

Gemeente Lelystad
Wijzigingsplan Visvijverweg 52

Toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan wijziging Visvijverweg 52, Lelystad

TOELICHTING

Vastgesteld

NL.IMRO.0995.WP00018-VG01

Countus Accountant + Adviseurs B.V.
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

Ing. A.J. Albers AB
Adviseur Ruimtelijke Ordening en Milieu
Postbus 1
7475 ZG MARKELO
Tel 06 -14 32 04 65
E-mail: a.albers@countus.nl



Versie: 27 maart 2019

Toelichting

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende regeling.....	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Huidige situatie en beschrijving initiatief	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Beschrijving initiatief.....	9
2.3	Toetsing aan wijzigingscriteria.....	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
4	Omgevingsaspecten.....	17
4.1	Vormvrije mer-beoordeling	17
4.2	Milieuzonering	17
4.3	Wegverkeerslawaaï	17
4.4	Water	18
4.4.1	Waterplan en beleid	18
4.4.2	Overleg waterschap	18
4.4.3	Thema Voldoende Water	19
4.5	Thema Schoon Water	19
4.5.1	Goed omgaan met afvalwater	19
4.6	Bodemkwaliteit	20
4.7	Cultuurhistorie	20
4.8	Archeologie	20
4.9	Ecologie	21
4.10	Externe veiligheid	22
4.11	Luchtkwaliteit.....	23
4.12	Kabels, leidingen en zoneringen.....	23
5	Juridische regeling	24
5.1	Systematiek.....	24
5.2	Verbeelding	24
5.3	Regels.....	24
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

6.2	Economische uitvoerbaarheid	25
6.3	Grondexploitatie	25
Bijlage 1 – Kadastrale kaart.....		26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een melkveehouderijbedrijf dat in het landelijk gebied ten noordoosten van Lelystad ligt. Het melkveehouderijbedrijf is voornemens om uit te breiden met een nieuw mestbassin, akkerbouwschuur en werktuigenschuur. Deze nieuwbouw is buiten het bouwvlak van het bedrijf geprojecteerd, waardoor de ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan. Om deze voor de bedrijfsvoering noodzakelijke verandering te realiseren, is een erfvergroting naar 2,5 ha noodzakelijk.

De gemeente Lelystad heeft in de brief van 27 juni 2018 (dossiernummer W18020) toegezegd om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling door het vergroten van het bouwvlak. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Visvijverweg 52, dat op circa drie kilometer ten noordoosten van Lelystad ligt. De begrenzing is afgestemd op het in het geldende bestemmingsplan toegekende bouwperceel en de gewenste situatie. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1-1.



Figuur 1-1 De ligging van het plangebied

1.3 Geldende regeling

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. “Buitengebied Lelystad 2010” (vastgesteld d.d. 15 december 2009, inwerkingtreding d.d. 16 februari 2010). Dit bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming

'agrarisch' en 'agrarisch bouwvlak'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten. Die wijzigingsbevoegdheid wordt in dit plan toegepast.

2. "Partiële herziening Flevokust - Geluidzone te Lelystad" (vastgesteld d.d. 25 november 2014, inwerkingtreding d.d. 17 december 2014). Dit bestemmingsplan stelt beperkingen aan het oprichten van geluidgevoelige bouwwerken en gebouwen. Dit heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling omdat daar geen geluidsgevoelige objecten zijn voorzien.

3. "Eerste Partiële Herziening Van Het Bestemmingsplan Buitengebied 2009" (vastgesteld d.d. 18 februari 2014, inwerkingtreding d.d. 28 januari 2015). Dit wijzigingsplan betreft enkele ondergeschikte wijzigingen die niet van invloed zijn op het plangebied.

In voorbereiding

1. "Lelystad Luchthavencontouren" (ontwerpplan van 18 mei 2017). In dit plan heeft het plangebied de aanduiding 'Vrijwaringszone-Luchtvaart 3'. Deze aanduiding beperkt de bouwhoogte tot maximaal 146,3 meter. Dit heeft geen consequentie voor de voorgenomen ontwikkeling.

2. "Windplan Blauw" (ontwerpplan 5 juni 2018 – Rijksinpassingsplan). In dit plan heeft de windturbine de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te saneren windturbine 3'. Dat houdt in dat deze turbine gesloopt moet worden binnen een halfjaar na in exploitatie nemen van de nieuwe windturbines van Windplan Blauw. De windturbine is inmiddels al gesloopt. Dit heeft geen consequentie voor de voorgenomen ontwikkeling.

Visvijverweg 52

Het gehele gebied is bestemd als 'Agrarisch'. Voor het bedrijf is een bouwvlak opgenomen. De gebouwen mogen alleen binnen dit bouwvlak worden gebouwd. De gewenste uitbreiding vindt plaats buiten dit bouwvlak en is daardoor in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3, lid 3.5.2, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot. Hiervoor gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan worden aangetoond;
2. een aantal aangewezen waarden mag niet onevenredig worden aangetast;
3. geen gebouw mag na de wijziging buiten het bouwvlak komen te liggen;
4. de oppervlakte van het bouwvlak mag na de wijziging ten hoogste 2,5 ha bedragen;
5. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte;
6. wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij:
 - a. de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot niet minder dan 8 m mag bedragen, en
 - b. de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
7. op en in gronden met de aanduiding "specifieke vorm van waarde - openheid" dienen de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter en niet naast de hoofdgebouwen te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polder te behouden.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2 Huidige situatie en beschrijving initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in een open agrarisch gebied dat ten noordoosten van Lelystad ligt. De omgeving wordt gekenmerkt door melkvee- en akkerbouwkavels. De kavels zijn zowel verticaal als horizontaal op de wegen georiënteerd. Het plangebied is ontsloten op de Visvijverweg.

Binnen het plangebied is een melkveebedrijf aanwezig. Op het perceel zijn ten behoeve hiervan twee ligboxenstallen aanwezig. Langs de noord- en zuidzijde ligt verharding. Voor de bedrijfsgebouwen staat een bedrijfswoning (aan zuidoostzijde). Langs alle zijden van de perceelsgrenzen zijn erfsingels aanwezig.

Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 95 bij 149 meter (circa 1,4 hectare). De huidige situatie is weergegeven in figuur 2-1.



Figuur 2-1 Huidige situatie plangebied

2.2 Beschrijving initiatief

Het initiatief omvat de bouw van een nieuw mestbassin, akkerbouwschuur en werktuigenschuur. Deze worden ten noord-westen van de bestaande stallen gebouwd. De oppervlakten van de nieuwbouw zijn:

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| – Mestbassin | 40 x 40 meter = 1600 m ² |
| – Akkerbouwschuur | 50 x 30 meter = 1500 m ² |
| – Werktuigenschuur | 40 x 25 meter = 1000 m ² |

Mestopslag

De bestaande mestloos wordt gebruikt voor opslag van erf-afspoelwater in verband met gewijzigde regelgeving. Het nieuwe mestbassin zal gebruikt worden voor opslag van eigen mest.

Verharding

Aan de noordzijde en tussen de nieuwe gebouwen wordt een oppervlakte verharding aansluitend op de bestaande verharding voorgesteld. De totale toename aan verharding is daarmee +/- 5000 m².

Erfbeplanting

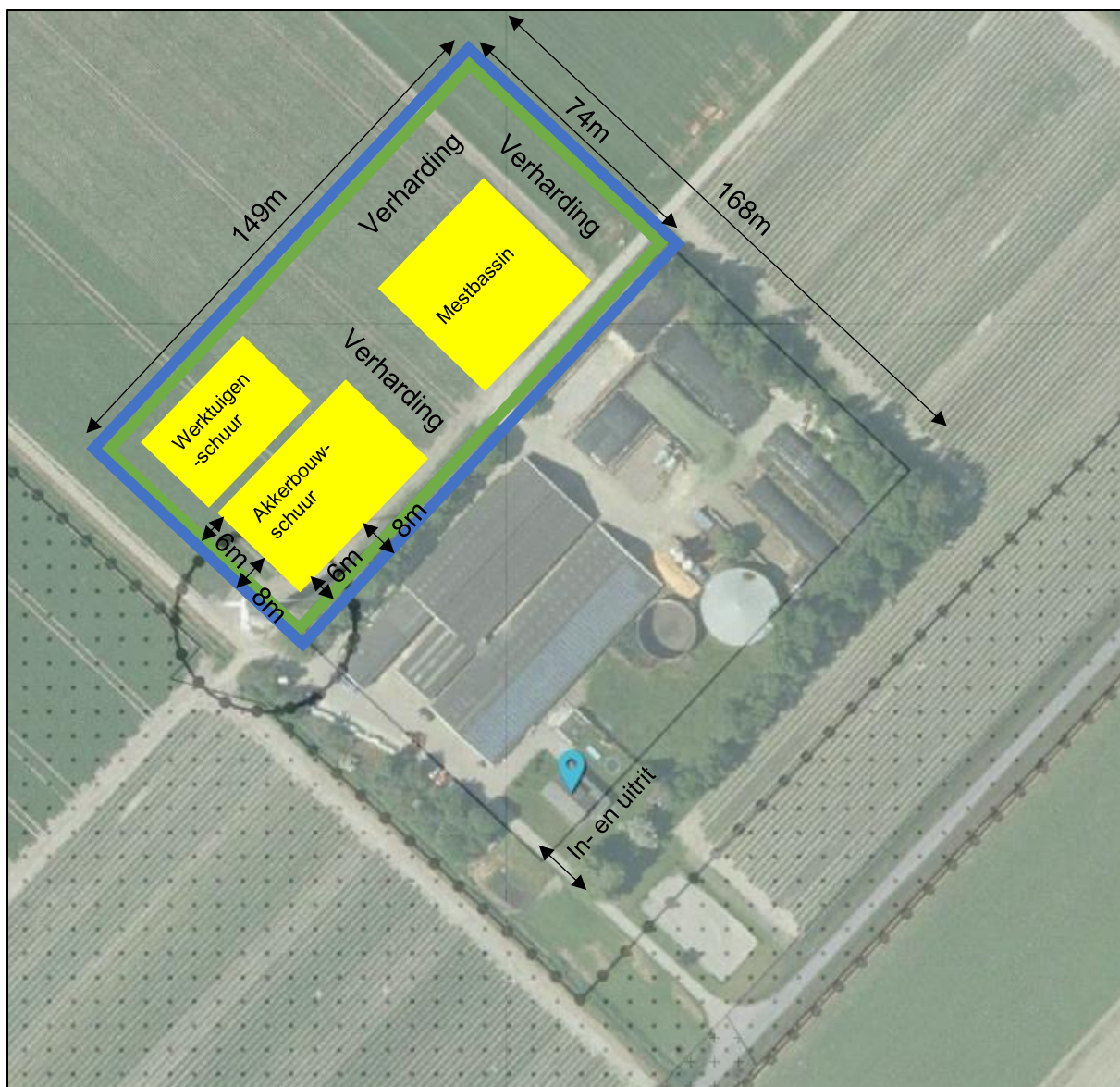
Erfbeplanting rondom agrarische bedrijven zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Hoewel erfbeplanting onderhoud vergt en nadelig zou kunnen zijn ten aanzien van gebruiksgrond, schaduwwerking of ziektegevaar voor gewassen zijn ze cruciaal voor het aanzien van het polderlandschap.

Ter bescherming van de bestaande erfbeplanting is in de toelichting van bestemmingsplan buitengebied Lelystad 2009 bepaald dat de gronden aan de zij- en achtergrens van het bouwvlak uitsluitend zijn bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van afschermende beplanting met een minimale breedte van 6 meter. De uitbreiding van het bouwvlak dient te voorzien in een goede inpassing in het landschap door middel van erfbeplanting met de daarbij behorende sloot. De erfbeplanting moet van voldoende breedte (minimaal 6 m) en met streekeigen soorten aanwezig zijn of worden aangelegd. De afstand van gebouwen tot het hart van de sloot dient minimaal 8 m te zijn.

De huidige erfsingel en erfsloot blijven ongewijzigd. Om het nieuwe bouwvlak wordt een nieuwe erfsingel en erfsloot aangelegd die voldoet aan bovengenoemde eisen. De erfsloot dient tevens als waterberging en zal worden onderhouden.

In- en uitrit

Het bedrijf blijft via dezelfde uitrit ontsloten. Er komt geen in/uitrit bij. De gewenste situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 2-2.



Figuur 2-2 Inrichtingsplan

Legenda:	
	Erfsloot
	Erfsingel

De nieuwbouw krijgt een gedifferentieerde goot- en bouwhoogte. Deze blijven binnen de bouwregels zoals weergegeven in artikel 3.2 van het Bestemmingsplan Buitengebied (16 feb 2010).

2.3 Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 3.5.2 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt het bouwvlak vergroot. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Bedrijfstechnische noodzaak

De uitbreiding is nodig voor het veiligstellen van de toekomst van het agrarisch bedrijf. De uitbreiding van de gebouwen kan niet plaatsvinden op het bestaande bouwvlak. Dit is namelijk alleen toereikend voor de woning, tuin, bestaande stallen, mest- en sleufsilos en een betonnen verharding.

Het agrarische bedrijf bestaat uit een melkveehouderij en akkerbouwbedrijf. Initiatiefnemer heeft momenteel 220 hectare landbouwgrond in gebruik. De hoofdtak is melkveehouderij (300 melkkoeien), hiervoor is 130 ha in gebruik.

Deze bovengemiddelde bedrijfsomvang toont de noodzaak van een groter erf aan.

Aantasting aanwezige waarden

De ontwikkeling mag geen afbreuk doen aan de, in de agrarische bestemming genoemde, waarden. Het gaat dan om een aantal specifieke landschapswaarden die zijn aangeduid als 'waarden' of 'specifieke vorm van waarde - openheid'. Van dergelijke waarden is ter plaatse van het plangebied geen sprake.

Wel zijn er algemene waarden aan de orde, zoals het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon. De uitbreiding voegt zich naadloos binnen het verkavelingspatroon. Geconcludeerd wordt dat de aanwezige waarden niet worden aangetast.

Alle gebouwen binnen bouwvlak

Na de wijziging moeten alle gebouwen binnen een bouwvlak van ten hoogste 2,5 hectare liggen. Hierbij geldt dat ook moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte.

Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 168 bij 149 meter, dus 2,5 hectare. Alle gebouwen liggen hierbinnen. Langs de west-, noord- en oostzijde van de bebouwing ligt een verharding waarop voldoende manoeuvreerruimte en parkeergelegenheid aanwezig is. Aan dit criterium wordt dus voldaan.

Landschappelijke inpassing

De uitbreiding moet goed worden ingepast in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting met een daarbij behorende sloot. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot niet minder dan 8 m mag bedragen, en dat de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen. In het inrichtingsplan, weergegeven in figuur 2-2, is hiermee rekening gehouden. Aan dit criterium wordt dus ook voldaan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2012 (geconsolideerd)

Het beleidskader van de provincie Flevoland voor het totale omgevingsbeleid is omschreven in het geconsolideerde Omgevingsplan Flevoland 2012. In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015 neergelegd met een doorkijk naar 2030. Het beleid is gebaseerd op een visie voor de periode tot 2030, waarin de hoofdlijnen voor de gewenste verdere ontwikkeling worden geschetst.

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

Ten aanzien van vergroting van het bouwvlak is richtinggevend dat eerst de ruimtelijke mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage zijn verkend, voordat een erfvergroting aan de orde kan komen. De erfvergroting dient verband te houden met de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij wordt de voorwaarde gesteld dat de erfbeplanting hersteld wordt en dat de verkeersafwikkeling op het erf en op de openbare weg veilig is. Toetsing: het huidige bouwvlak is vol, het bebouwingspercentage kan niet toenemen. De erfvergroting is nodig voor de agrarische bedrijfsvoering zoals hierboven al aangetoond is. De erfsingel wordt hersteld. De verkeersafwikkeling vindt zoveel mogelijk plaats op het erf. Daarmee wordt voldaan aan het Omgevingsplan Flevoland 2012.

Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland

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

Doel van de nota is om aan te geven wat de te verwachten ontwikkelingen in de landbouw in Flevoland zijn en op welke wijze de provincie ontwikkelingen wil en kan beïnvloeden. De

landbouwnota is geen uitwerking van het vigerende Omgevingsplan. Doorwerking van het aanvullend of gewijzigd provinciaal beleid zoals geformuleerd in deze nota, kan dan ook pas in veel gevallen plaatsvinden na herziening van het Omgevingsplan.

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

Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

De provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgesteld.

In het Omgevingsplan staan uitgangspunten met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen. In de beleidsregel wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit het Omgevingsplan. In deze beleidsregel staan voorwaarden voor vergroting van een agrarisch bouwperceel. Vergroting is mogelijk, mits:

1. de ruimtelijke mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage zijn verkend en te beperkt zijn bevonden;

Het huidige bouwvlak aan de visvijverweg 52 te Lelystad is volledig benut met gebouwen, sleuf- en mestsilo's. Vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk om te groeien en te blijven innoveren.

2. bij de aanvraag tot vergroting van het (voormalige) agrarische bouwperceel wordt aangegeven waarom de gevraagde vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het agrarische bedrijf. Daarbij wordt ook het toekomstperspectief van het desbetreffende bedrijf in beschouwing genomen;

Het bedrijf aan de visvijverweg 52 wil zich in de toekomst meer richten op de neventak akkerbouw. Een akkerbouwschuur en werktuigenschuur zijn hiervoor noodzakelijk. Daarnaast is er momenteel onvoldoende ruimte aanwezig voor mestopslag, daarom dient een mestbassin gerealiseerd te worden.

3. wordt voldaan aan de volgende regeling:

- a. voor uitbreidingen van (voormalige) agrarische bouwpercelen tot in totaal 2,5 hectare kan een binnenplanse vrijstellings/ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen voor zover dat niet reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen;
- b. voor samenvoeging van twee naast elkaar gelegen (voormalige) agrarische bouwpercelen kan een binnenplanse vrijstelling/ontheffing in het bestemmingsplan worden opgenomen;
- c. voor uitbreidingen waarbij het (voormalige) agrarische bouwperceel in totaal groter wordt dan 2,5 hectare is een herziening van het bestemmingsplan of een projectprocedure noodzakelijk;

Het plan voorziet in de vergroting van het bouwperceel tot 2,5 ha. Dit is mogelijk met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid zoals opgenomen in paragraaf 3.5.2 (Vergroting bouwvlakken) van het bestemmingsplan. Punt 3 lid a, b en c zijn niet van toepassing.

Landschappelijke inpassing

4. Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen is mogelijk, tenzij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden aangetast. Hiervoor geldt dat:

- bij niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten de erfsingel behouden moet blijven of hersteld moet worden;
- de vergroting van het (voormalige) agrarische bouwperceel landschappelijk wordt ingepast door middel van het herstellen of opnieuw aanplanten van de erfsingel;
- ernaar gestreefd dient te worden, dat de vorm van het (voormalige) agrarische bouwperceel past in het aanwezige landschap.

De huidige erfsingel op de locatie blijft behouden. Om het vergrote bouwvlak wordt een nieuwe erfsingel geplant. De erfsingel zal voldoen aan de eisen van Landschap Flevoland.

Verkeerskundige inpassing

5. Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen is mogelijk, tenzij dit leidt tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling. Voorts geldt dat:

1. voorzien moet worden in voldoende manoeuvreerruimte op het eigen (voormalige) agrarische bouwperceel;
2. er bij voorkeur geen sprake is van meer dan één uitrit;
3. parkeren geschiedt op het eigen (voormalige) agrarische bouwperceel;
4. de niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op het (voormalig) agrarisch bouwperceel zijn afgestemd op de aard en capaciteit van de weg waaraan het betreffende bouwperceel is gelegen.

Uitbreiding van het bouwvlak op de locatie visvijverweg 52 leidt niet tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling. Er wordt voldoende manoeuvreerruimte gecreëerd aan de noordoostzijde van het nieuwe bouwvlak. Er blijft één uitrit aanwezig en de huidige parkeerplaatsen blijven ongewijzigd. De weg waaraan het betreffende bouwperceel is gelegen is een erfontsluitingsweg. Het bedrijf is gelegen in een overwegend agrarisch gebied. De weg is afgestemd op het agrarische verkeer.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie voor het uitbreiden van agrarische bedrijven stelt en past binnen de kaders van de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Het staat vast dat de uitbreiding niet past binnen het huidige bouwperceel en de bedrijfstechnische noodzaak is beschreven. De toekomst van het bedrijf staat niet ter discussie. Ook worden er geen landschappelijke en/of cultuurhistorische kwaliteiten aangetast. Dit project is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2016

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Lelystad vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gewenste bedrijfsontwikkeling. In paragraaf 2.3 is deze ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden die hiervoor gelden. Dit wijzigingsplan past binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Welstandsnota 2015

Het welstandsbeleid in de gemeente Lelystad is vastgelegd in de Welstandsnota 2015. De Welstandsnota is vastgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te bewaren. Tevens is de nota opgesteld om bouwplannen op een inzichtelijke en heldere wijze te kunnen toetsen aan redelijke eisen van welstand. Ook is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid opgenomen. Hierin is opgenomen wanneer vrijwillige welstand mogelijk is en wanneer beperkte en volledige welstand essentieel. Voorts is opgenomen wat welstandsvrije gebieden en objecten zijn.

De gemeente heeft gebieden en objecten aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Dit geldt onder andere voor het buitengebied. Dit omdat het bestemmingsplan is voorzien van regulering van de bebouwing binnen duidelijk gestelde kaders. Uitbreidingen van erven mogen alleen binnen bestaande groensingels plaatsvinden, hierdoor is het niet meer noodzakelijk om aan de bouwwerken nog extra welstandseisen op te leggen. De bouwwerken hebben immers door de groensingels geen grote invloed op de landelijke omgeving.

4 Omgevingsaspecten

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

In bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van ruimtelijke projecten projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Het bedrijf heeft al een bedrijfsomvang van meer dan 200 melkkoeien en zit daarmee al boven de drempel van de D lijst. Het voorliggende plan geeft geen extra mogelijkheden voor veehouderij. Het plan is daarom niet plan-MER plichtig of MER beoordelingsplichtig. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel verplicht.

De ruimtelijke onderbouwing kan gezien worden als een onderbouwing voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis hiervan en met een opsomming van de belangrijkste aspecten in hoofdstuk 3 is de conclusie getrokken dat er geen sprake is nadelige gevolgen voor het milieu.

Onderstaand worden de belangrijkste aspecten beoordeeld:

- Op het bedrijf worden de best beschikbare technieken toegepast.
- Ten opzichte van de vergunde situatie nemen de ammoniakemissie en -depositie niet toe.
- Ten aanzien van geur worden geurgevoelige objecten niet overbelast.
- Ten aanzien van fijnstof worden op voor publiek toegankelijke plaatsen de fijnstof normen niet overschreden.
- Lozingen van afvalstoffen in bodem en/of oppervlaktewater vinden niet plaats.
- In de omgeving zijn geen gevoelige objecten
- In de omgeving zijn geen andere MERplichtige activiteiten die tot nadelige cumulatieve effecten zouden kunnen leiden

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

In de navolgende paragrafen wordt dieper ingegaan op de mogelijke milieugevolgen van het plan.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor een melkveehouderijbedrijf (milieucategorie 2) geldt een richtafstand van 100 meter ten opzichte van milieugevoelige functies (aspect geur). De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie van derden betreft een agrarische bedrijfswoning die op 475 meter afstand staat. Milieuhinder op woningen van derden of andere gevoelige objecten is daarmee uitgesloten.

4.3 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Dit wijzigingsplan stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

De toename van verkeersbewegingen (met name extra aanvoer en afvoer van mest en akkerbouwproducten) zal beperkt zijn. Het geluid naar aanleiding van het laden en lossen van goederen blijft nagenoeg gelijk, omdat wordt gereden met volle vrachten. Hierdoor worden er geen extra transportbewegingen en overlast van geluid verwacht.

De extra mestopslag dient voor vervanging van een silo die nu gebruikt gaat worden voor erf-afspoelwater. Dit water wordt over de aanliggende percelen landbouwkundig gebruikt. E.e.a. heeft geen extra wegverkeersbewegingen tot gevolg.

De geluidsbelasting op (bedrijfs)woningen gelegen aan de Visvijverweg zal daarom niet toenemen. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Water

4.4.1 Waterplan en beleid

Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan (Royal Haskoning, april 2002) opgesteld. Dit plan bevat de vertaling van het gewenste waterbeheer ('watervisie') naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen.

Het waterplan is opgesteld waarbij rekening gehouden is met het vigerend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw" (WB21), de "Handreiking watertoets" (ministerie van VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), partiële herziening water 2015 en het Waterbeheerplan (Waterschap Zuiderzeeland).

Ook de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn belangrijke beleidskaders. De KRW heeft als doel de kwaliteit van de Europese wateren in een goede toestand te brengen en te houden. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van het verharde oppervlak. Bij het opstellen van het NBW is rekening gehouden met de richtlijnen volgens de KRW. Het NBW bevat taakstellende afspraken ten aanzien van veiligheid en wateroverlast en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting, water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems en ecologie.

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

1. Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
2. Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerende waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan "Visvijverweg 52". Deze paragraaf geeft aan hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan "Veiligheid, Voldoende en Schoon Water".

4.4.2 Overleg waterschap

Op 7 september 2018 is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit volgt dat de 'normale procedure' gevolgd moet worden. In het kader van ambtelijk vooroverleg heeft initiatiefnemer een aanvraag voor een wateradvies ingediend bij Waterschap Zuiderzeeland. Op 18 oktober 2018 heeft het Waterschap een reactie gegeven. Deze is verwerkt in dit hoofdstuk. Door deze

verwerking kan het e-mailbericht van 18 oktober jl. beschouwd worden als positief wateradvies. Deze waterparagraaf is opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het resultaat van de watertoets van het Waterschap Zuiderzeeland.

4.4.3 Thema Voldoende Water

4.4.3.1 Wateroverlast

Streefbeeld

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

Uitgangspunten en ontwerprichtlijnen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling valt buiten het aandachtsgebied voor wateroverlast. Hier is verder geen advies van het waterschap nodig.

Randvoorwaarden wateroverlast

Het verharderen 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. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling met netto 5000 m² toe. Indien een toename groter of gelijk is aan 2500 m², is compensatie van 5% noodzakelijk. Er zal dus 5% x 5.000 m² = 250 m² gecompenseerd moeten worden. Om het nieuwe bouwvlak wordt een nieuwe erfsloot aangelegd die zal dienen als waterberging en als compensatie. De lengte is +/- 270 m¹ en de breedte is 1,0 meter. De oppervlakte is daarmee 270 m² en dus ruim voldoende.

Opbarstrisico

De locatie van het plan is gelegen in een gebied met een substantieel risico op opbarsten van de grond. Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op instabiliteit van de bodem, grondwater van slechte kwaliteit of inzijging. Dit kan door het verzwaren van de bodem (vergroten neerwaartse druk) en beïnvloeding van de stijghoogte (verlagen opwaartse druk).

In de plannen voor de bouwvlakvergroting zijn geen stallen met kelders voorzien. Wel is een mestbassin gepland. Dit mestbassin heeft een geringe diepte (ca. 1,0 m). Het mestbassin verhoogd de tegendruk waardoor het opbarstrisico wordt beperkt.

4.5 Thema Schoon Water

4.5.1 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)

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

Situatie Visvijverweg 52

Het hemelwater, afkomstig van schone oppervlakken zoals onverhard terrein en daken van schuren wordt geïnfiltreerd of direct op de bodem geloosd en gedeeltelijk afgevoerd naar open water (erfsloot). Er is geen huishoudelijk afvalwater.

Het erf wordt schoongehouden zodat geen vervuild erfwater ontstaat. Water vanuit sleufsilo's wordt opgeslagen in een voormalige mestsilo en uitgereden op landbouwgrond.

4.6 Bodemkwaliteit

In principe zullen de gebouwen en overige bouwwerken geen vaste verblijfsruimten voor mensen bevatten. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt geen risico's voor de volksgezondheid. Als toch verblijfsruimten voor mensen worden voorgesteld (verblijf langer dan 2 uur per dag) wordt in het kader van de vergunningaanvraag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.7 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren in het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze structuren. In het inrichtingsplan is op de aanwezige landschapsstructuur aangesloten. Het is ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.8 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking treden. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Lelystad heeft zijn archeologisch beleid vastgelegd in de 'Archeologische Monumentenzorg in Lelystad'. Dit beleid is vertaald naar een beschermende regeling in het bestemmingsplan. Het plangebied ligt in het Provinciaal Archeologisch Kerngebied Rivierduingebied en heeft gedeeltelijk de aanduiding "Dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting". Zie onderstaande afbeelding 4-1.



Figuur 4-1 Aanduiding Hoge Archeologische verwachtingswaarde

Voor een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt o.a. dat er voor werken groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m onder peil een aanlegvergunning aangevraagd moet worden. De aanlegvergunning wordt verleend als vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Voor de rest van het plangebied is daarnaast door de dichtheid aan scheepswrakken alertheid tijdens grondwerk geboden. Bij aantreffen van archeologische resten geldt een meldplicht en moeten passende maatregelen worden getroffen in overleg met het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is in eerste instantie vertegenwoordigd door Nieuwland Erfgoedcentrum.

4.9 Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden

hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Om stikstofemissie en -depositie te verminderen is het PAS (Programma Aanpak Stikstof) ontwikkeld. Het PAS geeft ruimte aan economische ontwikkelingen. Dit kan, omdat de neerslag van stikstof daalt door bestaand beleid en extra maatregelen. Zo komt er minder stikstofdruk op Natura 2000-gebieden. Ook worden er herstelmaatregelen genomen in de Natura 2000-gebieden om natuur te behouden en te versterken. Het rekenmodel Aeries Calculator berekent de emissie van stikstof als gevolg van economische activiteiten en de depositie op Natura 2000-gebieden. De resultaten kunnen onder de PAS worden gebruikt voor het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of het doen van een melding.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (EHS).

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied "IJsselmeer" ligt op circa 0,9 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied "Ketelmeer & Vossemeer" ligt op circa 8,0 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied "Oostvaardersplassen" ligt op circa 12,7 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied Veluwezoom ligt op circa 22,0 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied "De Veluwe" ligt op circa 25 kilometer afstand.

Het meest nabijgelegen gebied dat deel uitmaakt van EHS ligt op circa 920 m afstand aangeduid met "bossen" en op 1,5 km afstand ligt het "Rivierduinengebied".

De voorgenomen wijzigingen hebben niet tot gevolg dat de veestapel toeneemt en er vindt geen toename in vervoersbewegingen plaats. Er is dus geen toename/verandering van stikstofemissie en -depositie. Er zijn geen significante negatieve invloeden op grote afstand. Om deze redenen is er geen Aeries-berekening uitgevoerd.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats op intensief beheerde akkerbouwgrond en grasland aansluitend op het bestaande bedrijfserf. Deze gronden vormen geen waardevol habitat voor beschermde soorten. Vaste verblijfplaatsen zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Bovendien worden er als gevolg van dit wijzigingsplan geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de Wet Natuurbescherming.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet binnen de zones van risicovolle inrichtingen of verkeersroutes bevindt.

Wel liggen in de omgeving enkele agrarische bedrijven waarbij de opslag van brandstoffen plaatsvindt. Dit heeft voor het wijzigingsplan geen gevolgen.

Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten voorgesteld. In principe neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen effecten op de externe veiligheidssituatie bestaan. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.11 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur “NIBM”) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beperkte, perceel gebonden ontwikkeling heeft een dergelijk toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.12 Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

Het plangebied is wel gelegen binnen een zone met de aanduiding ‘Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - luchtvaart 3’. In deze zone geldt een bouwhoogte beperking tot maximaal 146,3 meter. Deze aanduiding volgt uit het ontwerp bestemmingsplan “Lelystad-luchthavencontouren” van 18 mei 2017.

Uit het Bestemmingsplan buitengebied Lelystad 2009 (vastgesteld 16 februari 2010) volgt dat het plangebied ligt in de “Geluidzone – industrie”. Voor deze aanduiding geldt dat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden gebouwd.

De voorgenomen plannen passen binnen de regels van bovengenoemde zoneringen.

5 Juridische regeling

5.1 Systematiek

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan Lelystad – Visvijverweg 52 gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan, zoals vervat in de bestanden set met planidentificatie: NL.IMRO.0995.WP00018-VG01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De regels uit onderstaande plannen, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing:

- Windplan Blauw – ontwerp van 5 juni 2018
- Lelystad – luchthavencontouren – ontwerp van 18 mei 2017
- Eerste partiële herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 – onherroepelijk 28 januari 2015
- Partiele herziening Flevokust – Geluidzone te Lelystad – vastgesteld 17 december 2014
- Bestemmingsplan Buitengebied Lelystad – vastgesteld 16 februari 2010

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is voor eenieder de mogelijkheid geweest tot het indienen van zienswijzen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het wijzigingsplan vastgesteld op 26 maart 2019. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) wijzigingsplan opgenomen. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

6.3 Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg: in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro sprake van een bouwplan. In beginsel dient daarom een grondexploitatieplan te worden opgesteld.

Er is sprake van een particulier initiatief. Hierbij spelen geen bovenplanse kosten en ook is geen sturing in fasering en dergelijke nodig. Daarom besluit de gemeente om geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Bijlage 1 – Kadastrale kaart

