

# **Bestemmingsplan**

## **DRONTEN Boudewijnlaan 19**

### **(9025)**

**Opgesteld door:**

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

**vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Dronten op 17-12-2015**

# **Bestemmingsplan**

**Dronten Boudewijnlaan 19**

**(9025)**

# Bestemmingsplan - Toelichting

## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding .....	5
1.2	Leeswijzer.....	6
1.3	Ligging van het plangebied .....	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen .....	7
1.5	Bestaande en toekomstige situatie .....	8
1.5.1	Bestaande situatie in het plangebied .....	8
1.5.2	Toekomstige situatie van het plangebied.....	10
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>12</b>
2.1	Landelijk beleid .....	12
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
2.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening.....	12
2.1.3	Conclusie m.b.t. het rijksbeleid .....	12
2.2	Provinciaal beleid.....	13
2.2.1	Omgevingsplan Flevoland 2006.....	13
2.2.2	Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland (2003).....	13
2.2.3	Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008).....	13
2.2.4	Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid .....	14
2.2.5	Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid .....	14
2.3	Gemeentelijk beleid .....	15
2.3.1	Inleiding.....	15
2.3.2	Structuurvisie Dronten 2030.....	15
2.3.3	Bestemmingsplannen .....	16
2.3.4	Welstandsnota 2013 .....	18
2.3.5	Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009) .....	19
2.3.6	Bouwverordening (2012, 6e wijziging).....	19
2.3.7	Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid.....	19
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN .....</b>	<b>20</b>
3.1	Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten .....	20
3.2	Ruimtelijke aspecten .....	20
3.3	Conclusie m.b.t. de ruimtelijke en functionele aspecten .....	21

<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>22</b>
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.2	Bodem.....	22
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.4	Geluid (en wegverkeer).....	24
4.5	Luchtkwaliteit en geur.....	24
4.6	Ecologie (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en EHS).....	26
4.7	Externe veiligheid.....	29
4.8	Bedrijvigheid / Milieuzonering.....	29
4.9	Verkeer en parkeren.....	30
4.10	Nuts- en buisleidingen.....	30
4.11	De ladder voor duurzame verstedelijking.....	31
4.12	Waterparagraaf.....	32
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>	<b>33</b>
5.1	Algemeen.....	33
5.1.1	SVBP 2012.....	33
5.1.2	Planregels.....	33
5.2	Bestemmingen.....	34
5.2.1	Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf.....	34
5.3	Dubbelbestemming.....	34
5.3.1	Waarde – Archeologie 4.....	35
5.4	Aanduidingen.....	35
5.4.1	Algemeen.....	35
5.4.2	Functie-aanduidingen.....	35
5.4.3	Bouwlakaanduidingen.....	35
5.5	Overig.....	35
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>36</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	36
6.1.1	Algemeen.....	36
6.1.2	Kostenverhaal.....	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37

# 1 INLEIDING

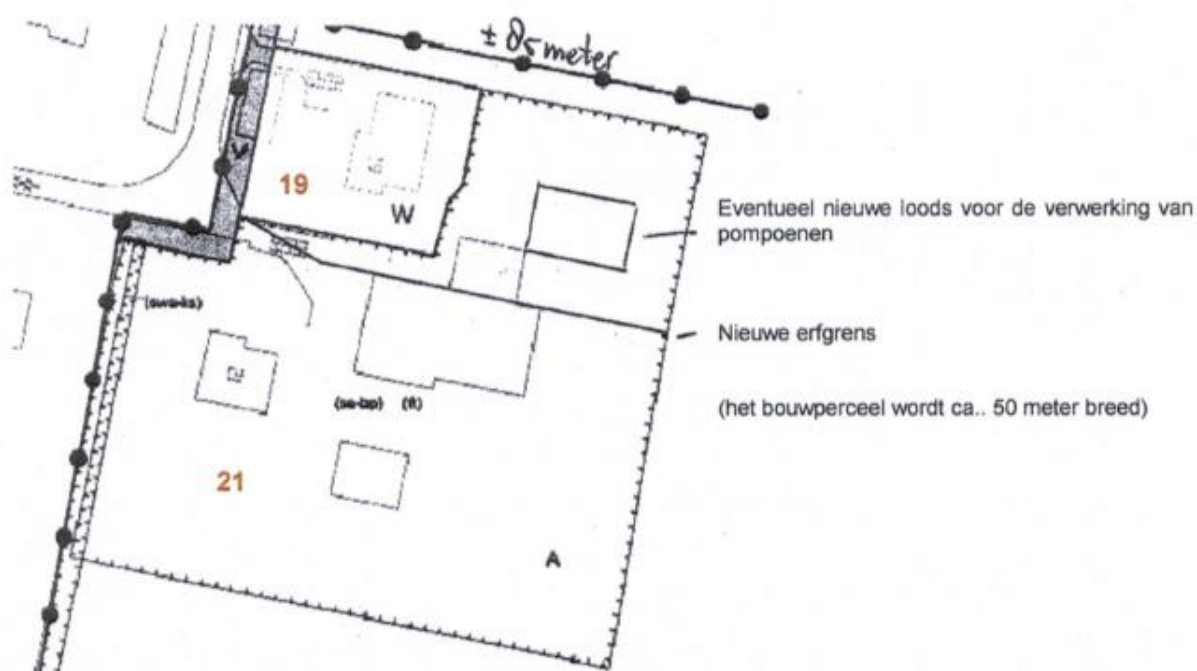
## 1.1 Inleiding

De eigenaar van het perceel aan de Boudewijnlaan 19 te Dronten is voornemens om het bestemmingsvlak voor het bestaande agrarisch hulp- en nevenbedrijf uit te breiden. Na het onherroepelijk worden van het specifieke bestemmingsplan voor het agrarisch hulp- en nevenbedrijf, bestemmingsplan "Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022), bleek het plangebied op de verbeelding het onjuiste formaat te hebben voor het kunnen uitvoeren van het initiatief. Het bestemmingsvlak is kleiner uitgevallen dan beoogd. Verder blijkt de ruimte voor het parkeren en manoeuvreren van verkeer en landbouwmachines en het plaatsen van een nieuwe bedrijfsloods aan de krappe kant.

Om het juiste formaat plangebied voor het initiatief te krijgen, moet de bestemmingen van 2 aangrenzende vlakken worden gewijzigd. Dit deel van het plangebied krijgt dan ook de bestemming "Bedrijf – Agrarisch hulp- en nevenbedrijf". Daarvoor moet een nieuw bestemmingsplan worden op- en vastgesteld.

Op 7 december 2013 is namens de initiatiefnemer een verzoek bij het college van de gemeente Dronten ingediend om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging. Op 18 februari 2014 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Dronten besloten om:

- in principe op basis van een verzoek (zie ook figuur 1) mee te werken aan de bestemmingswijziging van het thans voorliggende plangebied;
- aan het verzoek mee te werken door middel van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro, waarbij rekening wordt gehouden met de omgevingsaspecten.



Figuur. 1 De afbeelding uit het verzoek om een principebesluit van de gemeente Dronten.

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Een toelichting, planregels en een verbeelding. De toelichting is er om de bedoeling van het plan te verduidelijken en vormt de onderbouwing van het bestemmingsplan. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend. Op de verbeelding wordt het plangebied met de precieze bestemming(en) aangegeven. De planregels geven de regels die gelden voor die bestemming(en). Dit document fungeert als de toelichting op het bestemmingsplan.

## 1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

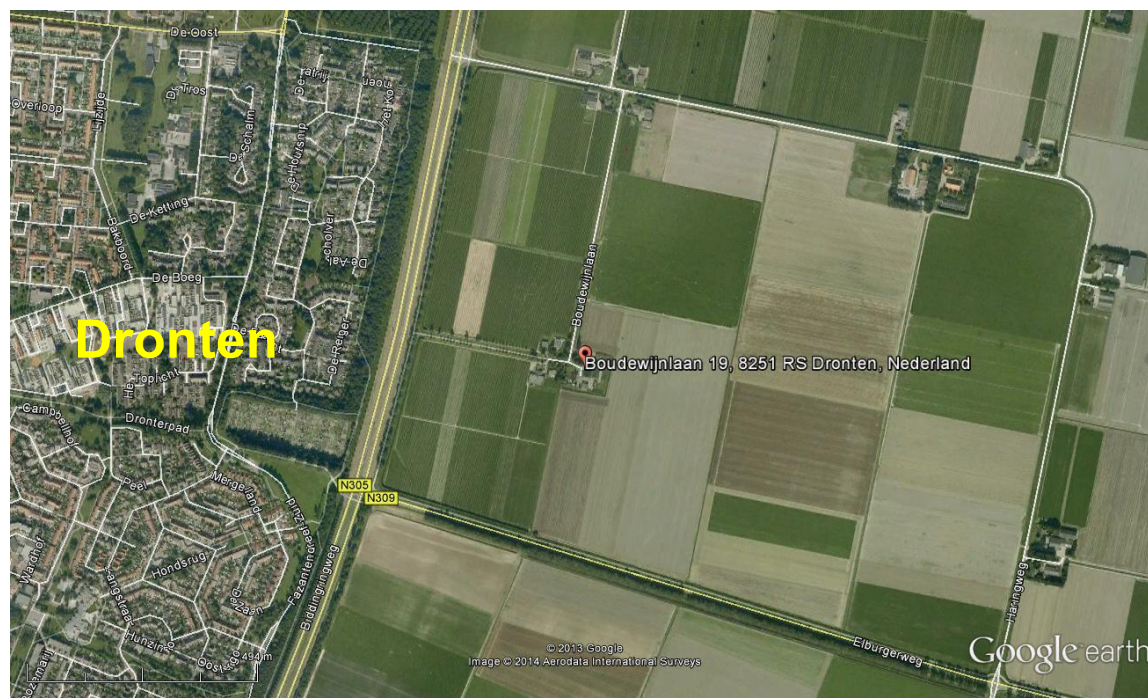
- Hoofdstuk 1 Inleiding (ligging plangebied, vigerende bestemmingsplannen en de bestaande en toekomstige situatie);
- Hoofdstuk 2 Een beschrijving van de beleidskaders voor de planvorming;
- Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele aspecten;
- Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan;

## 1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dronten en bestaat uit het perceel, plaatselijk bekend als Boudewijnlaan 19 te Dronten (8251 RS). Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen:

- Gemeente Dronten
  - sectie B, nummer 851
  - sectie B, nummer 3085
  - sectie B, nummer 3087

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

De percelen liggen aan de Boudewijnlaan en liggen op ca. 350 meter afstand ten oosten van de Biddingringweg (N305). Ten westen van de Biddingringweg ligt woonbebouwing (Dronten). Direct rondom de Boudewijnlaan 19 liggen nog 2 agrarische bedrijven (nrs. 21 en 22) en een burgerwoning (nr. 20). De bedrijfsgebouwen op het erf van de woning op nr. 20 zijn in gebruik bij de fruitteler op nr. 22.



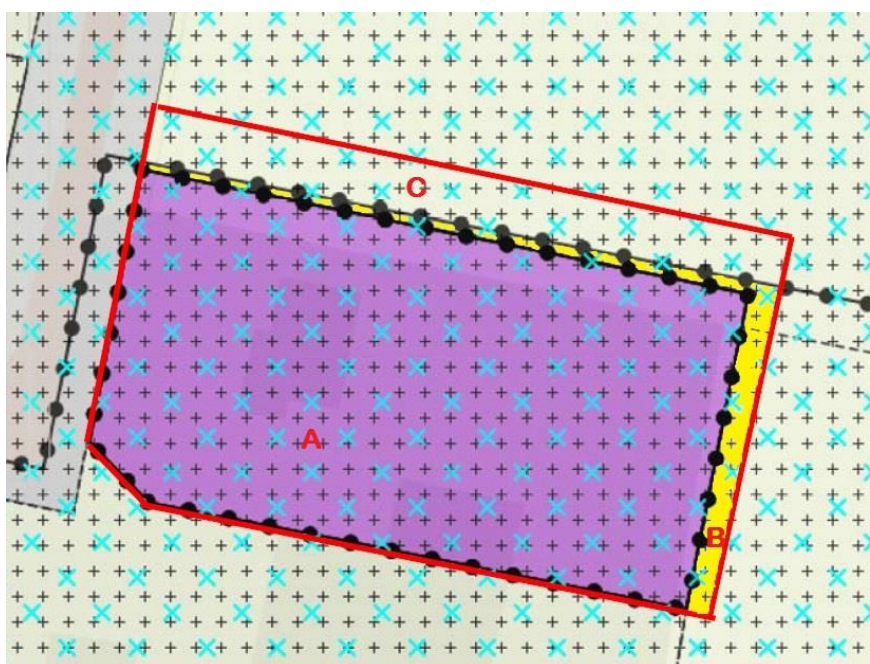
## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het ruimtelijk gebruik van het onderhavige plangebied is juridisch-planologisch geregeld door middel van 3 vigerende bestemmingsplannen:

- A. Bestemmingsplan Boudewijnlaan 19 (9022).  
Dat bestemmingsplan is op 18-12-2014 vastgesteld en op 14-02-2015 onherroepelijk geworden.
- B. Bestemmingsplan Roodbeenweg 17, Professor Zuurlaan 22, Boudewijnlaan 19 en 21 (9011).  
Dat bestemmingsplan is op 26-11-2009 vastgesteld en op 28-07-2010 onherroepelijk geworden.
- C. Bestemmingsplan Buitengebied (9010).  
Dat bestemmingsplan is op 07-05-2008 vastgesteld en op 10-09-2008 onherroepelijk geworden.

De bewoner van de Boudewijnlaan 19 te Dronten is volledig eigenaar van het plangebied.

In figuur 3 zijn de verschillende bestemmingsplannen binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 3. Uitsnede regeling vigerende bestemmingsplannen (met ligging plangebied in rood):

- Bestemmingsplan A is met paars aangegeven
- Bestemmingsplan B is met geel aangegeven
- Bestemmingsplan C is met grijsblauw aangegeven

### Bestemmingsplan A (Boudewijnlaan 19)

Het deel van het nieuwe plangebied dat ligt in het vigerende bestemmingsplan A is weergegeven met paars in figuur 3. In bestemmingsplan A, Boudewijnlaan 19 (9022) heeft dat plangebiedsdeel de volgende bestemming:

- Boudewijnlaan 19: bestemming "Bedrijf - Agrarisch hulp en nevenbedrijf (artikel 3) met de functieaanduidingen "Fruiteelt (ft)" en "Specifieke vorm van bedrijf – Agrarische handelsbemiddeling (sb-ahb)".

## Bestemmingsplan B (o.a. Boudewijnlaan 21)

Het deel van het nieuwe plangebied dat ligt in het vigerende bestemmingsplan B is weergegeven met geel in figuur 3. In bestemmingsplan B voor o.a. de Boudewijnlaan 21 (9011), heeft dat plangebiedsdeel de volgende bestemming:

- Strook agrarische grond: bestemming “Agrarisch” (artikel 3).

## Bestemmingsplan C (Buitengebied (9010))

Het deel van het nieuwe plangebied dat ligt in het vigerende bestemmingsplan C is weergegeven met grijsblauw in figuur 3. Dat plangebiedsdeel betreft een strook van 7,13 meter direct ten noorden van de noordelijke plangrens van bestemmingsplan A. In bestemmingsplan C, Buitengebied (9010) heeft dat plangebiedsdeel de volgende bestemming:

- Strook agrarische grond: bestemming “Agrarisch gebied” (artikel 4).

### *Conclusie ten aanzien van de vigerende bestemmingsplannen*

Vanwege het wijzigen van zowel het gebruik (in agrarisch gerelateerde bedrijvigheid) alsmede de perceelgrenzen (vergroting van het bouwvlak) is een nieuw bestemmingsplan nodig om de ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Dit document fungeert als toelichting op het nieuwe bestemmingsplan.

## **1.5 Bestaande en toekomstige situatie**

### **1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied**

De eigenaar van de bedrijfswoning aan de Boudewijnlaan 19 te Dronten is bezig om ten behoeve van de eigen biologische teelt en de agrarische handelsbemiddeling in (eigen) biologische producten een gecombineerde kantine- en kantoorfaciliteit in een bestaand bedrijfsgebouw van de Boudewijnlaan 19 realiseren. In die loods vindt ook de (in pandige) verwerking van biologisch geteelde pompoenen plaats. Mogelijk wordt op termijn ook nog een nieuw bedrijfsgebouw opgericht voor de verwerking van pompoenen.

De huidige bedrijfswoning is voorzien van een plat dak, hetgeen mogelijk is omdat het bestemmingsvlak de specifieke aanduiding fruitteelt heeft.

Na het onherroepelijk worden van het specifieke bestemmingsplan voor het agrarisch hulp- en nevenbedrijf, bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022), bleek het plangebied op de verbeelding het onjuiste formaat te hebben voor het kunnen uitvoeren van het initiatief. Het bestemmingsvlak is kleiner uitgevallen dan beoogd. Verder blijkt de ruimte voor het parkeren en manoeuvreren van verkeer en landbouwmachines en het plaatsen van een nieuwe bedrijfsloods aan de krappe kant. Daarom dient het bestemmingsvlak te worden vergroot.

Er is geen volwaardige erfsingel aanwezig rond de bouwpercelen aan de Boudewijnlaan 19 en 21. In gebieden met de functieaanduiding “Fruitteeltgebied” is dat ook niet noodzakelijk, omdat de oorspronkelijke verschijningsvorm van het landschap in het fruitteeltgebied hoog wordt gewaardeerd. Het gaat om het kleinschalige en besloten karakter van de fruitgaarden en de openheid van het bouwperceel. Het eigene van het karakter van dit gebied is nog grotendeels overeind gebleven. Ook op deze locatie.

De erven van de bouwpercelen aan de Boudewijnlaan zijn omzoomd door een enkele elzen- of beukenhaag.



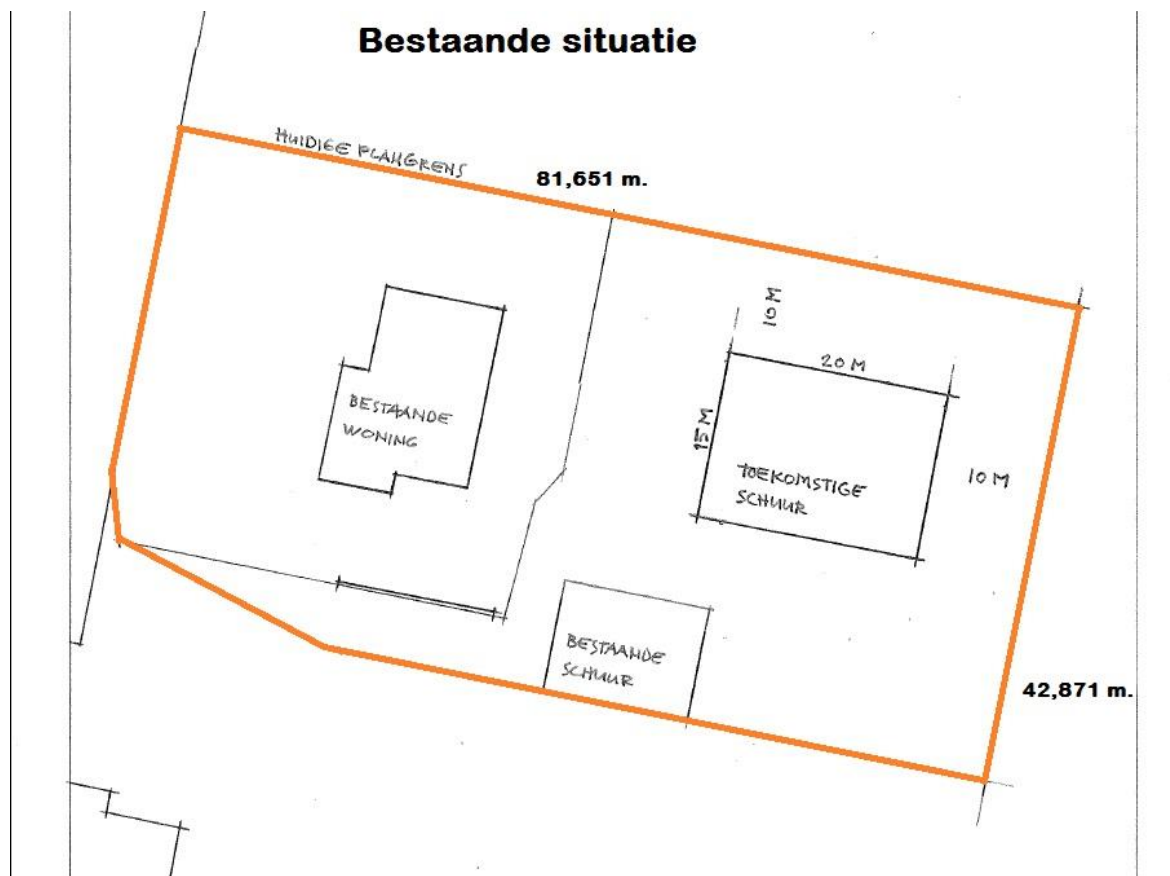


*Figuur 4. Foto's van de kavelbeplanting van de nabijgelegen erven in het fruitteeltgebied aan de Boudewijnlaan. Deze zijn voorzien van een enkele elzenhaag.*

Naast deze beide percelen liggen nog 2 andere percelen met een (bedrijfs)woning. Boudewijnlaan 22 is een agrarisch perceel met een bedrijfswoning en ligt direct ten westen van het perceel van de Boudewijnlaan 21. Boudewijnlaan 20 is een burgerwoning (woonbestemming) en ligt tegenover nr. 19, aan de andere zijde van de weg (de Boudewijnlaan). De bedrijfsgebouwen op het erf van de woning op nr. 20 zijn in gebruik bij de fruitteeler op nr. 22.

In het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied (9100)" hebben zowel de Boudewijnlaan 20 en 22 een agrarische bestemming (met een bouwperceel).

De huidige situatie van de Boudewijnlaan 19 is weergegeven in figuur 5 op de volgende pagina..



Figuur 5. Tekening van de huidige situatie.

### 1.5.2 Toekomstige situatie van het plangebied

De eigenaar van het agrarisch hulp- en nevenbedrijf aan de Boudewijnlaan 19 is voornemens om het bestemmingsvlak voor het bedrijf te vergroten. Het perceel zal in de nieuwe situatie 50.00 x 84.00 meter bedragen, waardoor het bestemmingsvlak een oppervlak krijgt van ca. 4.200 m<sup>2</sup>.

Zowel de Boudewijnlaan 19 als de gebieden waarmee het bestemmingsvlak wordt uitgebreid, zijn eigendom van de ondernemer en liggen aan de Boudewijnlaan, in het buitengebied van de gemeente Dronten. De Boudewijnlaan is tevens de ontsluitingsweg.

In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke en functionele aspecten van dit agrarisch hulp- en nevenbedrijf nader beschreven.

De bestaande woning aan de Boudewijnlaan 19 wordt gesloopt, waarbij een nieuwe bedrijfswoning wordt teruggeplaatst. De nieuwe woning wordt voorzien van een plat dak, hetgeen mogelijk is omdat het bestemmingsvlak, net als in het vigerend plan, de specifieke aanduiding fruitteelt heeft.

De erfscheiding tussen het bouwpercelen Boudewijnlaan 19 en 21 ligt ter plaatse van een scheidingsmuur tussen 2 bestaande bedrijfsgebouwen. Binnen een afstand van 10 meter van de erfgrans bevinden zich zowel een gebouw (bestaande loods) alsmede een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een bestaande schutting / erfscheiding. Deze schutting heeft ook een belangrijke privacy-functie. Het vormt een visuele afscheiding tussen Boudewijnlaan 19 en 21.

In deze (reeds bestaande) situatie is het niet mogelijk om een afstand van 10 meter van de bebouwing tot de grens van het bouwperceel aan te houden. Voor eventueel nieuw te bouwen gebouwen (zoals een 2<sup>e</sup> loods en de nieuwe bedrijfswoning) wordt uiteraard wel een afstand van 10 meter tussen de bebouwing en de grens van het bouwperceel aangehouden.

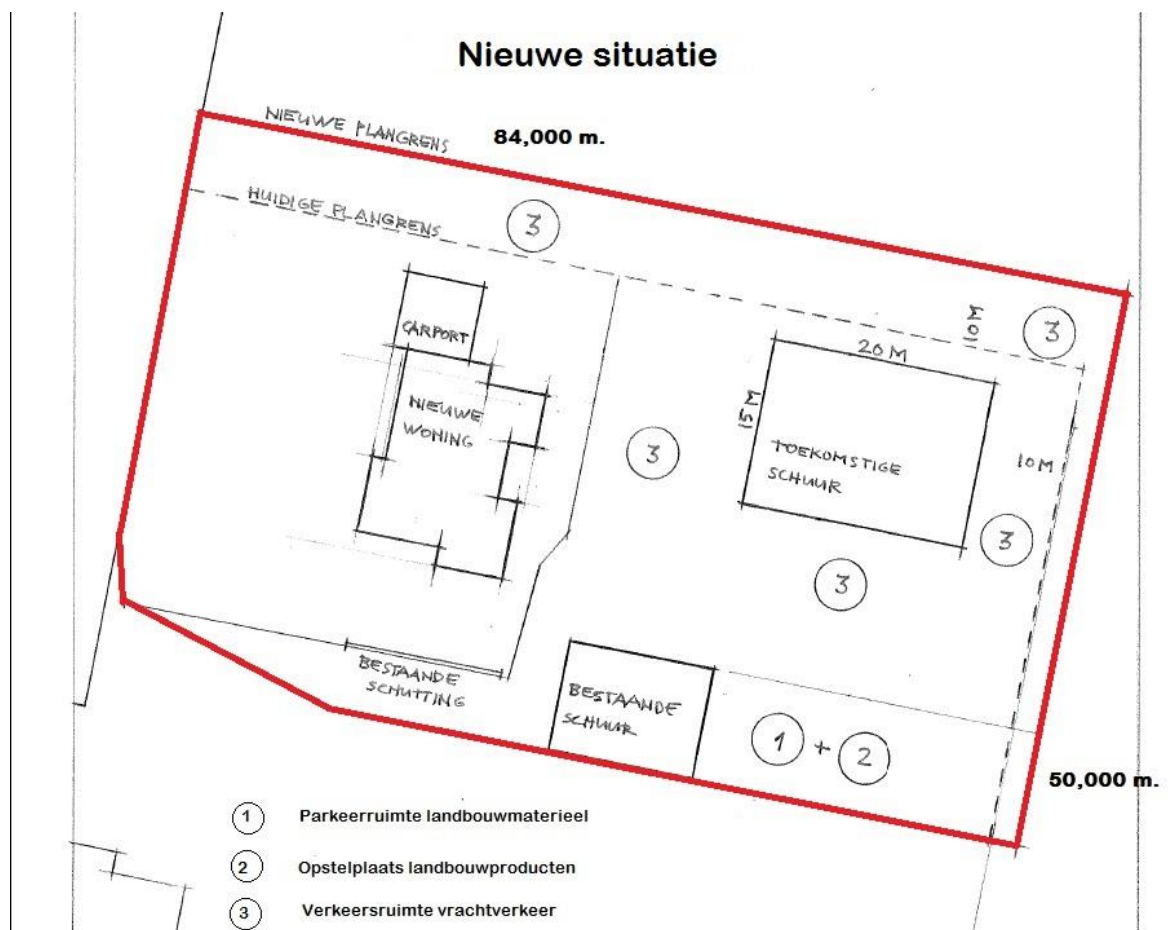
Gezien de beperkt beschikbare ruimte, dient er bij de nieuwbouw veel aandacht te worden besteed aan het ontwerp van de woning en de erfafscheiding. Er moet een stedenbouwkundig en landschappelijk samenhangend bebouwingsbeeld worden gecreëerd. Bovendien moet er sprake zijn van voldoende privacy in een situatie waarbij woningen in elkaars nabijheid staan.

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014 zijn er meer mogelijkheden gekomen om erfafscheidingen te plaatsen. Erfafscheidingen die geplaatst zijn achter de voorgevelrooilijn en niet hoger zijn dan 2 meter mogen voortaan vergunningsvrij worden gebouwd en worden ook geacht niet strijdig te zijn met het toegestane gebruik.

Om de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing te waarborgen, maakt de eigenaar van de Boudewijnlaan 19 bij het ontwerp en de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning en kavelbeplanting gebruik van een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect. Daarbij zullen nieuwe erfafscheidingen zeker niet massief worden vormgegeven, maar deels ook met groen.

Omdat er sprake is van een fruitteeltgebied, is er geen nieuwe, volwaardige erf singel om het bouwperceel noodzakelijk. Qua kavelbeplanting zal worden aangesloten worden bij de kavelbeplanting van de aangrenzende erven in het fruitteeltgebied. Er zal worden gewerkt met een enkele elzenhaag.

De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Tekening van de nieuwe situatie.

## **2 BELEIDSKADER**

### **2.1 Landelijk beleid**

#### **2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden <sup>1</sup>. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie § 2.1.2). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Voor dit bestemmingsplan is dit procesonderdeel beschreven in paragraaf 4.11.

#### **2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening**

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

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

#### **2.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid**

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

---

<sup>1</sup> De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals:

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

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Omgevingsplan Flevoland 2006**

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

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

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

Omdat het provinciaal archeologisch beleid is doorvertaald in het archeologiebeleid van de gemeente Dronten (zie § 2.3.4) en ook in paragraaf 4.3 van de Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten nog aan de orde komt, is het provinciaal archeologiebeleid hier niet nader beschreven.

Omdat in paragraaf § 2.2.4 nog de uitwerking van het provinciaal natuurbeleid aan de orde komt en ook in paragraaf 4.6 van de Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten het onderdeel ecologie nog uitgebreid wordt behandeld, is het provinciaal natuurbeleid hier niet nader beschreven.

### **2.2.2 Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland (2003)**

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

### **2.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)**

De provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgesteld. In deze beleidsregel heeft de provincie de belangrijkste aspecten voor ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgelegd. Het gaat hier voornamelijk om de belangrijkste randvoorwaarden voor bijvoorbeeld uitbreiding van bouwpercelen, mogelijkheden bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante en niet-agrarische functies en functiewijzigingen.

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



## 2.2.4 Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid

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

In paragraaf 4.6 is de invloed van dit bestemmingsplan op de natuur beschreven. Daarbij zijn ook kaarten opgenomen met betrekking tot de EHS-gebieden en de ecologische verbindingzones (EVZ's) in de gemeente Dronten (i.c. figuur 8 en 9 van dit plan). Om onnodige dubbelingen te voorkomen, zijn die kaarten hier niet weergegeven.

## 2.2.5 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid

De wijziging van de agrarische bestemmingen in het plangebied in een bedrijfsbestemming en deze vlakken vervolgens samen te voegen met het erf van het bedrijf aan Boudewijnlaan 19 tot een groter bestemmingsvlak (erf), wordt ingegeven door de behoefte aan voldoende ruimte voor de volgende agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten:

- Opslag, be- en verwerking van de eigen, biologisch geteelde pompoenen;
- Agrarische handelsbemiddeling van (voornamelijk eigen) agrarische producten.

In het bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022) is al rekening gehouden met nieuwe bebouwing. Dit is met het onherroepelijke bestemmingsplan een bestaande mogelijkheid. Echter door de onjuiste weergave van het plangebied (te klein) en (daarmee) onvoldoende ruimte voor parkeer- en opslagmogelijkheden en verkeersafwikkeling, is dit bestemmingsplan nodig.

De eigenaar van de Boudewijnlaan 19 beschikt via de maatschap met zijn zoon over een areaal van ca. 300 hectare landbouwgronden voor biologische teelt van akkerbouwproducten (het moederbedrijf). Het merendeel van de opslag van de door de maatschap geproduceerde landbouwproducten wordt ook in de toekomst in de agrarische loodsen aan de Palingweg 15 te Biddinghuizen opgeslagen. Slechts een kleine deelstroom (een deel van de verwerking van de biologisch geteelde pompoenen) wordt in de bedrijfsgebouwen van het plangebied bewerkt. Hierdoor blijven de transportbewegingen (aan- en afvoer van en naar de planlocatie) zeer beperkt. Op jaarbasis bezoeken minder dan 50 vrachtwagens de inrichting voor aan- of afvoer.

Dit bestemmingsplan past uitstekend in de uitgangspunten van de provinciale beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)”. Die uitgangspunten hebben betrekking op het bieden van mogelijkheden aan nieuwe agrarisch aanverwante functies en functiewijzigingen. Er is duidelijk sprake van een agrarisch aanverwante functie, die bovendien ook nog verdere specialisatie en schaalvergroting van het agrarisch moederbedrijf mogelijk maakt. Dit is ook in lijn met het beleid uit het Provinciaal Omgevingsplan. Bij hoofdstuk 3 wordt nog nader op de ruimtelijke en functionele aspecten van deze ontwikkeling ingegaan.

In hoofdstuk 4 wordt de impact van dit bestemmingsplan op de aspecten ecologie en archeologie nog uitvoerig beschouwd.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Inleiding

De volgende gemeentelijke beleidsstukken zijn relevant voor dit bestemmingsplan:

- § 2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (2012)
- § 2.3.3 Bestemmingsplannen (2008 / 2009 / 2014)
- § 2.3.4 Welstandsnota 2013 (2013)
- § 2.3.5 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)
- § 2.3.6 Bouwverordening (6e wijziging) (2012)

### 2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030

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

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

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

#### Agrarische gemeente

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

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

#### Kadernotitie buitengebied

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

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



## Primaat bij de landbouw

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

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

### **Doorvertaling naar het ruimtelijk beleid**

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

Met name het kader voor bedrijvigheid in de vorm van agrarische hulp- en nevenbedrijven en voor overige bedrijvigheid in het buitengebied, zoals dit is vastgelegd in de Kadernotitie Buitengebied en de doorvertaling ervan in het ontwerp Bestemmingsplan "Buitengebied (9100)", is van essentieel belang voor deze ontwikkeling (zie ook § 2.3.3).

### **2.3.3 Bestemmingsplannen**

In deze paragraaf worden de relevante passages uit de vigerende bestemmingsplannen en het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied (9100)" nader beschreven.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is er sprake van 3 vigerende bestemmingsplannen:

- A. Bestemmingsplan Boudewijnlaan 19 (9022).  
Dat bestemmingsplan is op 18-12-2014 vastgesteld en op 14-02-2015 onherroepelijk geworden.
- B. Bestemmingsplan Roodbeenweg 17, Professor Zuurlaan 22, Boudewijnlaan 19 en 21 (9011).  
Dat bestemmingsplan is op 26-11-2009 vastgesteld en op 28-07-2010 onherroepelijk geworden.
- C. Bestemmingsplan Buitengebied (9010).  
Dat bestemmingsplan is op 07-05-2008 vastgesteld en op 10-09-2008 onherroepelijk geworden.

Verder ligt het plangebied van dit bestemmingsplan ook in het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied (9100).

Het toetsingsbeleid wordt vervolgens gebruikt in hoofdstuk 3 (Ruimtelijke en functionele aspecten) om te toetsen of dit bestemmingsplan voldoet aan de gestelde kaders.

#### Bestemmingsplan A (Boudewijnlaan 19)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan A: Boudewijnlaan 19 (9022) heeft het perceel de bestemming "Bedrijf - Agrarisch hulp en nevenbedrijf (artikel 3) met de functieaanduidingen "Fruittelt (ft)" en "Specifieke vorm van bedrijf – Agrarische handelsbemiddeling (sb-ahb)".

Dit wijzigt niet in het nieuwe bestemmingsplan. Er worden slechts enkele stroken van de andere bestemmingsplannen aan het bestaande bouwvlak voor het bedrijf toegevoegd.

### Bestemmingsplan B (o.a. Boudewijnlaan 21)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan B: Roodbeenweg 17, Professor Zuurlaan 22, Boudewijnlaan 19 en 21 (9011) heeft het College van Burgemeester en Wethouders de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “Wonen” onder voorwaarden te wijzigen in “Agrarisch – Aanverwante bedrijven” of “Agrarisch – Dienstverlenend bedrijven” waarbij een bouwperceel op de kaart wordt aangebracht. De wijzigingsbevoegdheden uit dit bestemmingsplan zijn niet van toepassing omdat de functie “Agrarisch hulp- en nevenbedrijf” buiten de wijzigingsbevoegdheid valt

Het vigerende bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheden om de aanvulling op bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022) van de juiste bestemming te voorzien.

### Bestemmingsplan C: Buitengebied (9010)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan C (Buitengebied (9010)) heeft het College van Burgemeester en Wethouders de wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming “Agrarisch” te wijzigen in “Agrarisch – Aanverwante bedrijven” of “Agrarisch – Dienstverlenende bedrijven” ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel.

Het vigerende bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheden om de aanvulling op bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022) van de juiste bestemming te voorzien.

Bij de formulering in bestemmingsplan C (uit 2008) is over het hoofd gezien, dat er bij gebieden met de aanduiding “fruitteelt” geen erfsingel is vereist. Dit is gecorrigeerd bij bestemmingsplan B (uit 2009).

### Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied (9100)

In bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan is het nieuwe gemeentelijk beleid, zoals verwoord in het beleidskader buitengebied nader uitgewerkt. In de kadernotitie buitengebied wordt een nieuw bedrijfstype (lees: bedrijfsbestemming) geïntroduceerd, het agrarisch hulp- en nevenbedrijf (B-AHN).

Tot het agrarisch hulp- en nevenbedrijf behoort:

- een bedrijf dat gericht is op het opslaan van producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
- een bedrijf dat gericht is op de verwerking en bewerking van agrarische producten;
- een bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur (zoals loonbedrijven).

Andere vormen van bedrijvigheid in het buitengebied dienen een directe binding te hebben met het buitengebied.

Verder wordt een aantal ruimtelijke uitgangspunten uit voorgaande bestemmingsplannen in dit ontwerp bestemmingsplan gecontinueerd. Een bouwvlak of bedrijfskavel dient rechthoekig te zijn en moet zijn omgeven door een erfsingel van ten minste 6 meter breedte (behalve bij erven in fruitteelt-gebied). De afstand van de bebouwing tot de bouwvlakgrens dient aan de zij- en achterkant minimaal 10 meter te bedragen en aan de voorzijde 15 meter. De kavel moet verder dieper dan breed zijn en parkeren en verkeersbewegingen moet op het eigen erf plaatsvinden.

Dit bestemmingsplan vormde het kader voor het bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 22 (9022), waar onderhavig bestemmingsplan een aanvulling op is.

De bestemming 'Agrarisch' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf', ten behoeve van de uitbreiding van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten hoogste 2,5 hectare zal bedragen;
3. er binnen het bestaande bestemmingsvlak geen ruimte meer aanwezig is voor de uitbreiding van het bedrijf;
4. de wijziging uitsluitend wordt toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten;
5. de breedte van het bestemmingsvlak niet groter is dan de diepte, zodat er in alle gevallen sprake blijft van een rechthoekig bouwperceel;
6. door middel van een landschappelijk inpassingsplan de bebouwing aan de niet naar de weg gekeerde zijden wordt omgeven door een erfsingelbeplanting met een breedte van ten minste 6,00 m of een kavelbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en het aanleggen van nieuwe erfsingelbeplanting, het bebouwingspatroon en de milieusituatie;

Deze voorwaarden vormen onder meer het toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

Dit alles zal aan de orde komen in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting op het bestemmingsplan.

#### **2.3.4 Welstandsnota 2013**

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

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

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

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

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

### **2.3.5 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)**

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

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

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

De Archeologische beleidskaart dient te worden betrokken bij ruimtelijke plannen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats. Het doel van het gemeentelijk archeologiebeleid is het behoud van belangrijke archeologische waarden, zonder daarbij andere belangen uit het oog te verliezen. Het beleid beperkt zich daarom tot archeologische terreinen waarvan de behoudenswaardigheid al is aangetoond en tot reële archeologische verwachtingen. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing zal verder ingegaan worden op het aspect archeologie.

### **2.3.6 Bouwverordening (2012, 6e wijziging)**

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

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

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

### **2.3.7 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid**

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

Bij deze ontwikkeling is er sprake van een erfvergroting van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf cq. een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf. Deze mogelijkheid wordt geboden in het beleid.

Er wordt agrarische grond toegevoegd aan het erf van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf dat reeds door middel van bestemmingsplan "Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022) mogelijk is gemaakt.

Ook de overige ruimtelijke aspecten voldoen aan het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen die ruimtelijke en functionele aspecten nog uitgebreid aan de orde. Om dubbelingen te voorkomen, worden die aspecten hier niet nader beschreven.

### **3 RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN**

Het uitgangspunt is dat er een erfvergroting wordt gerealiseerd voor een bestaand agrarisch hulp- en nevenbedrijf met een specifieke aanduiding voor de activiteit agrarische handelsbemiddeling.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven, in hoeverre deze ontwikkeling valt onder cq. past in de Ladder van duurzame verstedelijking (zie § 4.11).

#### **3.1 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten**

De opslag, be- en verwerking van pompoenen voldoet volledig aan de uitgangspunten voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Het betreft de opslag, be- en verwerking van agrarische producten, geteeld door het agrarisch moederbedrijf aan de Palingweg 15 te Biddinghuizen.

Bij de handelsbemiddeling is er, met uitzondering van bovengenoemde opslag, be- en verwerking van pompoenen, geen sprake van de opslag, be- of verwerking van andere agrarische producten. Hierdoor valt de agrarische handelsbemiddeling niet onder een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Maar de bedrijfsactiviteit past wel prima binnen de uitgangspunten voor bedrijvigheid in het buitengebied.

De agrarische handelsbemiddeling betreft namelijk in hoofdzaak (80%) agrarische producten die afkomstig zijn van het agrarisch moederbedrijf dat gevestigd is aan de Palingweg 15 te Biddinghuizen. De agrarische handelsbemiddeling van (ruwe) agrarische producten van het moederbedrijf zorgt voor een directe binding met het buitengebied. Daarmee voldoet deze bedrijfsactiviteit goed aan de uitgangspunten voor bedrijvigheid in het buitengebied van de gemeente Dronten.

#### **3.2 Ruimtelijke aspecten**

Na het onherroepelijk worden van het specifieke bestemmingsplan voor het agrarisch hulp- en nevenbedrijf, bestemmingsplan "Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022)", bleek het plangebied op de verbeelding het onjuiste formaat te hebben voor het kunnen uitvoeren van het initiatief. Het bestemmingsvlak is kleiner uitgevallen dan beoogd. Verder blijkt daardoor ook de ruimte voor het parkeren en manoeuvreren van verkeer en landbouwmachines en het plaatsen van een nieuwe bedrijfsloods aan de (te) krappe kant.

De erfuitbreiding is ingegeven door de behoefte om het onjuiste formaat van het plangebied te repareren, zodat er meer ruimte wordt gecreëerd voor parkeren, opslag van landbouwproducten, verkeers-afwikkeling en de reeds toegestane bouw van een nieuwe bedrijfsloods. Het moge duidelijk zijn, dat deze ruimte niet binnen de huidige begrenzing van bestemmingsplan "Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022)" gevonden kan worden. De nieuwe kavelomvang is dus al noodzakelijk voor de huidige productieomvang. Schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten is geheel niet aan de orde. Dit bestemmingsplan is een reparatie van de onjuiste weergave van de verbeelding.

Bij vergroting van bouwkavels moet in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geleding van het landschap. De criteria voor het vergroten van een kavel zijn weergegeven in paragraaf 2.3.3.

De verkavelingsstructuur en –richting veranderen door dit bestemmingsplan niet. Ook de landschappelijke hoofdstructuur verandert niet. Ook met de nieuwbouw is er geen sprake van een verandering van het bebouwingspatroon. Het perceel is dieper (84,00 m) dan breed (50 m). Met een oppervlak van a. 4.200 m<sup>2</sup> blijft de nieuwe kavel ruimschoots binnen de oppervlakte van 2,5 ha. Door het vergroten van het erf van de Boudewijnlaan 19 met enkele kleine stroken agrarisch gebied blijft er dus ook in de nieuwe situatie sprake een bestemmingsvlak met een rechthoekige vorm. Alleen omdat er sprake is van een toegangsweg van de buurman, ontbreekt een klein hoekje van de rechthoek.

Bij het vaststellen van de plangrens voor het vigerende bestemmingsplan Boudewijnlaan 19 (9022) is er een nieuwe bouwvlakgrens ontstaan die ligt op de scheidingsmuur tussen 2 bestaande bedrijfsgebouwen.

Uitgangspunt van zowel de vigerende bestemmingsplannen als het ontwerp bestemmingsplan buitengebied (9100) is dat er tussen bebouwing en de zijdelingse en achterperceelgrens een afstand van 10 meter in acht moet worden genomen.

Vanwege de bestaande bebouwing en een bestaande erfafscheiding is het in deze situatie onmogelijk om een rechte perceelgrens te realiseren en tegelijkertijd te voldoen aan het uitgangspunt dat gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, zijn gesitueerd op minimaal 10 meter afstand tot de perceelgrens. Voor de bestaande situatie (gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen) wordt daarom via een planregel een uitzondering op het uitgangspunt gemaakt. Nieuwe bebouwing voldoet echter wel aan dit genoemde uitgangspunt.

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014 zijn er meer mogelijkheden gekomen om erfafscheidingen te plaatsen. Erfafscheidingen die geplaatst zijn achter de voorgevelrooilijn en niet hoger zijn dan 2 meter mogen voortaan vergunningsvrij worden gebouwd en worden ook geacht niet strijdig te zijn met het toegestane gebruik.

Bij bouw- of bedrijfskavels in het fruitteeltgebied hoeven geen erfingels aanwezig te zijn cq. aangelegd te worden. Het open bouwvlak is namelijk kenmerkend voor het fruitteeltgebied. Daarom levert deze uitzondering, waarbij er geen ruimte is tussen gebouw en perceelgrens, geen knelpunt op voor de regels met betrekking tot erfingels. Er zal echter wel op basis een landschappelijk inpassingsplan een nieuwe kavelbeplanting worden aangelegd die aansluit bij de kavelbeplanting van de nabijgelegen erven in het fruitteeltgebied aan de Boudewijnlaan. Er komt om het nieuwe bouwvlak een enkelvoudige elzen- of beukenhaag.

De bestaande agrarische opstal wordt verbouwd. In dat bestaande gebouw wordt een kantoor- en kantinefaciliteit gerealiseerd. Op termijn zal er ook een nieuw bedrijfsgebouw worden opgericht. Deze wordt, vanaf de weg gezien, achter de bestaande bedrijfswoning en -gebouw gesitueerd.

De nieuwe (bedrijfs)gebouwen voldoen aan de (bouw)kenmerken, zoals vastgelegd in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Deze waarden zijn gelijk aan de kenmerken voor gebouwen, zoals die zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied (9100)".

De herbouw van de bedrijfswoning vindt plaats binnen de grenzen van het bestemmingsvlak, niet er buiten. Ook na de herbouw is de bedrijfswoning prominent aanwezig op het perceel. Parkeren ten behoeve van de bedrijfsvoering vindt plaats op de eigen bouwkvavel. Er is slechts sprake van een zeer geringe verkeersaantrekkende werking (minder dan 50 vrachtwagens per jaar).

Bij dit bestemmingsvlak is er geen sprake van voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen in de nabije omgeving. Het plangebied ligt in agrarisch productiegebied en ligt op ca. 350 meter afstand van een woonkern (Dronten).

Er vindt geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaats, afgezien van de tijdelijke opslag van agrarische producten op een plaat (verharding).

In hoofdstuk 4 van deze toelichting komen de volgende zaken nog aan de orde: effecten op (milieu)-gevoelige functies zoals Natura-2000 gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), milieubeschermingsgebieden (voor natuur, stilte, grondwater of bodem) en effecten op een functie zoals wonen en op het aspect archeologie.

### **3.3 Conclusie m.b.t. de ruimtelijke en functionele aspecten**

Omdat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de uitgangspunten voor de functionele en ruimtelijke aspecten, wordt het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar geacht.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

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

- M.e.r.-beoordeling
- Bodemkwaliteit
- Archeologie
- Geluid
- Luchtkwaliteit en geur
- Ecologie (Ffw, Nbw en EHS)
- Externe veiligheid
- Bedrijvigheid / milieuzonering
- Verkeer en parkeren
- Nuts- en buisleidingen
- Welstand en ruimtelijke inpassing
- De Ladder van duurzame verstedelijking
- Waterparagraaf

### 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) neemt bij het vaststellen van een eventuele m.e.r.-(beoordelings)-plicht een bijzondere positie in. Het bestemmingsplan kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4, is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Dit bestemmingsplan maakt geen m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk. Daarom is er geen sprake van "kaderstellend voor". Daarmee moet dit bestemmingsplan worden aangemerkt als een besluit dat valt onder kolom 4 van het Besluit m.e.r.

In bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van ruimtelijke projecten (zoals bestemmings- en wijzigingsplannen) m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Omdat het realiseren van een agrarisch gerelateerd bedrijf (zonder dierhouderij) niet is opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r., is een m.e.r.-(beoordelings)procedure voor de vaststelling van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.4.1 bouwverordening van de gemeente Dronten 2002 (6<sup>e</sup> serie wijzigingen, in werking getreden op 1-10-2012) is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Er mag niet gebouwd worden voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- voor het bouwen waarvan een reguliere bouwvergunning is vereist;
- dat de grond raakt of waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Het bestemmingsvlak is gesitueerd op gronden die in gebruik zijn geweest als agrarische gronden en een burgerwoning. De verwachting is dat deze gronden niet vervuild zijn. Voor het landelijk gebied in Flevoland is een Bodemkwaliteitskaart gemaakt. Hierop is te zien dat de gronden waar het bestemmingsvlak is gesitueerd, voor alle functies te gebruiken zijn.



Bij een aanvraag om een bouwvergunning voor bebouwing ten behoeve van de huidige en/of toekomstige activiteiten én indien er sprake is van één van bovengenoemde situaties, moet op grond van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Dronten 2002 (na de 6<sup>e</sup> serie wijzigingen, in werking getreden in 2012), een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid worden uitgevoerd.

Dit is een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaande uit:

- a. De resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
- b. vervallen;
- c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.

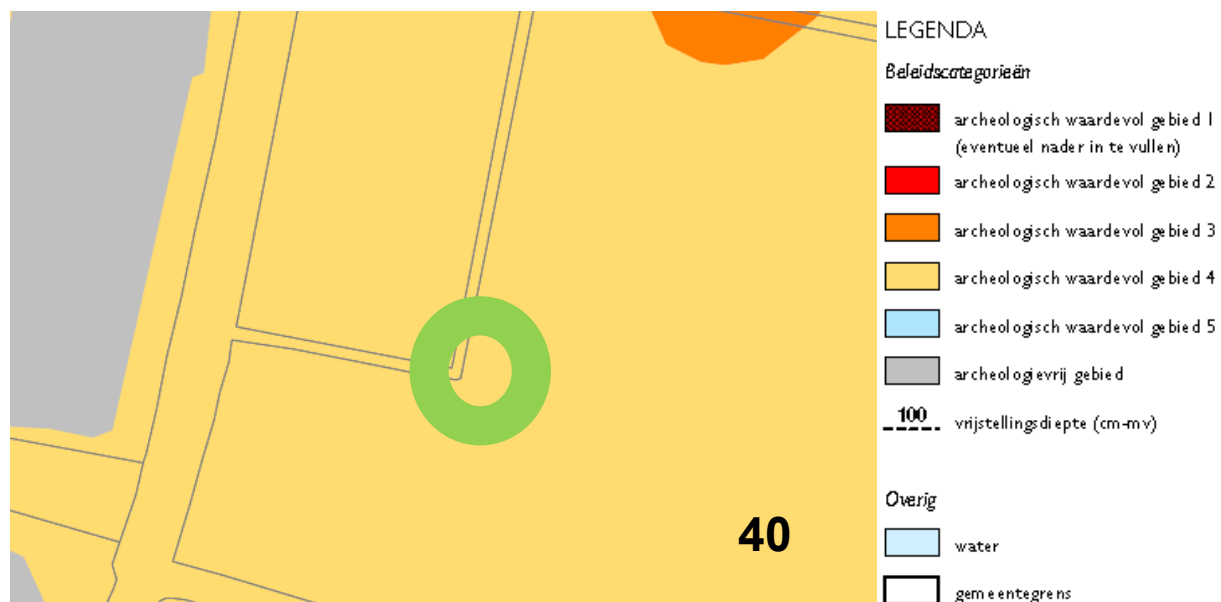
Het bestemmingsplan wordt op het punt van bodemkwaliteit uitvoerbaar geacht.

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op de vastgestelde beleidskaart voor de gemeente Dronten (2009) heeft het plangebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde (archeologisch gebied 4). Conform het beleid van de gemeente, geldt voor:

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

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



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

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

Gezien het feit dat een onderzoek niet noodzakelijk is, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan. Wel is in het plan een dubbelbestemming opgenomen, waarbij het plangebied wordt aangemerkt als archeologisch waardevol gebied 4.

#### 4.4 Geluid (en wegverkeer)

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen gekeken te worden naar de aspecten van geluid. De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd.

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van de betreffende objecten is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning. Kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Het initiatief omvat de vergroting van het bestemmingsvlak voor een bestaand agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Het bestemmingsplan "Dronten – Boudewijnaan 19 (9022)" heeft reeds de vervanging van de bestaande bedrijfswoning en de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen op het bouwvlak mogelijk gemaakt.

Het initiatief ligt niet in:

- een aandachtszone spoorweglawaai;
- een aandachtszone wegen;
- een geluidszone wegverkeerslawaai.

Naast en nabij de bouwkaavel zijn wel geluidsgevoelig objecten aanwezig, namelijk de (bedrijfs-)woningen van de 3 naastgelegen percelen (Boudewijnaan 20, 21 en 22). De bedrijfswoning van nr. 21 komt op ca. 15 meter van de nieuwe erfgrans te liggen.

Het aantal verkeersbewegingen zal ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan niet veranderen. Per jaar komen minder dan 50 vrachtwagens naar de inrichting voor aan- en afvoer. Het is de verwachting dat door de verkeersbewegingen geen geluidsoverlast ontstaat voor de naastgelegen (bedrijfs)woningen van derden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### 4.5 Luchtkwaliteit en geur

##### Luchtkwaliteit

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

Dit project gaat niet gepaard met nieuwe verkeersbewegingen. Net als in de bestaande situatie komen per jaar komen minder dan 50 vrachtwagens naar de inrichting voor aan- en afvoer. Op termijn is er mogelijk nog sprake van nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. Dit is in het kader van de luchtkwaliteit een zeer kleinschalige activiteit. In de gemeente Dronten zijn verder ook geen belemmeringen bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

## Geur

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022)” is reeds beschouwd of het aspect geur een belemmering vormde voor de functiewijziging van “Wonen” naar “Agrarisch hulp- en nevenbedrijf”. Omdat de afstand van de bedrijfswoning tot de meest nabijgelegen veehouderijen (veel) meer dan 50 meter bedraagt en de onderneming zelf geen geurhinder veroorzaakt, waren er qua geur geen belemmeringen voor het vaststellen van dat bestemmingsplan.

Er is nu alleen sprake van een geringe vergroting van het bouwvlak van het agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten worden met dit bestemmingsplan niet gewijzigd.

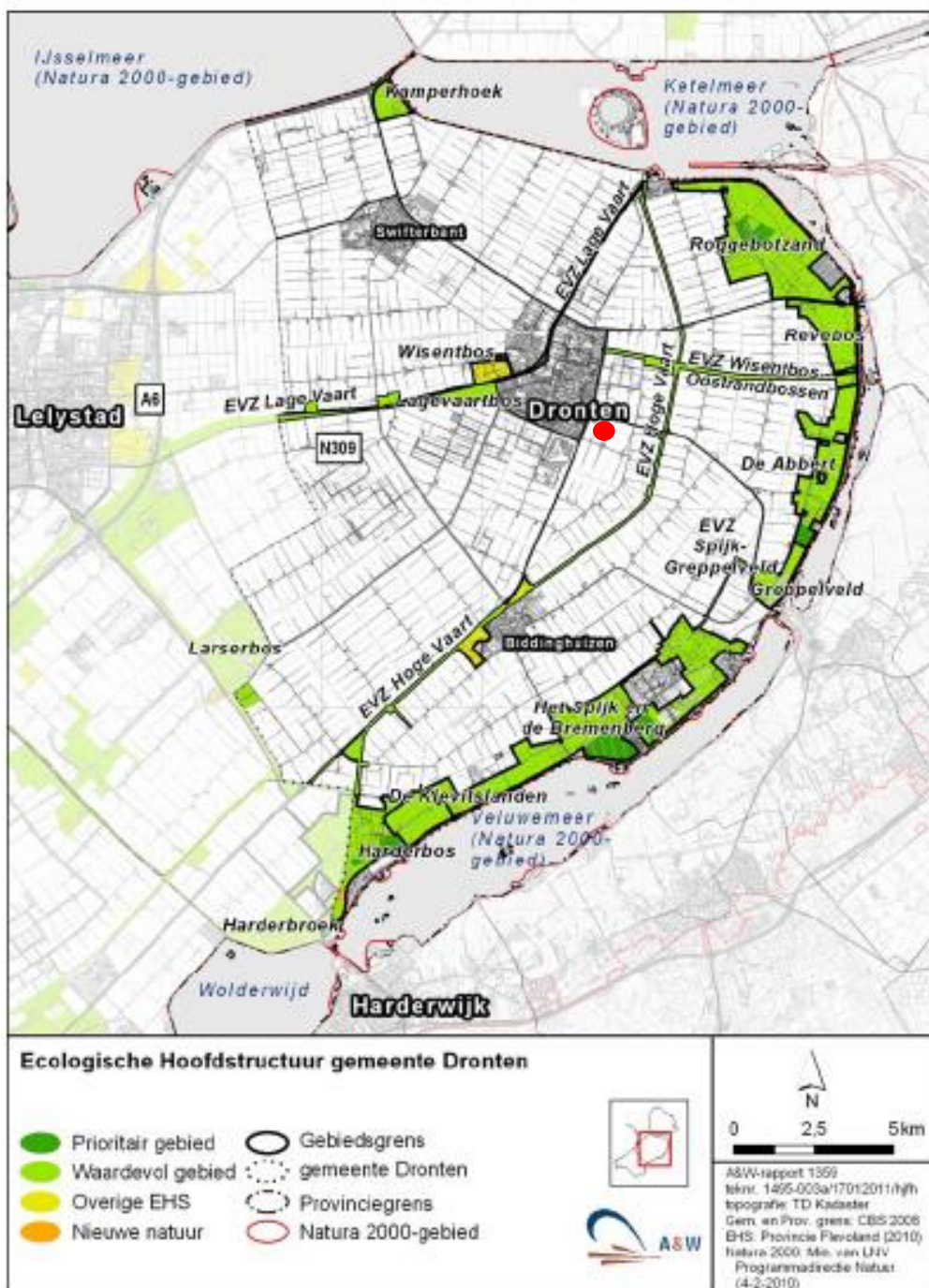
In het kader van “de Wet geurhinder en veehouderijen” en het Activiteitenbesluit vormt het aspect geur ook in de nieuwe situatie geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

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

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

### Gebiedsbescherming

In opdracht van de provincie Flevoland zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de gemeente Dronten in kaart gebracht. Dat heeft geresulteerd in de rapportage “Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten” (Altenburg & Wymenga, 2011, rapport nr. 1359). Zie ook figuur 9.



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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.

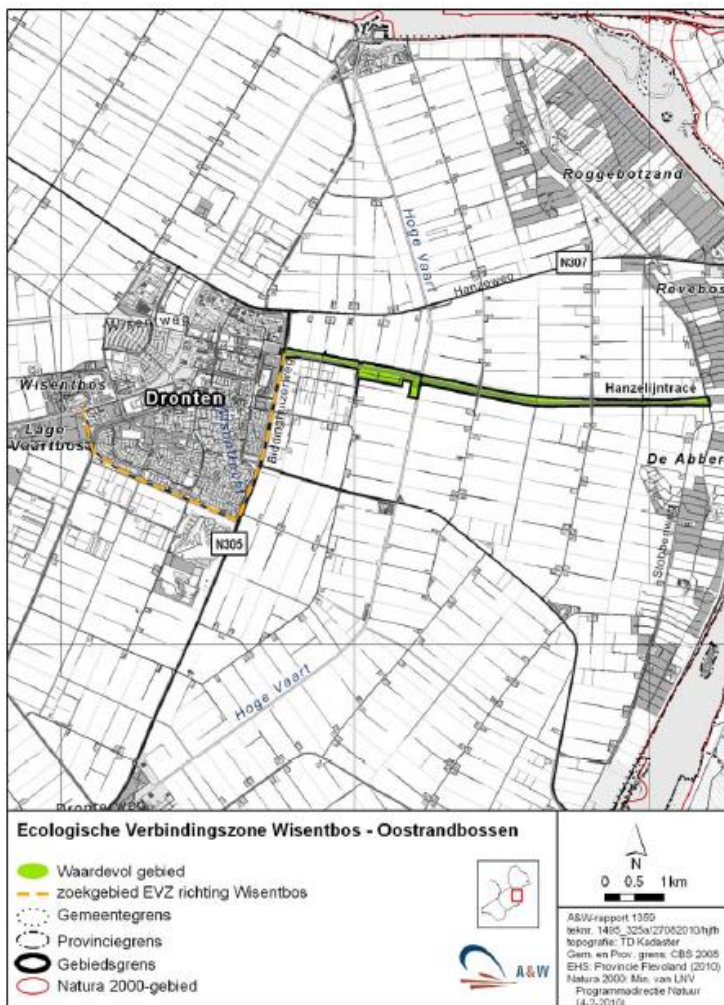
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich twee gebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur in de gemeente Dronten (zie figuur 8). Het gaat om de volgende twee gebieden in de vorm van waardevolle ecologische verbindingzones (EVZ):

- ❑ EVZ Wisentbos-Oostrandbossen
- ❑ EVZ De Hoge Vaart

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

- de afstand van het plangebied tot de beide EVZ's:
  - EVZ Wisentbos-Oostrandbossen ligt op ca. 1,55 km ten noorden van het plangebied;
  - EVZ De Hoge Vaart ligt op ca. 1,88 km ten oosten van het plangebied.
- het feit dat de activiteiten slechts betrekking hebben de (her)bouw van een bedrijfswoning en het (voortgezet) gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing en eventueel de nieuwbouw van een bedrijfsloods.
- het feit dat tussen het plangebied en de beide EVZ's nog meerdere andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd.

Verder is er aan de oostkant van Dronten nog sprake van een zoekgebied voor een EVZ (zie de bruin-zwart gestreepte lijn in figuur 9).



**Figuur 9.** Zoekgebied EVZ richting Wisentbos (rode stip = ligging plangebied)  
(Bron: Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten, 2011)

Het zoekgebied ligt nabij de Biddingringweg (N305). De EVZ zal waarschijnlijk parallel aan de N305 komen te liggen en is met name bedoeld als een verbindingzone van het type "model Das en Ree". Het voorliggende plan vormt echter geen belemmering voor de mogelijkheden om binnen het zoekgebied een EVZ te realiseren, mede omdat er sprake is van het gebruiken van reeds bestaande bouwpercelen.

De Natura 2000-gebieden Ketelmeer en Veluwemeer en de prioritaire en waardevolle gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) in de gemeente Dronten liggen allemaal op nog grotere afstand dan de beide bovengenoemde EVZ's (zie figuur 9). Gezien de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden, de aard van de activiteiten en het kleinschalig karakter van het bestemmingsplan is er ook geen invloed op deze beschermde natuurgebieden te verwachten.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### *Soortenbescherming*

Voor de realisatie van de vergroting van de bouwkaavel wordt geen erfsingel of anderszins noemenswaardige boom- of struikstructuren gekapt of gerooid. Verder worden er geen watergangen aangepast en/of aangetast.

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

- ❑ Gezien de aard en omvang van de ingreep, is de verwachting dat er geen beschermde natuurwaarden worden verstoord. Dit is gebaseerd op de volgende constatering / overwegingen:
  - Mede gezien het karakter van het plangebied, een bestaand erf (bouwkaavel), zijn er conform de verwachting ter plaatse geen beschermde of bedreigde natuurwaarden (planten en dieren) aangetroffen.
  - Er worden geen watergangen aangetast, waardoor er ook geen verblijf- en/of broedplaatsen van beschermde planten en dieren worden aangetast.
  - Er worden geen noemenswaardige boom- of struikstructuren gekapt of gerooid. Er kan wel een incidentele boom of struik worden gerooid, maar er bevinden zich geen permanente verblijfplaatsen voor jaarrond verblijvende vogels (zoals uilen en spechten) of vleermuizen. Er is geen sprake van het aantasten van verblijf- en/of broedplaatsen van beschermde planten en dieren.
  - Ook bij de bouwactiviteiten worden geen broedende vogels verstoord. Dit wordt gezekerd door de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, dan wel middels een beknopte inventarisatie zeker te stellen, dat er geen broedende vogels aanwezig zijn en/of worden verstoord.

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

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.



## 4.7 Externe veiligheid

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

Binnen de inrichting is geen ammoniak aanwezig. Op het terrein is bovendien ook geen propaantank aanwezig. De inrichting valt ook niet onder het Bevi. Er zijn binnen de inrichting dan ook geen veiligheidsafstanden waar aan hoeft te worden voldaan. Een nieuwe propaantank is ook niet voorzien.

Op de bouwpercelen van de nabijgelegen agrarische bedrijven rond het plangebied kunnen wel opslagtanks met propaan aanwezig zijn. Deze vormen echter geen belemmering voor het voorliggende plan. Er wordt ruimschoots aan de veiligheidsafstand van 25 meter tussen de risicobronnen en de te bouwen bedrijfswoning aan de Boudewijnlaan 19 voldaan. Er bestaat derhalve voor de gemeente geen motiveringsplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico.

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

## 4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. Daarbij geeft een "Staat van Bedrijfsactiviteiten" aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen bedrijf en gevoelige functie nodig is. In een dergelijke lijst zijn onder andere opgenomen:

- een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codering;
- de onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder, op basis van de VNG-lijst. Die onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk.

Het voorliggend plan betreft de erfvergroting van een reeds bestaand agrarisch gerelateerd bedrijf, i.c. een agrarisch hulp- en nevenbedrijf in combinatie met agrarische handelsbemiddeling (SBI-codes 2008: 016 en 461 ). Het bedrijf wordt omgeven door 2 agrarische bedrijven (met bedrijfswoning) en een woning. De activiteiten en de nieuwbouw vinden plaats op het vergrootte bouwvlak.

Bij het nieuwe plangebied is er sprake van een (kleine) functiewijziging:

- de agrarische functie van het deel van de bedrijfskavel van de Boudewijnlaan 21 (bestemmingsplan B) en de agrarische functie van het deel van het buitengebied (bestemmingsplan C) dat wordt toegevoegd aan het bouwvlak van de Boudewijnlaan 19, verandert in een bedrijfsbestemming (agrarisch hulp- en nevenbedrijf).

De meest nabij gelegen bebouwing van derden heeft betrekking op een tweetal agrarische bedrijven (Boudewijnlaan 21 en 23) en een woning (Boudewijnlaan 20). De woning is een milieugevoelige functie. De bebouwing van de Boudewijnlaan 21 grenst direct aan de (bestaande) bebouwing op de nieuwe bouwvlak van de Boudewijnlaan 19.

In het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied (9100)" heeft het perceel aan de Boudewijnlaan 20 overigens ook een agrarische bestemming gekregen (bedrijfskavel). De woning op Boudewijnlaan 20 heeft de aanduiding "voormalige agrarische bedrijfswoning".



Op grond van de VNG-lijst dient een afstand van 30 m uit het bebouwingsvlak van bedrijven tot omringende gebouwen aangehouden te worden.

De afstand tussen het bebouwingsvlak van Boudewijnlaan 19 tot de woning op Boudewijnlaan 20 bedraagt 55 meter. Ook tussen Boudewijnlaan 19 en 22 is de afstand voldoende, namelijk 58 meter.

Echter de afstand tussen Boudewijnlaan 19 en 21 voldoet niet aan de richtafstand uit de VNG-lijst. De afstand bedraagt namelijk 0 meter. De nieuwe perceelgrens komt namelijk precies op een bestaande scheidingswand tussen 2 bedrijfsgebouwen te liggen.

Echter vanaf het moment van de aanleg van Oostelijk Flevoland zijn op de percelen in het buitengebied agrarische bedrijven gevestigd. Deze zijn op de locaties geclusterd in verband met de sociale omgeving. Daar komt bij dat de VNG publicatie uitgaat van bedrijven naar woonwijken en is de VNG publicatie in het buitengebied minder toepasbaar.

Zowel bij de Boudewijnlaan 19 als 21 betreft het bovendien bedrijfswoningen. Verder heeft de eigenaar van de Boudewijnlaan 21 meegewerkt aan huidige situatie, door in het recente verleden een deel van de bedrijfskavel van de Boudewijnlaan 21 (met een opstal) te verkopen aan de eigenaar van de Boudewijnlaan 19 en ook geen bezwaar te maken tegen het de bedrijfsbestemming die de Boudewijnlaan 19 heeft gekregen door het vigerend bestemmingsplan.

De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de aanwezige bebouwing en de (agrarische) functies in de omgeving. Omgekeerd belemmeren deze functies, gezien de afstand, de uitbreiding van het perceel niet. Er is verder geen sprake van het niet voldoen aan milieuzoneringen ten gevolge van dit plan.

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4.9 Verkeer en parkeren**

Vanwege de bedrijfsfunctie van het perceel is er sprake van een geringe verkeersaantrekkende werking. Er vindt geen grootschalige opslag in de bedrijfsbebouwing plaats. Per jaar komen minder dan 50 vrachtwagens naar de inrichting komen voor aan- en afvoer. In het heersende verkeersbeeld leidt dit ook niet tot merkbare veranderingen. Door het nieuwe bestemmingsplan zal de verkeersaantrekkende werking niet toenemen. Het parkeren en de verkeersafwikkeling ten gevolge van de bedrijfsfuncties vindt geheel op de eigen bestemmingsvlak (bouwkavel) plaats.

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

#### **4.10 Nuts- en buisleidingen**

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

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

## 4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen (artikel 3.1.6 Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Bij besluitvorming rond ruimtelijke projecten moet standaard en gemotiveerd de volgende stappen worden gezet ("de treden van de ladder") wanneer (een) nieuwe ontwikkeling(en) om ruimtelijke inpassing vragen.

1. Beoordeling door de betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, moet door de betrokken overheden worden beoordeeld of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om in de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, moet door de betrokken overheden worden beoordeeld of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend (multimodaal) ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit betekent voor de gemeente dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor- en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen.

Het onderhavig bestemmingsplan maakt de (geringe) erfuitbreiding van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf met 700 m<sup>2</sup> in het (agrarisch) buitengebied mogelijk. Het betreft geen regionale of intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen.

Het betreft slechts een kleine erfuitbreiding voor een bestaande bedrijfsbestemming die bij uitstek in het agrarisch gebied thuis hoort (i.c. een agrarisch hulp- en nevenbedrijf).

Gezien de schaal van het project, een kleine erfuitbreiding van een bestaande functie en het (passende) agrarisch karakter van deze ontwikkeling, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Omdat het plan geen stedelijke ontwikkeling betreft, is daarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

### *Conclusie*

Het onderhavige initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling waarmee toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Het Bro vormt geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

## 4.12 Waterparagraaf

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

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

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Deze uitgangspuntennotitie dient als goede basis voor het overleg.

Voor dit plan is een watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze toets werd in eerste aanleg door de website aangegeven dat de normale procedure gevolgd moest worden.

In het kader van het vooroverleg heeft het Waterschap Zuiderzeeland echter aangegeven, dat voor dit bestemmingsplan de procedure "geen waterschapsbelang" gevolgd kan worden. Daarom is deze waterparagraaf ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd en is bijlage 1 (Samenvatting van d Watertoets) verwijderd.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu-en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en in beeld door middel van een verbeelding. Verbeelding en planregels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Dit bestemmingsplan is opgesteld in lijn met:

- het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied (9100)”. Een deel van rechten en mogelijkheden die in dat bestemmingsplan zijn benoemd, komen ook in onderhavig bestemmingsplan naar voren;
- het onherroepelijke bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 19 (9022)”. Het onderhavig plan is een aanpassing van dat bestemmingsplan.

#### 5.1.1 SVBP 2012

Het voorontwerp bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het voorontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard – welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard – is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2010 verplicht.

#### 5.1.2 Planregels

De planregels beginnen met een omschrijving van de begrippen die in de planregels worden gehanteerd. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. Dit artikel geeft inzicht in hoe bijvoorbeeld een oppervlakte van een bouwwerk moet worden bepaald. Vervolgens bevatten de planregels een omschrijving van de bestemming(en). Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de planregels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn – gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties – eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, etc. van gebouwen en bouwwerken. In de planregels zijn daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de planregels omschreven werkzaamheden zoals rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels). In de afwijkingsregels is aangegeven, onder welke voorwaarden van de regels kan worden afgeweken.

## 5.2 Bestemmingen

### 5.2.1 Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf

In lijn met het bestaande gebruik blijft het plangebied Boudewijnlaan 19 ook in het nieuwe plan bestemd als “Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf (B-AHN)”. De gronden zijn primair bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, alsmede (middels een specifieke aanduiding) een bedrijf in de vorm van agrarische handelsbemiddeling.

Onder de bestemming ‘Bedrijf - Agrarische hulp- en nevenbedrijf’ vallen de volgende bedrijven:

- een bedrijf dat is gericht op het opslaan van producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
- een bedrijf dat is gericht op de ver- en bewerking van agrarische producten;
- een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur (zoals loonbedrijven).

Per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch hulp- en nevenbedrijf worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

De maatvoering van de bedrijfswoning, de bijbehorende bijgebouwen en de bedrijfsgebouwen, is opgenomen in een bouwschema. Ook is in dit schema de minimale en maximale dakhelling weergegeven. Omdat het vlak is aangeduid met ‘fruitteelt’, geldt het uitgangspunt: plat waar plat en kap waar kap.

Er is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (gebruik) opgenomen voor:

- de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- het stallen van machinerie voor de bosbouw en de houtverwerking (zagen, behandelen, impregneren, e.d.), onder voorwaarden.

Verder wordt – onder voorwaarden - de mogelijkheid van het uitoefenen van een beroep of een bedrijf aan huis geboden (middels een afwijkingsbesluit).

Voor het wijzigen van de grondsamenstelling ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak of een tennisbaan, is een omgevingsvergunning nodig. Dit met het oog op eventuele stof- en licht overlast voor omwonenden (ingeval van paardrijbak of tennisbaan). Door middel van een omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde criteria, kan de gemeente in ruimtelijke zin sturing geven aan deze ontwikkelingen (afstand tot de weg, afstand tot omwonenden, landschappelijke inpassing).

Voor het verwijderen of aanplanten van een erfsingelbeplanting of kavelbeplanting is een omgevingsvergunning vereist.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming ‘Bedrijf - Agrarische hulp- en nevenbedrijf’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Agrarisch’.

## 5.3 Dubbelbestemming

Van een dubbelbestemming is sprake indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

In dit bestemmingsplan is er sprake van een dubbelbestemming met Waarde - Archeologie 4.

### 5.3.1 Waarde – Archeologie 4

In overeenstemming met het gemeentelijk archeologiebeleid is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” opgenomen. Voor bodemingrepen groter dan 1,7 hectare en dieper dan 0,40 meter is een omgevingsvergunning nodig. Aan dergelijke ingrepen is de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek gekoppeld.

## 5.4 Aanduidingen

### 5.4.1 Algemeen

Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Dit bestemmingsplan bevat de volgende aanduidingen:

- Functieaanduidingen;
- Bouwvlakken.

### 5.4.2 Functie-aanduidingen

Dit bestemmingsplan bevat de volgende functieaanduiding:

- Specifieke vorm van bedrijf – agrarische handelsbemiddeling (sb-ahb)

Ter plekke van de aanduiding is een bedrijf in de vorm van agrarische handelsbemiddeling toegestaan.

### 5.4.3 Bouwvlakaanduidingen

Dit bestemmingsplan bevat de volgende bouwvlakaanduiding:

- Fruitteelt (ft)

Op de verbeelding is het bouwvlak voorzien van de aanduiding “fruitteelt”. Deze aanduiding ligt op percelen die van oudsher bestemd zijn voor fruitteeltbedrijven. In de gemeente Dronten zijn een viertal fruitteeltclusters aanwezig. Boudewijnlaan 19 maakt hier deel van uit. De aanduiding “fruitteelt” heeft invloed op de vormgeving van het dak. Omdat het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding “fruitteelt” is het **niet** noodzakelijk dat de bouwkevel omgeven is met een erfzingsbeplanting met een breedte van ten minste 6 meter. Er dient wel een landschappelijk inpassingsplan voor de kavelbeplanting te worden opgesteld. Voor de dakvorm geldt het uitgangspunt: plat waar plat en kap waar kap.

## 5.5 Overig

Hoofdstuk 3 van de planregels omvat de algemene regels. Dit betreffen de anti-dubbelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene ontheffingsregels, algemene procedureregels en algemene wijzigingsregels. In hoofdstuk 4 van de planregels zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

## 6 UITVOERBAARHEID

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

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief. Met de uitvoering van het plan heeft de gemeente geen financiële bemoeienis. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer een bestemmingsplan een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan mogelijk maakt en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient op basis van artikel 6.12 van de Wro (tegelijktijd met de vaststelling van een bestemmingsplan) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Onder een aangewezen bouwplan wordt krachtens artikel 6.2.1 van het Bro verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Eveneens is er geen sprake van andere hoofdgebouwen. Er is daarmee geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. De kosten die de gemeente maakt zijn beperkt tot het toetsen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Deze kosten worden door middel van leges verhaald op de initiatiefnemer.

Er is vanwege het voorgaande bestemmingsplan (9022) reeds een getekende planschadeovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Dronten.



## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*. Daarnaast is het plan toegezonden aan de eigenaar van de plangebieden met de mogelijkheid tot het geven van een reactie.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro heeft het Waterschap positief gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan, met dien verstande dat er in het kader van de Watertoets geen sprake is van een normale procedure, maar dat er sprake is van de procedure "geen waterschapsbelang". Paragraaf 4.12 (Waterparagraaf) is dienovereenkomstig aangepast en bijlage 1 (Samenvatting van de Watertoets) is verwijderd.

Verder zijn er geen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken, van 4 september tot en met 16 oktober 2015, ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is beroep bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State mogelijk.