

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
TARPANWEG 25 TE SWIFTERBANT**



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

20181498 / 12-09-2019

Ruimtelijke onderbouwing – Tarpanweg 25 te Swifterbant

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Beeldkwaliteit	6
2. 4. Verkeer en parkeren	6
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Wegverkeerslawaaï	11
4. 3. Bodem	12
4. 4. Water	12
4. 5. Ecologie	14
4. 6. Archeologie	14
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	16
4. 9. Kabels en leidingen	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	18
6. 1. Aanleiding	18
6. 2. Afweging	18
6. 3. Conclusie	18

BIJLAGEN

Bijlage 1 Antwoord gemeente Dronten Principe verzoek

Bijlage 2 Concept aanvraag 15 -10-2018 informeel beoordeeld

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek (verkeerslawaaï)

Bijlage 4 Beplantingsplan Wezepoel Tarpanweg 25

Bijlage 5 Advies omgevingsdienst

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Beantwoording zienswijze

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op de Tarpanweg 25, in het buitengebied ten oosten van Swifterbant, is het bedrijfsperceel van een jong agrarisch ondernemer gevestigd, waar vanuit de teelt, opslag, verwerking en verkoop van consumptie pompoenen geschieden. Om het bedrijf verder te ontwikkelen wil het desbetreffende bedrijf op de voorzijde van het perceel een bedrijfswoning realiseren. Dit is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Dronten (D4000)* (zie paragraaf 1.3).

Het college van de gemeente Dronten heeft op 6 februari 2018 besloten positief tegenover het voornemen te staan (zie bijlage 1). Dit is nogmaals bevestigd in de beoordeling van de conceptaanvraag omgevingsvergunning van 15 oktober 2018 (bijlage 2).

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Tarpanweg 25 ten oosten van Swifterbant. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging projectgebied (bron: Google Maps).

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)” dat op 05 oktober 2016 is vastgesteld door de gemeente Dronten. Het projectgebied heeft hierin een agrarische bestemming. Als specificatie op deze agrarische bestemming heeft het projectgebied de functieaanduiding vorm van ‘agrarisch – bedrijfskavel’ en de functieaanduiding ‘geen niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan’. Tevens is voor het projectgebied de functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ opgenomen. Doordat in het projectgebied geen bedrijfswoning is toegestaan, is sprake van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Tot slot geldt voor het projectgebied een gebiedsaanduiding geluidzone ‘Weg’. De gronden binnen deze gebiedsaanduiding mogen slechts worden bebouwt indien de geluidbelasting, vanwege het wegverkeer, op de gevels, niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde. Daarom is voor dit plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.2 en bijlage 3).

1. 4. Leeswijzer

Na de inleiding in *hoofdstuk 1* wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHIJVING

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling binnen de context van de huidige situatie.

2. 1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied, op de rand van het dorp Swifterbant, aan de Tarpanweg. De Tarpanweg is een 80 km/uur-weg bedoelt voor bestemmingsverkeer. De percelen nabij het plangebied hebben verschillende functies. De noordzijde van het projectgebied grenst aan een woonerf (Tarpanweg 23). Het buitengebied van Swifterbant ligt ten oosten van het projectgebied. Het buitengebied wordt ter hoogte van het projectgebied gebruikt voor landbouw. Ten zuidzijde van het projectgebied ligt de provinciale N711 'Dronterringweg', deze weg verbindt Swifterbant met Dronten. Swifterbant ligt ten westen van het projectgebied. Tussen Swifterbant en het projectgebied liggen bedrijventerrein *de Kolk* en *Spelwijk*. Onderstaand figuur 2 geeft een weergave van deze verschillende functies.



Figuur 2. Weergave projectgebied met omliggende functies (bron: Google Maps)

De woningen in de omgeving zijn allemaal richting de Tarpanweg gesitueerd. Deze woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met schuine kap. De twee woningen ten noorden van het projectgebied hebben ieder een eigen woonerf en worden ontsloten op de Tarpanweg. De woningen aan de overzijde van het projectgebied zijn onderdeel van bedrijventerrein De Kolk. Deze percelen worden niet ontsloten op de Tarpanweg. Echter zijn deze woningen wel zo gesitueerd, dat de vanaf de Tarpanweg, de woningen voor de bedrijfsbebouwing staan (figuur 3).



Figuur 3. Bedrijfswoningen 'De Kolk' (bron: Street View)

De huidige situatie van het projectgebied komt over alsof het perceel nog in ontwikkeling is. Dit komt omdat het voorste gedeelte van het perceel kale, met gras ingezaaide, gronden zijn. Op het achterste gedeelte van het perceel staat de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, zie figuur 4 en figuur 5. Met het toevoegen van een bedrijfswoning is het bedrijfsperceel af en past het beter in de omgeving.



Figuur 4. Weergave projectgebied met huidige bebouwing (bron: Street view)



Figuur 5. Weergave projectgebied (bron: fotoboek Boes + Kok)

2. 2. Beschrijving initiatief

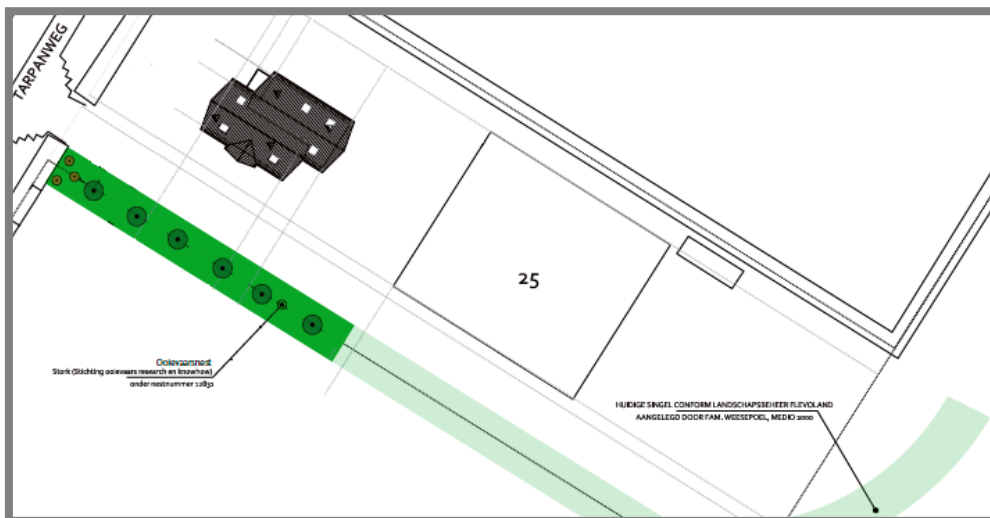
Het voornemen is op het voorste gedeelte van het perceel een bedrijfswoning te realiseren. Deze bedrijfswoning komt dus voor de huidige bedrijfsbebouwing. Met de vormgeving van de woning wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de woningen uit de omgeving. Daarnaast is rekening gehouden met de regels die gelden voor een bedrijfswoning in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”.

De beoogde bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met kap met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter. In figuur 6 is een definitiefontwerp van de gevelaanzichten van deze woning weergegeven.



Figuur 6. Gevelaanzichten (Bron: Boes + Kok)

In 2000 is door Landschapsbeheer Flevoland voor het projectgebied een landschaps- en beplantingsplan opgesteld. Destijds is een boomsingel langs de oprit, richting de weg aangelegd. Helaas zijn deze bomen door onbekende oorzaak afgestorven. Met dit project wordt deze bomensingel hersteld conform het oorspronkelijke plan van Landschapsbeheer Flevoland (bijlage 4). In figuur 7 wordt de nieuwe situatietekening inclusief de te herstellen bomensingel weergegeven.



Figuur 7. Nieuwe situatie Tarpanweg 25 (Bron: Boes + Kok)

2. 3. Beeldkwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt voor de invulling van het projectgebied is het realiseren van een goede beeldkwaliteit. Vanuit het welstandsbeleid valt het projectgebied onder de 'Polderzone'. Kenmerkend voor de Polderzone zijn de relatief open ruimtes die slechts worden onderbroken door houtsingels rondom de erven. Een agrarisch perceel in het open polderlandschap bestaat uit een bedrijfswoning voor op het erf nabij de polderweg met één, maar meestal twee bedrijfsgebouwen daarachter. De bedrijfswoningen zijn overwegend opgemetseld met baksteen, waarbij de eindgevel in voorkomende gevallen voorzien is van een houten beschot. De kap is gedekt met rode pannen en later ook wel met donkere pannen. Welstandstoezicht in deze gebieden is gericht op het respecteren van de basiskwaliteit.

De beoogde woning sluit goed aan bij de kenmerken en de bebouwing in het gebied. Rondom een grootgedeelte van het erf is een bomensingel aangeplant. Zoals hiervoor beschreven in paragraaf 2.2 wordt de bestaande bomensingel hersteld conform het plan van Landschapsbeheer Flevoland uit 2000. Door de woning voor op het erf nabij de polderweg 'Tarpanweg' te realiseren en de beplating te herstellen, ontstaat een perceel dat past bij het polderlandschap en de directe omgeving. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. De eindgevels worden voor een gedeelte voorzien van houten beschot. Daarnaast wordt een groot gedeelte van de woning opgemetseld.

2. 4. Verkeer en parkeren

De Tarpanweg is een ontsluitingsweg bedoeld voor bestemmingsverkeer. Deze 80 km/uurweg heeft voldoende capaciteit voor deze woning. De bestaande inrit van het perceel blijft behouden, daarmee wordt aangesloten op de Tarpanweg. Aan de weg worden geen aanpassingen voorgesteld. Het parkeren vindt plaats op eigen erf. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen volgens kencijfers van het CROW (publicatie 317). Volgens de publicatie geldt dat er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen op het erf aanwezig moeten zijn als er sprake is van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2002 door de minister vastgesteld. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden daar te leggen waar ze het beste passen, draagt het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Beluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een plan om één woning te realiseren wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

Het project raakt geen van de 14 aangewezen nationale belangen als genoemd in de SVIR en het Barro. Het project is dus niet in strijd met het rijksbeleid.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Flevoland - FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 september 2017) geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities Flevoland heeft voor de toekomst. Flevoland is gemaakt voor ontwikkeling. De ontwikkelingsgerichtheid is onderdeel van de identiteit van de provincie. Hier grijpt de provincie met lef de kansen van nieuwe ontwikkelingen. Alle opgaven- klein of groot - omarmt de provincie op een wijze, waarbij ze de kenmerkende elementen van de polder koesteren. Binnen deze kenmerken geven ze ruimte aan ontwikkelingen. De overheden hebben de polders aangelegd en ingericht. Het is een plek waar inwoners, organisaties en ondernemers hun idealen kunnen realiseren. Hierdoor krijgt de provincie meer verrassing, spontaniteit en variatie.

De ontwikkeling, het realiseren van een bedrijfswoning is passend binnen het beleid van de provincie. Door deze bedrijfswoning wordt het mogelijk om te groeien in de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt wonen in het buitengebied gezien als één van de kenmerkende elementen die de provincie omarmt.

Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied De provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de "Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied" vastgesteld. In het provinciaal omgevingsplan wordt toegezien op de globale ontwikkelingsrichting van de provincie. Deze beleidsregel is specifiek gericht op de ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat hier voornamelijk om de belangrijkste randvoorwaarden voor bijvoorbeeld uitbreiding van bouwpercelen of functiewijzigingen.

Beleidsregels 4.4 beschrijft het volgende: *Per (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt uitgegaan van één woning. Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning.*

In de huidige situatie is geen woning op het perceel aanwezig. Met dit project wordt één woning gerealiseerd. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Economische Visie 2015

Op 18 februari 2010 is de economische visie, 'Koersen op karakter', vastgesteld. In de visie richt de gemeente zich op 2015. De gemeente zet in op groei van werkgelegenheid, ondernemerschap en innovatie. De ambitie is het vestigingsklimaat voor ondernemers te versterken. Ook in de toekomst wil de gemeente ruimte bieden aan bestaand én nieuw ondernemerschap. De gemeente ziet aansprekende kansen voor krachtige sectoren als de landbouw, detailhandel en recreatie en toerisme. Met dit project wordt het vestigingsklimaat van een bestaande ondernemen in het buitengebied versterkt.

Structuurvisie Dronten 2030

De gemeenteraad heeft op 29 november 2012 de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie en beschrijft de bestaande en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2030. De structuurvisie heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, kernen en gemeenschap zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale richting te bepalen voor de periode tot 2030.

Het projectgebied is in de structuurvisie aangewezen als agrarisch gebied. Daarnaast ligt het projectgebied binnen het zoekgebied 'woningbouw stap 2 studie naar nieuwe locaties'.

Agrarisch gebied

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. Met dit project blijft het grootschalige open landschap met agrarisch karakter behouden. Door het toevoegen van de bedrijfswoning wordt een bestaand bedrijfsperceel doorontwikkeld tot volledig

erf. Om dit erf te versterken wordt de bestaande boomsingel doorgetrokken tot aan de weg (zie paragraaf 2.2 en 2.3). Hierdoor ontstaat een bedrijfsperceel wat past bij de gewenste waarden en kwaliteiten van de omgeving.

Woningbouw stap 2 studie naar nieuwe locaties

De eerste woningbouwstap in de visie bestaat uit projecten waarvoor al besluitvorming heeft plaats gevonden. Stap 2, is het zoekgebied voor nieuwe 'grootschalige' woningbouwlocaties rondom Swifterbant. Het project is een kleinschalige ontwikkeling van slecht één bedrijfswoning en valt hier dus niet onder. Daarnaast ligt het projectgebied niet binnen de onderzochte locaties. Dit project ligt niet in de weg voor eventuele uitbreidingslocaties en past binnen de visie.

Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000)

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot het projectgebied is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000). In dit bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Echter is in het geldende bestemming voor dit perceel een verbodsbepaling opgenomen. Door deze verbodsbepaling wordt een bedrijfswoning uitgesloten.

De bestaande bebouwing is vergund op 21 december 1999. Als onderdeel van deze aanvraag is een 'één erf verklaring' opgesteld waarbij is aangegeven dat dit erf in samenhang met Tarpanweg 23 gezien moet worden qua bebouwingsoppervlak en gebouwen. In de toenmalige bestemming was een maximale bebouwingsoppervlakte opgenomen.

Met het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied (9010) is de koppeling tussen deze beide percelen losgelaten en zijn deze ruimtelijk vastgelegd als twee losse percelen met een eigen regeling. Dit is bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Buitengebied (D4000) bevestigd.

De locatie ligt tegen het bedrijventerrein van Swifterbant aan en is een unieke opstelling vanwege de 3 aaneengesloten bouwpercelen. De middelste kavel is de oorspronkelijke agrarische bouwperceel welke momenteel een woonbestemming heeft. De buitenste percelen hebben beiden een agrarische bestemming met de mogelijkheid om te vergroten tot 2,5 hectare.

Het perceel Tarpanweg 25 heeft een erfsingel die voldoet aan de daaraan gestelde eisen. De reden voor het schrappen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te mogen bouwen is niet meer te achterhalen. Gezien het functioneren van het erf als volwaardig agrarisch bedrijf, de inpassing van het erf met de bestaande erfsingel en de situering tegen het stedelijk gebied aan, is te concluderen dat er geen sprake is van een negatief effect als op dit perceel een bedrijfswoning mogelijk gemaakt kan worden.

Het college heeft in 2018 een positieve grondhouding aangenomen om de bedrijfswoning mogelijk te maken. Het college ziet ruimtelijk geen bezwaren en wegen de speerpunten van het sociaal economische beleid mee voor het behoud en ontwikkeling van het bestaande bedrijfsleven.

Welstand

De welstandsnota geeft een helder en actueel beeld van de bestaande architectonische en stedenbouwkundige landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Dronten. De Welstandsnota gaat uit van een gebiedsbenadering. Het projectgebied valt in de Polderzone. Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in stand houden van de basiskwaliteit. Het projectgebied valt onder de gebieden waar in stand houden van de basiskwaliteiten voldoet. In deze gebieden volstaat een minimaal welstandsregime.

Zoals beschreven in paragraaf 2.3, is met het ontwerp van de bedrijfswoning zoveel mogelijk aangesloten op de woningen uit de omgeving en de kwaliteiten van de Polderzone. De conceptaanvraag van deze omgevingsvergunning is ter advisering voorgelegd bij het welstandscollege "Het Oversticht". Uit de conceptaanvraag blijkt dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

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

Met dit project wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt wat wordt gezien als een gevoelige functie. Het gebied wordt omringd door landbouwgronden. Op circa 80 meter ten noordoosten van het projectbied is een agrarisch (landbouw) bedrijf gevestigd. Op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering, versie 2009, van de VNG moet tussen een akkerbouwbedrijf en woningen een richtafstand van 30 meter worden gewaarborgd. Deze richtafstand wordt bepaald door de mogelijke hinder door geluid. Aan de richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan (80 meter). Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Voor de omliggende wegen, de Tarpanweg en de Dronterringweg, geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Voor deze wegen is in het huidige bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'Geluidzone – weg' opgenomen. Binnen deze zone mag slechts een gevoelig object worden gebouwd indien de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Daarom is voor dit project een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van ($L_{den} = 48$ Db) niet worden overschreden. Vaststelling van een hogere grenswaarde is niet nodig. De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van de bedrijfswoning.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de gewenste functie.

Op 4 oktober 2018 is voor het project de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek gevraagd advies te geven over een vrijstelling voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Uit de beoordeling van de omgevingsdienst (zie bijlage 4) blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering is en dat de vrijstelling kan worden verleend. Nader bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

4. 4. Water

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

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Zuiderzeeland (kenmerk: 20181114-37-19233). Voor de ontwikkelingen dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen (bijlage 5). Dit betekent dat er over dit project nader overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de planprocedure. Op basis van de watertoets is een uitgangspuntennotitie opgesteld die als goede basis voor de uitvoering van het project geldt. Hierna wordt op de relevante uitgangspunten ingegaan. Omdat het projectgebied niet gelegen is binnen een waterkering, is het thema veiligheid niet relevant.

Wateroverlast

Het verharderen van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelde 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.

Indien in het buitengebied de verharding toeneemt met een oppervalk groter of gelijk is aan 2.500m² dan is compensatie noodzakelijk. Hiervoor heeft het waterschap ontwerprichtlijnen. Het project is gelegen in het buitengebied. Het verharde oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met circa 200 tot 300 m² toe. Omdat deze toenames kleiner is aan dan 2.500 m² is compensatie niet noodzakelijk.

Goed functionerend watersysteem (WF)

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 oppervlaktewaterwaterregime (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.

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

Schoon water

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar de realisatie van een ecologisch gezond watersysteem. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. 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.

Afvalwater

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

Hemelwater

In tegenstelling tot huishoudelijk of bedrijfsafvalwater is het niet nodig om schoon hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Tevens biedt het perceel mogelijkheden voor infiltratie. 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 uitloogbare stoffen zijn gebruikt.
- Hemelwater van onverhard terrein.

Voor het initiatief is een watertoets uitgevoerd. Uit de watertoets blijkt dat het plan de normale procedure dient te volgen. Binnen het projectgebied worden minder dan 50 parkeerplaatsen gecreëerd en zijn er minder dan 1000 voertuigen per dag. Daarnaast worden er geen uitloogbare stoffen gebruikt. Het is dus niet nodig om hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Bij de uitvoering van het plan vindt een minimale toename van het verhard oppervlakte plaats. Water compensatie is dan ook niet nodig. Het aspect water vormt geen belemmering voor het realiseren van de bedrijfswoning.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Ketelmeer) ligt op circa 3 kilometer. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en kleine omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Het projectgebied betreft een goed onderhouden grasveld. Hierdoor is het ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Daarnaast worden geen werkzaamheden uitgevoerd in het water of aan de walkant, waardoor ter plaatse van deze gronden niets te verwachten is. Ook worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Er worden dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad.

Een (verkenkend) veldonderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten is dan ook niet nodig. Effecten op beschermde planten- en diersoorten worden niet verwacht. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet Natuurbescherming. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Hiermee zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden.

4. 6. Archeologie

De gemeente Dronten heeft een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Dronten wordt voor wat betreft archeologische terreinen en reële archeologische verwachtingen onderscheid gemaakt in 5 categorieën die 'Archeologisch waardevolle gebieden' worden genoemd. Voor categorie 2 t/m 4 is een passende regeling opgesteld, die gebaseerd is op de voorbeeld planregels behorende bij de Archeologische beleidskaart (Waarde-Archeologie 2 t/m 4).

Het projectgebied valt buiten de archeologische waardevolle gebieden. Onderzoek naar de archeologische waarden is niet noodzakelijk.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Een deel van de N711 (Dronterringweg) is aangemerkt als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In onderstaand tabel zijn de vervoersaantallen over de N307-711 weergegeven.

N307	LF1, Brandbare vloeistof	LF2, Brandbare vloeistof	LT1, Toxische vloeistof	LT2, Toxische vloeistof	GF3, Brandbaar gas
aantal transporten	1.444	1.686	0	0	560

Het projectgebied ligt in het invloedsgebied van de N307-711 (Dronterringweg). Het invloedsgebied bedraagt 355 m, de stofcategorie GF3 is hier maatgevend. Het projectgebied ligt op 140 meter tot het midden van de weg. Door het geringe aantal van vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen heeft deze weg geen PR 10-6 risicocontour. Binnen de zone van 200 meter moet worden getoetst of een berekening van het groepsrisico noodzakelijk is. Door het toevoegen van één woning zal met de beoogde ontwikkeling het aantal personen nauwelijks toenemen. De afstand tot de weg en het aantal personen geeft geen aanleiding om het groepsrisico te berekenen. Binnen het invloedsgebied geldt wel een verantwoordingsplicht.

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de N307-771 dient op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes het groepsrisico te worden verantwoord. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Wat betreft de zelfredzaamheid gaat de functie die mogelijk wordt gemaakt uit van zelfredzame personen. Wat betreft de bereikbaarheid van hulpdiensten ligt de opkomsttijd op dan de wettelijke normtijd. Voor de bestrijdbaarheid geldt dat in de omgeving van het projectgebied voldoende bluswater aanwezig is.

Op grond van het bovenstaande wordt het groepsrisico verantwoord geacht. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van één extra woning draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

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

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Procedure omgevingsvergunning

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

Reactie overlegpartners

In het kader van het overleg bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de overlegpartners verzocht reactie te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft een positief advies gegeven. Alle relevante wateraspecten komen aan bod in de waterparagraaf. De opgenomen informatie is correct en/of voldoet aan de uitgangspunten en het beleid van het waterschap.

Provincie Flevoland

De provincie Flevoland heeft in haar reactie twee opmerkingen op het ontwerp. In de reactie van de provincie wordt aangegeven, dat de Beleidsregels over Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied ontbreken. Dit beleid is in paragraaf 3.2 toegevoegd. Daarnaast heeft de provincie een opmerking over het huidige bestemmingsplan in combinatie met dit project. In paragraaf 3.3 is dit onderdeel toegevoegd en beantwoord.

Zienswijzen

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Er is één zienswijze ingediend. Op basis van deze zienswijze heeft er een overleg plaats gevonden met de indiener. Op basis van dit overleg zijn er nieuwe afspraken gemaakt en heeft de indiener besloten om de zienswijze in te trekken (zie bijlage 7 beantwoording zienswijze).

Vaststelling

Op 11 september 2019 is het besluit genomen om de omgevingsvergunning te verlenen. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft een kosten/batenanalyse gedaan. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst.

De gemeente maakt verder geen kosten die niet met leges worden gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan of -overeenkomst is daarom niet aan de orde. Wel wordt een plan-schadeverhaalsovereenkomst opgesteld.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

6. 1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, waarmee het realiseren van een bedrijfswoning, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6. 2. Afweging

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 past de bedrijfswoning bij de beeldkwaliteit en de kwaliteiten in de omgeving. Voorts is het project in overeenstemming, zoals beschreven in hoofdstuk 3, met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

6. 3. Conclusie

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