

---

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAN DER HAMLAAN 19 TE DRONTEN (0809PB01)**

## **UITBREIDING FRUITTEELTBEDRIJF**

Status: Ontwerp  
Datum: 13 februari 2014



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING PROJECT</b>	<b>3</b>
2. 1. Bestaande situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	4
2. 3. Ruimtelijke en planologische inpasbaarheid	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Vormvrije mer-beoordeling	11
4. 2. Ecologie	11
4. 3. Cultuurhistorie	12
4. 4. Water	13
4. 5. Milieuzonering	14
4. 6. Bodem	14
4. 7. Geluid	14
4. 8. Luchtkwaliteit	14
4. 9. Externe veiligheid	15
4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen	15
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>16</b>
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	16
<b>6. AFWEGING EN CONCLUSIES</b>	<b>17</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten zuiden van Dronten ligt het bedrijfsperceel van Elshof Fruit aan de Van der Hamlaan 19. Het bedrijf is onlangs omgeschakeld naar een biologisch bedrijf. Om deze omschakeling te bekostigen, is het bedrijf in 2011 ook gestart met het verwerken van biologisch fruit van andere telers. Door de aanwas van volume en de toegenomen activiteiten is de bedrijfsruimte te klein geworden, waardoor momenteel op twee locaties ruimten voor koeling en opslag worden gehuurd. Dit is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet wenselijk. Daarnaast moet een deel van de huidige koelinstallatie vervangen worden vanwege de uitfasering van koelmiddel 'freon 22'.

Het voorgaande is voor het bedrijf aanleiding om het bedrijf uit te breiden met een nieuwe verwerkingsruimte van 28 bij 38 meter en het uitbreiden van een bestaande opslagloods. Deze uitbreiding past echter niet binnen het huidige bouwperceel, waardoor deze niet op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

### 1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ruim een halve kilometer ten zuiden van Dronten. De globale ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



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

### 1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied Dronten (0801)* uit 1971. Voor fruitteeltbedrijven gelden daarnaast de *Aanvullende voorschriften m.b.t. Fruitteeltbedrijven (0801.9)*. Het is niet meegenomen in de laatste herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied, omdat ter plaatse destijds plannen waren voor de uitbreiding van het woongebied van Dronten aan de zuidzijde. Deze plannen zijn voorlopig van de baan.

In het geldende bestemmingsplan heeft het bedrijfsperceel de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing, klasse II'. Voor de bouwlocatie geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing', waarbinnen het oprichten van bedrijfsbebouwing niet is toegestaan. Wel is in de aanvullende voorschriften bepaald dat de bedrijfskavel met een oppervlakte van 8.000 m<sup>2</sup> kan worden uitgebreid. Van deze mogelijk is al een keer gebruik gemaakt. Daarom kan de uitbreiding van het bedrijf niet op basis van de geldende regeling worden gerealiseerd.

Momenteel bereid de gemeente Dronten een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voor. In dit bestemmingsplan wordt het bedrijfsperceel bestemd als 'Agrarisch' met aanduidingen voor een bedrijfskavel en fruitteelt. De bedrijfskavel plus een zoekgebied voor uitbreiding heeft in het voorontwerp bestemmingsplan een oppervlakte van 2,5 hectare, waarbinnen het bouwplan zou passen.

Vanwege de verwachte proceduretijd van het bestemmingsplan *Buitengebied wil Elshof Fruit* hierop vooruitlopen. De gemeente Dronten wil hieraan medewerking verlenen. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.

### 1. 4. Leeswijzer

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

## 2. BESCHRIJVING PROJECT

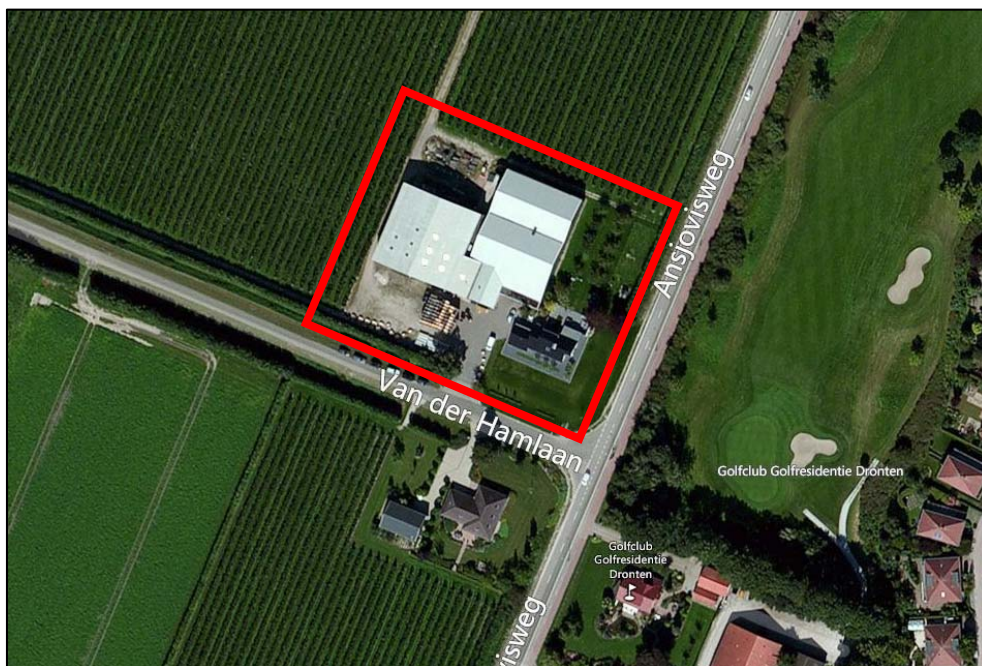
### 2. 1. Bestaande situatie

Het projectgebied betreft het perceel van een fruitteeltbedrijf. Dit bedrijf ligt in een fruitteeltgebied direct ten zuiden van Dronten. Het bedrijf ligt aan de Van den Hamlaan 19, op de hoek van de Ansjovisweg. De Ansjovisweg betreft een regionale ontsluitingsweg die 600 meter noordelijker aansluit op de Dronterweg (N309), waardoor sprake is van een goede ontsluitingssituatie. Het perceel is gelegen in een grote boomgaard, die is omsingeld door een windsingel (haag).

Nabij het projectgebied zijn twee woningen aanwezig, één aan de overzijde van de Van den Hamlaan en één aan de overzijde van de Ansjovisweg. Aan de overzijde van de Ansjovisweg ligt ook het terrein van een golfclub met daarop woningen in een parkachtige setting.

Op het bedrijfsperceel staat een aaneengesloten oppervlakte bedrijfsbebouwing, bestaande uit drie loodsen. Op de zuidoostelijke hoek staat een moderne bedrijfswoning. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 85 bij 100 meter (0,85 hectare). De totale oppervlakte aan bebouwing is in de huidige situatie circa 2.300 m<sup>2</sup>.

Een luchtfoto van het projectgebied is weergegeven in figuur 2. Hierop is de bestaande begrenzing van het bedrijfsperceel aangegeven. Een aanzicht op het perceel is weergegeven in figuur 3.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied (bron: Bing Maps)



Figuur 3. Aanzicht op het bedrijfsperceel (bron: Google Streetview)

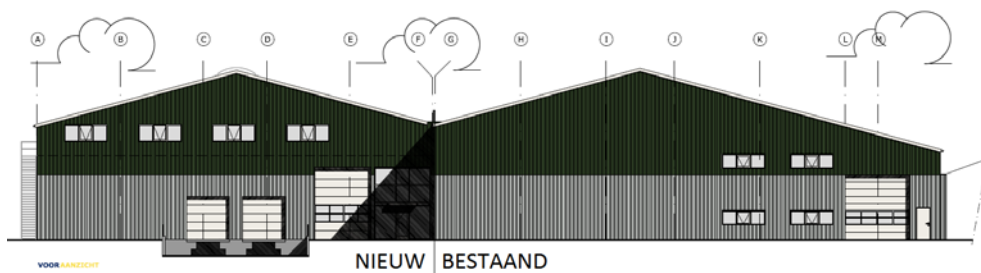
## 2. 2. Gewenste situatie

Het project omvat het realiseren van een verwerkingsloods van 28 bij 38 meter. In een losse procedure wordt het verlengen van het centraal gelegen bedrijfsgebouw aangevraagd, dit is op basis van het bestemmingsplan mogelijk. In het verlengde van de nieuwe verwerkingsloods wordt een oppervlakte verharding met een eigen uitrit gerealiseerd. De oppervlakte aan verharding neemt daardoor toe met circa 2.500 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie heeft het bedrijfsperceel een oppervlakte van circa 126 bij 85 meter, circa 1,1 hectare. De gewenste situatie van het bedrijfsperceel is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Gewenste situatie bedrijfsperceel

De nieuwbouw sluit qua vormgeving, maatvoering en materialisatie naadloos aan op de bestaande bebouwing. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ruim 8 en 11 meter. Een aanzicht op de voorzijde van de nieuwbouw (in relatie tot de bestaande bouw) is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Vooraanzicht bebouwing nieuwe situatie

### 2. 3. Ruimtelijke en planologische inpasbaarheid

De gemeente hanteert voor het uitbreiden van agrarische bedrijfspercelen een aantal algemene voorwaarden:

#### Rechthoekig bouwvlak

De gemeente wil de agrarische bedrijven 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 agrarische bedrijfskavels is daarbij een belangrijke cultuurdrager. Aan de rechthoekige vorm wordt voldaan.

Het uitgangspunt is dat de breedte niet groter wordt dan de diepte. Of in dit geval aan deze voorwaarde kan worden voldaan hangt af van hoe tegen het perceel wordt aangekeken. Het perceel ligt namelijk in een hoek. Vanwege deze situering en vanwege de huidige vorm van het bouwperceel heeft de gemeente beoordeeld dat de gewenste vorm van de bedrijfskavel aanvaardbaar is. Dit wordt bevestigd door het feit dat het nieuwe bedrijfsperceel past binnen het de bedrijfskavel uit het voorontwerp bestemmingsplan *Buitengebied*.

#### Omvang

De maximale toegestane oppervlakte van de bedrijfskavels bedraagt 2,5 hectare, ook voor de fruitteeltbedrijven. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De nieuwe oppervlakte bedraagt 1,1 hectare.

#### Landschappelijke inpassing

Naast de rechthoekige vorm van de agrarische bedrijfskavel vormen de erfsingelbeplanting in het akker- en weidegebied en de hagen rondom de kavels in de fruitteeltgebieden belangrijke dragers voor het landschappelijke karakter. De fruitteeltgebieden hebben een kleinschalig en besloten karakter. Dit karakter wordt gevormd doordat de kavels in het fruitteeltgebied van oorsprong omhaagd werden. Dit geldt ook voor de kavel waarop het bedrijf ligt.

**Noodzaak vergroting bouwperceel**

Er moet sprake zijn van een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting. Dit project heeft betrekking op een gezond en perspectiefvol bedrijf. Elshof Fruit is een fruitteeltbedrijf met eigen pakstation en koelfaciliteiten. In 2010 is besloten om biologisch te gaan telen en 1 september 2013 mag het bedrijf zich volledig biologisch noemen. Aangezien deze omschakeling een kostbaar proces is, is het bedrijf ook gestart met het sorteren, verpakken en verhandelen van biologisch fruit voor de volledige afzet van zes andere biologische fruittelers. Dit heeft geresulteerd in een verdrievoudiging van volume en verviervoudiging van omzet in drie jaar tijd.

Elshof Fruit is op dit moment een van de grootste partijen in Nederland die zich volledig heeft gespecialiseerd in de teelt en afzet van biologische appels en peren. Die voorsprong wil men graag behouden en uitbouwen. De ambitie van Elshof Fruit is om marktleider in de biologische fruitteelt te worden. Door de aanwas van volume en de toegenomen activiteiten is de bedrijfsruimte veel te klein geworden. Op dit moment worden er op twee plaatsen ruimten gehuurd (koeling en droge opslag). Dit brengt veel onnodige kosten en vervoersbewegingen met zich mee. De klanten (nationaal en internationaal) stellen hoge eisen aan de logistiek en hygiëne. Daarnaast vereist het fruit een gekoelde keten. Om voor nu en in de toekomst aan wensen van de klanten te voldoen is nieuwbouw noodzakelijk. Bijkomend probleem is dat een deel van de huidige koelinstallatie vervangen moet worden vanwege de uitfasering van koelmiddel freon 22.



### 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 project raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### 3. 2. Provinciaal beleid

##### **Omgevingsplan Flevoland 2006**

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

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

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

##### **Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland**

In de nota *Landbouwontwikkeling in Flevoland* (vastgesteld op 6 maart 2003) wordt ingegaan op de te verwachten ontwikkelingen binnen de landbouw alsmede op de perspectieven voor de landbouw in Flevoland. De provincie kan binnen

de vastgestelde Europese en nationale kaders de ontwikkelingen op provinciaal en regionaal niveau mede sturen, onder andere door middel van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium of door een gerichte inzet van middelen.

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

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

#### **Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied**

De provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgesteld. In deze beleidsregel heeft de provincie de belangrijkste aspecten voor ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgelegd. Het gaat hier voornamelijk om de belangrijkste randvoorwaarden voor bijvoorbeeld uitbreiding van bouwpercelen en functiewijzigingen. Ten eerste moet verstedelijking van het landelijk gebied voorkomen worden. De schaal van de activiteit moet in het landelijk gebied passen en niet agrarische activiteiten moeten bij voorkeur plaats vinden in de bestaande bebouwing. Niet toegestaan zijn activiteiten die thuis horen op een bedrijventerrein door bijvoorbeeld de hoeveelheid werknemers en de verkeersaantrekkende werking die van de functie uitgaat. Ten tweede moet bij vergroting van het bouwperceel aangetoond zijn dat de uitbreiding binnen het bestaande bouwperceel niet mogelijk is. Tevens moet aangetoond zijn dat uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en dat de toekomst van het agrarisch bedrijf voldoende gewaarborgd is. Tot slot mogen bij vergroting van het bouwperceel de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten niet aangetast worden. Erfsingels moeten behouden of hersteld worden en de vorm van het perceel moet passen in het landschap.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie voor het uitbreiden van agrarische bedrijven stelt en past binnen de kaders van de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Het staat vast dat de uitbreiding niet past binnen het huidige bouwperceel en in paragraaf 2.3 is de bedrijfstechnische noodzaak 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

#### **Structuurvisie Dronten 2030**

Op 29 november 2012 is de *Structuurvisie Dronten 2030* vastgesteld. Deze vervangt de *Structuurvisie Dronten 2020*. De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie, waarin de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten worden beschreven. De visie heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, kernen en gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale richting te bepalen voor de periode tot 2030.

De polder is als meest kenmerkende landschap in de gemeente aangehaald. Dit gebied is in de visie aangemerkt als het grootschalige agrarische kerngebied, waarin ook het plangebied van dit wijzigingsplan ligt. Agrarische bedrijvigheid en rust staan hier voorop. Landbouw is de belangrijkste functie in het gebied en de drager van het landschap. Dit moet ook in de toekomst zo blijven: de landbouw krijgt de ruimte en de openheid van de polder wordt behouden.

In januari 2011 is de *Kaderstellende notitie herziening bestemmingsplan Buitengebied* vastgesteld. In deze notitie worden de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven voor de agrarische sector. De in de kadernotitie beschreven ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de structuurvisie doorgevoerd. Op de Structuurvisiekaart ligt het plangebied in het agrarisch gebied en buiten de op de kaart Landschappelijk raamwerk aangewezen gebieden. Hier is maximale ruimte voor het ontwikkelen van de landbouwsector.

#### **Bestemmingsplan Buitengebied (9100) – voorontwerp**

De gemeente Dronten bereid momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voor. Dit plan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Voor het ontwikkelen van agrarische bedrijfskavels en voor nevenactiviteiten op deze bedrijfskavels gelden een aantal voorwaarden. In paragraaf 2.3 is de gewenste ontwikkeling uitgebreid getoetst aan deze voorwaarden. Geconcludeerd is dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het voorontwerp bestemmingsplan *Buitengebied*.

#### **Welstandsnota gemeente Dronten (2013)**

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

Het belangrijkste onderdeel van de Welstandsnota 2013 bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de algemene- en de sneltoetscriteria. Tevens is er onderscheid in beeldbepalende- en niet beeldbepalende locaties. De welstandscriteria zijn hierop afgestemd.

Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat aangesloten wordt bij het wensbeeld. Het uitgangspunt voor bouwplannen is dat de bouwaanvraag vergezeld gaat van een definitief positief welstandsadvies.

### **Archeologiebeleid gemeente Dronten**

De gemeente Dronten heeft archeologiebeleid, waarmee zij wil bereiken, dat:

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

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

De Archeologische beleidskaart dient te worden betrokken bij ruimtelijke plannen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats.

Het doel van het gemeentelijk archeologiebeleid is het behoud van belangrijke archeologische waarden, zonder daarbij andere belangen uit het oog te verliezen. Het beleid beperkt zich daarom tot archeologische terreinen waarvan de behoudenswaardigheid al is aangetoond en tot reële archeologische verwachtingen.

### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Het project is in overeenstemming met het voorontwerp bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Dronten en voldoet aan de voorwaarden die de gemeente aan uitbreidingen van agrarische bedrijven stelt. Het is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4. 1. Vormvrije mer-beoordeling

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

### 4. 2. Ecologie

Bij elke ruimtelijk ontwikkeling moet met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen het Ketelmeer & Vossemeer en de Veluwerandmeren, die op minimaal 9 kilometer afstand liggen. Ook maakt het projectgebied en de directe omgeving geen deel uit van de EHS. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkeling en de afstand van het projectgebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit project geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De fysieke ingreep in het projectgebied betreft de bouw van bedrijfsgebouwen en de aanleg van oppervlakteverharding op een locatie die momenteel in gebruik is als boomgaard of als bedrijfserf. De te verwijderen beplanting is vanwege de productiefunctie niet interessant voor beschermde soorten. Eventueel aanwezige soorten hebben voldoende mogelijkheden om te vluchten of elders te foerageren.

Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt kunnen worden voorkomen door de beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is niet nodig. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

#### **4. 3. 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 ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

##### **Cultuurhistorische waarden**

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

##### **Archeologie**

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Dronten laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een gematigde archeologische verwachtingswaarde. Volgens de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in archeologisch waardevol gebied 4. De beleidsdoelstelling voor dit gebied is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch vooronderzoek is echter alleen nodig in geval van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. De vrijstellingscriteria die gelden voor categorie 4-gebieden zijn:

- oppervlakte plangebied tot 1,7 hectare, en
- diepte bodemingreep afhankelijk van vrijstellingsdiepte.

Dit project heeft in dit kader een oppervlakte van 0,4 hectare (het toe te voegen deel van de bedrijfskavel). Volgens de beleidskaart geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Omdat aan het oppervlakcriterium voor vrijstelling wordt voldaan, is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

#### **4. 4. Water**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

##### **Proces van de watertoets**

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

##### **Wateroverlast**

Voor projecten geldt het principe 'waterneutraal bouwen' als uitgangspunt. Dit wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door de aanleg van een waterberging of een infiltratievoorziening. Bij toename van minder dan 2.500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied is geen compensatie nodig. Dit project stelt een toename van minder dan 2.500 m<sup>2</sup> voor. In het kader van dit project zijn daarom geen compenserende maatregelen noodzakelijk.

##### **Goed functionerend watersysteem (WF)**

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

##### **Schoon water**

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

##### **Afvalwater**

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

##### **Wateradvies**

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

#### **4. 5. 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.

Een fruitteeltbedrijf valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie van derden betreft een woning die op circa 35 meter afstand staat. Daarmee is er sprake van een verantwoorde milieuzonering. Bovendien betreft het een bestaand bedrijf dat zich niet uitbreidt in de richting van de woning.

#### **4. 6. Bodem**

Voor dit project is van belang dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken moeten worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De uitbreiding van het bouwperceel is voorzien op agrarische grond die altijd als zodanig is gebruikt. Als gevolg van deze functie zijn geen potentiële verontreinigingen ontstaan. Door de uitvoering van dit project treden dan ook geen risico's voor de volksgezondheid op. In het kader van de aanvraag voor het bouwen is wel een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

#### **4. 7. Geluid**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorwegen. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Het projectgebied ligt binnen de geluidszone van de twee wegen, namelijk de Van den Hamlaan en de Ansjovisweg. Dit project stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit project.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.



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

#### **4. 9. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland bekeken. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen bevindt. Vanuit de externe veiligheid bestaan dus geen belemmeringen voor dit project.

#### **4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen**

In of nabij het projectgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

## **5. UITVOERBAARHEID**

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

### **5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht (Bor)* wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

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

### **5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

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

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Omdat de nieuwbouw groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> is wordt deze aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Het is daarom in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

## 6. AFWEGING EN CONCLUSIES

### **Aanleiding**

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de uitbreiding van een fruitteeltbedrijf aan de Van den Hamlaan 19 te Dronten, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen en de aanleg van verhardingen op gronden met een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

### **Afweging**

Het project is in overeenstemming met het voorontwerpbestemmingsplan *Buitengebied* dat de gemeente momenteel voorbereid en voldoet aan de algemene voorwaarden die de gemeente voor het uitbreiden van agrarische bedrijfspercelen hanteert, waaronder die van landschappelijke inpassing en een aantoonbare noodzaak. Het project is bovendien in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

### **Conclusie**

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

