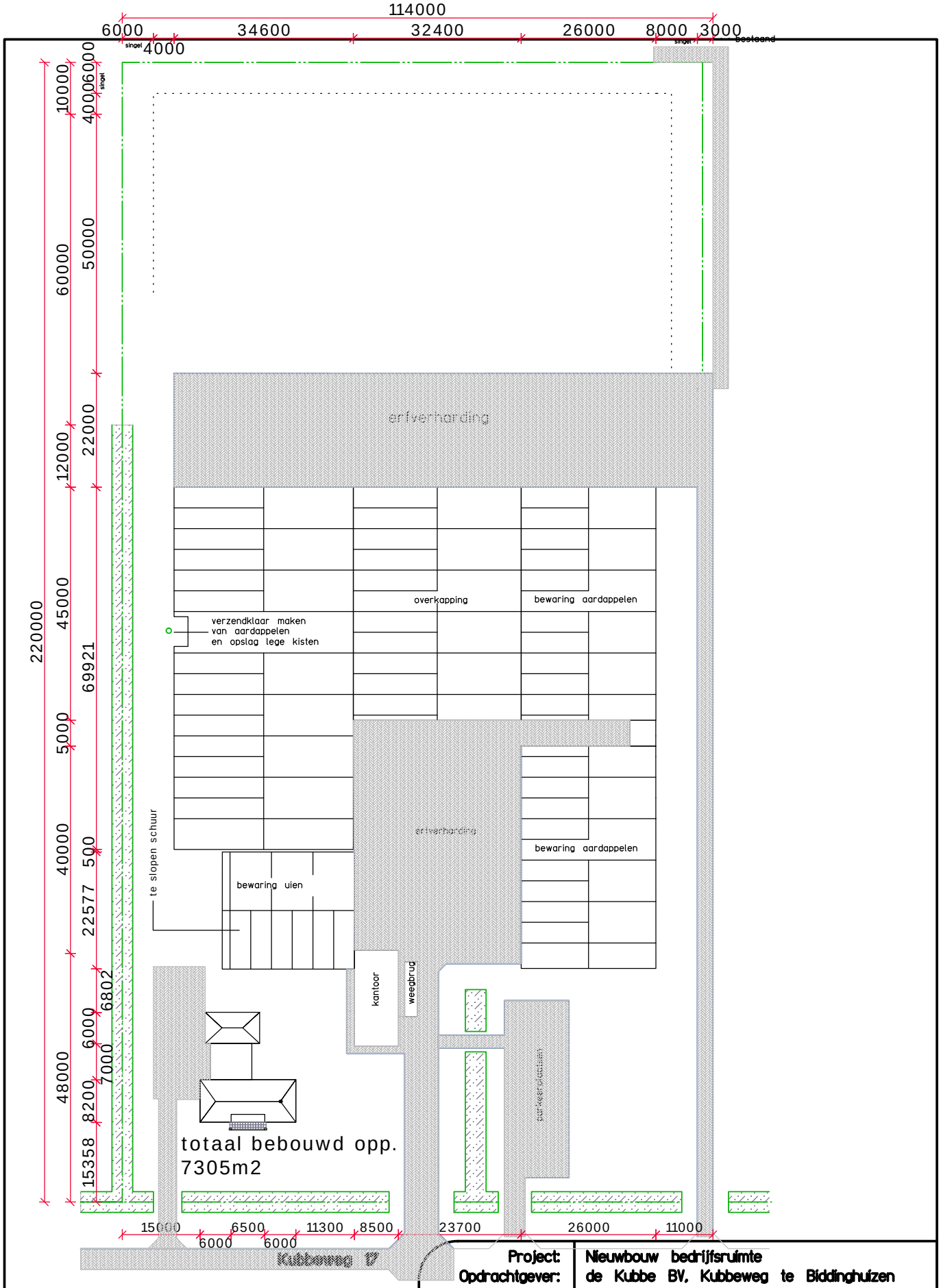
Aan de andere zijde van de Kubbeweg, direct tegenover het bedrijf ligt een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Langs de Kubbeweg liggen er verder nog enkele andere agrarische bedrijven met een bedrijfswoning. Het bestemmingsvlak is omgeven door een erfsingel. Om de plannen te realiseren, is er geen erfuitbreiding noodzakelijk en hoeft de erfsingel ook niet aangepast te worden.

Figuur 3 toont aan dat de oude loods in zeer sterke mate afwijkt van de overige bestaande bedrijfsgebouwen. De oude landbouwschuur die vervangen gaat worden, is met een oranje cirkel weergegeven in de luchtfoto,

Figuur 3. Luchtfoto van de huidige situatie (oranje cirkel geeft af te breken loods aan).

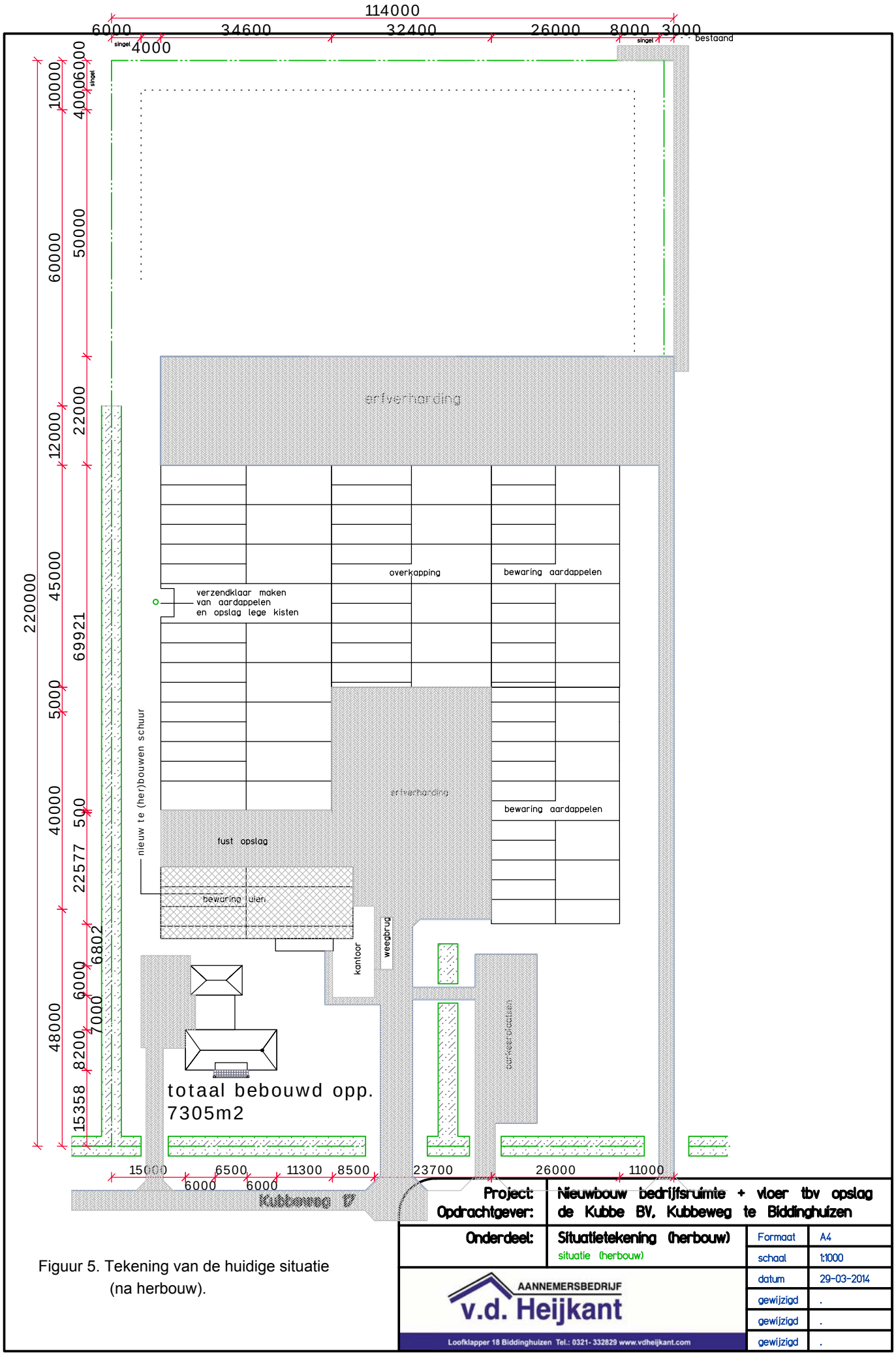
De huidige situatie (inclusief de oude loods) is weergegeven in figuur 4 op de volgende pagina. Voor het projectbesluit inzake de dakhelling van de herbouw wordt deze tekening beschouwd als de bestaande situatie.

De situatie na de herbouw van de loods is weergegeven in figuur 5. Voor het projectbesluit inzake de nieuwbouw wordt deze tekening beschouwd als de bestaande situatie.



Figuur 4. Tekening van de huidige situatie
(met oude loods).

Project:	Nieuwbouw bedrijfsruimte		
Opdrachtgever:	de Kubbe BV, Kubbeweg te Biddinghuizen		
Onderdeel:	Situatietekening (bestaand) situatie (bestaand)	Formaat	A4
		schaal	1:1000
AANNEMERSBEDRIJF v.d. Heijkant		datum	29-03-2014
		gewijzigd	.
		gewijzigd	.
Loofklapper 18 Biddinghuizen Tel.: 0321-332829 www.vdheijkant.com		gewijzigd	.



Figuur 5. Tekening van de huidige situatie (na herbouw).

2.2 Gewenste situatie

De eigenaar is voornemens om ten dienste van de hoofdfunctie een bedrijfsgebouw te slopen en herbouwen en te gebruiken. Het gaat om de herbouw van een loods met koeling met een oppervlak van ca. 500 m^2. De herbouw sluit aan op de bestaande bebouwing qua vormgeving en maten. De dakhelling van het her te bouwen bedrijfsgebouw bedraagt 15°.

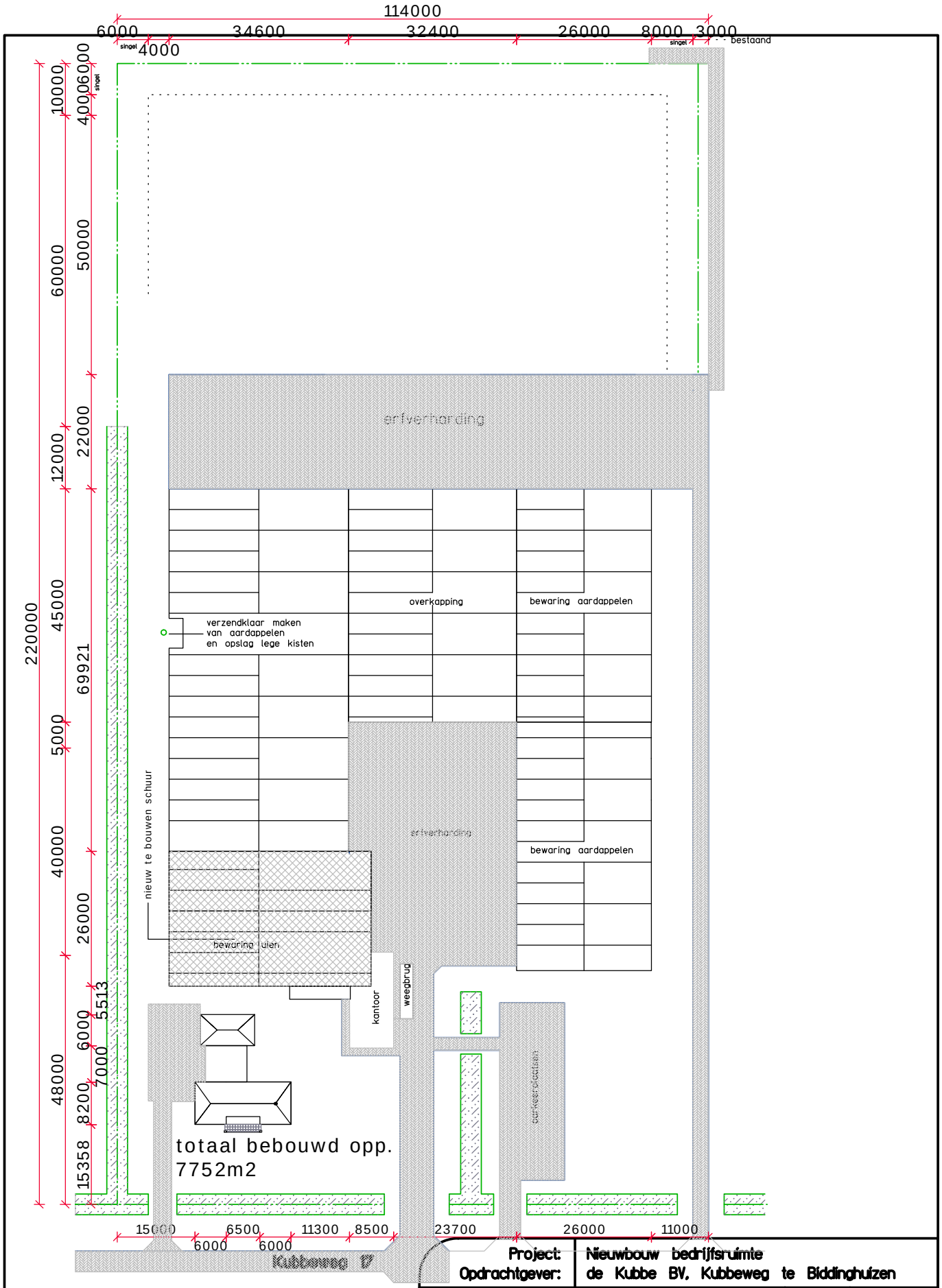
De eigenaar is verder voornemens om ten dienste van de hoofdfunctie een nieuw gebouw op te richten en te gebruiken. Het gaat om een nieuwe loods met koeling met een oppervlak van ca.450 m^2.

Ook de nieuwbouw sluit aan op de bestaande bebouwing qua vormgeving en maten en krijgt ook een dakhelling van 15°.

In de nieuwe situatie bedraagt de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 7.752 m^2.

De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 6.

Voor deze plannen wordt nieuwbouw gerealiseerd. De bouwactiviteiten gaan voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en aan de (brand)veiligheidseisen.



Figuur 6. Tekening van de nieuwe situatie.

Project:	Nieuwbouw bedrijfsruimte		
Opdrachtgever:	de Kubbe BV, Kubbeweg te Biddinghuizen		
Onderdeel:	Situatietekening (nieuwbouw) situatie (nieuwbouw)	Formaat	A4
		schaal	1:1000
AANNEMERSBEDRIJF v.d. Heijkant		datum	29-03-2014
		gewijzigd	.
		gewijzigd	.
Loofklapper 18 Biddinghuizen Tel.: 0321-332829 www.vdheijkant.com		gewijzigd	.

3. BELEIDSKADER

3.1 Landelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden [1]. 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.

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. Rijksvaarwegen
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 projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, raakt geen rijksbelangen en daarmee is er voor de provincie en gemeente ook sprake van beleidsvrijheid.

---

[1] De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

Het omgevingsplan bevat ook het provinciaal beleid ten aanzien van de archeologie en natuur.

Omdat het provinciaal archeologisch beleid is doorvertaald in het archeologiebeleid van de gemeente Dronten (zie § 3.3.5) en ook in paragraaf 4.3 van de Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten nog aan de orde komt, is het provinciaal archeologiebeleid hier niet nader beschreven.

Omdat in paragraaf § 3.2.4 nog de uitwerking van het provinciaal natuurbeleid aan de orde komt en ook in paragraaf 4.6 van de Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten het onderdeel ecologie nog uitgebreid wordt behandeld, is het provinciaal natuurbeleid hier niet nader beschreven.

3.2.2 Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland (2003)

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.

3.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)

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, mogelijkheden bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante en niet-agrarische functies en functiewijzigingen.

Verstedelijking van het landelijk gebied moet voorkomen worden. De schaal van de activiteit moet in het landelijk gebied passen en niet agrarische activiteiten moeten bij voorkeur plaats vinden in de bestaande bebouwing. Niet toegestaan zijn activiteiten die thuis horen op een bedrijventerrein door bijvoorbeeld de hoeveelheid werknemers en de verkeersaantrekkende werking die van de functie uitgaat.

3.2.4 Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid

In opdracht van de provincie Flevoland zijn in het kader van de uitwerking van het provinciaal natuurbeleid de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de gemeente Dronten in kaart gebracht. Dat heeft geresulteerd in de rapportage "Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten" (Altenburg & Wymenga, 2011, rapport nr. 1359).

In paragraaf 4.6 is de invloed van deze ontwikkeling op de natuur beschreven. Daarbij zijn ook kaarten opgenomen met betrekking tot de EHS-gebieden en de ecologische verbindingszones (EVZ's) in de gemeente Dronten (i.c. figuur 8 van dit plan). Om onnodige dubbelingen te voorkomen, zijn die kaarten hier niet weergegeven.

3.2.5 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid

Deze ontwikkeling past uitstekend in de uitgangspunten van de provinciale beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)". Die uitgangspunten hebben betrekking op het bieden van mogelijkheden aan nieuwe agrarisch aanverwante functies en functiewijzigingen. Er is duidelijk sprake van een agrarisch aanverwante functie.

De ontwikkeling draagt ook bij aan een verdere specialisatie en schaalvergroting van het agrarisch bedrijven die gebruik maken van de diensten van deze inrichting. Bij een grotere (gekoelde) opslagcapaciteit kunnen de aanleverende agrarische bedrijven ook meer agrarische producten op één locatie opslaan. Ook dit is ook in lijn met het beleid uit het Provinciaal Omgevingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt nog nader ingegaan op de invloed van deze ontwikkeling op de ruimtelijke en functionele aspecten en op de aspecten ecologie en archeologie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Inleiding

De volgende gemeentelijke beleidsstukken zijn relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing:

- § 3.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (2012)
- § 3.3.3 Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied (9100) (2014)
- § 3.3.4 Welstandsnota 2013 (2013)
- § 3.3.5 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)
- § 3.3.6 Bouwverordening (6e wijziging) (2012).

3.3.2. Structuurvisie Dronten 2030

Op 29 november 2012 heeft gemeenteraad de "Structuurvisie Dronten 2030" vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk en economisch perspectief tot aan 2030 en beschrijft de toekomst van de gemeente op het gebied van wonen, recreatie, de agrarische sector, natuur, infrastructuur, economie en het voorzieningenniveau van onze kernen. De visie geeft op al die ruimtelijk economische thema's een duidelijke richting en laat zien hoe de gemeente de kwaliteiten die zij heeft, toekomstbestendig maakt. Dit gebeurt onder meer door zorgvuldig en stapsgewijs te bouwen en de bestaande woonwijken te verbeteren. In de dynamische uitvoeringsparagraaf is vastgelegd hoe de doelen verwezenlijkt kunnen worden en hoe invulling gegeven kan worden aan de mogelijkheden te verevenen.

De visie op de netwerkgemeente Dronten met haar verschillende zones en kernen vormt de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. De globale uitwerking van de visie met de belangrijkste ontwikkelingen en opgaven in de verschillende zones/kernen voor de periode tot 2030 is verbeeld op de integrale ruimtelijke structuurvisiekaart. De visie is per thema nader verklaard. De gemeentelijke ambities zijn daarbij bij ruimtelijk vertaald.

Hieronder is slechts het relevante deel, i.c. de hoofdpunten uit het hoofdstuk landbouw, weergegeven.

Agrarische gemeente

Dronten is van oudsher een agrarische gemeente en ook vandaag de dag is de landbouw nog altijd een zeer belangrijke pijler in de gemeente. Vooral de akkerbouw vormt een belangrijk onderdeel van de Drontense economie en bepaalt voor een groot deel het landschappelijk beeld van de gemeente. Het grootschalige open landschap heeft nog steeds een grotendeels agrarisch karakter en dat moet ook in de toekomst zo blijven. De landbouwsector en de innovatie die daarin plaats hebben moeten ook in 2030 in Europa nog steeds hoog aangeschreven staan.

Een belangrijke ontwikkeling die al enige tijd gaande is en die in de toekomst verder door zal zetten is de schaalvergroting die noodzakelijk is om de bedrijfsvoering te laten renderen (het samenvoegen van land van meerdere bedrijven in één bedrijf). In de gemeente Dronten is echter voldoende ruimte voor deze schaalvergroting.

Kadernotitie buitengebied

In januari 2011 is de “Kaderstellende notitie herziening bestemmingsplan Buitengebied” (hierna: kadernotitie buitengebied) vastgesteld in de gemeenteraad. In de kadernotitie buitengebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven voor de agrarische sector. Deze beleidskeuzes hebben betrekking op onderwerpen zoals intensieve veehouderij, nevenactiviteiten, bedrijvigheid in het buitengebied, wonen in het buitengebied en landschap.

In de kadernotitie buitengebied wordt een nieuw bedrijfstype (lees: bedrijfsbestemming) geïntroduceerd, het agrarisch hulp- en nevenbedrijf (B-AHN).

Primaat bij de landbouw

Landbouw behoudt het primaat in het grootschalige agrarische kerngebied waardoor het unieke polderlandschap open blijft en niet langzaam ‘verrommelt’ door andere functies. Door in te zetten op het zoveel mogelijk handhaven van de functiescheiding tussen landbouw, recreatie, woningbouw en natuur, wordt de grootschalige openheid in het agrarisch gebied gekoesterd. De gemeente Dronten is trots op haar agrarische achtergrond en wil dit blijven uitstralen.

Er zal worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de gemeente meer te profileren als landstreek of gebied met eigen kwaliteiten en eigen landbouwproducten (zoals Flevosap).

Doorvertaling naar het ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Dronten 2030, de Kadernotitie Buitengebied en de Economische Visie Dronten 2015 - Koersen op Karakter zijn doorvertaald in het ontwerp Bestemmingsplan “Buitengebied (9100)”.

Met name het kader voor bedrijvigheid in de vorm van agrarische hulp- en nevenbedrijven, zoals dit is vastgelegd in de Kadernotitie Buitengebied en de doorvertaling ervan in het ontwerp Bestemmingsplan “Buitengebied (9100)”, is van essentieel belang voor deze ontwikkeling (zie ook § 3.3.3).

3.3.3. Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied (9100)

Het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied (9100) is op 18 maart 2014 vastgesteld door het College van B en W en maakt het mogelijk om een bestemmingsvlak aan te wijzen voor Bedrijf – Agrarisch hulp- en nevenbedrijf.

Want naast de pure agrarische functie, heeft het landelijk gebied ook economische waarden vanwege de aanwezigheid van andere, veelal agrarisch aanverwante bedrijvigheid. In het buitengebied zijn diverse agrarische hulp- en nevenbedrijven aanwezig. Het betreft onder meer koelruimte-verhuurbedrijven en sorteerbedrijven voor aardappels en uien. Deze bedrijven leveren belangrijke diensten aan de agrariërs in het buitengebied. Daarnaast kan deze vorm van bedrijvigheid een aanvullende inkomstenbron voor een agrariër vormen.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de bestemming van het betreffende perceel ook gewijzigd naar “Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf”. In de bouwregels van de bestemming “Bedrijf – Agrarisch hulp- en nevenbedrijf” worden in het ontwerp-bestemmingsplan geen beperkingen gesteld aan het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak. Ook de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag minder dan 20° bedragen, indien de bestaande bedrijfsgebouwen een lagere dakhelling hebben. Wel dient rekening te worden gehouden met de inrichtingsprincipes.

3.3.4. Welstandsnota 2013

In de op 27 juni 2013 vastgestelde Welstandnota 2013 is het gemeentelijk welstandsbeleid beschreven en uitgewerkt in welstandscriteria. In de gemeente Dronten worden aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouw getoetst aan zogenaamde redelijke eisen van welstand. Dat de gemeente dat mag en moet doen is in de Woningwet geregeld. De regels waaraan getoetst wordt staan omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. De Welstandsnota 2013 bevat een schema dat bepaalt of er wel of geen welstandstoets moet worden uitgevoerd. Uit het schema blijkt, dat er voor dit initiatief wel een welstandstoets vereist is.

Omdat de bebouwde omgeving vooral vanuit de openbare ruimte zichtbaar is, is het gewenst de beeldbepalende zichtlocaties extra te beschermen. Dat zijn bijvoorbeeld de centra van de 3 kernen, de entreegebieden en de zones langs de belangrijkste ontsluitingswegen in de verschillende kernen. Ook de randen van de kernen, voor zover zichtbaar vanuit het buitengebied hebben extra bescherming nodig.

Daarom is voor die beeldbepalende gebieden een wat zwaarder welstandsregime nodig om de bestaande karakteristieken te kunnen behouden of te versterken. Naast de algemene criteria die toegepast worden bij een normaal welstandsniveau, worden voor beeldbepalende locaties ook eisen gesteld aan de vormgeving, het materiaalgebruik, de kleurstelling en/of de detaillering.

De gemeente gaat in het overgrote deel van de gemeente voor “redelijke eisen van welstand” (rapportcijfer minimaal een 6), maar voor de beeldbepalende delen voor bijzondere eisen van welstand (rapportcijfer minimaal een 8).

Omdat het plangebied niet ligt in een beeldbepalend deel van de polderzone gelden daarom voor dit initiatief geen hogere welstandseisen. Het rapportcijfer dient minimaal een 6 te bedragen.

3.3.5. Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)

De gemeente Dronten heeft voor het gehele grondgebied een eigen beleidsadvieskaart opgesteld. Hiermee wil de gemeente bereiken, dat:

- bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties;
- archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

Ten behoeve daarvan heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk geïnventariseerd en op een Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gevisualiseerd. Deze kaart is doorvertaald in een Archeologische beleidskaart en voorbeeldplanregels.

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 planvormen 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.

3.3.6. Bouwverordening (2012, 6e wijziging)

De bouwverordening regelt de aanvullende eisen voor open terreinen en percelen. De 6e wijziging van de bouwverordening van de gemeente Dronten is 29 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In artikel 2.5.30 van de Bouwverordening wordt de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen geregeld. Bij de parkeernormering wordt beleidsmatig vaak de cijfers aangehouden van de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV uit 2004) van de Stichting CROW te Ede. In deze regeling zijn minimale normen aangegeven voor de benodigde parkeergelegenheid bij diverse gebouwtypen en vormen van gebruik.

De voorschriften van de Bouwverordening vormen de toetsingscriteria voor een aanvraag van een bouwvergunning. Bij het indienen van de concrete bouwplannen wordt opgegeven, hoe wordt voldaan aan de gestelde normen voor parkeren op het perceel.

3.3.7. Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid

De beoogde activiteiten passen binnen het nieuwe gemeentelijke beleid, zoals dat is verwoord in het beleidskader buitengebied en het ontwerp bestemmingsplan buitengebied (9100).

Bij deze ontwikkeling is er sprake van het mogelijk maken van bedrijfsbebouwing ten behoeve van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf.

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

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 (Ffw, Nbw en EHS)
- Externe veiligheid
- Bedrijvigheid / milieuzonering
- Verkeer en parkeren
- Nuts- en buisleidingen
- Ruimtelijke inpassing
- Waterparagraaf

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van ruimtelijke projecten (zoals bestemmings- en wijzigingsplannen) m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Omdat kleinschalige bouwprojecten en de bedrijfsactiviteiten van de onderneming niet zijn opgenomen in de bijlagen van het Besluit m.e.r. is een m.e.r.-(beoordelings)-procedure voor dit projectbesluit niet noodzakelijk.

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 Dronten 2002 [2], een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid worden uitgevoerd. Het betreft een onderzoek zoals bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de woningwet.

Het plan wordt gerealiseerd op een bestaand bestemmingsvlak dat thans ook reeds in gebruik is als bedrijfsgebouw. Op de bouwlocatie wordt geen bodemverontreiniging verwacht. Er is enkele jaren geleden direct naast de nieuwbouwlocatie van de loods op het erf ook een bedrijfswoning herbouwd.

En voorafgaand aan de nieuwbouw van de loods zal er ook nog sprake zijn van de herbouw van de nog te slopen bedrijfsloods. Ten behoeve van de Omgevingsvergunning bouwen voor de te herbouwen loods moet reeds worden aangetoond dat er geen sprake is van bodemverontreiniging op deze locatie.

Eventueel vrijkomende grond zal op het eigen(bestemmingsvlak worden verwerkt.

Het aspect bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

[2] Na de 6e serie wijzigingen, in werking getreden in 2012.

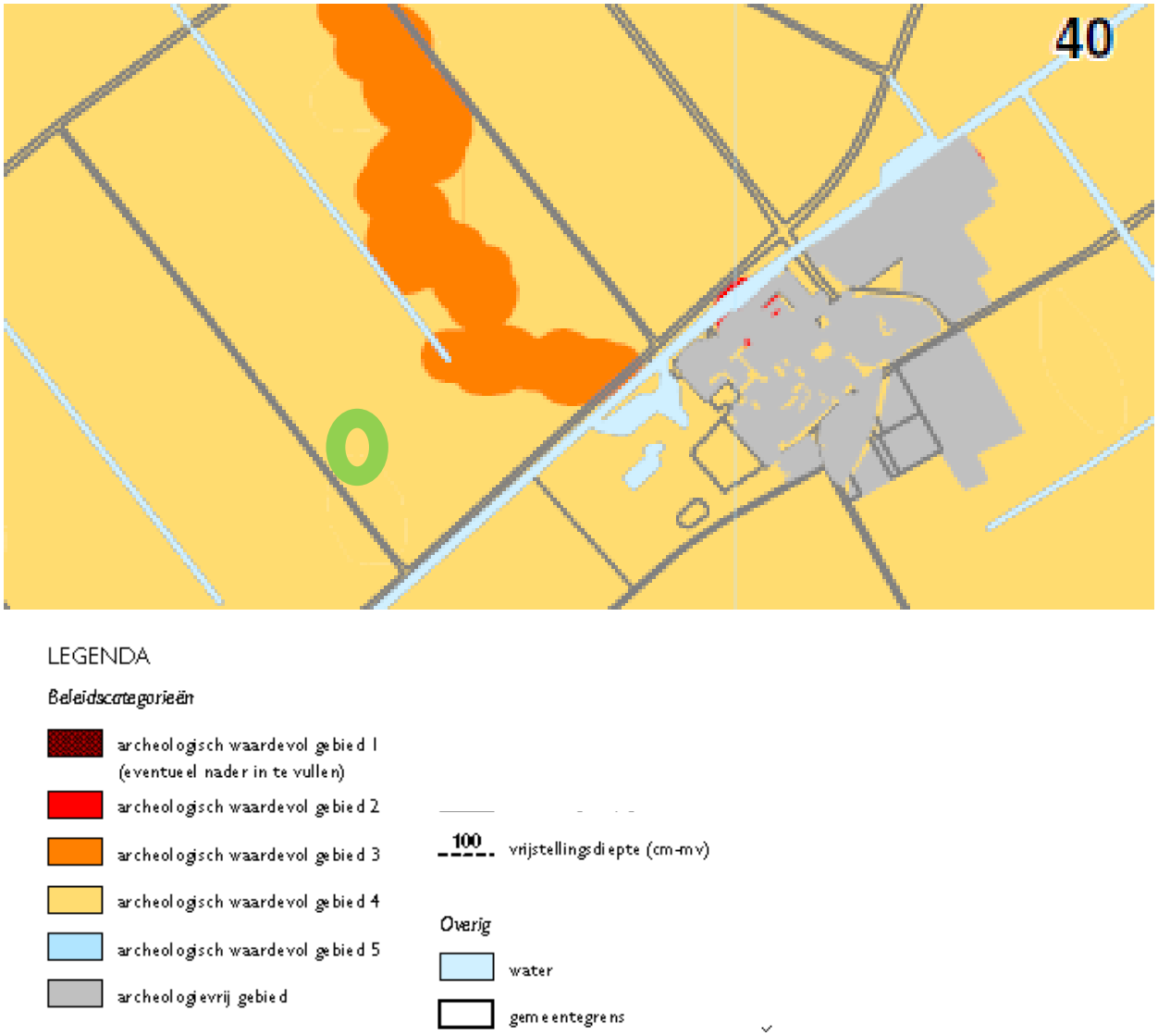
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op de vastgestelde beleidskaart voor de gemeente Dronten heeft het plangebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde (archeologisch gebied 4).

Conform het beleid van de gemeente, geldt voor:

- archeologisch waardevol gebied 4 een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 1,7 hectare.

In het kader van de geplande herbouw en nieuwbouw van een bedrijfsgebouw is, vanwege het feit dat de omvang van het project kleiner is dan 1,7 hectare, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



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

Mochten er tijdens werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan moet dit worden gemeld bij de gemeente Dronten en de provinciale archeoloog.

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.

Hotels, recreatiewoningen en kantoren en bedrijfsgebouwen zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Het initiatief omvat de herbouw en de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw.

Het initiatief ligt niet in een aandachtszone spoorweglawaai of in een aandachtszone wegen. Een klein deel van het perceel is wel aangewezen als geluidszone wegverkeerslawaai, maar de locatie van de nieuwbouw ligt niet binnen die zone.

In het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (9010) bevat artikel 21 (Geluidszone wegverkeerslawaai) de volgende bestemmingsomschrijving (artikel 21, sub A):

> *De op de kaart voor geluidszone wegverkeerslawaai aangewezen gronden aan weerszijden van wegen zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen vanwege het wegverkeer.*

In artikel 21, sub B van het bestemmingsplan is onder B1 de volgende bebouwingsbepaling opgenomen:

> *B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*

Omdat een bedrijfsgebouw geen geluidsgevoelige bestemming en het bedrijfsgebouw buiten de geluidszone wegverkeerslawaai wordt gebouwd, zijn bovenstaande bepalingen niet relevant. Door de herbouw en de nieuwbouw zullen er op jaarbasis ca. 50 vrachtwagens van en naar de inrichting rijden, waardoor er ook geen geluidsoverlast op de tegenover gelegen bedrijfswoning wordt verwacht.

Onderzoek in het kader van de Wgh wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunningen.

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.

Dit project heeft betrekking op herbouw en de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. Ten behoeve van het gebruik van deze bedrijfsgebouwen zullen er jaarlijks ca. 50 vrachtwagens extra van en naar de inrichting rijden.

Aangezien het voorgenomen initiatief zo'n geringe invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen, draagt het initiatief niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

In de gemeente Dronten zijn bovendien geen belemmeringen bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt 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".*

Gebouwen die bij de inrichting horen, zijn geen gevoelig object. De herbouw en het nieuwe bedrijfsgebouw worden niet beschouwd als een geurgevoelig gebouw. Verder vinden er in de herbouw en het nieuwe bedrijfsgebouw geen geurbelaste activiteiten plaats.

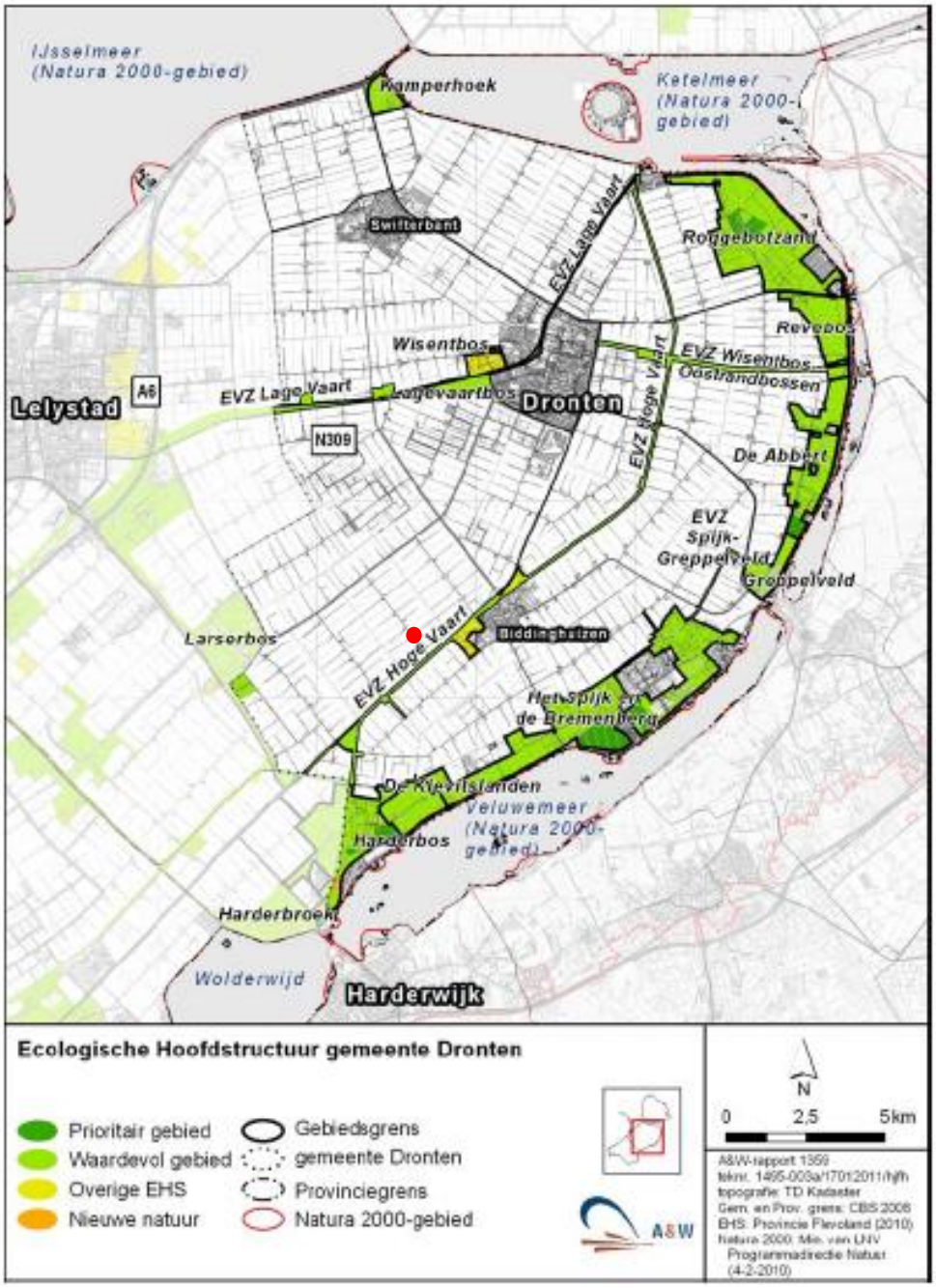
Het aspect geur in het kader van het Activiteitenbesluit vormt daarmee geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.6 Ecologie (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en EHS)

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In opdracht van de provincie Flevoland zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de gemeente Dronten in kaart gebracht. Dat heeft geresulteerd in de rapportage "Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten" (Altenburg & Wymenga, 2011, rapport nr. 1359). Zie figuur 8 op de volgende pagina.



Figuur 8. Ecologische Hoofdstructuur gemeente Dronten (rode stip = ligging plangebied) (Bron: Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten, 2011)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich één gebied dat onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur in de gemeente Dronten (zie figuur 8). Het gaat om het volgende gebieden in de vorm van waardevolle ecologische verbindingszones (EVZ):

- EVZ De Hoge Vaart

De kans op een verstoring van deze ecologische verbindingszone wordt uitgesloten geacht en daarom niet nader beschouwd. Dit is gebaseerd op:

- de afstand van het plangebied tot de EVZ:
  - EVZ De Hoge Vaart ligt op ca. 800 meter ten zuidoosten van het plangebied.

- het feit dat de activiteit slechts betrekking hebben op de herbouw en de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw van geringe omvang (resp. 500 m^2 en 450 m^2). De bedrijfsactiviteiten wijzigen niet.

- het feit dat tussen het plangebied en de EZV:
  - nog meerdere andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd ;
  - ook nog de Biddingringweg (N305, een provinciale weg) ligt.

De Natura 2000-gebieden Ketelmeer en Veluwemeer en de prioritaire en waardevolle gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) in de gemeente Dronten liggen allemaal op nog grotere afstand dan de bovengenoemde EVZ (zie figuur 8). Gezien de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden en het kleinschalig karakter van deze ontwikkeling is er ook geen invloed op deze beschermde natuurgebieden te verwachten.

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

Voor de realisatie van de herbouw en de nieuwbouw zal geen erfsingel of anderszins noemenswaardige boom- of struik-structuren gekapt of gerooid worden. Verder worden er geen watergangen aangepast en/of aangetast. Er wordt wel een gebouw gesloopt.

De locatie is op 6 maart 2014 bezocht door een terzake kundig ecoloog van adviesbureau Duurt-PMC. De bevindingen zijn als volgt:

- Gezien de aard en omvang van de ingreep, is de verwachting dat er geen beschermde natuurwaarden worden verstoord. Dit is gebaseerd op de volgende constateringen / overwegingen:

  - Mede gezien het karakter van het plangebied, een bestaand bestemmingsvlak, zijn er conform de verwachting ter plaatse geen beschermde of bedreigde natuurwaarden (planten en dieren) aangetroffen.

  - Er worden geen watergangen aangetast, waardoor er ook geen verblijf- en/of broedplaatsen van beschermde planten en dieren worden aangetast.

  - Er worden geen boom- of struikstructuren gekapt of gerooid. Daardoor kunnen zich plekke ook geen permanente verblijfplaatsen voor jaarrond verblijvende vogels (zoals uilen en spechten) of vleermuizen aanwezig zijn. Er is geen sprake van het aantasten van verblijf- en/of broedplaatsen van beschermde planten en dieren.

  - De oude loods die wordt gesloopt, heeft gefungeerd als koeling. Daardoor was de ruimtetemperatuur in de loods de afgelopen winter ca. 3°C. Daarbij werd gebruik gemaakt van geforceerde ventilatie. Door de ventilatie is er sprake van een lage luchtvochtigheid en de aanwezigheid van geluid. Hoewel de constante lage temperatuur voor (dwerg)vleermuizen gunstig is, maken de lage luchtvochtigheid en de geluidsbelasting de loods tot een ongeschikte verblijfplaats voor de vleermuizen. Bij het ontruimen van de loods in het voorjaar zijn ook geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

    Er is verder geen dakbetimmering aanwezig. Het dak is “geïsoleerd” door er een laag PUR-schuim tegen aan te brengen. Er is geen sprake van een echte spouwmuur. Er is aan de binnenzijde van de betonnen wandpanelen (de buitenmuur) wel isolatie aangebracht, waarna er beplating tegen de isolatie is aangebracht is. Door het ontbreken van een echte spouwmuur, het direct contact met het isolatiemateriaal aan de wanden en met het PUR-schuim bij het dak, zijn ook deze locaties niet geschikt als verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Er zijn verder bij de muren / dakranden geen openingen aanwezig met indicatoren dat ze worden gebruikt als in- en uitvliegopening (geen uitwerpselen of krabsporen aanwezig, geen verzameling van zwermende vleermuizen bij een opening in de muur).

Er is geen sprake van het aantasten van een vaste verblijfs- of voortplantingsplaats van vleermuizen.

- Ook bij de bouwactiviteiten zullen geen broedende vogels worden verstoord. Dit wordt gezekerd door de bouwwerkzaamheden 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 plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.7 Externe veiligheid

Binnen de inrichting is geen ammoniak aanwezig. Op het terrein is wel propaantank van 4 m^3 aanwezig. Omdat de inhoud kleiner is dan 13 m^3, valt de tank niet onder het Bevi. Voor dergelijke tanks gelden wel veiligheidsafstanden

Voor de afstanden voor propaantanks tot omliggende objecten wordt het begrip (beperkt) kwetsbare objecten gebruikt. De afstanden gelden niet alleen vanaf de tank, maar ook vanaf het vulpunt en de opstelplaats van de tankwagen tot buiten de inrichting gelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

Veiligheidsafstanden opslag propaan		
Ligging t.o.v. buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (art.3.28, lid 1)		
Propaanreservoir	***Bevoorrading***	
	t/m 5x per jaar	meer dan 5x per jaar
t/m 5 m^3	**10 meter**	**20 meter**
> 5 m^3 t/m 13 m^3	**15 meter**	**25 meter**
Veiligheidsafstand indien objecten zelf beschikken over een propaanreservoir (art.3.28, lid 2)		
Propaanreservoir	***Bevoorrading***	
	t/m 5x per jaar	meer dan 5x per jaar
t/m 5 m^3	**5 meter**	**10 meter**
> 5 m^3 t/m 13 m^3	**7,5 meter**	**12,5 meter**
Veiligheidsafstand indien: ▪ het gebouw bestemd is voor verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten ▪ er doorgaans grote aantallen personen aanwezig zijn **(art.3.28, lid 3)**		
Propaanreservoir	Veiligheidsafstand	
t/m 5 m^3	**25 meter**	
> 5 m^3 t/m 13 m^3	**50 meter**	

In de tabel is onderscheid gemaakt tussen een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar (huishoudelijk gebruik) en een bevoorrading van meer dan 5 keer per jaar (bedrijfsmatig gebruik). Er gelden andere (kleinere) veiligheidsafstanden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten die zelf ook over een opslagtank met propaan beschikken (zie tabel). Bovendien zijn er ook veiligheidsafstanden tot een aantal specifieke kwetsbare objecten. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat op korte afstand van een propaanreservoir objecten aanwezig zijn met grote bevolkingsdichtheden of objecten met mensen die zich moeilijk zelf kunnen redden.

De propaantank verandert niet van locatie. Voor buiten de inrichting gelegen (beperkt) kwetsbare objecten blijven de (externe) veiligheidsafstanden daarom gelijk en die voldoen aan de normen.

Binnen de inrichting moet aan de volgende (interne) veiligheidsafstanden worden voldaan:

Afstand tussen propaantank en:		afstand tussen opstelplaats tankauto en:	
Erfscheiding	5 meter	De propaantank	7,5 meter
Bebouw / eigen woning	7,5 meter	Gebouwen / Eigen woning	7,5 meter
Open vuur	15 meter	Open vuur	15 meter.

De herbouw en het nieuwe gebouw voldoen aan deze veiligheidsafstanden. Die afstanden waren echter ook al van toepassing op de loods die gesloopt gaat worden.

De inrichting valt dus niet onder het Bevi en er wordt aan de veiligheidsafstanden voldaan. Op de bouwpercelen van de nabijgelegen (agrarische) bedrijven rond het plangebied zijn ook opslagtanks aanwezig. Er wordt ruimschoots aan de genoemde veiligheidsafstanden voldaan. Deze vormen dus geen belemmering voor het voorliggende plan en er bestaat voor de gemeente geen motiveringsplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico.

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

4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering

Het voorliggend plan betreft de herbouw van een nog te slopen loods en de uitbreiding met een nieuw bedrijfsgebouw bij een bestaand bedrijf. Het bedrijf wordt omgeven door agrarische bedrijven (met bedrijfswoningen). De nieuwe activiteiten vinden plaats op het bestaande bestemmingsvlak.

De meest nabij gelegen bebouwing die geen onderdeel uitmaakt van het bedrijf betreft de bedrijfswoning aan de overzijde van de Kubbeweg en ligt de ca. 30 meter afstand van de grens van het bestemmingsvlak.

Door de herbouw en de nieuwe bebouwing / bouwwerken veranderen de functie en de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf geheel niet. De wijziging heeft geen invloed op de aanwezige bebouwing en de (agrarische) functies in de omgeving. Omgekeerd belemmeren deze functies, gezien de afstand, de herbouw en de nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen niet. Er is verder geen sprake van het niet voldoen aan milieuzoneringen ten gevolge van dit plan.

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.9 Verkeer en parkeren

Door de herbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal de verkeersaantrekkende werking licht toenemen, met circa 50 vrachtwagens per jaar. In het heersende verkeersbeeld zal dat echter niet tot merkbare veranderingen leiden. Het parkeren ten gevolge van de herbouw en het nieuwe gebouw zal geheel op het eigen bestemmingsvlak (erf) geschieden.

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.

4.11 Ruimtelijke inpassing

De bebouwing op het bestemmingsvlak zal worden ontworpen en gesitueerd conform de gestelde algemene criteria in de Welstandsnota 2013 en de gestelde aanbevelingen en uitgangspunten voor het gebied. Hierbij wordt nader aandacht besteed aan de situering, vormgeving en de detaillering, kleuren en materialen van de bouwwerken.

De huidige bedrijfsgebouwen op het perceel zijn sober vormgegeven loodsen van damwandprofielen. Bij de herbouw en de nieuwbouw wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing en maatvoering. De dakhelling van de herbouw en de nieuwbouw is gelijk aan de dakhelling van de bestaande bedrijfsgebouwen (15°). Het bestaande bedrijfsgebouw wordt daarmee visueel naar voren toe verlengd. De bestaande erfsingel blijft volledig in stand. Door de bestaande erfsingel om het perceel wordt de meeste bebouwing aan het zicht onttrokken, wat een positief beeld geeft voor de invloed op de omgeving. De erfsingel wordt niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. De bestaande woning blijft ook na oprichting van de nieuwe bedrijfsbebouwing prominent aanwezig op het perceel.

Bij de herbouw en de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw wordt voldaan aan de geldende inrichtingsprincipes. Tussen bebouwing en de zijdelingse en achterperceelsgrens wordt een afstand van minimaal 10 m gehanteerd. De bedrijfsgebouwen bevinden zich achter de bedrijfswoning, waarmee ook zeker is gesteld dat de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens aan de wegzijde minimaal 15 m bedraagt.

Omdat het initiatief niet is gepland in een beeldbepalende locatie van de polderzone, zal het gebouw aan de reguliere welstandseisen voldoen. Het rapportcijfer zal minimaal een 6 bedragen.

Het plan heeft geen effecten op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), milieubeschermingsgebieden voor natuur, stilte, grondwater of bodem, Natura-2000 gebieden. Het plangebied ligt in agrarisch productiegebied en ligt op meer dan 2 km afstand van een woonkern.

De nieuwe bebouwing bevindt zich op het bestemmingsvlak, niet er buiten. Parkeren ten behoeve van de nieuwe functie vindt plaats op het eigen bestemmingsvlak. Er is slechts sprake van een geringe toename van de verkeersaantrekkende werking met ca. 50 vrachtwagens per jaar.

De herbouw en het nieuwe bedrijfsgebouw vormen geen belemmering voor de reeds aanwezige windmolen en ook geen probleem voor de aandachtzone vlieghoogte.

De geplande ontwikkeling wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.12 Waterparagraaf

4.12.1. Toetsing en uitgangspunten van het plan

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 zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en waterovelast 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.

Voor dit plan is een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets moet de normale procedure worden gevolgd. Hieronder is de ontvangen standaard waterparagraaf weergegeven die automatisch voor de normale procedure is gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied.

4.12.2. Uitgangspuntennotitie normale procedure

Om verwarring met de nummering in de rest van dit document te voorkomen, is de nummering van de waterparagraaf voorzien van de letters **WP**.

WP 1. Inleiding

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 zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en waterovelast 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 watertoets-procedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang 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 dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Deze uitgangspuntennotitie dient als goede basis voor het overleg.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Van streefbeeld naar randvoorwaarde is het uitgangspunt weergegeven dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. Dit verschaft een goed overzicht van de randvoorwaarden en men kan tevens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

WP 2. Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf

WP 2.1. Thema veiligheid

WP 2.1.1. Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

Streefbeeld

Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

WP 2.1.2 Veiligheid Regionale waterkeringen op orde

Regionale keringen kunnen zowel binnen- als buitendijks liggen. De binnendijkse Knardijk, een zogeheten compartimenteringsdijk, scheidt Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, om de gevolgen van een overstroming te beperken. Buitendijkse regionale keringen beschermen buitendijkse gebieden tegen hoog water.

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

WP 2.2. Thema Voldoende Water

WP 2.2.1 Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebeid, is in 2015 op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

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

Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 450 m^2 toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2500 m^2 dan is compensatie noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 4,5% van de netto toename aan verharding* als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil.

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

WP 2.2.2 Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewater-waterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Houdt de beschoeiing zoveel mogelijk uniform. De verankering dient minimaal dezelfde levensduur te hebben als de beschoeiing zelf.

WP 2.2.3 Anticiperen op watertekort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig.

Er wordt in het plan geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

WP 2.3. Thema Schoon Water

WP 2.3.1 Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Negatieve chemische beïnvloeding van de ecologische (water)kwaliteit of het ecologische functioneren van wateren, door ruimtelijk ontwikkelingen wordt voorkomen, omdat compensatie zeer beperkt mogelijk is. Compensatie voor verslechtering van ecologische omstandigheden en/of van waterkwaliteit is maatwerk en vindt altijd plaats in overleg met het waterschap.

Bij compensatie van delen van KRW-water-lichamen moeten binnen hetzelfde waterlichaam die trajecten gekozen worden die qua abiotiek en biotiek vergelijkbaar zijn met de oorspronkelijke kenmerken van het te compenseren KRW-water. Voor niet-KRW-wateren kan compensatie, in sommige gevallen buiten hetzelfde watersysteem uitgevoerd worden.

WP 2.3.2 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'.

R*andvoorwaarde(n)*

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

Lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijv. zinken of koperen daken) zijn vergunningplichtig. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden verboden door het waterschap.

WP 2.3.3 Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Uitgangspunt(en)

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt.

Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Randvoorwaarde(n)

Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde.

In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Ook ter compensatie van het afgekoppelde verharde oppervlak dient extra open water of alternatieve berging te worden aangelegd.

Het hemelwater stroomt onder vrij verval af, direct of indirect (eventueel via een lokale zuivering) richting open water. Het afstromend hemelwater wordt vanaf de erfgrens, en waar mogelijk, bovengronds aangeboden. Vuil hemelwater is afstromend hemelwater dat niet onder schoon is vermeld. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. Een bodempassage wordt gedimensioneerd volgens de Leidraad Riolering. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

In het geval huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater niet wordt aangeboden via het bestaande rioolstelsel, dan dient contact te worden opgenomen met Team Waterprocedures van het waterschap. Er wordt de volgende voorkeursvolgorde in het omgaan met afvalwater gehanteerd:

1. Lozingen / emissies worden voorkomen.
2. Afvalwater wordt vergaand hergebruikt.
3. Aansluiting afvalwaterstroom op riolering.
4. Afvoer per as (transport).
5. Opslag en gelijkmatige verspreiding.

4.12.3. Beschrijving van het watersysteem

Het plan ligt in een beperkingsgebied. Hoewel het verhard oppervlak slechts in beperkte mate toeneemt (met 450 m^2), is het door de ligging in het beperkingsgebied wel noodzakelijk om compensatie in de vorm van aanvullende bergingscapaciteit te realiseren. Die compensatie bedraagt 4,5 %. Voor dit project betekent dit een berging van 20,25 m^2.

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor landelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van één jaar. De huidige afvoer van water wordt in de nieuwe situatie niet aangepast. Het streefpeil verandert niet als gevolg van het plan.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.:

- Er wordt geen verontreinigd water zonder vergunning geloosd.
- Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.
- Het hemelwater binnen het plangebied wordt gescheiden van het afvalwater en wordt afgevoerd via het oppervlaktewater.

Voor het lozen van het schone hemelwater via een drain of buis is wel een Watervergunning noodzakelijk. Die vergunning zal worden aangevraagd.

Verder is er sprake van een opbarstrisico. Het plangebied ligt in een kwelgebied. Bij het graven van brede watergangen en een plas/vijver bestaat het risico van het opbarsten van de waterbodem. Dit is een aandachtspunt bij aanleg van nieuw water. Door de initiatiefnemer dient te worden onderzocht of een opbarstrisico aanwezig is of zal ontstaan als gevolg van de aanleg of het verbreden van watergangen, e.d..

De geplande ontwikkeling wordt op dit punt uitvoerbaar geacht, mits er compenserende waterberging wordt gerealiseerd (minimaal 20,25 m^2) en er in voldoende mate rekening wordt gehouden met het opbarstrisico.

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 worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is verder geen sprake van de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen of een uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte. Er is ook geen sprake van een verbouwing van gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren of van een verbouwing met een vloeroppervlak van minimaal 1.500 m^2 ten behoeve van nieuwe functies. Tenslotte worden er ook geen kassen gebouwd.

Er is daarmee geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Op basis van deze criteria hoeft de gemeente dus <u>geen</u> exploitatieplan op te stellen.

De kosten die de gemeente maakt zijn beperkt tot het toetsen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Deze kosten worden door middel van leges verhaald op de initiatiefnemer.

Met de uitvoering van het plan heeft de gemeente verder ook geen financiële bemoeienis. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

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-afwijkingsbesluit) 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 wèl 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 bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1. Watertoets en advies Zuiveringsschap Zuiderzeeland

Op de volgende pagina's is de samenvatting van de Watertoets ten aanzien van dit plan weergegeven. In het kader van de Watertoets dient de normale procedure te worden door-lopen.

Deze pagina's hebben een eigen, afwijkende nummering.

datum 14-4-2014
dossiercode 20140414-37-8816

Samenvatting ingevulde gegevens watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Voor algemene informatie over de watertoets van Zuiderzeeland kunt u ook terecht op onze website www.zuiderzeeland.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0320-274911. U kunt ook een email sturen naar watertoets@zuiderzeeland.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Algemene gegevens

Gegevens aanvrager
Aanvrager: Duurt Zuidema
Organisatie: Duurt-PMC
Email: Duurt@duurt-pmc.nl
Adres: Spijksterriet 24
9746PJ, Groningen
Telefoon: 0650516129

Gegevens project
Naam van het project: Uitbreiding bedrijfsgebouwen De Kubbe
Planomschrijving: Uitbreiding bedrijfsgebouwen, Kubbeweg 17, Biddinghuizen
Adres: Kubbeweg 17
8256PJ Biddinghuizen
Kadastrale gegevens: Kadastrale gemeente Dronten, sectie I, perceel 661

Gegevens gemeente:
Gemeente Dronten
Contactpersoon: Mw. E. Tichelaar
Telefoon: 0321388438
Email contactpersoon: E.Tichelaar@dronten.nl

Overzicht toetsing plangebied en beantwoording vragen

Kaartlagen

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? ja

Compensatie-opgave toename verharding?

4,5%

Indien in het gegeven antwoord sprake is van meerdere opgegeven percentages voor compensatie van de toename van verharding dan betekent dit dat uw plangebied zich over meerdere peilgebieden uitstrekt. Het percentage kan namelijk per peilgebied verschillen.

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Dronten

Vragen

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? nee

Is er sprake van uitbreiding van de lozing in landelijk gebied (>9 ve.) of in het stedelijk gebied (>30 ve.)? nee

Betreft het een nieuw verhard oppervlak in het landelijk gebied groter dan 2500 m2 of in het stedelijk gebied groter dan 750 m2?
nee

Worden in het plan maatregelen getroffen waardoor het waterpeil verandert met 10 cm of meer? nee

Is er sprake van [grond]wateroverlast? nee

Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag? {afstromend regenwater van vervuild oppervlak}

Aanvullende vragen ten behoeve van de normale procedure

Ligt het plangebied binnen tien meter van een bestaande watergang?nee

Wordt er water gedempt? nee

Neemt het verhard oppervlak in stedelijk gebied toe?
nee, met m2

Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?
ja, met 450 m2

Wordt er water [bijvoorbeeld regenwater] geloosd op het oppervlaktewater? ja

Worden er meer dan 50 parkeerplaatsen aangelegd? nee

Is voor de planontwikkeling een bodemsanering noodzakelijk? nee

Is voor de uitvoering grondwerk nodig? nee

Is voor de bouwwerkzaamheden een bronbemaling noodzakelijk? nee

Gaat u binnen het plangebied permanent grondwater onttrekken? nee

Er is sprake van een opbarstrisico.

Wordt nieuw water aangelegd (bijvoorbeeld ter compensatie van verharding)? nee

Bent u van plan flauwe oevers aan te leggen? nee

Overweegt u infiltratiebermen of wadi's aan te leggen? nee

Worden kunstwerken aangebracht zoals bijvoorbeeld duikers of bruggen?
nee

Wordt er in het plangebied mogelijk gebruik gemaakt van bodemenergie, ook wel warmte koude opslag (WKO) genoemd? nee

Welk soort ruimtelijk plan doorloopt in dit geval de watertoets? Projectbesluit

---

Verklaring
Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Ingetekend plangebied

De WaterToets 2014