

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED

Zeebiesweg 3 (9010.8)

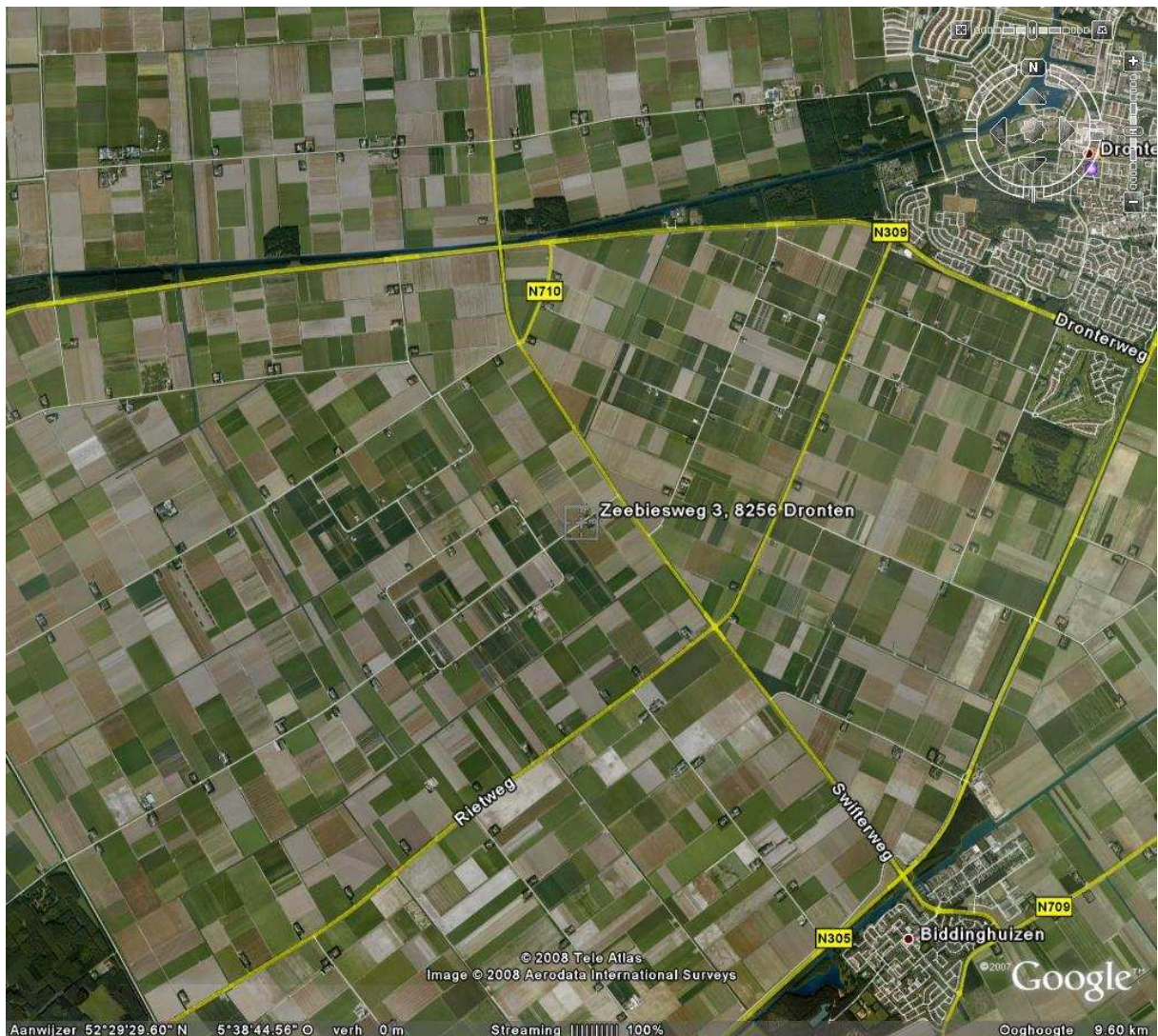
Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1 AANLEIDING EN OPZET VAN HET PLAN	2
1.2 BEDRIJFSOMVANG (BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED)	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPAN	5
2 BELEIDSKADER	8
2.1 GEMEENTELIJK BELEID	8
2.2 WATERBELEID	9
3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	10
3.1 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	10
3.2 BESCHRIJVING OMLIGGENDE FUNCTIES	12
4. MILIEUASPECTEN	14
4.1 MILIEUZONERING	14
4.2 WEGVERKEERSGELUID	16
4.3 BODEM	16
4.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	16
4.5 ECOLOGIE	17
4.6 LUCHTKWALITEIT	18
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	18
5. JURIDISCHE PLANOPZET	19
RECHTHOEKIG BOUWPERCEEL	20
CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	20
6. UITVOERBAARHEID	24
6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
7. JURIDISCHE REGELING	25
8. PLANKAART	26
9. BIJLAGEN	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en opzet van het plan

Maatschap Ruiters-Eertink exploiteert aan de Zeebiesweg 3 te Biddinghuizen een akkerbouwbedrijf met een legkippenhouderij. Vanuit (inter)nationale regelgeving wordt hij verplicht wintergartens aan de bestaande pluimveestal te bouwen. Toen de maatschap de aanvraag om bouwvergunning had ingediend, werden zij gewezen op de beperkingen die voortvloeien vanuit het bestemmingsplan: de stal komt te dicht bij de bouwperceelsgrens te staan, zoals deze is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dronten. Tussen de bebouwing en de bouwperceelsgrens dient namelijk een afstand van minimaal 10 meter te worden aangehouden. Om hieraan te kunnen voldoen dient het bouwperceel vergroot te worden alvorens er een bouwvergunning kan worden afgegeven.



figuur 1.1.2: ligging Zeebiesweg 3 te Biddinghuizen

1.2 Bedrijfsomvang (begrenzing van het plangebied)

1.2.1 Bestaande omvang

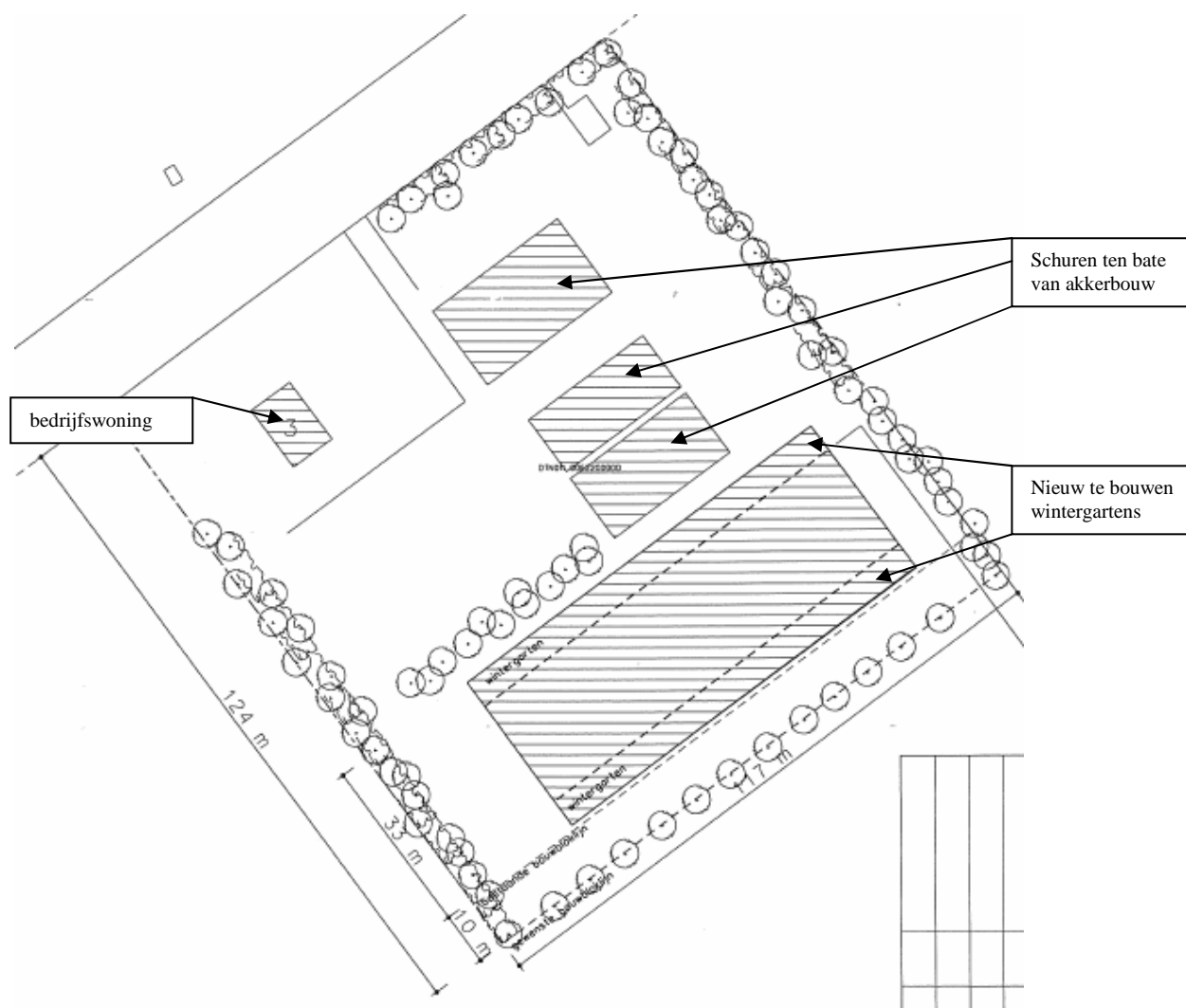
Op onderstaande luchtfoto is de bestaande bebouwing te zien.



figuur 1.2.1.1: luchtfoto met bestaande bedrijfsbebouwing (bron: Google Earth™)

1.2.2. Gewenste situatie

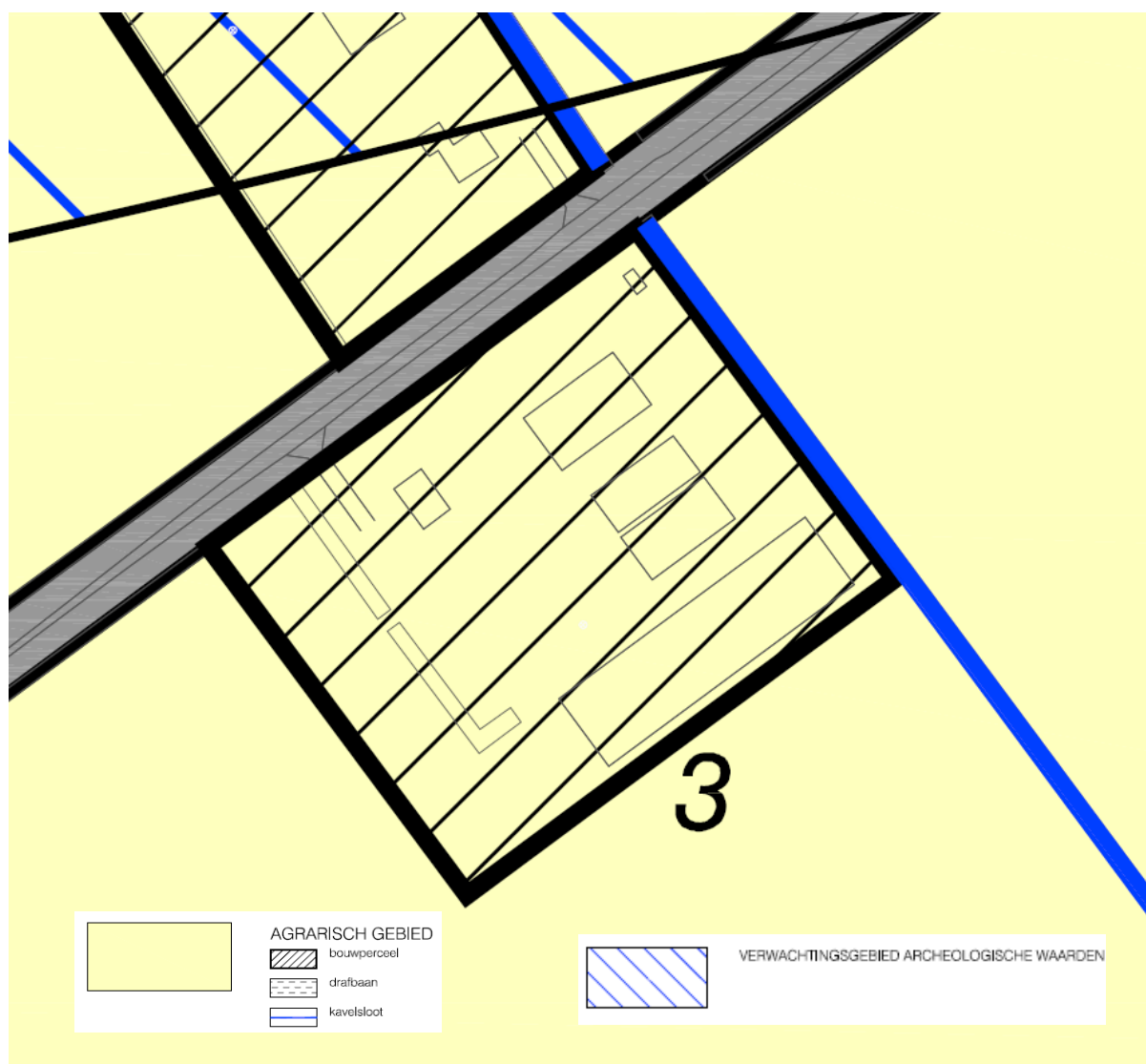
Maatschap Ruiters - Eertink is voornemens een aan beide zijden, over de gehele lengte, van de bestaande pluimveestal een wintergarten te realiseren van 5,7 meter breed. Het gewenste bouwplan kan als volgt worden gevisualiseerd:



figuur 1.2.1: visualisatie plattegrond beoogd bouwplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 7 mei 2008 heeft de Raad van State het bestemmingsplan van rechtswege goedgekeurd. Op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart is het agrarisch bouwperceel als volgt weergegeven:



figuur 1.3.1: weergave huidige bestemming en omvang daarvan (niet op schaal)

De vigerende bestemming betreft: “Agrarisch gebied” met de aanduiding bouwperceel. Wat er binnen deze bestemming is toegestaan is omschreven in artikel 4 van de voorschriften behorend bij het bestemmingsplan.

Artikel 4 staat, onder meer, het volgende toe:

“A. De op de kaart voor agrarisch gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waaronder onderstammenteel, takkenteelt, fruitteelt, houtteelt en andere opgaande boomteeltvormen;*
- 2. de uitoefening van een agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van intensieve veehouderij, intensieve kwekerij en/of glastuinbouw, voorzover gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “bouwperceel”;*
- 3. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “bouwperceel”;*
- 4. etc. (niet van belang voor dit wijzigingsplan)”.*

De activiteiten van Maatschap Ruiters - Eertink passen binnen de bestemming welke nu reeds op de Zeebiesweg 3 rust, omdat de maatschap een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering voert, akkerbouw, met daarbij als neventak intensieve veehouderij. Het oppervlak aan bebouwing voor intensieve veehouderij blijft binnen de 3.500 m². De bouwperceelsgrens ligt aan de zuidzijde van het bedrijf op 6 meter afstand van de stal. De wintergarten krijgt een breedte van 5,5 meter en dus kan worden voldaan aan de voorwaarde zoals dat is opgenomen in artikel 4 van de voorschriften:

“B. 1. c. de gebouwen zullen uitsluitend binnen een bouwperceel worden gebouwd op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “bouwperceel”

Er kan echter niet worden voldaan aan het voorwaarde die verderop in de voorschriften wordt genoemd, namelijk:

“B. 1. f. de afstand van bedrijfswoningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, kassen, tunnelkassen en bedrijfsgebouwen tot de niet naar de weg gekeerde grenzen van het bouwperceel zal ten minste 10 meter bedragen.

In dit bestemmingsplan wordt onder artikel 4, lid H, sub 1 Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid gegeven (middels toepassing van artikel 11 WRO) het plan te wijzigen voor wat betreft het veranderen van de grenzen van een agrarisch bouwperceel. Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden, namelijk de volgende:

- a. de oppervlakte van een bouwperceel tot ten hoogste 2,5 hectare wordt vergroot, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “fruitteelt”, in welk geval de oppervlakte tot ten hoogste 1,5 hectare wordt vergroot;*
- b. het nieuwe bouwperceel aan de niet naar de weg gekeerde zijden wordt omgeven door een erf singelbeplanting met een breedte van ten minste 6,00 meter;*
- c. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.2.5*

Bijlage 1 onder 1.2.5 stelt het volgende:

De wijzigingsbevoegdheden om het bouwperceel/-percelen te vergroten zal alleen worden toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productie-omvang als gevolg van schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Binnen het bestaande bouwperceel moet geen ruimte meer zijn voor de benodigde uitbreiding. Bij de vergroting mag de breedte van het bouwperceel niet groter zijn dan de diepte, zodat er in alle gevallen sprake blijft van een rechthoekig bouwperceel. Bij deze verandering van bouwperceel/-percelen moet in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en het aanleggen van nieuwe erfsingelbeplanting.

Tevens moet worden gelet op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

Vanwege de mogelijke relatie met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm zal de waterbeheerder om advies worden gevraagd.

2 Beleidskader

2.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied. Ten aanzien van de landbouw en de uitbreidingsmogelijkheden wordt het volgende gezegd:

De gemeente wil de landbouw in de gemeente ontwikkelingsmogelijkheden bieden, maar wil tegelijkertijd aandacht besteden aan het behoud van het landschappelijk karakter van de polder. De rechthoekige vorm van de bouwpercelen is daarbij een belangrijke cultuurdrager. De gemeente wil deze rechthoekige vorm behouden, maar tegelijkertijd uitbreidingsruimte voor de landbouw geven. Uitbreiding van het bouwperceel wordt daarom (bij wijziging) mogelijk gemaakt, zolang de breedte maar niet groter wordt dan de diepte. Hierdoor blijft er wel sprake van een rechthoek, maar wordt ook een zekere flexibiliteit aan het plan meegegeven. De gemeente zal dan ook steeds vanuit het primaire uitgangspunt van de rechthoek proberen de invulling van de bouwpercelen te sturen.

De grootte van het maximale bouwperceel wordt in dit plan gesteld op maximaal 2,5 hectare (met uitzondering van de fruitteeltbedrijven). Deze omvang wordt noodzakelijk geacht om in te kunnen spelen op de schaalvergroting en andere toekomstige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het uitoefenen van soms noodzakelijke nevenactiviteiten. De ontwikkelingsruimte (het maximale bouwperceel) is niet op kaart weer gegeven. Om de herplant van de singels veilig te stellen en zo het landschappelijk karakter van de polder te behouden, kiest de gemeente er voor om deze uitbreiding tot 2,5 hectare via een wijzigingsbevoegdheid te regelen. Deze regeling zal vergezeld gaan van een soepele procedure en aan slechts enkele randvoorwaarden (o.a. de rechthoekige vorm, waarbij de breedte niet groter is dan diepte) zijn verbonden.

Intensieve veehouderij is (conform het provinciaal beleid¹) alleen mogelijk als toegevoegde grondgebonden productietak bij bestaande agrarische bedrijven. Intensieve grondgebonden veehouderij wordt gezien als een reguliere grondgebonden activiteit die naar de aard van de bebouwing niet in planologisch opzicht verschillend is van andere grondgebonden agrarische activiteiten. Voldoende afstand dient in acht genomen te worden ten opzichte van woningen in de bebouwde kom, en objecten voor verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie.

Tekst uit toelichting bestemmingsplan Buitengebied Dronten (9010) (blz. 95, 96 en 97)

Aan alle bovengenoemde voorwaarden zoals deze hierboven zijn aangegeven kan worden voldaan.

¹ Het huidige omgevingsplan Flevoland 2006 kent deze voorwaarde niet.

De erfsingel wordt hersteld, zij het dat er aan zuidkant gekozen wordt voor niet te dichte begroeiing, dit omdat de kippen een vrije uitloop moeten kunnen hebben.

Het huidige agrarische bouwperceel heeft een grootte van 1,35 hectare, na de vergroting van het agrarisch bouwperceel heeft het een grootte van 1,45 hectare. De rechthoekige vorm van het bouwperceel blijft gehouden.

2.2 Waterbeleid

Zeebiesweg 3 te Dronten is gelegen in het waterschap 'Zuiderzeeland'. Omdat er een nieuw gebouw wordt opgericht en de erfverharding toeneemt (en hiervoor het bouwperceel moet worden vergroot) dient rekening gehouden te worden met het beleid van het waterschap. Het waterschap hanteert in het landelijk gebied de vuistregel dat per 100 m² extra verhard oppervlak 2,4 m³ berging moet worden aangelegd. In hoofdstuk 5 is een watertoets opgenomen, hierin wordt uitgebreid ingegaan op het waterbeleid.

3. Ruimtelijke en functionele aspecten

3.1 Ruimtelijke beschrijving

3.1.1 Algemeen

Voor de ruimtelijke beschrijving kan gedeeltelijk worden teruggevallen op het reeds eerder genoemde bestemmingsplan Buitengebied van Dronten, hierin is een goede omschrijving gegeven van de landschapstypering:

Bij de ontwikkeling van Oostelijk Flevoland is de totale polder als min of meer multifunctioneel landschap opgevat. Gestreefd werd naar een landschap met een 'menselijke schaal' en met een zekere mate van diversiteit of afwisseling. Het landschap van Oostelijk Flevoland is, in vergelijking tot de overige Zuiderzeepolders, minder uitdrukkelijk bepaald door de verkavelingsstructuur en de weg- en erfbeplanting, maar vooral door de randmeren, het patroon van dorpen en de daarbijbehorende bossen en de singels en wegbeplantingen die de open akkerbouwgebieden compartimenteren. Daarnaast is de aanwezige variatie in de bodemopbouw benut om door middel van verschil in grondgebruik verschillende landschappen te realiseren. De meer zandige bodems langs het randmeer zijn op grote schaal bebost en het agrarisch grondgebruik is afwisselend akker- en weidebouw. In het Rivierduingebied zijn bij de drooglegging een aantal oude rivierlopen en de daarbijbehorende oeverwallen tevoorschijn gekomen. Sommige daarvan zijn van bosbeplanting voorzien en vervolgens zo veel mogelijk onderling verbonden door middel van singels of boombeplantingen, waardoor een relatief kleinschalig landschap ontstond. De zone tussen Dronten en het huidige Larserbos is in eerste instantie als fruitteeltgebied ontworpen. Alleen het gebied rondom Dronten is hiervan gerealiseerd. Vanuit de ontwerpfilosofie is zo reeds een aanzet voor een zonering in landschapstypen gegeven, waarbij groot- en kleinschalige landschappen elkaar afwisselen. Deze zonering in landschapstypen is heden ten dage nog steeds herkenbaar.

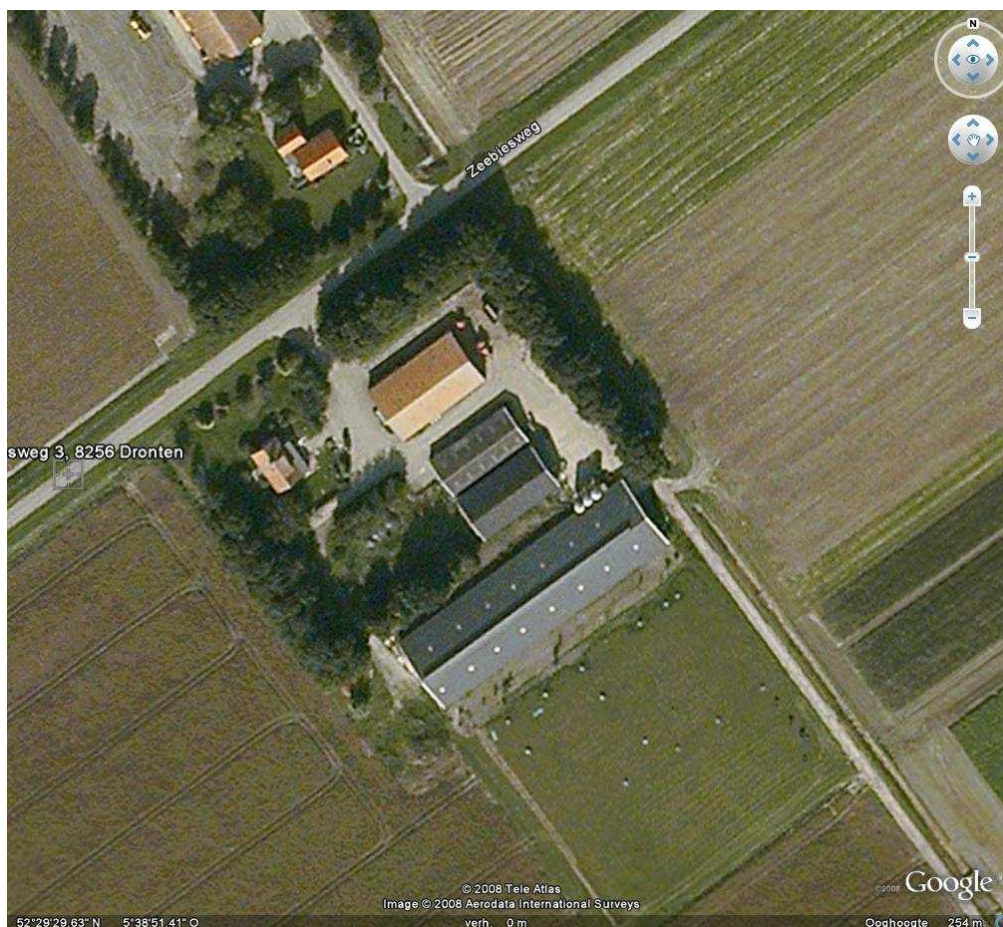
De landschappen van de drie Flevolandse polders kunnen worden gekenmerkt als 'typisch Nederlandse landschappen' waarin de openheid en het omgaan met water sterk bepalend zijn voor de beeldvorming. Typerend zijn de ruime maatvoering, de strakke functionele belijning en de op regionale schaal doorgevoerde scheiding van functies. Uit de huidige inrichting van de polders is de ontstaansgeschiedenis nog steeds goed af te lezen. Het buitengebied van Dronten heeft een duidelijke planmatige inrichting. Hoewel de inrichting van Oostelijk Flevoland door meerdere functies werd bepaald, is ook duidelijk dat de landbouw de belangrijkste landschapsvormende factor is. Bij het ontwerp is uitgegaan van een scheiding van functies, wat geleid heeft tot afzonderlijke functionele eenheden. Duidelijk te onderscheiden zijn de grote open ruimten met voornamelijk een landbouwkundige functie en daarnaast stedelijke functies en natuur- en recreatiefuncties.

Op basis van het grondgebruik, de schaal van het gebied en het ruimtelijk beeld, kan het landschap van Dronten in een aantal deelgebieden worden onderscheiden. Zeebiesweg 3 is gelegen in het “centraal akkerbouwgebied” Het centrale akkerbouwgebied heeft een grootschalig, open karakter, waarin de boerderijen met hun dichte erfbeplantingen als eilanden in de openheid liggen. De open ruimten hebben verschillende maten. Er zijn twee zeer grootschalige open ruimten met een maat van meer dan 4,5 kilometer: tussen de Dronerringweg en de Ketelmeerdijk (overgaand in het Ketelmeer) én tussen de Hoge Vaart en het Larserbos.

Tekst conform toelichting bestemmingsplan Buitengebied Dronten (9010) (blz. 14, 15 en vrije tekst: “Zeebiesweg 3”)

3.1.2 Zeebiesweg 3

Zeebiesweg 3 is gelegen in een zeer open landschap. Het gebied kenmerkt zich door de overweldigende ruimte die bijna volledig in gebruik is door de (grondgebonden) landbouw. Zeebiesweg 3 betreft oorspronkelijk een akkerbouwbedrijf. Het perceel is reeds voorzien van een dichte erfzingselbeplanting, die zodanig is ingepast dat het huidige bedrijf geheel omzoomd is (de achterzijde uitgezonderd, zie onderstaand luchtfoto).



figuur 3.1.2: Luchtfoto huidige situatie Zeebiesweg 3

Het bouwperceel dient vergroot te worden ten bate van een aan te bouwen wintergarten.

Maatschap Ruiters - Eertink houdt haar legkippen op alternatieve wijze in een scharrelhuisvestingsysteem met uitloop. Deze vorm van houderij wordt "Freiland" genoemd en is een vorm van kippenhouderij die in grote mate vergelijkbaar is met biologische kippenhouderij. Pluimveehouders die Freilandkippen houden moeten voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn vastgesteld door het Controlebureau voor Pluimvee, Eieren en Eiproducten (CPE) en door de Duitse controle-instantie "KAT - Verein für kontrollierte Tierhaltungsformen e.V.". Eierhandelaren verlangen van hun producenten dat zij voldoen aan de voorwaarden welke bovengenoemde controle-instanties stellen.

Freiland-kippen zijn grondgebonden, zij dienen te beschikken over een ruime vrije uitloop buiten en een zogenaamde koude overdekte scharrelruimte: een wintergarten. Naar aanleiding van de vogelgriep die in het voorjaar van 2006 de kop op stak in diverse landen in Europa, heeft KAT besloten dat het ophokken van hennen in dit soort perioden noodzakelijk is, maar dat in deze periode het welzijn van de legkippen voldoende gewaarborgd moet worden. Nieuw te (ver)bouwen stallen dienen per direct over een grotere wintergarten te beschikken. Deze regelgeving is in onze nationale regelgeving doorgevoerd en wordt derhalve ook gecontroleerd door het CPE. Tot vorig jaar was een wintergarten van 20% van de stalruimte voldoende, nu dient dat minimaal 50% te zijn. Voor bestaande stallen geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2008. Maatschap Ruiters - Eertink heeft door omstandigheden tot op heden de wintergartens niet kunnen realiseren. Het niet realiseren van de wintergartens houdt in dat de opbrengsten dermate dalen dat er niet meer rendabel, toekomst gericht, geproduceerd kan worden. Een economische onderbouwing is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De bouw van wintergartens is een welzijnsmaatregel, dit houdt dus in dat er niet meer dieren gehouden mogen worden dan er nu reeds aanwezig zijn. Het leefoppervlak per aanwezige legkip wordt aanzienlijk vergroot..

De wintergartens dienen aan beide zijden van de stal worden gerealiseerd voor een evenredige verdeling van de vergroting van het leefoppervlak. De stal zelf is gecompartmenteerd om de kippen in kleinere leefgroepen te houden. De wintergarten maakt onderdeel uit van het huisvestingsysteem dat direct vanuit de stal bereikbaar moet zijn. Realisatie van deze wintergartens kan dus alleen maar aan de stal vast en niet los op een andere plaats binnen het bouwperceel.

3.2 Beschrijving omliggende functies

De omgeving wordt getypeerd door de grootschalige landbouwactiviteiten die er plaatsvinden. De omliggende gronden van Zeebiesweg 3 worden ingezet voor voornamelijk akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt. De veehouderij is minder sterk vertegenwoordigd, verderop de Zeebiesweg zijn nog enkele akkerbouwers met een neventak veehouderij. De dichtstbijzijnde buurman (circa 50 meter tussen erfgrans en woning) betreft Zeebiesweg 2, op dit perceel is een akkerbouwbedrijf gevestigd.

De dichtstbijzijnde burgerbuurman bevindt zich op een afstand van circa 700 meter ten oosten van het bedrijf. Op 4 kilometer afstand ten (noord)oosten van het bedrijf ligt het dorp Dronten. Op 4,5 kilometer afstand ten zuidoosten van het bedrijf ligt het dorp Biddinghuizen.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

Voor het bepalen van de minimaal benodigde afstand wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Op grond van de publicatie komt het rundveebedrijf overeen met de SBI-code 0124 (fokken en houden van pluimvee), nummer 1 (legkippen). Hiervoor gelden de volgende afstandseisen: 30 meter voor stof, 50 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar.

Ten aanzien van de benodigde afstand voor geur kan worden aangesloten bij de Wet Geurhinder en Veehouderij. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij in werking getreden. De geuremissie uit veehouderij dient te worden getoetst aan de voornoemde wet en regeling.

De wet maakt onderscheidt tussen dieren met en zonder geuremissiefactoren. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden vaste afstanden die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor dieren met omrekeningsfactoren worden middels het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning de geuremissie uit de veehouderij omgerekend naar geurbelasting op de geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderij.

De geuremissie vanuit de veehouderij bedraagt $5.440 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

De geurbelasting van de veehouderij mag niet meer bedragen dan:

- geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom: $2,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
- geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom: $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

De geurbelasting op de geurgevoelige objecten in de nabije omgeving is berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. De resultaten van de V-stacksberekening zijn hieronder weergegeven.

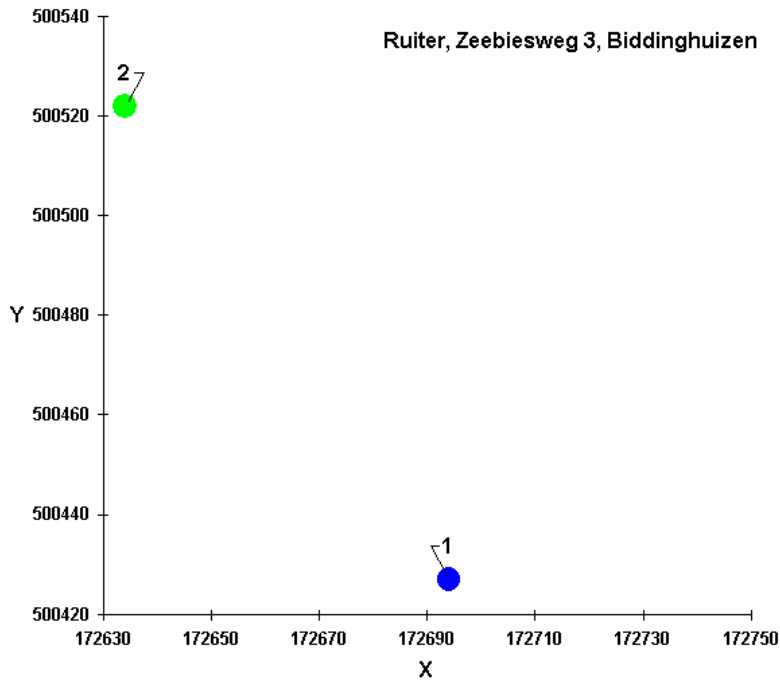
Naam van het bedrijf: Ruiters, Zeebiesweg 3, Biddinghuizen
Berekende ruwheid: 0,160 m
Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	pluimveestal	172 694	500 427	6,0	4,0	0,5	0,40	5 440

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Zeebiesweg 2	172 634	500 522	8,00	3,46



figuur 4.1: weergave ligging op coördinatenraster en visuele weergave “bron” en “receptor”

Zeebiesweg 2 betreft de dichtstbijzijnde woning (is een ‘geurgevoelig object’) waar geen dieren gehouden worden, om deze reden dient deze woning opgenomen te worden in de geurberekening. Uit voorgaande berekening blijkt dat de geurbelasting (3,46 ouE/ m³) ruimschoots beneden de maximaal

toelaatbare geurbelasting ($8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) blijft. Overigens is er geen toename van het aantal dieren en zorgen wintergartens niet voor toename van de geuruitstoot.

4.2 Wegverkeersgeluid

De uit te breiden locatie betreft een bestaande locatie welke op de reeds aanwezige infrastructuur is aangesloten. Deze reeds aanwezige infrastructuur is afgestemd op het voorkomende (vracht)verkeer. De hoeveelheid verkeer neemt door de realisatie van de wintergarten niet toe. Dit komt doordat het aantal dieren niet toeneemt. De aanvoer van veevoer neemt niet toe, de afvoer van eieren evenmin. Bezoek van veearts, adviseurs, controlerende instanties en dergelijke is gelijk aan de bestaande situatie. Het strooisel in de wintergartens wordt in dezelfde vrachtwagen vervoerd, welke ook het strooisel uit de binnenruimte van de stal meeneemt.

4.3 Bodem

Op het bedrijf worden wintergartens gerealiseerd. Deze objecten zijn, anders dan bijvoorbeeld een woonhuis, niet voor bodemverontreiniging gevoelig. Gelet op de relatief korte geschiedenis en het gebruik van het bedrijf is het niet waarschijnlijk dat bodemverontreinigingen hebben plaatsgevonden.

De heer De Ruiters heeft het bedrijf in 1995 aangekocht, op dat moment waren er geen ondergrondse tanks meer aanwezig. De uitbreiding gaat deels plaatsvinden op landbouwgrond. Dit huidige landbouwperceel maakt op dit moment onderdeel uit van het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied in Flevoland is een Bodemkwaliteitskaart gemaakt. Hieruit blijkt dat deze gronden voor alle functies te gebruiken zijn.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologisch gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zoveel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Bekende archeologische waarden zijn vastgesteld op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Voor de te verwachten archeologische waarden is een verwachtingskaart opgesteld door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en de provincie, de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kans geeft de trefkans weer, dit is verdeeld in lage, middelhoge en hoge trefkans. Verder heeft de provincie in het Omgevingsplan Flevoland 2006 een archeologische beleidskaart opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de hoge verwachtingswaarden en archeologische monumenten opgenomen. Op het plangebied ligt geen aanduiding archeologisch monument (AMK). Op grond van de IKAW heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Gemeente Dronten heeft op haar bestemmingsplankaart behorend bij het bestemmingsplan buitengebied de gebieden geen hoge verwachtingswaarde aangegeven. Gelet op de middelhoge verwachtingswaarde is navraag gedaan bij het Nieuwlanderfgoedcentrum. Zij geven aan dat een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Dit advies (per e-mail) is als bijlage bij deze aanvraag gevoegd.

4.4.2 Cultuurhistorie

In de twintigste eeuw is het typische Flevolandse landschap ontstaan zoals wij het nu kennen. Als onderdeel van het Zuiderzeeproject werden de Ijsselmeerpolders drooggelegd. Vele bouwkundige objecten en landschappelijke structuren herinneren aan deze inpolderings- en ontginningsfase en zijn nog steeds in het landschap zichtbaar

Tekst uit: Omgevingsplan Flevoland 2006 (blz. 132)

Zeebiesweg 3 is van oorsprong een typisch Flevolands akkerbouwbedrijf. Er is echter geen sprake van bebouwing die in het kader van de monumentenwet is aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument. Van cultuurhistorische waarden is derhalve geen sprake.

De overige bestaande bebouwing blijft ongewijzigd in gebruik als stalling van werktuigen en de opslag van akkerbouwproducten.

4.5 Ecologie

4.5.1 Flora en Faunawet

Met de Flora- en Faunawet worden inheemse- en uitheemse planten en dieren beschermd volgens een speciaal regime. De wet gaat uit van een “nee, tenzij”-beginsel. Beschermen staat voorop, ingrijpen is een uitzondering. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn.

Met de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel / de realisatie van de grotere bedrijfsopzet gaan geen grootschalige ingrepen in natuurwaarden gepaard. Er is aan de achterzijde (zuidzijde) van het bedrijf geen erfsingelbeplanting aanwezig, bovendien is deze ruimte reeds in gebruik als vrije uitloop van de legkippen. Het is om die reden niet te verwachten enige ecologische waarden verstoord zullen worden door de realisatie van de beoogde wintergarten.

4.5.2 Ecologische Hoofdstructuur

Op 2.750 meter afstand ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (ter hoogte van de Dronterweg, dit ligt ten noorden van de Zeebiesweg). De uitbreiding van het bouwperceel heeft geen invloed op de doelstellingen die men beoogt met de Ecologische Hoofdstructuur (het met elkaar verbinden van natuurgebieden om zodoende een vrije migratie van wild te bewerkstelligen)

4.5.3 Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op een afstand van 9.800 meter, dit betreft het Veluwemeer (ten zuiden van de Zeebiesweg). De uitbreiding van het bouwperceel heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000 gebied (op een afstand als deze is de invloed van dit bedrijf niet meer significant aantoonbaar).

4.6 Luchtkwaliteit

Binnen het bedrijf vinden de volgende activiteiten plaats waarbij emissies naar de lucht kunnen plaatsvinden:

- Transportbewegingen op het terrein van de inrichting (PM₁₀ en NO₂);
- Transportbewegingen van en naar de inrichting (PM₁₀ en NO₂);
- Het houden van legkippen (PM₁₀).

Gelet op het feit dat er geen uitbreiding van het aantal dieren plaatsvindt zullen er niet meer vervoersbewegingen plaatsvinden en zal er derhalve geen toename zijn van de uitstoot van bovengenoemde stoffen.

4.7 Externe veiligheid

In de beoogde bedrijfsopzet worden geen gevaarlijke producten opgeslagen, zoals zwavelzuur en propaan. Er wordt alleen een kleine werkvoorraad bestrijdingsmiddelen en reinigingsmiddelen opgeslagen en dieselolie in een bovengrondse tank. De opslag van dieselolie dient te voldoen aan de PGS 30 (Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen) en voor de opslag van bestrijdingsmiddelen gelden de voorwaarden als opgenomen in de PGS 15. Aan beide richtlijnen wordt voldaan door de producten op te slaan in voorzieningen die daartoe bestemd zijn en deze op juiste wijze te ventileren. Daarnaast is de afstand tot gevoelige objecten, zoals woningen van derden, meer dan 75 meter wat als voldoende kan worden beschouwd.

Bij externe veiligheid gaat het om risico's voor de omgeving, die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's voor rondom bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden gemaakt, gebruikt of opgeslagen en routes en pijpleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Ingevolge de 'risicokaart' van de provincie Flevoland bevinden zich binnen een straal van anderhalve kilometer geen van dergelijke bedrijven. Externe veiligheid vormt derhalve geen beperkende factor voor vergroting van het bouwperceel.

5. Juridische planopzet

Voor het voorgenomen plan kan volledig worden aangesloten bij de voorschriften zoals deze zijn opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (9010). In hoofdstuk 1.3 van dit wijzigingsplan worden reeds de huidige bestemming en voorschriften toegelicht. Voor de volledigheid zijn de bestemmingsplanvoorschriften -zoals deze reeds gelden voor het reeds aanwezige bedrijf- als bijlage bij dit plan gevoegd.

Onder artikel 4, lid H, sub 1 van de voorschriften wordt (zoals reeds eerder vermeld in dit plan) de mogelijkheid geboden om het bouwperceel te vergroten. Aan deze wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders worden een aantal eisen gesteld, welke hieronder nader worden toegelicht.

Gewenste oppervlakte

Voorwaarde: de oppervlakte van een bouwperceel tot ten hoogste 2,5 hectare wordt vergroot, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “fruitteelt”, in welk geval de oppervlakte tot ten hoogste 1,5 hectare wordt vergroot

Het denkbeeldige bouwperceel heeft een grootte van 1,74 hectare en voldoet derhalve aan de maximale grootte die toegestaan is bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid.

Erfsingelbeplanting

Voorwaarde: het nieuwe bouwperceel moet aan de niet naar de weg gekeerde zijden wordt omgeven door een erfsingelbeplanting met een breedte van ten minste 6,00 meter

De erfsingel wordt, waar nodig versterkt. Er zal overleg gevoerd worden over de aan te leggen erfsingelbeplanting. Gelet op de eis van de vrije uitloop wordt er gekozen worden voor een beplanting die de uitloop zo min mogelijk beperkt. Deze eis wordt ook gesteld in de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2007. Door een erfsingel aan te planten aan de achterzijde van het bouwperceel wordt voldaan aan de wijzigingsregel.

Productie-omvang en ruimte binnen het bestaande bouwperceel

De wijzigingsbevoegdheden om het bouwperceel/-percelen te vergroten zal alleen worden toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productie-omvang als gevolg van schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Binnen het bestaande bouwperceel moet geen ruimte meer zijn voor de benodigde uitbreiding.

Zoals vermeld is Zeebiesweg 3 een gemengd agrarisch bedrijf met zowel een akkerbouw als een pluimveetak. Het huidige bouwperceel is onvoldoende groot om de wintergarten te realiseren, wanneer rekening gehouden wordt met de bepaling dat er een minimale afstand van 10 meter aangehouden

dient te worden tot de bouwperceelsgrens. De huidige arbeidsomvang van het bedrijf bedraagt circa 180 nge (afhankelijk van het teeltplan) en betreft dus een meer dan volwaardig bedrijf dat theoretisch voldoende arbeid heeft voor meer dan 2 personen. Gelet op de ligging van het bedrijf (milieutechnisch en bestemmingsplantechnisch) is er voldoende zicht op een langdurige vergroting van de productieomvang.

Rechthoekig bouwperceel

Bij de vergroting mag de breedte van het bouwperceel niet groter zijn dan de diepte, zodat er in alle gevallen sprake blijft van een rechthoekig bouwperceel.

In de huidige situatie is de breedte van het bouwperceel reeds groter dan de diepte. Het bestaande bouwperceel heeft een diepte van 115 meter en een breedte van 140 meter. Bij het gewenste bouwperceel neemt de diepte toe tot 124 meter, de breedte blijft gelijk (140 meter). Er is wel sprake van een rechthoekig bouwperceel.

Cultuurhistorische waarden

Bij deze verandering van bouwperceel/-percelen moet in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en het aanleggen van nieuwe erfsingelbeplanting

De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast, de erfsingelbeplanting zal op gepaste wijze worden versterkt / aangelegd.

Aanwezig bebouwingspatroon en milieugevoelige functies

Tevens moet worden gelet op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

Er is logischerwijs rekening gehouden met het aanwezige bebouwingspatroon, het volgt de lijnen van de bestaande stal.

Samen met de aanvraag om bouwvergunning zal een melding op grond van artikel 8.19 Wet milieubeheer worden ingediend zodat de bouwtekeningen overeenstemmen met de milieuvergunning. Naar verwachting kan deze melding worden geaccepteerd en bestaan er op grond van de Wet milieubeheer geen bezwaren voor de realisatie van de wintergarten(s). Overige aspecten zijn reeds eerder verwoord in dit plan.

Watertoets / waterparagraaf

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te

stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het plan heeft mogelijk een effect op de waterhuishouding vanwege de toename van verharding als gevolg van nieuwbouw van de wintergarten.

Voor de bouw van een wintergarten hoeven geen bronbemalingen te worden toegepast, er worden immers geen putten te worden gegraven. De bestaande grondwaterstanden en –stromingen veranderen overigens niet door de realisatie van de bouwwerken.

Het hemelwater van de dakvlakken en verharde oppervlakken mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltrerd of hergebruikt.

Voor de nieuwbouw geldt dan ook dat de afvoer van regenwater van het dak via goten wordt opgevangen en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ook het water afkomstig van het verharde deel van het erf zal worden geloosd op een naastliggende watergang (aan de oostzijde van het bedrijf). Het afvalwater dat vrijkomt op het bedrijf, zoals bij het schoonspuiten van de stallen wordt geloosd in een opvangput.

Ook is het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen belangrijk. Derhalve zal worden gekozen voor het toepassen van naadloos getrokken aluminium in plaats van zink, koper of lood. Deze voorwaarden worden uitgewerkt en getoetst in de reeds ingediende aanvraag om bouwvergunning.

Waterrelevant beleid

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), het Waterbeheersplan (Waterschap Zuiderzeeland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het Wijzigingsplan Buitengebied Zeebiesweg 3 (9010.8), hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan ‘Veiligheid, Voldoende en Schoon Water’.

Proces van de watertoets

De beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland is gevolgd. Op basis hiervan is gebleken dat voor het voorliggende plan de procedure kleine plannen gevolgd kan worden. Daartoe is voor de gemeente Dronten deze waterparagraaf opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland. Tevens zijn de meest relevante gegevens in het Waterlogboek van de gemeente Dronten opgenomen (zie bijlage 3). Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met Waterschap Zuiderzeeland besproken.

Beschrijving van het watersysteem

Veiligheid / Waterkeringen (V)

Het plan ligt niet binnen de kern- vrijwarings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Voldoende Water

Wateroverlast (WO)

Voor dit plan is het principe ‘waterneutraal bouwen’ gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Het verhard oppervlak zal toenemen met 800 m². Ter compensatie zal 20 m³ berging aangelegd worden door het vergroten van de naastgelegen waterafvoer (kavelsloot). Het waterschap Zuiderzeeland adviseert minimaal 2,4 m³ waterberging te realiseren per 100 m² toename van verharding.

Deze berging is als bestemming ‘kavelsloot’ terug te vinden op de plankaart.

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.

Goed functionerend watersysteem (WF)

Het streefpeil in het plangebied bedraagt – 6.2 m NAP. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen.

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

Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Goed omgaan met afvalwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Het zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na realisatie van de wintergarten ontstaat een toekomstgerichte pluimveehouderij. Het versterkt de economische positie van het bedrijf, waardoor het een belangrijke bijdrage kan blijven leveren aan de omgeving en zorg draagt voor een vitaal platteland: Een bedrijf dat zich maatschappelijk betrokken voelt bij haar omgeving en zorg draagt voor een goed onderhouden landschap.

Maatschap Ruiten zal het bedrijf maatschappelijk verantwoord runnen, dit houdt in dat er verantwoord omgegaan wordt met energiegebruik: er wordt bijvoorbeeld energiezuinige verlichting in de stallen toegepast en de op het bedrijf aanwezige tractoren voldoen aan de laatste stand der techniek en zijn dus dermate zuinig.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een volledig privaatrechtelijke situatie. De realisatie van de wintergartens wordt volledig gefinancierd met private middelen. Zowel de accountant als de bank zijn gedurende het besluitvormingsproces nauw betrokken geweest. In samenspraak met deze financieel deskundigen is de initiatiefnemer tot deze planontwikkeling gekomen.

Voor de gemeente Dronten zijn aan deze procedure dan ook geen enkele financiële risico's verbonden.

7. Juridische regeling

Op dit wijzigingsplan „Wijzigingsplan Buitengebied Zeebiesweg 3 (9010.8)” zijn dezelfde voorschriften van toepassing als die opgenomen zijn in het Bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (9010).

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van2008

Burgemeester.....

Gemeentesecretaris.....

8. Plankaart

9. Bijlagen

1. Adviesrapport inzake noodzaak verbouw pluimveestal i.v.m. levering Freilandeieren, d.d. 31-03-2008, opgesteld door de Jong & Laan accountants.
2. e-mail Nieuwlanderfgoedcentrum
3. formulier voor Logboek voor kleine plannen



VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

BIJLAGE 1:

Adviesrapport inzake noodzaak verbouw pluimveestal i.v.m. levering Freilandeieren, d.d. 31-03-2008,
opgesteld door de Jong & Laan accountants.

Mts. Ruiters Eertink
Zeebiesweg 3
8256 PG Biddinghuizen

betreft adviesrapport inzake noodzaak verbouw pluim-
veestal i.v.m. levering Freilandeieren

datum 31-03-2008

Dit rapport is verzorgd door de Jong & Laan, Postbus 110, 7440 AC, Nijverdal.
Telefoon: 0548-613361, e-mail: nijverdal@jonglaan.nl, internet: www.jonglaan.nl.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Opdracht	3
2.	Economisch vergelijking Freiland/Scharrel	4
3.	Conclusie	5

1. Inleiding

De familie Ruiters exploiteert aan de Zeebiesweg 3, te 8256 PG Biddinghuizen een akkerbouwbedrijf annex Pluimveebedrijf. Enkele jaren geleden is een milieuvergunning aangevraagd voor het houden van 20.000 Freilandkippen. Deze milieuvergunning is destijds ook verleend.

De Freilandkippenhouderij is een pluimveehouderij waarbij het dierenwelzijn voorop staat. Naast een groter hokoppervlak per dier hebben de dieren de beschikking over een buitenuitloop. Van deze buitenuitloop kunnen de dieren overdag gebruik maken. Dit systeem wordt als zeer diervriendelijk aangemerkt.

Inmiddels zijn de regels voor het houden van Freilandkippen gewijzigd en zijn een aantal eisen toegevoegd voor onder andere het minimaal overdekt vloeroppervlak dat nodig is voor het houden van deze dieren en de compartimentering van de stal.

De stal is momenteel geschikt voor het houden van 16.000 dieren echter dan wordt niet voldaan aan de eisen voor Freilandkippen en kunnen de eieren slechts als scharreleieren worden verkocht hetgeen een substantieel lagere opbrengst tot gevolg heeft. De stal is met het oog op de ombouw naar 16.000 freilandkippen al in diverse compartimenten opgedeeld. (een investering die voor het houden van scharrelkippen niet nodig is.)

De stal kan redelijk eenvoudig geschikt worden gemaakt voor 16.000 Freilandkippen. Hiervoor is het nodig aan beide zijden van de bestaande stal een zogenaamde wintergarten te bouwen. Hiervoor is het echter nodig het bouwblok aan te passen.

1.1 Opdracht

In dat rapport zal met behulp van een saldo vergelijking een indruk worden gegeven gemaakt tussen economische haalbaarheid van een scharrelstal met 16.000 scharrelkippen en het meer diervriendelijke systeem met eveneens 16.000 freilandkippen.

2. Economische vergelijking Scharrel/Freiland

Uitgangspunten.

Landbouwgrond	56.64.00 ha (exclusief erf sloten en wegen)
Pluimvee	16.000 leghennen (Scharrel) 16.000 leghennen (Freiland)
Productieperiode	427 dagen (incl 3 weken opfok + 3 weken leegstand)
Eieren per opgehokte hen	318
Kg ei per opgehokte hen	19,9
Prijs scharreleieren	€ 5,70 per 100 stuks
Prijs Freilandeieren	€ 7,00 per 100 stuks
Eigewicht	62,5 gram
Voederconversie	2,25 kg voer per kg ei
Prijs voer (feb 2008)	€ 25,85 per 100 kg voer.

Investerings

Compartimentering	€ 20.000 reeds uitgevoerd als voorbereiding op uitbreiding Freilandkippen houderij.
Investering Wintergarten	€ 112.000

Vergelijkende saldo berekening per 100 opgehokte dieren

	Scharrel	Freiland
Opbrengsten	1.813	2.226
Slachthennen	28	26
	-----	-----
af kosten hennen	350	360
Voer overgangperiode	40	40
Voer legperiode	1.157	1.157
	-----	-----
Voerwinst	294	695
Overige toegerekende kosten		
Elektriciteit	20	20
Water	11	11
Gezondheidszorg	25	35
Strooisel	3	3
Inzetkosten	6	6
Vang en Laadkosten	12	10
Heffing PPE	5,3	5,3
Diergezondheidsheffing	5,5	5,5
Ophalen kadavers	3	3
	-----	-----
Saldo excl. berekende rente	90,8 203,2	98,8 596,2

berekende rente (dierfinanciering)	12	12
	-----	-----
Saldo per 100 opgehokte hennen per ronde	191,2	584,2
Saldo per jaar per 100 dieren	163,4	499,3

Zoals aangegeven worden in de scharrelstal 16.000 dieren gehouden en evenzo kunnen in de verbouwde stal 16.000 Freilandkippen worden gehouden gezien de zwaardere eisen aan beschikbare ruimte.. Deze aantallen dieren hebben de volgende jaarsaldi voor het pluimveebedrijf tot gevolg.

Saldo per jaar	26.144	79.888
	=====	=====
Afschrijving stal	14.413	14.413
Afschrijving inventaris	11.528	11.528
Rente financiering oud	15.000	15.000
Compartimentering afschrijving	4.000	4.000
Wintergarten afschrijving		5.600
Rente financiering nieuw		5.850
	-----	-----
	41.941	56.391

3. Conclusie

Het saldo dat behaald kan worden met de houderij van scharrelkippen is ontoereikend voor de dekking van de kosten met betrekking tot de huisvesting. Deze vorm van pluimveehouderij is bij de huidige omstandigheden dan ook niet rendabel te maken.

Het saldo bij de freiland kippen is echter ruim toereikend om de kosten met betrekking tot de huisvesting inclusief de nieuw te investeren Wintergarten rendabel te maken. Het verschil wordt volledig gemaakt door de hogere opbrengst van eieren uit een houderijsysteem met vrije uitloop. Dat het door de familie Ruiten gekozen systeem ook nog eens zeer diervriendelijk is, is hierbij een bijzonder prettig gegeven.

Het investeren in de Wintergarten is dus een economisch verantwoorde investering met gunstige effecten voor het dierwelzijn.



VAN WESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

BIJLAGE 2:

e-mail Nieuwlandergoedcentrum

Sjaak van Schaik

Van: André van Holk [samf@nieuwlanderfgoedcentrum.nl]
Verzonden: maandag 25 augustus 2008 16:19
Aan: Sjaak van Schaik
Onderwerp: aanvraag

Geachte heer van Schaik,

Betreft Zeebiesweg 3 te Biddinghuizen

Aangezien de gemeente Dronten nog geen archeologie beleid heeft, adviseer ik op grond van het beleid dat wordt gehanteerd in de gemeente Lelystad.
Het gaat om een terrein met een middelhoge verwachtingswaarde en een uitbouw die kleiner is dan 1000 m2.
In dat geval kan, volgens het beleid in de gemeente Lelystad, een vrijstelling worden verleend.
Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Dr André F.L. van Holk

Coördinator steunpunt archeologie en monumenten flevoland
Nieuw Land Erfgoedcentrum
Oostvaardersdijk 01-13
Postbus 73, 8200 Lelystad
T 0031 - (0)320-225937
M 0031 - (0)6-23859583
F 0031 - (0)320-260436
E samf@nieuwlanderfgoedcentrum.nl

Route: kijk op de [website](#) voor een uitgebreide routebeschrijving



museum + archief + studiecentrum



VAN WESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

BIJLAGE 3:

formulier voor Logboek voor kleine plannen

Formulier voor Logboek voor kleine plannen

Afweging klein plan

Ligt het plan buitendijks of in de kernzone of vrijwaringszone van de waterkering? (Zie bijlage 5 van het waterkader.)	Nee
Betreft het een nieuw verhard oppervlak groter dan 2500 m ² ?	Nee
Ligt het plangebied binnen een gebied met kans op wateroverlast in 2015 of 2050? (Zie kaart bijlage 11.)	Nee
Is te voorzien dat het plan een permanente peilverandering van 10 cm of meer tot gevolg heeft?	Nee
Is er sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere betrokken partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet.)	Nee
Wordt het afvalwater op een ander of nieuw overnamepunt aangeboden? (Overnamepunt is de overgang van het gemeentelijke rioleringsstelsel naar dat van het waterschap.)	Nee
Is er sprake van een nieuwe of een uitbreiding van de lozing (huishoudelijk of bedrijfsmatig) in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (v.e.) of in het stedelijk gebied van 30 v.e.? (Zie bijlage 5.)	Nee
Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 500 voertuigbewegingen per dag?	Nee

Als u één vraag met **ja** hebt beantwoord, moet u de reguliere watertoetsprocedure volgen. Slechts als u alle acht vragen met **nee** hebt kunnen beantwoorden, volstaat de procedure kleine plannen.

Omschrijving en locatie

Naam van het plan	vergroten bouwperceel Zeebiesweg 3
Type plan (bestemmingsplan, art 19.1 of 19.2)	artikel 11 wro
Contactpersoon	De heer P. Ruiter
Adres / locatie	Zeebiesweg 3 te Biddinghuizen
Plan ligt in het	landelijk gebied
Grootte van het plangebied (m ²)	huidig bouwperceel: 1,64 hectare. Nieuw bouwperceel 1,73 hectare. Toename verhard oppervlak verhard oppervlak: 800 m ²
Datum waterparagraaf opgesteld	12 augustus 2008
Omschrijving huidige situatie (incl. bestemming)	Akkerbouwbedrijf met pluimveehouderij, bouwperceel 1,64 hectare. Bestemming: Agrarisch gebied met bouwperceel
Omschrijving nieuwe situatie (incl. bestemming)	Akkerbouwbedrijf met pluimveehouderij, bouwperceel 1,73 hectare. Bestemming: Agrarisch gebied met bouwperceel

Veiligheid

Ligt het plan in de buitenbeschermingszone van een waterkering? (Zie bijlage 5.)	Nee
Zo ja, op welke wijze wordt/is aangetoond dat het bouwwerk inclusief de fundering géén negatieve invloed heeft op de grondmechanische stabiliteit van de waterkering.	

Voldoende water

Nieuw verhard oppervlak (m ²)	800	
Toename of afname van volume open water (m ³)	20 toename volume open water	
Andere wijzigingen in watersysteem	geen	
Te bergen hoeveelheid water (zie randvoorwaarden WO, hoofdstuk 3 van het Waterkader)	Berging (m ³)	Infiltratie (m ³)
	20 m ³ de kavelsloot aan de oostzijde van het bouwperceel wordt verruimd	

Schoon water

Stelsel (huidig/nieuw) en (gs/vgs/zgs/iba/n.v.t.)	nvt
Type afvalwater en toename (in vervuilingseenheden)	nvt
Verkeersbewegingen per dag (aantal)	nvt
Parkeerplaatsen (aantal)	nvt

Randvoorwaarden waterparagraaf

Welke randvoorwaarden zijn gehanteerd bij het opstellen van de waterparagraaf?

onderwerp	V	WO	WF	WA	SU	SO	SA
nummers	-	1 en 6	2 en 14	1 en 2	-	1 en 2	2 en 3

Overige procedures bij Waterschap Zuiderzeeland

Verwacht u dat op basis van hoofdstuk 5 van het Waterkader een Keurontheffing, WVO-vergunning of melding Bouwstoffenbesluit nodig is*?	Keurontheffing	Ja
	WVO-vergunning	Nee
	Melding Bouwstoffenbesluit	Nee

Indien een of meerdere antwoorden op de hierboven gestelde vraag ja is, dan dient u een kopie van dit formulier per e-mail te sturen aan het team Vergunningverlening van Waterschap Zuiderzeeland. E-mailadres: waterschap@zuiderzeeland.nl.

Ruimte voor opmerkingen

* Naast de watertoets is vaak een keurontheffing, WVO-vergunning en/of melding Bouwstoffenbesluit nodig bij Waterschap Zuiderzeeland. Onder dit punt wordt gewezen op dergelijke verplichtingen. Daarbij is het de intentie van de gemeente Dronten om de juiste procedures aan te geven. Indien desondanks een verplichting niet onder dit punt is opgenomen, dan blijft de opdrachtgever voor de realisatie van het plan hiervoor verantwoordelijk.