

# **Wijzigingsplan**

## **DRONTEN - Sprengerlaan 6**

### **(D40005)**

**Opgesteld door:**

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

# **Wijzigingsplan**

**DRONTEN - Sprengerlaan 6**

**(D40005)**

# Wijzigingsplan - Toelichting

## Inhoud

<b>1 INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Leeswijzer .....	5
1.3 Ligging van het plangebied .....	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen .....	6
1.5 Bestaande en toekomstige situatie .....	8
1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied .....	8
1.5.2 Toekomstige situatie van het plangebied .....	9
<b>2 BELEIDSKADER .....</b>	<b>11</b>
2.1 Landelijk beleid .....	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	11
2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening.....	11
2.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid .....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017) .....	12
2.2.2 Omgevingsplan Flevoland 2006.....	12
2.2.3 Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland (2003) .....	12
2.2.4 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008) .....	13
2.2.5 Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid .....	13
2.2.6 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid .....	13
2.3 Gemeentelijk beleid .....	14
2.3.1 Inleiding .....	14
2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (en de gerelateerde kadernotitie Buitengebied).....	14
2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten “De Kracht van Dronten”.....	15
2.3.4 Bestemmingsplan.....	16
2.3.5 Welstandsnota 2013.....	17
2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009) .....	18
2.3.7 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid .....	18
<b>3 RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN .....</b>	<b>19</b>
3.1 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten .....	19
3.2 Ruimtelijke aspecten.....	19
3.3 Conclusie m.b.t. de ruimtelijke en functionele aspecten.....	20

<b>4 OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>21</b>
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	21
4.2 Bodem.....	21
4.3 Archeologie en cultuurhistorie .....	22
4.4 Geluid (en wegverkeer).....	23
4.5 Luchtkwaliteit en geur .....	23
4.6 Ecologie (Wet natuurbescherming en EHS) .....	26
4.7 Externe veiligheid.....	28
4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering .....	28
4.9 Verkeer en parkeren .....	30
4.10 Nuts- en buisleidingen .....	30
4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking .....	30
4.12 Waterparagraaf .....	31
4.12.1 Toetsing en uitgangspunten van het plan .....	31
4.12.2 Inleiding .....	31
4.12.3 Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf .....	32
4.12.4 Beschrijving van het watersysteem.....	35
<b>5 JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>	<b>37</b>
<b>6 UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>38</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	38
6.1.1 Algemeen .....	38
6.1.2 Kostenverhaal .....	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	39
<b>Bijlage 1 Samenvatting Watertoets.....</b>	<b>40</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om een deel van het erf aan de Sprengerlaan 6 te Dronten te kopen en de bestaande schuur te vergroten. Op dit moment heeft het perceel de bestemming "Wonen". Op basis van het huidige planologische regime kunnen de plannen niet gerealiseerd worden.

Echter, als het erf (de bouwkavel) weer de bestemming "Agrarisch" krijgt en de bestaande woning wordt voorzien van de aanduiding "Specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning", kan het project wel gerealiseerd worden. Er is overigens geen behoefte aan een zoekgebied voor een toekomstige erfvergroting.

De beoogde wijziging kan worden gerealiseerd door middel van een wijzigingsplan conform artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente Dronten heeft aangegeven, aan een dergelijke wijziging te willen meewerken, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan.

## 1.2 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

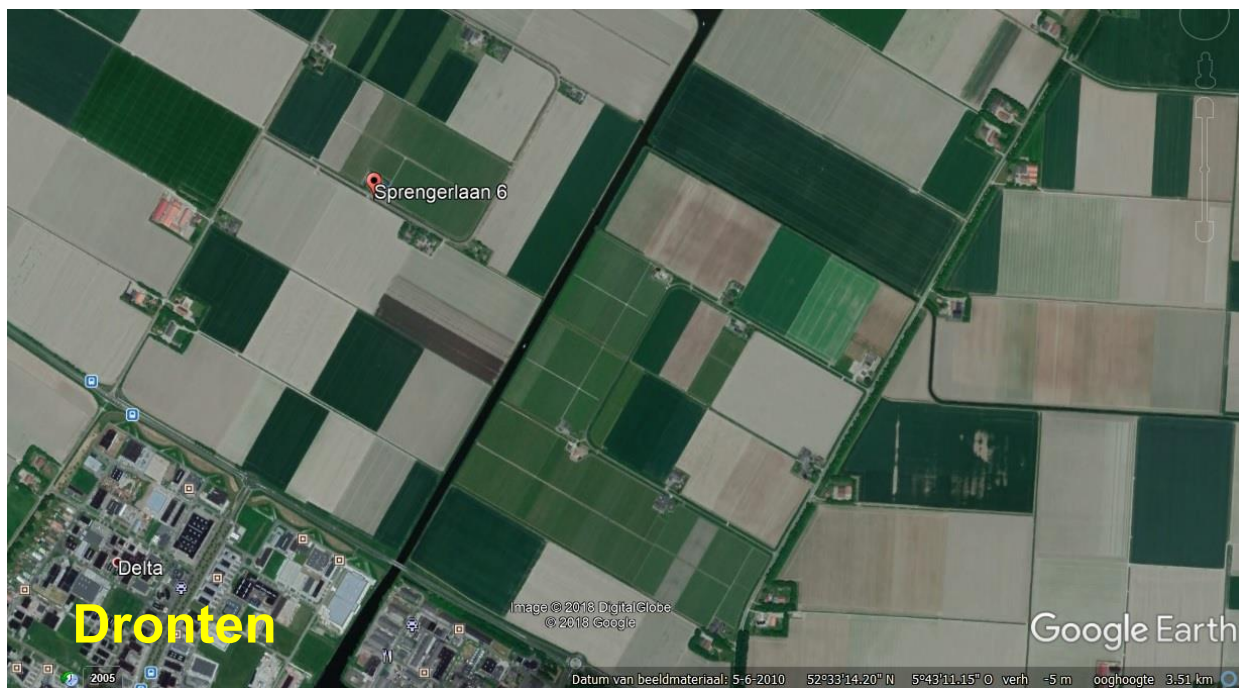
- Hoofdstuk 1 Inleiding (ligging plangebied, vigerende bestemmingsplannen en de bestaande en toekomstige situatie);
- Hoofdstuk 2 Een beschrijving van de beleidskaders voor de planvorming;
- Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele aspecten;
- Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Juridische planopzet;
- 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 Sprengerlaan 6 te Dronten (8251 PH). Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen: Gemeente Dronten

- sectie B, nummer 1480.
- sectie B, nummer 1792 (klein deel)

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



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

De percelen liggen in het landelijk gebied ten noorden van Dronten, aan de Sprengerlaan. Ze liggen op ca. 900 m afstand ten noorden van de Dronterringweg (N711). Ten zuiden van de Dronterringweg ligt het bedrijventerrein Business Zone Delta (Dronten). Direct rondom de Sprengerlaan 6 liggen binnen 300 m afstand van de kavelgrenzen nog 1 andere woning en 1 bedrijf (caravanstalling) met bedrijfswoning.

#### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het ruimtelijk gebruik van het onderhavige plangebied is juridisch-planologisch geregeld door middel van het volgende bestemmingsplan:

- Buitengebied Dronten (D4000). Dat bestemmingsplan is op 30-04-2015 vastgesteld en door een uitspraak van de Raad van State op 05-10-2016 onherroepelijk geworden.

De bewoners van de Sprengerlaan 6 te Dronten zijn thans nog grotendeels eigenaar van het plangebied. Aan de achterkant en de zijkanten van het plangebied is reeds een zeer smalle strook in het bezit van de initiatiefnemer. De bewoners zullen een deel van het erf van de woning aan de initiatiefnemer verkopen, zodra de bestemmingswijziging is geregeld. Het te verkopen deel beslaat de bestaande loods en het erf aan de voor- en achterzijde van de loods en (vanaf de Sprengerlaan gezien) ook de rechterzijde van het erf. Figuur 2 op de volgende pagina omvat het relevante deel (het plangebied) van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het plangebied heeft de volgende bestemming:

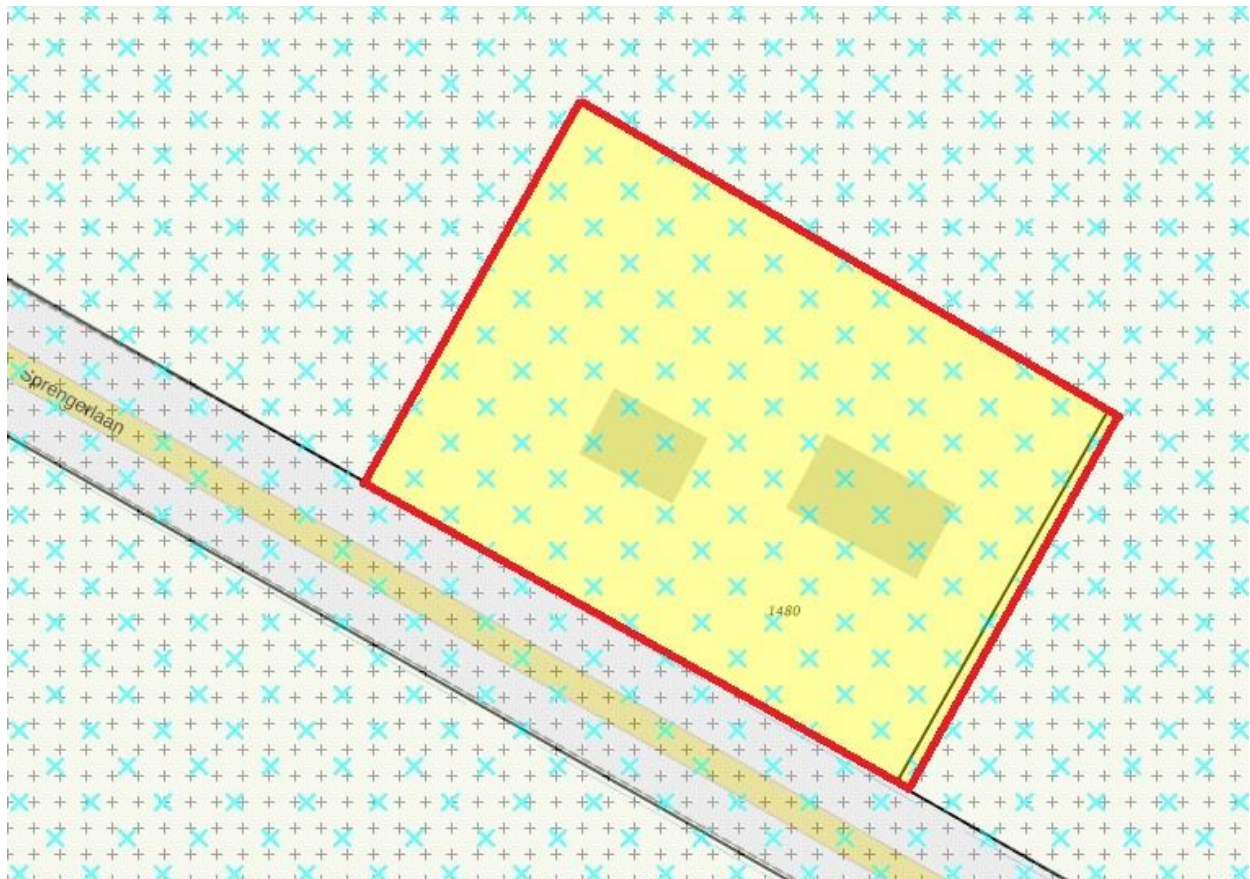
- “Wonen”, weergegeven met geel (artikel 18).  
De bestemming heeft verder de functieaanduiding “fruitteelt”.
- “Agrarisch”, weergegeven met groen (artikel 3). Het heeft verder de dubbelbestemming “Archeologie 4”.

In het figuur op de volgende pagina is het plangebied met de bestemming “Agrarisch” echter niet te zien. Het zijn namelijk zeer smalle stroken aan de zij- en achterkant van de kavel, die wegvallen onder de rode belijning.

### Conclusie ten aanzien van de vigerende bestemmingsplannen

Het voornemen vereist dat de huidige bestemming van het vigerend bestemmingsplan wordt gewijzigd van 'Wonen' naar de nieuwe bestemming 'Agrarisch', waarbij de bestaande woning de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswooning' krijgt.

Verder moet de bouwvlakaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel' worden aangebracht. De zeer smalle stroken aan de zijkanten en achterkant van het plangebied hebben reeds de bestemming 'Agrarisch', maar zullen ook nog moeten worden voorzien van de bouwvlakaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel'. De functie-aanduiding 'Fruiteelt' blijft aanwezig en gaat voor de gehele bedrijfskavel gelden.



Figuur 2. Uitsnede regeling vigerend bestemmingsplan (met ligging plangebied in rood):

Op basis van het vigerende bestemmingsplan (D4000) zijn deze (binnenplanse) wijzigingen mogelijk.

□ Artikel 18 (Wonen) bevat de volgende wijzigingsbevoegdheid:

- 18.8 Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
- de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' wordt aangebracht, 'Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf', 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' of 'Bedrijf', mits:
    1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3, 5, 10 of 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
    2. bij de wijziging naar 'Bedrijf' tevens een functieaanduiding voor de ter plaatse te vestigen bedrijfsactiviteit wordt aangebracht;
    3. rekening wordt gehouden met het gestelde in Bijlage 1 onder 1.2.4. en 1.17.

□ Artikel 3 (Agrarisch) bevat de volgende wijzigingsbevoegdheid:

- 3.8 Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in Bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:
- h. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zoekgebied' al dan niet in combinatie met het deel aanbrengen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' wordt aangebracht ten behoeve van de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitsluitend in combinatie met een functieverandering van een niet agrarische functie naar een agrarisch bedrijf, waarbij een bestemmingswijziging wordt toegepast, mits:
    - 1. de omvang van het zoekgebied ten hoogste 2,5 hectare zal bedragen;
    - 2. rekening wordt gehouden met het gestelde in Bijlage 1 onder 1.2.;
  - j. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning' wordt aangebracht, mits:
    - 1. een ander woongebruik dan op de wijze van een voormalige agrarische bedrijfswoning is uitgesloten;
    - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    - 3. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor punt h. geldt dat er in dit geval eigenlijk geen sprake is van een erfvergroting, maar van een zeer geringe grenscorrectie, om de nieuwe situatie wel in lijn te brengen met de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid van de gemeente Dronten. De vergroting omvat slechts 64 m<sup>2</sup>.

Voor de beoogde verandering kan dus gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied (D4000). Daartoe moet een wijzigingsplan worden vastgesteld.

Dit document fungeert als toelichting op het wijzigingsplan.

## 1.5 Bestaande en toekomstige situatie

### 1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied

De huidige situatie van de Sprengerlaan 6 is weergegeven in figuur 3. De voormalige agrarische bedrijfswoning heeft thans een woonfunctie. Op het terrein staan ook nog enkele (voormalige) agrarische loodsen.

Het perceel is niet geheel rechthoekig. Het perceel is aan de linkerzijde 56,090 en aan de rechterzijde 54,896 meter diep. Het perceel is aan de voorzijde 80,420 meter breed en aan de achterzijde 80,210 meter. Hierdoor het bestemmingsvlak een oppervlak heeft van ca. 4.457 m<sup>2</sup>.

De huidige woning is niet voorzien van een plat dak. Het bestemmingsvlak heeft wel de specifieke aanduiding "fruitteelt". De kavel heeft verder een afwijkende vorm want de kavel is breder dan diep.

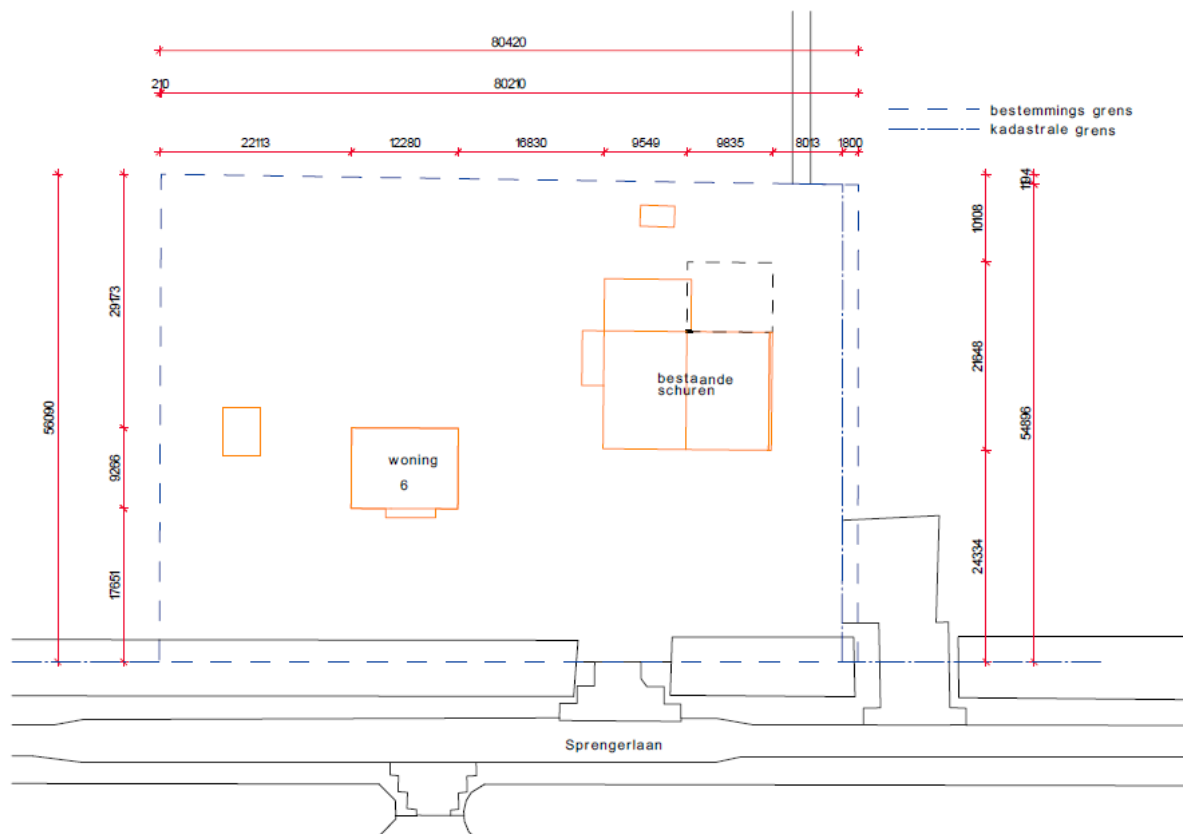
De afstand van de bestaande loods tot de rechterachterzijde van de kavel bedraagt 8.914 meter en tot de linkerachterzijde 10,108 meter. De afstand van de bestaande loods tot de linkerzijde van de kavel bedraagt maar 9,813 meter.

Binnen 300 m afstand van de kavelgrenzen van de Sprengerlaan 6 zijn er nog 1 andere woning (Sprengerlaan 7) en 1 bedrijf (caravanstalling) met een bedrijfswoning (Sprengerlaan 5) aanwezig.

- Sprengerlaan 7 ligt zuidoostelijk van het plangebied, aan de andere zijde van de weg, op ca. 93 m. afstand.
- Sprengerlaan 5 ligt zuidoostelijk van het plangebied, aan de andere zijde van de weg, direct grenzend aan nr. 7, op ca. 144 m. afstand.

In het verleden was het reeds een volwaardig fruitteeltbedrijf. Daarom zijn er ook al meerdere agrarische loodsen op de kavel aanwezig. Vanwege een sterfgeval zijn de boomgaarden (het fruitteeltbedrijf) al vele jaren geleden verkocht aan de huidige initiatiefnemer en is de bestemming van de bedrijfswoning in het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000) ook veranderd in de bestemming wonen.





Figuur 3. Tekening van de huidige situatie.

### 1.5.2 Toekomstige situatie van het plangebied

De bestaande linker bedrijfsloods van de Sprengerlaan 6 wordt in de nabije toekomst eigendom van de initiatiefnemer, een agrarisch ondernemer. De kavel ligt in het buitengebied van de gemeente Dronten. De Sprengerlaan is tevens de ontsluitingsweg.

De initiatiefnemer is voornemens om 1 van de bestaande (voormalige agrarische) loodsen gedeeltelijk af te breken en er een grotere (agrarische) loods voor in de plaats te zetten. Dat is mogelijk door de bestemming van het perceel weer te veranderen in "agrarisch". Om te mogen bouwen, moet er echter ook de nieuwe aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' worden aangebracht.

In het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (9010) had dit perceel ook een agrarische bestemming en was het een volwaardig agrarisch bedrijf. Die situatie wordt dus weer hersteld.

De gebouwen zullen vooral worden gebruikt voor de opslag van spuitinstallaties voor de fruitteelt (de naast- en nabijgelegen boomgaarden) en voor de opslag van agrarische producten.

Om te voldoen aan de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, zal er een kleine grenscorrectie worden toegepast. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de vorm van de kavel echt rechthoekig wordt en er ook wordt voldaan aan de eis dat de afstand van de kavelgrens tot de nieuwe bebouwing minimaal 10 meter bedraagt. De kavel wordt daardoor 80,607 meter breed en 56,09 meter diep. De kavel krijgt daarmee een oppervlak van 4.521 m<sup>2</sup>. Deze kavel is niet dieper dan breed.

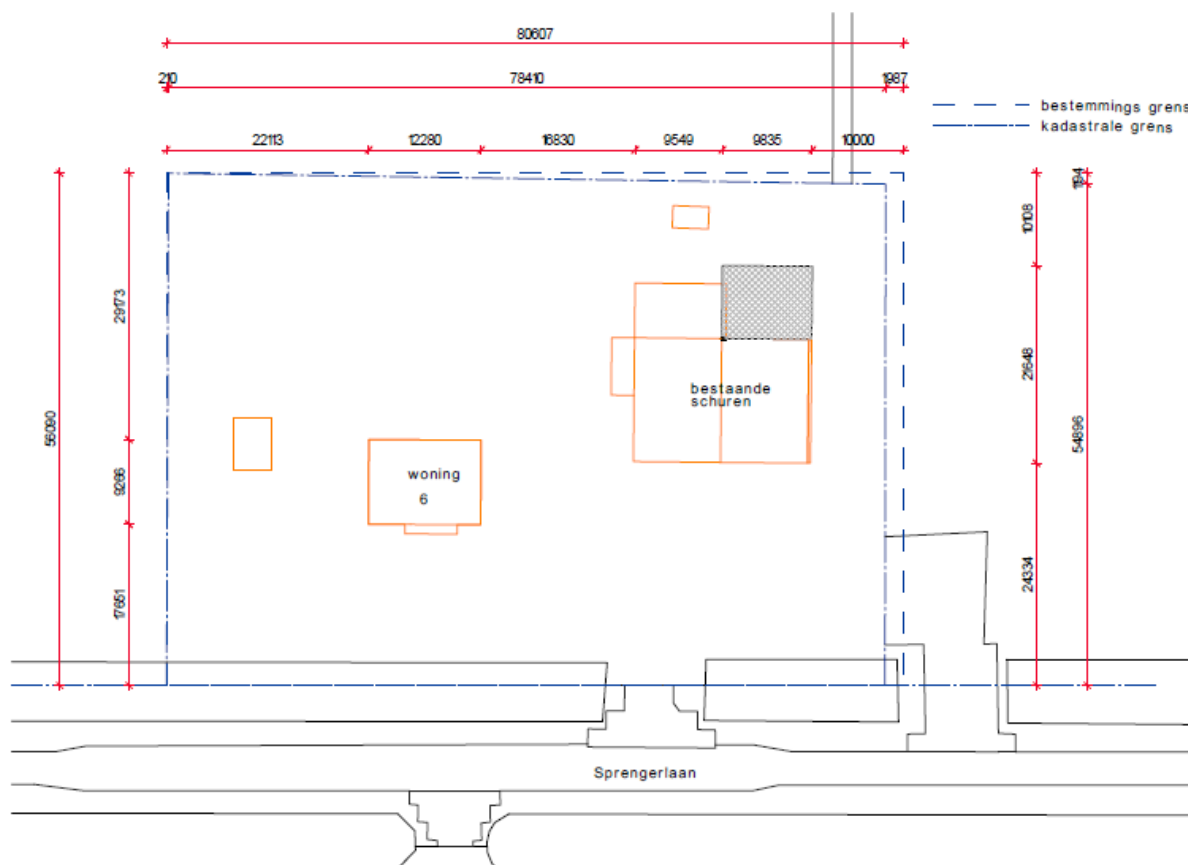
Bij kavelvergrotingen dienen kavels bij voorkeur dieper te zijn dan breed. Dit is echter een nieuwe kavelaanduiding en de vergroting wordt veroorzaakt door geringe grenscorrecties die juist ten doel hebben om te voldoen aan de bestaande beleidsuitgangspunten van een rechthoekige kavel en een minimale afstand van 10 meter tussen de kavelgrenzen en de bebouwing. Bovendien betreft het een fruitteelt-erf. In het buitengebied van Dronten zijn er meer fruitteelt-bedrijfskavels breder dan diep.

In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke en functionele aspecten van dit agrarisch bedrijf nader beschreven.

Omdat er sprake is van een fruitteeltgebied, is er geen nieuwe, volwaardige erfsingel om de bedrijfskavel noodzakelijk. Verder is er reeds kavelbeplanting aanwezig bij de boomgaarden, zodat er bij de bedrijfskavel juist geen kavelbeplanting noodzakelijk is.

Omdat de uitbreiding van het verhard oppervlak (veel) minder dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt, is er geen compensatie voor de opvang van hemelwater noodzakelijk.

De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 4.



Figuur4. 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 bestemmings- en wijzigingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Voor dit wijzigingsplan 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. Rijkswaagwegen
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 wijzigingsplan 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 Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 november 2017) geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Flevoland-Straks. Het plan biedt mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van een agrarisch fruitteeltbedrijf.

### 2.2.2 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, mestvergistings, 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.

In 2015 is het Omgevingsplan partieel herzien (maar alleen voor het onderdeel water).

### 2.2.3 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.

#### **2.2.4 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.

#### **2.2.5 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 wijzigingsplan 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 6 van dit plan). Om onnodige dubbelingen te voorkomen, is die kaart hier niet weergegeven.

#### **2.2.6 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid**

De wijziging van de woonbestemming van het plangebied in een agrarische bestemming, wordt ingegeven door de behoefte aan opslag van installaties voor de fruitteelt en agrarische producten en benodigdheden vlak bij de agrarische percelen met fruitteelt (boomgaarden).

De toekomstig eigenaar van de agrarische loods in het plangebied beschikt over een areaal van ca. 20 hectare aan gronden voor fruitteelt. Door de bestemmingswijziging worden spuit- en sproei-installaties kan een groter deel van die geproduceerde landbouwproducten en het landbouwmaterieel in de loodsen van het plangebied worden opgeslagen.

Dit wijzigingsplan is niet strijdig met de uitgangspunten van de provinciale beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)". Die uitgangspunten hebben betrekking agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en op het bieden van mogelijkheden aan nieuwe agrarisch aanverwante functies en functiewijzigingen. Conform deze beleidsregel wordt het voormalige erf niet gesplitst, maar krijgt het volledige erf weer een agrarische bestemming. Er kan daardoor ook geen extra woning worden gebouwd.

Er is formeel sprake van de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf, maar feitelijk is er sprake van een terugkeer naar de situatie zoals was geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (9010). Er wordt voldaan aan de uitgangspunten dat er sprake is van voldoende manoeuvreerruimte op de eigen agrarische bedrijfskavel, er maar één uitrit is, het parkeren geschiedt op de eigen agrarische bedrijfskavel. Dit alles 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan:

- § 2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (2012)
- § 2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten “De Kracht van Dronten” (2015)
- § 2.3.4 Bestemmingsplan (2015)
- § 2.3.5 Welstandsnota 2013 (2013)
- § 2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)

### 2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (en de gerelateerde kadernotitie Buitengebied)

#### ***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.

#### 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).

#### 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.

Het perceel Sprengerlaan 6 ligt in het gebied: grootschalig agrarisch kerngebied. In dit gebied ligt het primaat bij de landbouw. Echter door ontwikkelingen in de landbouw, zoals schaalvergroting, komen voormalige agrarische erven vrij en vragen naar een andere functie. In het beleid voor het buitengebied is hiervoor ruimte, hetzij wel onder voorwaarden.

Dit plan past hier uitstekend in. Het betreft een nieuw agrarisch bedrijf, waarbij deels ook gebruik wordt gemaakt van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

### ***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. Op 28 november 2013 stemde de gemeenteraad in met een aanpassing en aanvulling van de bestemming “Bedrijf” en toepassing van de mogelijkheden uit de Wet plattelands-woning.

Het onderhavige wijzigingsplan past, zoals hierboven reeds beschreven, in dit beleid.

### 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 Bestemmingsplan “Buitengebied (D4000)”.

Voor het onderhavige wijzigingsplan zijn dan ook de toetsingskaders van het bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000) toegepast.

### **2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten “De Kracht van Dronten”**

De toekomstvisie “De Kracht van Dronten” (2015) is gebaseerd op 3 krachtige velden:

- Dronten: Draagkrachtige samenleving;
- Dronter land: Ruimte vergt daadkracht;
- Dronten: Organisatie met verbeeldingskracht.

Onder het veld: “Dronter land: Ruimte vergt daadkracht” wordt het landschap van agro & food genoemd. Onderhavige ontwikkeling draagt hier aan bij.

### 2.3.4 Bestemmingsplan

In deze paragraaf worden relevante passages uit het vigerende bestemmingsplan nader beschreven. Voor het plangebied van dit wijzigingsplan is er sprake van 1 vigerend bestemmingsplan:

- Het **bestemmingsplan Buitengebied (D4000)** is op 15-04-2015 vastgesteld en door een uitspraak van de Raad van State op 05-10-2016 onherroepelijk geworden.

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

#### Bestemmingsplan Buitengebied (D4000)

In dat bestemmingsplan zijn meerdere ruimtelijke uitgangspunten van voorgaande bestemmingsplannen gecontinueerd. Een bouwvlak of bedrijfskavel moet zijn omgeven door een erfsingel van ten minste 6 meter breedte (behalve bij erven in fruitteeltgebied). De afstand van de bebouwing tot de bouwvlakgrens dient aan de zij- en achterkant minimaal 10 meter te bedragen en aan de naar de weg gekeerde zijde(n) 15 meter. De kavel moet verder bij voorkeur dieper dan breed zijn en parkeren en verkeersbewegingen moet op het eigen erf plaatsvinden.

#### *Bestemmingswijziging*

Via dit wijzigingsplan wordt het feitelijke woonperceel gewijzigd naar Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning'. Het bedrijfsp perceel wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch' voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel'. De functieaanduiding 'fruitteelt' blijft gehandhaafd.

#### *Bestemmingswijziging*

Op basis van het vigerend bestemmingsplan (D4000) kan de bestemming "Wonen" worden gewijzigd in de bestemming "Agrarisch" ten behoeve van de oprichting van een agrarisch bedrijf, mits:

- a. *Wijziging van een perceel ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijfskavels wordt, behoudens in of nabij archeologisch waardevolle gebieden, uitsluitend toegepast voor volwaardige agrarische bedrijven na functieverandering op bestaande bebouwde percelen met een niet-agrarische functie. Bij de toets of een agrarisch bedrijf volwaardig is, zal in ieder geval worden gelet op de volgende criteria:*
  1. *de omvang van het te vestigen bedrijf dient zódanig te zijn dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er dient redelijke zekerheid te bestaan dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien (reëel bedrijf);*
  2. *de aanvrager dient in hoofdberoep aan het bedrijf te zijn verbonden;*
  3. *er dient een zodanige bedrijfsopzet te zijn dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf. Het leggen van een nieuwe bedrijfskavel ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering zal alleen bij uitzondering worden toegestaan. In eerste instantie moet de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf worden gezocht op vrijkomende agrarische bouwpercelen.*
- b. *Bij het creëren van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' en de daarbij behorende zoekgebieden zal rekening worden gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen. Voorts moet de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken.*

*Bij nieuwe bedrijfskavels zal in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geleiding van het landschap en moet er voldoende erfbeplanting worden aangebracht. Tevens moet worden gelet op de relatie met de landschappelijke hoofdstructuur, het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies. Voorts zal het creëren van nieuwe agrarische bouwpercelen niet worden toegestaan binnen de toekomstige Ecologische Hoofdstructuur.*

In het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (9010) had de kavel nog een agrarische bestemming en betrof het een volwaardig fruitteelt-bedrijf (20 hectare). Vanwege een sterfgeval zijn de boomgaarden echter verkocht aan de huidige initiatiefnemer, een agrarisch ondernemer die biologische landbouw bedrijft (akkerbouw en fruitteelt).



Door de bestemmingswijziging kunnen de loodsen die bij de boomgaard oorden, weer agrarisch worden gebruikt en vooral ook nog worden uitgebreid. Met 20 hectare aan boomgaarden is er sprake van een volwaardig fruitteeltbedrijf. Op basis van een standaardopbrengst (SO) voor boomgaarden met appels en peren van € 21.000 per hectare of meer en een Standaard verdien capaciteit (SVC) op basis van een verdiencoëfficiënt van 0,536 (voor P3 – blijvende teelt), moet deze inrichting met 20 ha. aan boomgaarden zelfs worden aangemerkt als een groot bedrijf.<sup>2</sup>

Het bedrijf voldoet daarmee aan de criteria voor een volwaardig agrarisch bedrijf:

- de omvang van het te vestigen agrarisch bedrijf is groot genoeg om werk en inkomen te bieden aan tenminste één arbeidskracht.
- de aanvrager is in hoofdberoep aan het bedrijf verbonden.
- het bedrijf heeft een dusdanige bedrijfsopzet, dat het ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf.

De voorgenomen bestemmingswijziging past binnen het toetsingskader. Er is sprake van een nieuwe agrarische bestemming en er wordt daarbij voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden. De bedrijfskavel blijft ruimschoots binnen de maximale grootte van 2,5 ha., het parkeren dient op eigen terrein te geschieden en de bedrijfskavel moet op het eigen terrein voldoende manoeuvreerruimte hebben voor het (vracht)verkeer. Er komt rond het erf (met de aanduiding fruitteelt) geen kavelbeplanting, omdat de naastgelegen boomgaarden al zijn voorzien van een kavelbeplanting.

Er is verder op of nabij deze planlocatie geen sprake van voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen of (uitbreidingen van) bedrijfsterrein. Ook de landschappelijke en cultuurhistorische inpassing is goed mogelijk. Dit alles zal aan de orde komen in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting op het wijzigingsplan.

Het toetsingskader zal aan de orde komen in paragraaf 3.1 van deze toelichting op het wijzigingsplan.

### **2.3.5 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.

---

<sup>2</sup> Everdingen, W. van, en A. Wisman (2017). NSO-Typering 2017. Wageningen University & Research, nota 2017-075.

### **2.3.6 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.

### **2.3.7 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 bestemmingsplan buitengebied (D4000), de Structuurvisie 2030 en de Toekomstvisie "De Kracht van Dronten".

Bij deze ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging. De huidige bestemming "Wonen" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch". Het bouwvlak wordt vanwege de grenscorrectie een klein beetje vergroot (0,0064 ha), maar dat geschiedt alleen om voortaan wel te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Verder wordt de aanduiding "Specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfs-woning" aangebracht. Deze mogelijkheid wordt geboden in het beleid.

Ook de overige ruimtelijke aspecten voldoen aan het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen die ruimtelijke en functionele aspecten nog uitgebreid aan de orde. In hoofdstuk 4 de milieuaspecten. Om dubbelingen te voorkomen, worden die aspecten hier niet nader beschreven.

Het is mogelijk om de gewenste ontwikkeling toe te staan op basis van de afwijkingmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (via dit wijzigingsplan).

### 3 RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN

Het uitgangspunt is dat er vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

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 hoofdactiviteiten, in casu agrarische teelt en opslag van o.a. fruit, voldoen volledig aan de uitgangspunten voor een agrarisch bedrijf.

Deze activiteit doet ook geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische ondernemingen. Er is alleen sprake van het opnieuw in agrarisch gebruik nemen van een voormalig agrarisch erf. Dat erf wordt voortaan weer (gedeeltelijk) gebruikt voor de stalling van agrarische installaties voor de omliggende boomgaarden en de opslag van agrarische producten.

#### 3.2 Ruimtelijke aspecten

Het vestigen van de nieuwe bedrijfskavel is ingegeven door de behoefte om een opslag van installaties voor de fruitteelt en de opslag van agrarische producten direct naast de boomgaarden mogelijk te maken. Op de bedrijfskavel is er voldoende ruimte voor parkeren, opslag van landbouwproducten, verkeersafwikkeling en de bouw van een nieuwe bedrijfsloods.

Bij het vestigen van nieuwe bedrijfskavel 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 2.3.4.

De verkavelingsstructuur en –richting veranderen door dit wijzigingsplan niet. Ook de landschappelijke hoofdstructuur verandert niet. Ook met de nieuwbouw is er geen sprake van een verandering van het bebouwingspatroon.

Het perceel is echter niet dieper (56,09 m) dan breed (80,607 m). Bij een kavelvergroting dient een erf bij voorkeur dieper dan breed te zijn. Dit is echter geen kavelvergroting, maar het opnieuw vestigen van een bedrijfskavel op een voormalig agrarisch erf in combinatie met enkele kleine grenscorrecties. Bovendien zijn er binnen de gemeente Dronten meerdere erven van fruitteeltbedrijven die breder dan diep zijn. Dat is historisch zo gegroeid.

Met een oppervlak van ca. 4.521 m<sup>2</sup> blijft de nieuwe kavel ruimschoots binnen de oppervlakte van 2,5 ha. In de nieuwe situatie is er – in tegenstelling tot de huidige situatie - wel sprake een bestemmingsvlak met een echt rechthoekige vorm.

Bij bedrijfskavels in het fruitteeltgebied hoeven geen erfsingels aanwezig te zijn cq. aangelegd te worden. Bij fruitteeltbedrijven volstaat een kavelbeplanting rond de boomgaarden. Alleen als er geen boomgaarden met kavelbeplanting aanwezig zijn, dient er rondom het erf een kavelbeplanting te worden aangebracht.

Binnenkort zal er een één van de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw (en groter) bedrijfsgebouw. Deze wordt, vanaf de weg gezien, achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning gesitueerd. Nieuwe (bedrijfs)gebouwen voldoen aan de (bouw)kenmerken, zoals vastgelegd in de regels van dit nieuwe wijzigingsplan. Deze waarden zijn gelijk aan de kenmerken voor gebouwen, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Dronten (D4000)".

Parkeren ten behoeve van de bedrijfsvoering vindt plaats op de eigen bedrijfskavel. De verkeersaan-trekkende werking voor de agrarische activiteiten is niet erg groot. Per jaar komen ca. 250 vrachtwagens en 250 tractoren (met dumpers) naar de inrichting voor aan- en/of afvoer. Uitgaande van 250 werkdagen per jaar komt dit gemiddeld neer op ca. 2 vrachtwagens en/of tractoren per dag. Dit aspect wordt nog nader beschreven in paragraaf 4.4.

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. 950 meter afstand van een bedrijventerrein aan de rand van een woonkern (Dronten).

Er vindt geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaats.

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), milieu-beschermingsgebieden (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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan (art. 3.6 lid 1a Wro) maakt geen m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk. Er is er geen sprake van "kaderstellend voor". Daarmee moet dit wijzigingsplan 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 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 wijzigingsplan 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 vele jaren in gebruik zijn geweest als een agrarisch erf (van een fruitteeltbedrijf) en daarna als burgerwoning met bijgebouwen. 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 omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de huidige en/of toekomstige activiteiten én indien er sprake is van één van bovengenoemde situaties, moet een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid worden uitgevoerd.

Gelet op het eerdere en huidig gebruik wordt het wijzigingsplan 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 onderzoekplicht voor projecten kleiner dan 1,7 hectare.

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



Figuur 5. 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 wijzigingsplan.

## 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 het realiseren van een nieuw op te richten agrarisch bedrijf (wijzigen van een bestemmingsvlak), inclusief het aanbrengen van de aanduiding "Specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning".

Het initiatief ligt niet in:

- een geluidzone - spoor;
- een geluidzone - industrie;
- een geluidzone - weg.

De reeds bestaande inrit naast het perceel blijft gehandhaafd.

Er is sprake van een omzetting van een burgerwoning naar een plattelandswoning. De functie blijft hetzelfde. Ingevolge de Wet geluidhinder is er dan sprake van een bestaande situatie voor wat betreft het wegverkeer.

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

Het geluid vanuit de inrichting (het bedrijf) moet ook voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Geluid wordt daarom ook nog nader beschouwd in § 4.8, Bedrijvigheid / milieuzonering.

## 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.

Op basis van de transportbewegingen (zie § 4.4) kan, aan de hand van de NIBM-tool<sup>3</sup> worden gemotiveerd dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In de tabel op de volgende pagina is vermeld wat op basis van een worst-case berekening de bijdrage is van het totale aantal transportbewegingen (2 x 500). De tool is echter eigenlijk bedoeld voor het doorrekenen van het extra aantal transportbewegingen. De resultaten van die berekening is weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

---

<sup>3</sup> NIBM = Niet in betekende mate

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het totale verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	4
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Overeenkomstig de Grootschalig Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van RIVM worden de grenswaarden fijn stof en stikstofdioxide in het gebied in en rond Dronten nu en in de toekomst ruimschoots onderschreden.

Omdat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en de grenswaarden fijn stof en stikstofdioxide niet worden overschreden, is verder onderzoek niet meer nodig.

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

### Geur

Eerst moet worden beschouwd of er sprake is van de realisatie van nieuwe geurgevoelig object en/of geurhinder.

Daarbij wordt er onderscheidt gemaakt in een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderijen en geurhinder in de zin van de Wm (Activiteitenbesluit).

*Wet geurhinder en veehouderijen.*

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en lijken aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt).

De plattelandswoning op de bedrijfskavel moet dus worden beschouwd als een geurgevoelig object.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object (i.c. de plattelandswoning), dient ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ligt (artikel 4, lid 1 onder b.).

Bij de omliggende agrarische bedrijven handelt het alleen om akkerbouwbedrijven (fruitteelt), geen veehouderijen. Bestaande veehouderijen liggen op veel grotere afstanden. Daarmee wordt ruimschoots aan het afstandscriterium van 50 meter afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij voldaan. Verder heeft de Wet geurhinder en veehouderij betrekking op het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij. Dat is hier niet aan de orde.



Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting. Afwijken van de normen is echter in dit geval niet nodig.

Het aspect geur in het kader van de Wet geurhinder en veehouderijen vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit wijzigingsplan.

#### *Activiteitenbesluit*

De definitie voor gevoelige gebouwen in artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit is:

*“woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting”.*

In deze definitie van gevoelige gebouwen is aangegeven dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen), geen gevoelig object zijn. Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor de geurvoorschriften wel gelden.

De plattelandswoning op het eigen bestemmingsvlak is derhalve geen gevoelig object. De omliggende (bedrijfs)woningen zijn dat wel.

Aangezien er ten gevolgen van de bedrijfsactiviteiten geen geurhinder wordt verwacht, vormt het aspect geur ook in het kader van het Activiteitenbesluit geen belemmering voor het vaststellen van dit wijzigingsplan.

#### *Overige aspecten met betrekking tot geur*

Er vinden binnen de inrichting geen geurbelaste activiteiten plaats, zoals bijvoorbeeld mestopslag.

Omdat ook aan de richtafstanden van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering voor het aspect geur wordt voldaan (30 meter), is er geen noodzaak voor een nader onderzoek.

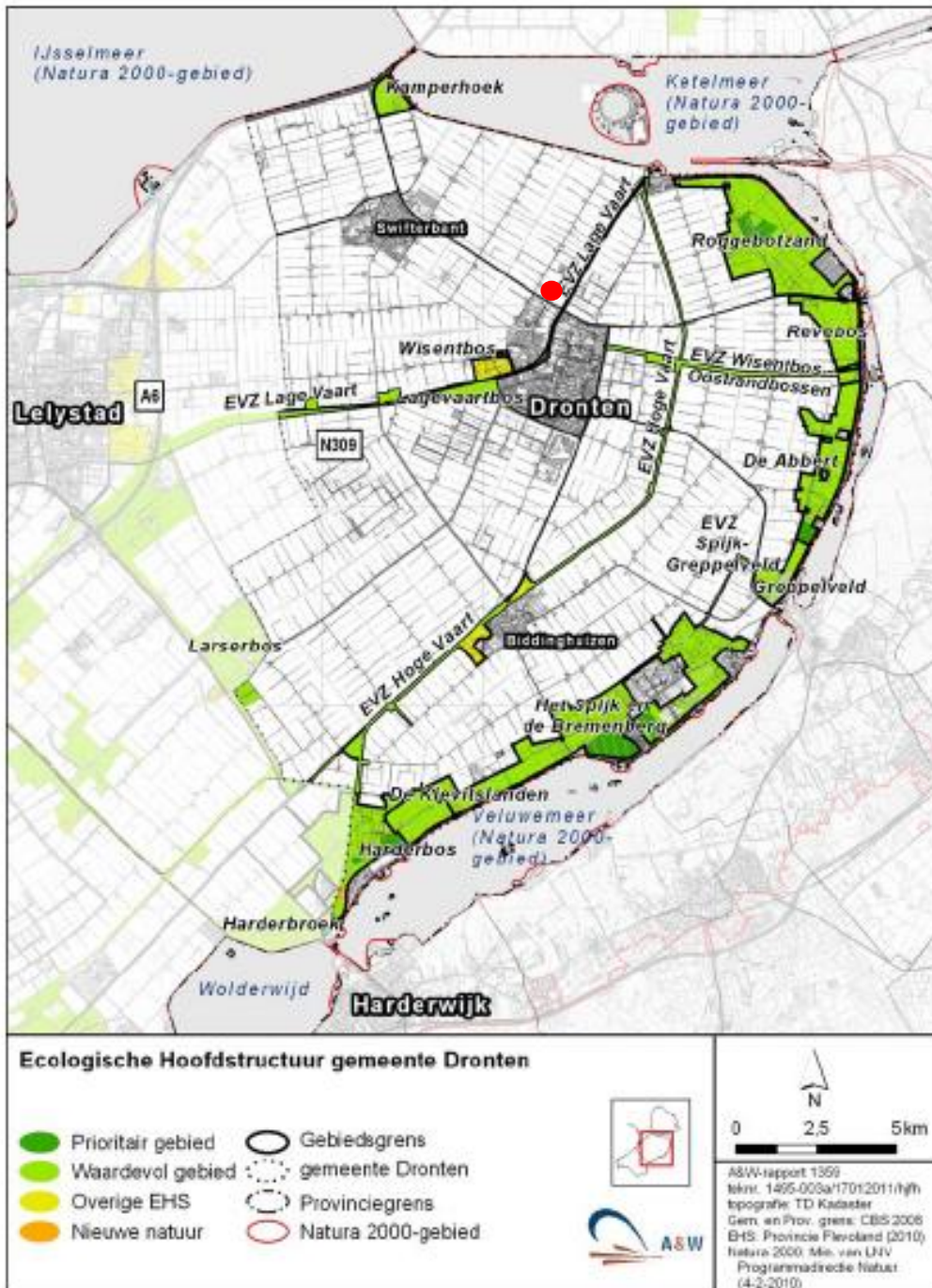
In het kader van “de Wet geurhinder en veehouderijen” en het Activiteitenbesluit vormt het aspect geur ook in de nieuwe situatie geen belemmering voor het vaststellen van dit wijzigingsplan.

## 4.6 Ecologie (Wet natuurbescherming en EHS)

In het kader van de vergunningverlening dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming* die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er 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 6.



Figuur 6. Ecologische Hoofdstructuur gemeente Dronen (rode stip = ligging plangebied)  
 (Bron: Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronen, 2011)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich één gebied dat onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur in de gemeente Dronten (zie figuur 6). Het gaat om een waardevolle ecologische verbindingzones (EVZ) Lage Vaart.

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

- de afstand van het plangebied tot de EVZ Lage Vaart. Dit gebied ligt op ca. 0,575 km ten oosten van het plangebied.
- het feit dat de activiteiten slechts betrekking hebben de (her)bouw en het gebruik van een kleine bedrijfsloods. Het gebruik van de omliggende percelen (boomgaarden) wijzigt niet.
- het feit dat tussen het plangebied en de EZV Lage Vaart nog een ander bedrijf en 2 woningen aanwezig zijn.

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 bovengenoemde EVZ (zie figuur 6). Gezien de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden, de aard van de activiteiten en het kleinschalig karakter van het wijzigingsplan is er ook geen invloed op deze beschermde natuurgebieden te verwachten.

Het wijzigingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### *Soortenbescherming*

Voor de realisatie van de geringe 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 28 augustus 2018 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:
  - In de schuur zijn o.a. wel zwaluwen en mussen (incl. nesten) 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.
  - Bij de bouw- en sloopactiviteiten 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 of een installatie met ammoniak is ook niet voorzien.

Op de bouwpercelen van de nabijgelegen agrarische bedrijven rond het plangebied kunnen wel opslag-tanks 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 voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Sprengerlaan 6 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 wijzigingsplan 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 bestemmingswijziging en een geringe erfvergroting van een nieuw agrarisch bedrijf (SBI-codes 2008: 011 t/ 013). De activiteiten en de nieuwbouw vinden plaats op het bouwvlak. De erfvergroting is het gevolg van kleine grenscorrecties.

De bestaande woning krijgt daarbij de aanduiding "Specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning". Hierdoor valt de woning onder de op 1 januari 2013 in werking getreden Wet plattelandswoning (Wpl). De Wet plattelandswoning regelt dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond (plattelandswoning) niet langer worden beschermd tegen milieugevolgen (geur en geluid) van het bijbehorende bedrijf. Concreet gaat het om situaties waarbij het agrarisch bedrijf blijft functioneren en de bedrijfswoning door een derde wordt bewoond. Voorwaarde voor toepassing van het regime van de plattelandswoning is dat wordt gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Nabij de bedrijfskavel zijn er ook geluidsgevoelige objecten van derden aanwezig, namelijk de woning (nr. 7) en de bedrijfswoning (nr. 5) aan de overzijde van de Sprengerlaan. Omdat de kavelgrenzen niet veranderen, verandert de afstand van die woningen tot erfgrans ook niet. De woning op nr. 7 is het meest nabijgelegen. De afstand tussen de erfgrans van de woning op nr. 7 en de erfgrans van het plangebied bedraagt 93 meter. Voor de aspecten geluid, stof en gevaar zijn beide woningen gevoelige bestemmingen.

Op grond van de VNG-lijst dienen de volgende afstanden uit het bebouwingsvlak van bedrijven tot omringende gebouwen aangehouden te worden:

- Akkerbouwbedrijf 30 meter;

De maatgevende afstand is 30 meter, gebaseerd op de aspecten geluid en geur. Aan deze afstand wordt dus ruimschoots voldaan.

De bestemmingswijziging heeft derhalve geen relevante invloed op de reeds aanwezige omliggende bebouwing en de (agrarische) functies in de omgeving. Omgekeerd belemmeren deze functies, gezien de afstand, de functieverandering en grenscorrectie 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.

Tenslotte moet nog wel worden aangetoond, dat er ook voor de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het nieuwe wijzigingsplan verandert slechts in geringe mate. Per jaar komen er in de nieuwe situatie ca. 500 vrachtwagens en/of tractoren naar de inrichting voor aan- en afvoer. Uitgaande van 250 werkdagen per jaar zijn dat gemiddeld 2 vrachtwagens en/of tractoren per dag. Het is de verwachting dat door de verkeersbewegingen geen geluidsoverlast ontstaat voor de naastgelegen (bedrijfs)woningen van derden.

Overigens, ook in de huidige situatie is er reeds sprake van een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen. Simpelweg, omdat het via de inrit naast het erf de omliggende boomgaarden worden omsloten.

Er is sprake van seizoensinvloeden. De meeste verkeersbewegingen, met name van de tractoren, vinden plaats ten gevolge van afvoer in de oogsttijd (een periode van ca. 40 dagen).

Buiten de oogsttijd (210 werkdagen) komen er per dag gemiddeld minder dan:

- 1 vrachtwagen (in totaal 175 stuks op jaarbasis);
- 1 tractor (in totaal 70 stuks op jaarbasis).

Gedurende de oogstperiode (40 dagen) komen er per dag maximaal:

- 3 vrachtwagens (in totaal 25 stuks op jaarbasis);
- 6 tractoren (in totaal 180 stuks op jaarbasis).

In beide periodes komen echter ook regelmatig dagen voordat er geen vrachtwagens en/of tractoren van en naar de inrichting rijden.

In de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur) vinden er geen verkeersbewegingen van vrachtwagens of tractoren plaats. In de oogstperiode kan er echter in de avondperiode (19.00 t/m 07.00 uur) wel sprake zijn van afvoer vanaf de inrichting. Het betreft maximaal 1 vrachtwagen en/of 2 tractoren (met dumpers) die bij de inrichting aankomen en/of vertrekken. Het totaal aantal voertuigen (vrachtwagens en tractoren) dat in de avond de inrichting bezoekt, bedraagt op jaarbasis echter slechts ca. 50 stuks. Op jaarbasis is dat gemiddeld ca. 1 vrachtwagen of tractor per week.

Gezien het relatief gering aantal verkeersbewegingen en het feit, dat de meest nabijgelegen woning van derden al op meer dan 100 meter afstand van de erfgrans ligt, is een akoestisch onderzoek in het kader van het wijzigingsplan niet noodzakelijk.

Verder kunnen ook andere bronnen geluid produceren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan ventilatoren op de bedrijfsgebouwen. Echter, als het bedrijf voldoet aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, vormt ook dat geen belemmering.

Ook in het kader van het Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek niet verplicht. Er ligt m.u.v. de plattelandswoning op het eigen erf geen woning op minder dan 50 meter van de grens van de inrichting. En het gemiddeld aantal verkeersbewegingen (van vrachtwagens én tractoren) in de avond- en nachtperiode bedraagt minder dan 1 (bezoek van 50 vrachtwagens en tractoren op jaarbasis levert 100 verkeersbewegingen op). Pas bij gemiddeld meer dan 4 verkeersbewegingen per dag in de avond- of nachtperiode is een akoestisch onderzoek verplicht.

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan. Het geluid vanuit de inrichting (het bedrijf) moet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

#### **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 er circa 500 vrachtwagens en tractoren naar de inrichting komen voor aan- en afvoer. In het heersende verkeersbeeld leidt dit ook niet tot merkbare veranderingen. Door het nieuwe wijzigingsplan zal de verkeersaantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen. Het parkeren en de verkeersafwikkeling ten gevolge van de bedrijfsfuncties vindt geheel op de eigen bestemmingsvlak (bouwkavel) plaats.

Door het nieuwe wijzigingsplan zal de verkeersaantrekkende werking van de inrichting licht toenemen. In § 4.4 is reeds toegelicht, hoeveel vrachtwagens en tractoren naar de inrichting komen voor aan- en afvoer (op jaarbasis gemiddeld circa 2 vrachtwagens en/of tractoren per dag). In het heersende verkeersbeeld leidt dit niet tot merkbare veranderingen.

Het parkeren en de verkeersafwikkeling ten gevolge van de bedrijfsfuncties vindt geheel op de eigen bestemmingsvlak (bedrijfskavel) plaats. Het uitgangspunt is dat de weg geen functie krijgt als wacht- en keerplek.

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). De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017.

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 Ladder worden toegepast, wanneer (een) nieuwe ontwikkeling(en) om ruimtelijke inpassing vragen.

Omdat het plan geen stedelijke maar agrarische ontwikkeling betreft, is 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**

### **4.12.1 Toetsing en uitgangspunten van het plan**

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en 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.

Op basis van de watertoets dient voor dit wijzigingsplan de normale procedure te worden doorlopen. Echter, bij nadere beoordeling van de watertoets door het Waterschap Zuiderzeeland is gebleken dat kan worden volstaan met het doorlopen van de korte procedure.

In het onderstaande zijn de teksten van het wateradvies opgenomen.

### **4.12.2 Inleiding**

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en 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 watertoets-procedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden.

De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Deze uitgangspuntennotitie dient als goede basis voor het overleg.

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

### 4.12.3 Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf

#### Thema veiligheid

##### Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

###### *Streefbeeld*

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

##### Veiligheid Regionale waterkeringen op orde

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

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

#### Thema Voldoende Water

##### Wateroverlast

###### *Streefbeeld*

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

###### *Uitgangspunt wateroverlast*

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

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

###### *Randvoorwaarde(n) wateroverlast*

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de nieuwbouw netto met 81 m<sup>2</sup> toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2.500 m<sup>2</sup> dan is compensatie noodzakelijk.

Compensatie is voor dit plan echter niet noodzakelijk.



## Goed functionerend watersysteem

### *Streefbeeld*

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

### *Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem*

Het waterschap streeft naar grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.

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

Bij dit plan worden er geen veranderingen in het watersysteem aangebracht.

Door de initiatiefnemer zal worden onderzocht of voor het vergroten van de schuur nieuwe fundering zal worden aangebracht, waarbij mogelijk zal worden gegraven met risico op opbarsten van de sleuf. Indien er gegraven wordt voor de aanleg van de fundering van de schuur en daarbij mogelijk bronnering voor dient te worden geplaatst dan zal de initiatiefnemer daarvoor een vergunning aanvragen bij het waterschap.

## Anticiperen op watertekort

### *Streefbeeld*

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

Ten behoeve van de bestemmingswijziging (en de bedrijfsloods die daardoor gebouwd kan worden), is geen bronnering van grondwater nodig.

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

Er zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

## **Thema Schoon Water**

### Goede structuurdiversiteit

#### *Streefbeeld*

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

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

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

*Het verdient de voorkeur om bomen niet direct langs de oever te planten. Indien dit toch gebeurt, worden bomen ten behoeve van de waterkwaliteit aan de noord- en oostzijde van het water geplant. Dit maakt voldoende licht inval mogelijk.*

Bij dit plan is er geen compensatie noodzakelijk en worden er geen bomen geplant.

#### Goede oppervlaktewaterkwaliteit

##### *Streefbeeld*

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

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

##### *Randvoorwaarde(n)*

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

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

Door de initiatiefnemer zal worden onderzocht of in dit plan uitlogende materialen gebruikt worden op de daken.

#### Goed omgaan met afvalwater

##### *Streefbeeld*

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

##### *Uitgangspunt(en)*

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

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

##### *Randvoorwaarde(n)*

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

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

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

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

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

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

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

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

Door de initiatiefnemer zal worden onderzocht welke (nieuwe) afvalwaterstromen er zijn en wat de (nieuwe) lozingsroutes van deze afvalwaterstromen is,

#### **4.12.4 Beschrijving van het watersysteem**

Het plan ligt in een beperkingsgebied. De toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied met ca. 81 m<sup>2</sup>, vereist geen compensatie.

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

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

- Er wordt geen verontreinigd water zonder vergunning geloosd.
- Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.
- Het hemelwater binnen het plangebied wordt gescheiden van het afvalwater en wordt afgevoerd via het oppervlaktewater.
- Er geen nieuwe faciliteiten gepland waarbij huishoudelijk afvalwater ontstaat (zoals toiletten, was- of douchevoorzieningen, keuken of kantine).
- In het (bestaande en nieuwe) bedrijfsgebouw komt geen bedrijfsafvalwater vrij.

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

Verder is er sprake van een opbarstrisico. Het plangebied ligt in een kwelgebied. Bij het graven van brede watergangen en een plas/vijver bestaat het risico van het opbarsten van de waterbodem. Dit is een aandachtspunt bij aanleg van nieuw water.

Door de initiatiefnemer dient te worden onderzocht of een opbarstrisico aanwezig is of zal ontstaan als gevolg van de aanleg of het verbreden van watergangen en/of de aanleg van nieuwe funderingen voor de schuur e.d.. Dit wijzigingsplan omvat echter geen veranderingen, aanleg of dempingen van watergangen en/of ingrepen in de grondwaterstand en/of werkzaamheden in of nabij watergangen. Er zal nog wel worden onderzocht of er bij het aanleggen van nieuwe funderingen er sprake kan zijn van een opbarstrisico.

Omdat de toename van het verhard oppervlak ten gevolge van dit plan minder dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt, is er ook geen compensatie voor de opvang van hemelwater vereist.

Het wijzigingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 18 lid 18.8 en artikel 3 lid 3.8 sub j van het bestemmingsplan Buitengebied (D4000).

Dit wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de gewijzigde planologische situatie weergegeven. Het plandeel dat feitelijk het woonperceel betreft, is voorzien van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning'. Het oostelijk bedrijfsperceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel'.

Het wijzigingsplan vervangt hiermee de gronden die oorspronkelijk waren bestemd als 'Wonen'. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. De regels van dat bestemmingsplan zijn dan ook van toepassing.

## 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan) 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 wijzigingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is echter wel sprake van de bouw van andere hoofdgebouwen. Er is daarmee wel sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. In beginsel is daarom wel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voor het kostenverhaal wordt een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierin is onder andere planschade afwenteling geregeld.

Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

## 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.

De provincie Flevoland heeft per mail gereageerd op 14 juni 2019. De provincie heeft geen bezwaar tegen de wijziging, mits wordt geborgd dat de bestemming van het woonhuis (met de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfswoning”) in de toekomst niet kan worden gewijzigd in een nieuwe agrarische bestemming. Daartoe is artikel 2 van de regels aangepast.

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft op 20 juni 2019 per mail verzocht om onder de kopjes **Thema Voldoende water** en **Thema Schoon water** nog wat additionele informatie te plaatsen. Verder heeft het waterschap aangegeven, dat bij een nadere beschouwing niet de normale procedure maar de korte procedure voor de watertoets kan worden toegepast. Deze heeft geleid tot het aanbrengen van enkele wijzigingen in paragraaf 4.12 (Waterparagraaf).

De opmerkingen zijn daarmee in het ontwerp wijzigingsplan verwerkt.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 4 juli 2019 zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De naamgeving van het plan en het IDN-nummer zijn echter wel veranderd. Het wijzigingsplan is daarom gewijzigd vastgesteld.

Nadat de gemeenteraad het wijzigingsplan heeft vastgesteld, is beroep bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State mogelijk.