

Bestemmingsplan

DRONTEN Van den Hamlaan 9

(D4008)

Opgesteld door:

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

Bestemmingsplan - Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Ligging van het plangebied	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5 Bestaande en toekomstige situatie	7
1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied.....	7
1.5.2 Toekomstige situatie van het plangebied	8
 2 BELEIDSKADER	 10
2.1 Landelijk beleid	10
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	10
2.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Omgevingsplan Flevoland 2006	11
2.2.2 Nota Landbouwonwikkeling in Flevoland (2003)	11
2.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)	11
2.2.4 Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid	12
2.2.5 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.3.1 Inleiding.....	13
2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030	13
2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten “De Kracht van Dronten”	14
2.3.4 Bestemmingsplan	15
2.3.5 Welstandsnota 2013	16
2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)	16
2.3.7 Bouwverordening (2012, 6e wijziging)	17
2.3.8 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid	17
 3 RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN.....	 18
3.1 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten	18
3.2 Ruimtelijke aspecten.....	18
3.3 Conclusie m.b.t. de ruimtelijke en functionele aspecten.....	20

4 OMGEVINGSASPECTEN	21
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	27
4.6 Ecologie (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en EHS)	29
4.7 Externe veiligheid.....	32
4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering	33
4.9 Verkeer en parkeren	34
4.10 Nuts- en buisleidingen	34
4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking	35
4.12 Waterparagraaf	36
5 JURIDISCHE PLANOPZET.....	43
5.1 Algemeen.....	43
5.1.1 SVBP 2012.....	43
5.1.2 Planregels	43
5.2 Bestemmingen	44
5.2.1 Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf.....	44
5.2.2 Agrarisch	45
5.3 Dubbelbestemming.....	45
5.3.1 Waarde – Archeologie 4	45
5.4 Aanduidingen	45
5.4.1 Algemeen.....	45
5.4.2 Functie-aanduiding	45
5.4.3 Bouwvlak aanduiding	46
5.4.4 Algemene regels: Geluidzone – weg.	46
5.5 Overig.....	46
6 UITVOERBAARHEID	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.1.1 Algemeen.....	47
6.1.2 Kostenverhaal	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Bijlage 1 Samenvatting ingevulde gegevens watertoets	49
Bijlage 2 Beantwoording inspraakreactie	53

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De aandeelhouders van de eigenaar ¹ van het perceel aan de Van den Hamlaan 9 te Dronten bestaan uit een aardappelopslag- en verwerkingsbedrijf uit Dronten en een tweetal agrariërs uit de buurt van Lelystad. Mede vanwege de toekomstige ontwikkelingen in het Hanzekwartier, zal op termijn de bestaande bedrijfslocatie van het aardappelverwerkende bedrijf aan de Nijverheidsweg 15 te Dronten verlaten moeten worden en elders worden voortgezet.

De aandeelhouders willen een nieuw bedrijf vestigen voor de opslag en be- en verwerking van landbouwproducten van onder andere aardappelen, wortelen en uien. Ook agrarische handelsbemiddeling behoort tot de bedrijfsactiviteiten. De beoogde bestemming die het meest toegesneden is op de beoogde bedrijfsvoering, is een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Daartoe is reeds het bedrijfspand aan de Van den Hamlaan 9 te Dronten verworven.

In het inmiddels in werking zijnde, edoch nog niet onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied D4000 heeft dit perceel een agrarische bestemming.

Voor de beoogde bedrijfsdoeleinden zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar de bestemming Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf. In het kader van de bedrijfsplannen, is verder een uitbreiding van de opslagcapaciteit in loodsen noodzakelijk. Dat maakt ook een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. In het kader van een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik, is het bovendien wenselijk om het bouwvlak ook nog een aantal meters te verschuiven.

Op 5 juli 2016 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Dronten besloten om:

- In principe mee te werken aan een bestemmingswijziging van het perceel Van den Hamlaan 9 en een vergroting/verschuiving van het bouwvlak;
- Aan het verzoek mee te werken door middel van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro, waarbij rekening wordt gehouden met de omgevingsaspecten.

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

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

¹ De Schutter Holland B.V.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dronten en bestaat uit het perceel, plaatselijk bekend als Van den Hamlaan 9 te Dronten (8251 RX). Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen:

- Gemeente Dronten
 - sectie B, nummer 1575
 - sectie B, nummer 1846
 - sectie B, nummer 1845 (deels)

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



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

De percelen van het plangebied grenzen direct aan de Rietweg en de Van den Hamlaan.

Ten noordoosten van het perceel, op ca. 425 meter afstand, ligt woonbebouwing (Dronten).

Direct aan de overzijde van de Van den Hamlaan 9, ligt een burgerwoning (nr. 7, woonbestemming). De afstand tussen de perceelsgrenzen bedraagt ca. 17,5 meter. Iets verderop, in zuidoostelijke richting, ook aan de overzijde van de Van den Hamlaan 9 ligt nog een 2^e burgerwoning (nr. 5, woonbestemming). Hier bedraagt de afstand tussen de perceelsgrenzen ca. 380 meter.

Aan dezelfde zijde van de Van de Hamlaan als perceel nr. 9, ook in zuidoostelijke richting, liggen nog 2 agrarische bedrijfskavels (nrs. 11 en 13). De afstand tussen de perceelsgrenzen bedraagt resp. ca. 235 meter en ca. 525 meter.

Verder ligt er aan de overzijde van de Rietweg, aan de Otterlandenlaan in zuidwestelijke richting nog een agrarische bedrijfskavel (nr. 12). De afstand tussen de perceelsgrenzen bedraagt ca. 373 meter.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

- Bestemmingsplan Buitengebied (D4000).

Dat bestemmingsplan is op 30-04-2015 vastgesteld en in werking, maar nog niet onherroepelijk.

De eigenaar van het perceel Van den Hamlaan 9 te Dronten wordt in week 7 (2017) volledig eigenaar van het plangebied.

In figuur 2 is het in werking zijnde bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is indicatief met een rood kader weergegeven.



Figuur 2. Uitsnede regeling vigerende bestemmingsplannen (met ligging plangebied in rood):

Het hele plangebied heeft de bestemming “Agrarisch” (artikel 3).

Met uitzondering van de bedrijfskavel heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”, aangeduid met het “+”-teken (artikel 24).

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding “Geluidzone – weg” (artikel 29.3). De grens van deze zone is aangeduid met een bruinoranje lijn met dwarsstreepjes aan 1 zijde.

De bedrijfskavel (het gebied zonder “+”-tekens) heeft de functieaanduiding “Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel”. De bedrijfskavel heeft ook nog 2 andere functieaanduidingen, te weten:

- “Fruitteelt”;
- “Specifieke vorm van agrarisch – geen niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan”.

Conclusie ten aanzien van de vigerende bestemmingsplannen

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

Dit document fungeert als toelichting op het nieuwe bestemmingsplan.

1.5 Bestaande en toekomstige situatie

1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied

De eigenaar van agrarische bedrijfskavel aan de Van den Hamlaan 9 te Dronten is bezig om ten behoeve van de eigen teelt en teelten van derden in de bestaande bedrijfsgebouwen zowel opslag van landbouwproducten alsmede de verwerking van aardappelen te realiseren. De bestaande koelinstallatie is inmiddels vervangen door een nieuwe koelinstallatie met het koelmiddel propaan (glycol), met een capaciteit beneden de 25 kg.

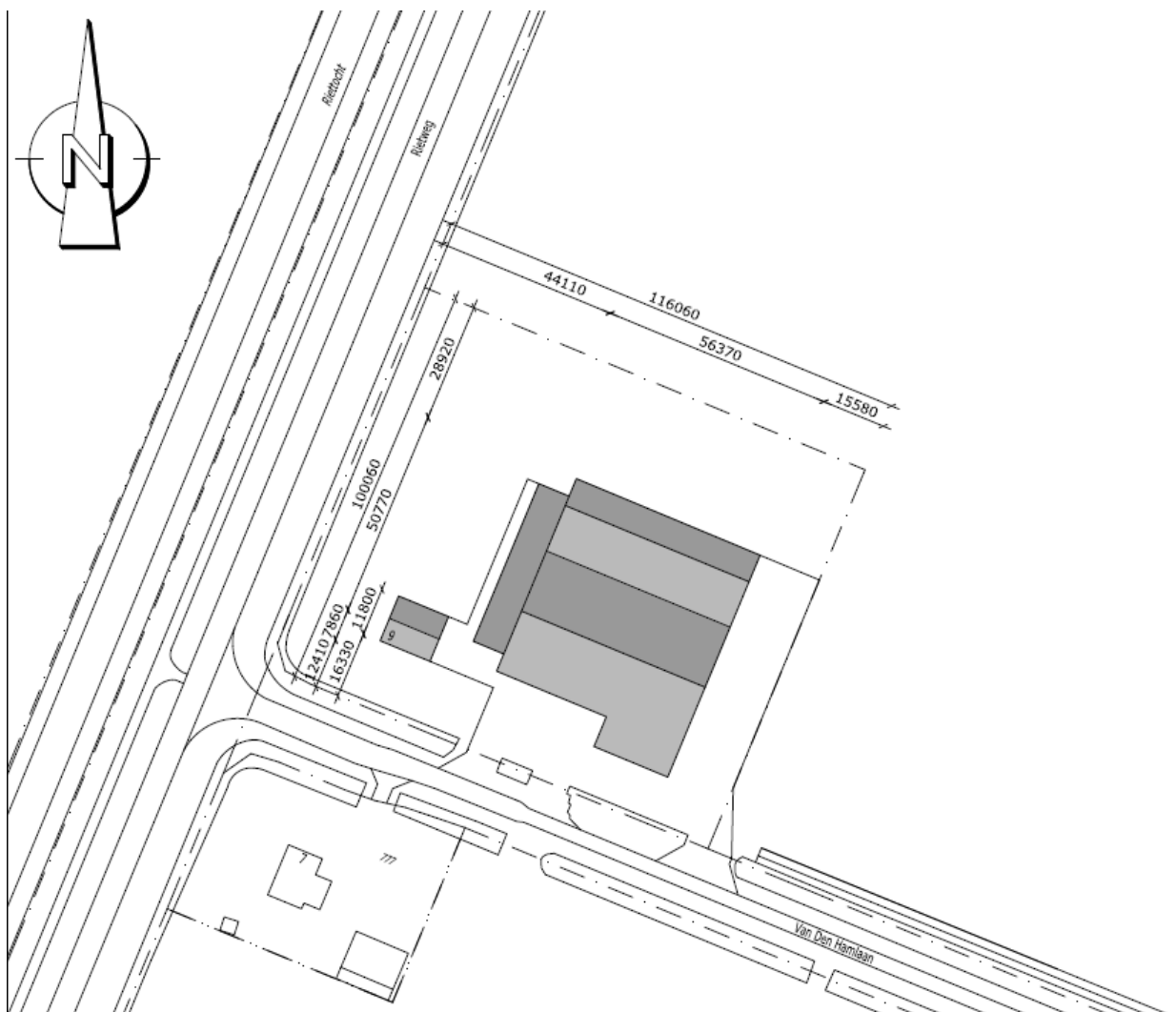
In de bestaande situatie zijn aan de Van den Hamlaan 2 inritten aanwezig.

De bedrijfswoning is voorzien van een kap.

Er is geen volwaardige erfsingel aanwezig rond de bouwpercelen aan de Van den Hamlaan. In gebieden met de functieaanduiding "Fruitteeltgebied" is dat ook niet noodzakelijk, omdat de oorspronkelijke verschijningsvorm van het landschap in het fruitteeltgebied hoog wordt gewaardeerd. Het gaat om het kleinschalige en besloten karakter van de fruitgaarden en de openheid van het bouwperceel. Het eigene van het karakter van dit gebied is nog grotendeels overeind gebleven.

Dat geldt echter niet voor het plangebied zelf. Het bouwvlak beschikt namelijk niet (meer) over een kavelbeplanting (haag). Dat komt enerzijds omdat het perceel grenst aan 2 wegen, waar geen kavelbeplanting (haag) noodzakelijk is. Langs de Rietweg is, in de wegberm, wel een hoge bomenrij aanwezig. Anderzijds zijn er een aantal jaren geleden ook nog loodsen bijgebouwd. Als er in het verleden al een kavelbeplanting aanwezig was, is die vermoedelijk ten gevolge van de nieuwbouw thans verdwenen.

De huidige situatie van de Van den Hamlaan 9 is weergegeven in figuur 3 op de volgende pagina.



Figuur 3 Huidige situatie.

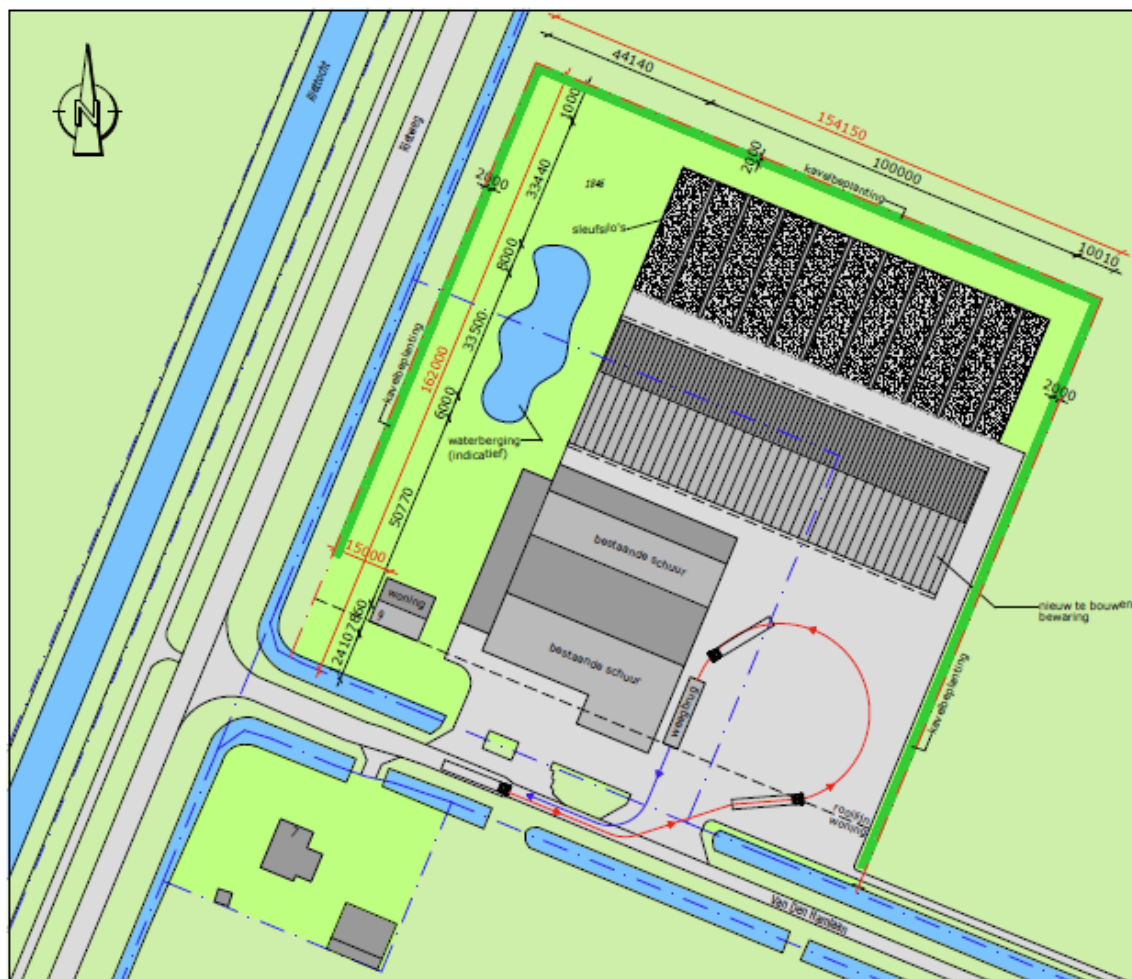
1.5.2 Toekomstige situatie van het plangebied

De eigenaar van het bouwvlak aan de Van den Hamlaan 9 is voornemens om de bestemming van het bouwvlak te wijzigen van “Agrarisch” naar “Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf” en daarbij ook het bestemmingsvlak voor het bedrijf te vergroten. Het perceel zal in de nieuwe situatie 154,15 m (breed) x 162,00 m (diep) bedragen, waardoor het bestemmingsvlak een oppervlak krijgt van ca. 24.972 m². Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten worden zowel een nieuwe loods alsmede een aantal sleufsilo's aangelegd. Ook komt er een weegbrug op het terrein.

De Van den Hamlaan 9 is reeds eigendom van de onderneming en de gebieden waarmee het bestemmingsvlak wordt uitgebreid, worden binnenkort ook eigendom. De gebieden liggen in het buitengebied van de gemeente Dronten. De Van den Hamlaan is tevens de ontsluitingsweg, die vervolgens aantakt op de Rietweg.

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

De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 4.



Toelichting

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 ². Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie § 2.1.2). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

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

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

2.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid

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

² De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals:

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsplan Flevoland 2006

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Nota Landbouwonwikkeling in Flevoland (2003)

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

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

2.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)

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

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

2.2.4 Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid

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

In paragraaf 4.6 is de invloed van dit bestemmingsplan op de natuur beschreven. Daarbij zijn ook kaarten opgenomen met betrekking tot de EHS-gebieden en de ecologische verbindingzones (EVZ's) in de gemeente Dronten (i.c. figuur 7 en 8 van dit plan). Om onnodige dubbelingen te voorkomen, zijn die kaarten hier niet weergegeven.

2.2.5 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid

De wijziging van de agrarische bestemming van het plangebied in een bedrijfsbestemming en het vergroten van het bestemmingsvlak (bedrijfskavel), wordt ingegeven door de behoefte aan voldoende ruimte voor de volgende agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten:

- ☐ opslag van landbouwproducten, afkomstig van eigen teelt en teelt van derden;
- ☐ bewerking van aardappelen, afkomstig van eigen teelt en teelt van derden;

Daartoe wordt ook een nieuwe agrarische loods en meerdere sleufsilo's gerealiseerd.

De onderneming die eigenaar is van de Van den Hamlaan 9, beschikt via haar aandeelhouders over een areaal van ca. 250 hectare landbouwgronden voor de teelt van akkerbouwproducten. Het betreft vooral landbouwgronden tussen Dronten en Lelystad Airport. Verder wordt het perceel gebruikt om een bestaand aardappelverwerkend bedrijf uit het Hanzekwartier van Dronten te verplaatsen.

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

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Inleiding

De volgende gemeentelijke beleidsstukken zijn relevant voor dit bestemmingsplan:

- § 2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (2012)
- § 2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten “De Kracht van Dronten” (2015)
- § 2.3.4 Bestemmingsplannen (2015)
- § 2.3.5 Welstandsnota 2013 (2013)
- § 2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)
- § 2.3.7 Bouwverordening (6e wijziging) (2012)

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 Van den Hamlaan 9 ligt in het gebied: grootschalig agrarisch kerngebied. In dit gebied ligt het prismaat 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.

Onderhavige functie is hier een voorbeeld van. Deze functie is namelijk gerelateerd aan de oorspronkelijke agrarische functie.

Kadernotitie buitengebied

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

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

In het onderhavige bestemmingsplan krijgt het plangebied deze nieuwe bestemming.

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)”.

Met name het kader voor bedrijvigheid in de vorm van agrarische hulp- en nevenbedrijven en voor overige bedrijvigheid in het buitengebied, zoals dit is vastgelegd in de Kadernotitie Buitengebied en de doorvertaling ervan in het Bestemmingsplan “Buitengebied (D4000)”, is van essentieel belang voor deze ontwikkeling (zie ook § 2.3.3).

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 de relevante passages uit de vigerende bestemmingsplan “Buitengebied (D4000)” nader beschreven. Het bestemmingsplan is op 30-04-2015 vastgesteld en door een uitspraak van de Raad van State op 05-10-2016 onherroepelijk geworden.

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

Bestemmingsplan Buitengebied (D4000)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied (D4000)) heeft het College van Burgemeester en Wethouders de wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming “Agrarisch” te wijzigen in “Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf” ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel.

Tot een agrarisch hulp- en nevenbedrijf behoort:

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

In dit bestemmingsplan zijn meerdere ruimtelijke uitgangspunten van voorgaande bestemmingsplannen bestemmingsplan gecontinueerd. Een bouwvlak of bedrijfskavel dient rechthoekig te zijn en moet zijn omgeven door een erfsingel van ten minste 6 meter breedte (behalve bij erven in 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 dieper dan breed zijn en parkeren en verkeersbewegingen moet op het eigen erf plaatsvinden.

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

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

Deze voorwaarden vormen onder meer het toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

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

2.3.5 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 wel in een beeldbepalend deel van de polderzone ligt (namelijk langs de Rietweg), gelden daarom voor dit initiatief wel hogere welstandseisen. Het rapportcijfer dient minimaal een 8 te bedragen.

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 Bouwverordening (2012, 6e wijziging)

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

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

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

2.3.8 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 inclusief een erfvergroting. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf" en het bouwvlak wordt vergroot tot 2,49 ha. 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. Om dubbelingen te voorkomen, worden die aspecten hier niet nader beschreven.

3 RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN

Het uitgangspunt is dat er zowel een functiewijziging alsmede een erfvergroting wordt gerealiseerd. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd voor een bestaand agrarisch hulp- en nevenbedrijf met een specifieke aanduiding voor de activiteit agrarische handelsbemiddeling.

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

3.1 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten

De hoofdactiviteit, in casu de opslag, be- en verwerking van o.a. aardappelen, uien en wortels voldoet volledig aan de uitgangspunten voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Het betreft de opslag, be- en verwerking van agrarische producten, geteeld door gelieerde agrarische ondernemers.

Verder is er sprake van agrarische handelsbemiddeling als nevenactiviteit. Het betreft handelsbemiddeling in landbouwproducten die niet binnen de inrichting worden opgeslagen, be- en/of verwerkt. Daarmee valt de handelsbemiddeling niet onder de in paragraaf 2.3.3. genoemde activiteiten van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Maar de bedrijfsactiviteit past wel prima binnen de uitgangspunten voor bedrijvigheid in het buitengebied.

De agrarische handelsbemiddeling betreft voornamelijk agrarische producten die afkomstig zijn van de gelieerde agrarisch ondernemingen (van de aandeelhouders). Die ondernemingen zijn gevestigd in de buurt van Lelystad Airport en beschikken over agrarische gronden tussen Lelystad en Dronten. Op veel kleinere schaal vindt er ook nog handelsbemiddeling plaats van de agrarische producten van andere agrarische ondernemers.

De agrarische handelsbemiddeling van (ruwe) agrarische producten van de gelieerde agrarische ondernemers zorgt voor een directe binding met het buitengebied. Daarmee voldoet deze bedrijfsactiviteit goed aan de uitgangspunten voor bedrijvigheid in het buitengebied van de gemeente Dronten.

3.2 Ruimtelijke aspecten

De uitbreiding van het bouwvlak is ingegeven door de behoefte om de nieuwe bedrijfsactiviteiten te kunnen huisvesten. Via de uitbreiding van het bouwvlak wordt bewerkstelligd dat er voldoende ruimte is voor parkeren, opslag en be- en verwerking van landbouwproducten, verkeersafwikkeling en de bouw van een nieuwe bedrijfsloods en nieuwe sleufsilo's. Het moge duidelijk zijn, dat deze ruimte niet binnen de huidige begrenzing van het bouwvlak aan de Van den Hamlaan 9 gevonden kan worden.

De nieuwe kavelomvang is noodzakelijk voor de huidige agrarische productieomvang van de gelieerde ondernemingen (aandeelhouders). Schaalvergroting is niet aan de orde. De behoefte aan een grotere kavel vloeit verder voort uit de verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Dit wordt met name veroorzaakt door de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van de aardappelverwerking aan de Nijverheidsweg 15 te Dronten naar deze nieuwe locatie. De verschuiving van het bouwvlak is gedaan vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik. Zonder verschuiving zou een aanzienlijke strook van het bouwvlak langs de Rietweg geheel niet gebruikt kunnen worden.

Bij vergroting van bouwkvavels moet in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuur-historische 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 niet door dit bestemmingsplan. Ook de landschappelijke hoofdstructuur verandert niet. Bij de nieuwbouw is er ook geen sprake van een verandering van het bebouwingspatroon. De vorm van de kavel verandert wel. In de huidige situatie is de kavel breder (116,06 meter) dan diep (100,06 meter). Dit is in strijd met de ruimtelijke uitgangspunten.

In de nieuwe situatie is het perceel wel dieper (162,00 m) dan breed (154,15 m). Met een oppervlak van ca. 24.972 m² blijft de nieuwe kavel net binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 2,5 ha. Bij de vergroting van het bouwvlak van de Van den Hamlaan 9 blijft er ook in de nieuwe situatie sprake een bestemmingsvlak met een rechthoekige vorm. Alleen omdat er sprake is van kruispunt van 2 wegen, ontbreekt een klein hoekje van de rechthoek.

Uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (D4000) zijn dat er:

- tussen bebouwing en de niet naar de weg gekeerde zijden van de perceelgrens een afstand van 10 meter in acht moet worden genomen.
- bij de naar de weg toe gekeerde zijde(n) van het perceel tussen de bebouwing en de perceelgrens een afstand van 15 meter in acht moet worden genomen;
- de bedrijfsgebouwen dienen achter de voorgevel van de woning te zijn gesitueerd.

Bij de bestaande bebouwing kan hier echter niet aan worden voldoen, omdat:

- de afstand tot de perceelgrens (wegzijde) minder dan 15 meter bedraagt;
- de rooilijn van een bedrijfsgebouw zich voor de voorgevel van de bedrijfswoning bevindt.

Voor de bestaande situatie (gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen) wordt daarom via een planregel op deze punten een uitzondering op het uitgangspunt gemaakt. Nieuwe bebouwing voldoet echter wel aan de genoemde uitgangspunten.

Bij bouw- of bedrijfskavels in het fruitteeltgebied hoeven geen erfsingels aanwezig te zijn cq. aangelegd te worden. Een kavelbeplanting volstaat. Het open bouwvlak is namelijk kenmerkend voor het fruitteeltgebied. Er komt langs de niet naar de weg gekeerde zijden van het nieuwe bouwvlak een enkelvoudige elzen- of beukenhaag.

Er zal een nieuw bedrijfsgebouw en ook nieuwe sleufsilos worden opgericht. Deze worden vanaf de weg gezien, achter de bestaande bedrijfswoning en -gebouwen gesitueerd. Verder wordt er een weegbrug aangelegd. Deze komt achter het verlengde van naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning te liggen.

Het nieuwe bedrijfsgebouw en de sleufsilos (bouwwerken, niet zijnde gebouwen) voldoen aan de (bouw)-kenmerken, zoals vastgelegd in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Deze waarden zijn gelijk aan de bouwkenmerken, zoals die zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied (D4000)".

Parkeren ten behoeve van de bedrijfsvoering vindt plaats op de eigen bedrijfskavel. Er is door de opslagcapaciteit, net als in de huidige situatie, wel sprake van een verkeersaantrekkende werking. Op jaarbasis brengt de ontwikkeling ca 3.750 verkeersbewegingen met zich mee. Deze bestaan uit bewegingen door zwaar verkeer (vrachtauto's en tractoren) en overige (personenauto's). Per dag zijn het naar verwachting gemiddeld iets minder dan 4 stuks zwaar verkeer en gemiddeld minder dan 4 personenauto's. Tijdens de piekdagen in het oogstseizoen ca 16 stuks zwaar verkeer en tijdens piek in afvoerseizoen ca 7 stuks zwaar verkeer.

Het aantal transportbewegingen met zwaar verkeer tussen 19:00 en 07:00 bedraagt op jaarbasis minder dan 1. Tijdens de pieken in het seizoen kan het voorkomen dat er gemiddeld 4 stuks zwaar verkeer per dag in de avond- en nachtperiode de locatie aan doen. In de nieuwe situatie gaat het merendeel van de verkeersbewegingen van het zwaar verkeer via de nieuwe inrit (85%).

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. 425 meter afstand van een woonkern (Dronten). De meest nabije bebouwing van Dronten is echter geen woonbebouwing, maar een tuincentrum (Groenrijk Dronten).

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

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 bestemmingplan op dit punt uitvoerbaar geacht. Vanwege het feit dat de kavel in de nieuwe situatie niet langer breder dan diep is, en weer wordt voorzien van een kavelbeplanting, treedt er een duidelijke verbetering t.o.v. de bestaande situatie op.

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 omgevingssituatie ontstaat / blijft bestaan. In dit hoofdstuk zijn de volgende randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de volgende omgevingsaspecten:

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

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

4.2 Bodem

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

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

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

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

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

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

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

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

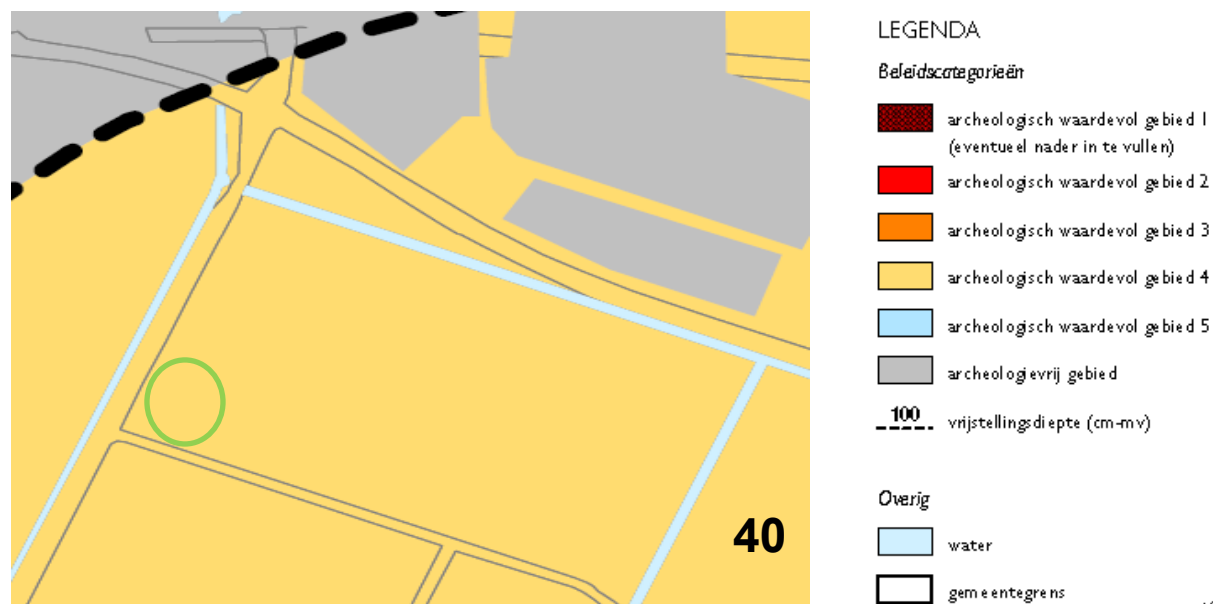
Het bestemmingsplan wordt op het punt van bodemkwaliteit uitvoerbaar geacht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlak van 11.613 m² en ligt niet in archeologisch waardevol gebied. Het project ligt dus voor $24.972 - 11.613 = 13.359 \text{ m}^2$ in archeologisch waardevol gebied. In het kader van de functiewijziging en de erfuutbreiding is, vanwege het feit dat de omvang van het project kleiner is dan 1,7 hectare in archeologisch waardevol gebied 4, 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 bestemmingsplan. Wel is in het plan een dubbelbestemming opgenomen, waarbij een deel van het plangebied wordt aangemerkt als archeologisch waardevol gebied 4.

4.4 Geluid (en wegverkeer)

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

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

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

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

Het initiatief omvat een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, een uitbreiding van die bedrijfskavel en de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw en sleufsilos. De nieuwe functie wordt Bedrijf - Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf. Het initiatief ligt niet in:

- een aandachtszone spoorweglawaai;
- een aandachtszone wegen;

Het initiatief ligt wel in:

- een geluidszone wegverkeerslawaai (van de Rietweg).

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn grens- en richtwaarden voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in buitennormen (geluidbelasting op de gevel) en binnennormen (binnenwaarde). De grens- en richtwaarden gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een weg. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een weg waarbinnen de grens- en richtwaarden van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidgevoelige bebouwing binnen de geluidzone van een weg te realiseren is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Dit plan maakt het mogelijk om nieuwe bedrijfsbebouwing in de vorm van een loods te realiseren. Dit is echter geen geluidgevoelige bestemming.

In de nabijheid van het bouwvlak zijn wel enkele geluidsgevoelige objecten aanwezig, namelijk de (bedrijfs)-woningen van de omliggende percelen (Van den Hamlaan nr. 5, 7, 11 en 13). De woning van nr. 7 ligt op ca. 38 meter van de erfgrans van het plangebied. Echter, ook in de huidige situatie ligt die woning op dezelfde afstand van de erfgrans van de agrarische bedrijfskavel.

Het aantal verkeersbewegingen zal ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk veranderen. Het perceel Van den Hamlaan 9 heeft in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied (D4000)" de bestemming "Agrarisch". Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Een agrarisch bedrijf brengt ook de nodige verkeersbewegingen met zich mee. Dit gebeurt onder meer met tractoren, vrachtauto's en personenauto's. Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd. Naast deze agrarische activiteiten had de vorige eigenaar / gebruiker ook een transportbedrijf (als onderdeel van de dienstverlening aan akker- en tuinbouwbedrijven).

De nieuwe ontwikkeling brengt ca. 3.750 verkeersbewegingen met zich mee. Deze bestaan uit bewegingen door zwaar verkeer (vrachtauto's en tractoren) en overige (personenauto's). Onderstaand zijn deze verkeersbewegingen inzichtelijk gemaakt.

Zwaar verkeer

De totale opslagcapaciteit van de inrichting wordt 6.000 ton. Dit is gebaseerd op de totale opslagcapaciteit na de nieuwbouw. Op jaarbasis wordt ca. 7.000 ton aan- en afgevoerd (na de nieuwbouw). Een bezoek aan de inrichting levert 2 vervoersbewegingen op (aankomst en vertrek).

Als die hoeveelheid van ca. 7.000 ton wordt aangevoerd met:

- vrachtauto's, dan betreft het ca. 234 vrachtauto's (gemiddeld 30 ton / vrachtwagen).
- kiepwagens van boeren, dan betreft het ca. 584 boerenkiewers (gemiddeld 12 ton / kieper).

In de praktijk worden de producten door beide type voertuigen aangevoerd. Naar schatting wordt 70% aangevoerd in kiewers (ca. 409 stuks) en 30% met vrachtauto's (ca. 70 stuks). Dat geeft $ca. 479 \times 2 = ca. 958$ verkeersbewegingen voor de aanvoer van het product.

De afvoer is meestal kleinschaliger. De vrachtauto's zitten duidelijk minder vol en de kiewers zitten ook iets minder vol. Vrachtauto's nemen bij afvoer gemiddeld 20 ton gereed product mee en kiewers 10 ton. Naar schatting wordt 70% afgevoerd in vrachtwagens (ca. 245 stuks) en 30% met kiewers (ca. 210 stuks). Dat geeft $ca. 455 \times 2 = ca. 910$ verkeersbewegingen voor de afvoer van het product.

Aan zwaar verkeer is dat $958 + 910 = ca. 1.868$ verkeersbewegingen op jaarbasis. Dat zijn gemiddeld $1.868 / 250$ werkdagen = 7,5 verkeersbewegingen. Dat komt neer op gemiddeld iets minder dan 4 stuks zwaar verkeer (vrachtwagens en tractoren) per dag.

Overige verkeersbewegingen

Er werken vaste 2 werknemers. Deze komen elk met een personenwagen. Gedurende het sorteerseizoen (oktober-maart) kunnen er bovendien nog eens 2 tot 5 losse werknemers werken. Voor deze berekening zijn we uitgegaan van 250 werkdagen per jaar. Gedurende een half jaar 2 werknemers, gedurende het andere halve jaar gemiddeld 5,5 werknemer.

Aan verkeersbewegingen met personenwagens zullen dat $(2 \times 125 \times 2) + (5.5 \times 125 \times 2) = 1.875$ verkeersbewegingen op jaarbasis zijn. Dat zijn gemiddeld $1.875 / 250$ werkdagen = 7,5 verkeersbewegingen. Dat komt neer op gemiddeld minder dan 4 personenwagens per dag.

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

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

- 6 vrachtwagens (in totaal 50 stuks op jaarbasis);
- 12 tractoren (in totaal 360 stuks op jaarbasis).

De aanvoer van agrarische producten vindt plaats in de periode van 1 augustus tot 1 mei (oogstseizoen). De piek in het oogstseizoen (70%) is in de twee laatste weken van augustus en de eerste twee weken van september. Naast het beschreven piekmoment tijdens het oogstseizoen is er in het vroege voorjaar nog een piekmoment.

De afvoer van agrarische producten vindt plaats van begin oktober tot eerste week mei. De afvoer is meer regelmatig verdeeld over de tijd. Een kleine piek (40%) in de afvoer is van half maart tot eind april (afhankelijk van het weer). Het betreft de afvoer van poot aardappelen met tractor en kiewers gedurende ca. twee weken. Circa gaat het om 5 tractoren per dag en 1 à 2 vrachtauto's per dag.

Gedurende een jaar komen echter ook regelmatig dagen voor dat 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. Met name in de oogstperiode kan er echter in de avondperiode (19.00 t/m 07.00 uur) wel sprake zijn van aanvoer naar de inrichting, met name van tractoren met dumpers.

Met name in het oogstseizoen kunnen er in de avondperiode incidenteel maximaal 2 vrachtwagens en/of 4 tractoren aankomen en/of vertrekken. Het totaal aantal voertuigen (vrachtwagens en tractoren) dat in de avond de inrichting bezoekt, bedraagt op jaarbasis echter slechts ca. 100 stuks. Op jaarbasis is dat gemiddeld minder dan 1 vrachtwagen of tractor per dag.

Het aantal verkeersbewegingen neemt slechts in beperkte mate toe, ook al wordt er een aanzienlijke additionele opslagcapaciteit gerealiseerd. Dat lijkt tegenstrijdig, maar is het niet. Voorheen was er op de agrarische bestemming een groente- en fruithandel gevestigd. De vrachtwagen-bewegingen van dat bedrijf gingen gepaard met een relatief kortstondige opslag van de producten. In de nieuwe situatie is er sprake van een veel langdurigere opslag. Meer producten, die echter ook langer worden opgeslagen.

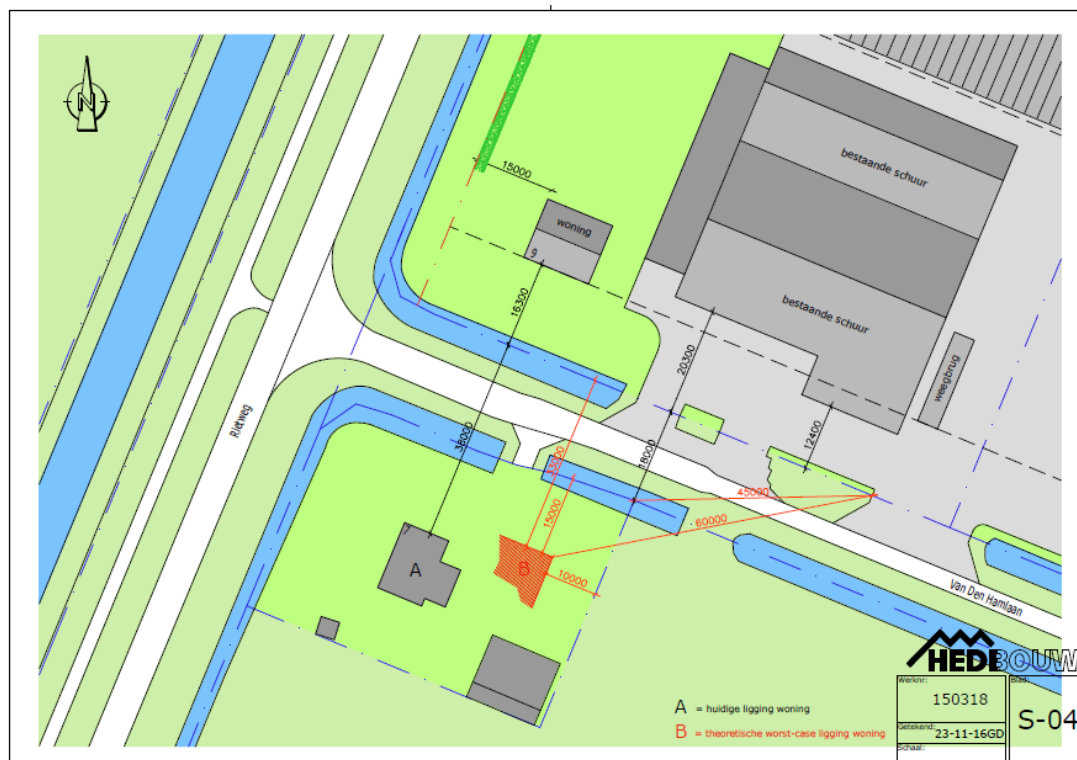
Het is de verwachting dat door de verkeersbewegingen geen geluidsoverlast ontstaat voor de naastgelegen (bedrijfs)woningen van derden.

In de bestaande situatie vinden de verkeersbewegingen plaats ter plaatse van de huidige inrit van het bedrijf. Een inrit die vlak bij de woning aan de overzijde van de weg (nr. 7) ligt. De huidige inrit bevindt zich op ca. 18 meter van de perceelgrens van die woning.

In de nieuwe situatie zullen ca. 85% (!) van de verkeersbewegingen van het zwaar verkeer zich verplaatsen naar de nieuwe inrit. Die nieuwe inrit is veel verder van de bestaande woning gelegen, namelijk op 45 meter afstand van de perceelgrens van de woning. De afstand tot de woning is nog veel groter, omdat de woning zich niet in de uiterste punt van het woonperceel bevindt. De afstand tussen de meest nabij gelegen gevel van de woning en de nieuwe inrit bedraagt namelijk 80 meter.

In de huidige situatie ligt de woning aan de overzijde van de weg op 38 meter afstand van de erfgrens van het bestemmingsvlak. Planologisch gezien, kan de woning echter ook nog naar voren worden verplaatst. Uitgaande van een afstand van 18 meter tussen beide perceelsgrenzen en de noodzaak om bij een woning 15 meter afstand te bewaren tot de aan de wegzijde gelegen perceelgrens, kan die woning op 33 meter van de perceelgrens komen te liggen.

Maar zelfs al wordt de woning helemaal naar de uiterste punt van het bouwperceel verplaatst, dan zal de afstand van de woning tot de nieuwe inrit nog minimaal 60 meter bedragen. De verschillende afstanden, ook ten opzichte van een worst-case verplaatsing van de woning zijn in figuur 6 weergegeven.



Figuur 6. Afstanden tot de meest nabijgelegen woonbebouwing.

Met een (theoretische) afstand van 33 meter tot de perceelsgrens voldoet de situatie in eerste aanleg niet aan de richtafstanden van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Voor een aan de landbouw dienstverlenend bedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m², geldt namelijk voor het omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied” een richtafstand tot de meest nabijgelegen woning van 50 meter (voor geluid) en 30 meter (voor geur).

Zowel de woning (nr. 7) als het onderhavige bestemmingsvlak liggen echter aan de Rietweg en ook in de bijbehorende “geluidszone weg”. Gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren niet tot het omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied”, maar tot het omgevingstype “gemengd gebied”.

De richtafstanden van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering mogen voor het omgevingstype “gemengd gebied” met één afstandstap worden verlaagd. Daardoor bedraagt de richtafstand voor het aspect geluid geen 50 meter, maar 30 meter. Hierdoor voldoet de beoogde situatie dus wel aan de richtafstanden van de VNG-handreiking.

Echter, volledigheidshalve is ook nog een kwalitatieve beschouwing gemaakt van de milieusituatie ten aanzien van het aspect geluid.

In de nieuwe situatie vindt het merendeel (ca. 85%) van de verkeersbewegingen van het zwaar verkeer ³ plaats via de nieuwe inrit, die op meer dan 50 meter van de woning ligt. Het overblijvende verkeer dat van de bestaande inrit gebruik zal blijven maken, heeft vooral betrekking op personenauto's (personeel). Incidenteel wordt deze bestaande inrit nog wel gebruikt door een enkele vrachtauto of tractor.

Dat het overgrote deel van het zware verkeer gebruik gaat maken van de nieuwe inrit komt door het inrichtingsplan van de bedrijfsactiviteiten:

- het laden en lossen vindt in de nieuwe loods plaats;
- er is een verkeersplein bij de nieuwe loods voor het manoeuvreren;
- de weegbrug is bij de nieuwe inrit aanwezig.

De bezoeken van vrachtwagens en tractoren aan de inrichting vinden dus grotendeels plaats via de nieuwe inrit. En, zoals reeds gemeld, zelfs bij een worst-case verplaatsing van de woning, bedraagt de afstand tussen de woning en de nieuwe inrit 60 meter. In de nieuwe situatie is er sprake van nog slechts ca. 140 bezoeken van zwaar verkeer via de bestaande inrit. Ten opzichte van de bestaande situatie is dit een forse afname.

Bovendien wordt het geluid van de verkeersbewegingen via de nieuwe inrit ook nog eens afgeschermd door een bestaand bedrijfsgebouw. In de huidige situatie is er helemaal geen sprake van afscherming van het geluid van de verkeersbewegingen.

Met name omdat door de nieuwe loods de verkeersbewegingen zich grotendeels verplaatsen naar het nieuwe terreindeel (met de weegbrug) en het geluid op dat terreindeel voor een belangrijk deel wordt afgeschermd door de bestaande bedrijfsbebouwing, zal de meest nabij gelegen burgerwoning (nr. 7) juist aanzienlijk minder geluidbelasting ondervinden. In de nieuwe situatie vindt het remmen en optrekken van het zware verkeer plaats verder af van de woning (en leefomgeving). Gemiddeld genomen gaat als gevolg van deze ontwikkeling om lage aantallen. Bij gemiddeld minder dan vier stuks zwaar verkeer per dag (met name gedurende de dagperiode), is er gemiddeld sprake van 1 vrachtauto of tractor per drie uur.

Ook zonder geluidsonderzoek kan derhalve worden vastgesteld dat de geluidssituatie zich (aanzienlijk) verbetert.

Ook in het kader van het Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek niet verplicht. Er ligt weliswaar een woning op minder dan 50 meter van de grens van de inrichting, maar het gemiddeld aantal verkeersbewegingen (van vrachtwagens én tractoren) in de avond- en nachtperiode bedraagt minder dan 1 (bezoek van 100 vrachtwagens en tractoren op jaarbasis levert 200 verkeersbewegingen op). Pas bij gemiddeld meer dan 4 verkeersbewegingen per dag is een akoestisch onderzoek verplicht.

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

³ Het bezoek van ca. 794 vrachtwagens en tractoren per jaar.

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 toename is van de transportbewegingen (zie § 4.4) kan, aan de hand van de NIBM-tool ⁴ worden gemotiveerd dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als worst-case benadering is hieronder vermeld wat de bijdrage is van het totale aantal transportbewegingen.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Verkeer als gevolg van het plan		
Voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
Aandeel vrachtverkeer		49,9%
Maximale bijdrage verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het is een worst-case benadering, omdat bij deze berekening niet is uitgegaan van de extra verkeersbewegingen ten gevolge van het project, maar van het totale aantal verkeersbewegingen van gemiddeld 16 verkeersbewegingen per dag, bestaande uit 4 vrachtwagens en/of tractoren per dag en 4 personenwagens per dag.

Het project wordt gerealiseerd in 2017. De grens voor "Niet In Betekende Mate" wordt zeker niet overschreden.

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 bestemmingsplan.

⁴ NIBM = Niet in betekende mate

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 bedrijfswoning op de bouwkafeel 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 bedrijfswoning), 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. Daarmee wordt ruimschoots aan het afstandscriterium van 50 meter afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij voldaan. Verder is het zeer onwaarschijnlijk dat er niet aan de geurnormen voldaan kan worden. Bestaande veehouderijen liggen op veel grotere afstanden. 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 bestemmingsplan.

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 bedrijfswoning op het eigen bestemmingsvlak is dus 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 bestemmingsplan.

Overige aspecten met betrekking tot geur

Er vinden binnen de inrichting geen geurbelastende activiteiten plaatst, zoals bijvoorbeeld mestopslag.

Omdat verder ook aan de richtafstand van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering voor een aan de landbouw dienstverlenend bedrijf met een oppervlak van meer dan 500 m² voor het aspect geur wordt voldaan, is er geen noodzaak voor een nader onderzoek. Die richtafstand bedraagt 30 meter van de woning tot aan de perceelgrens van het bedrijf.

In de paragraaf over geluid (§ 4.4) is aangetoond, dat aan deze afstand wordt voldaan. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

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

Gebiedsbescherming

In opdracht van de provincie Flevoland zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de gemeente Dronten in kaart gebracht. Dat heeft geresulteerd in de rapportage “Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten” (Altenburg & Wymenga, 2011, rapport nr. 1359). Zie ook figuur 7.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.

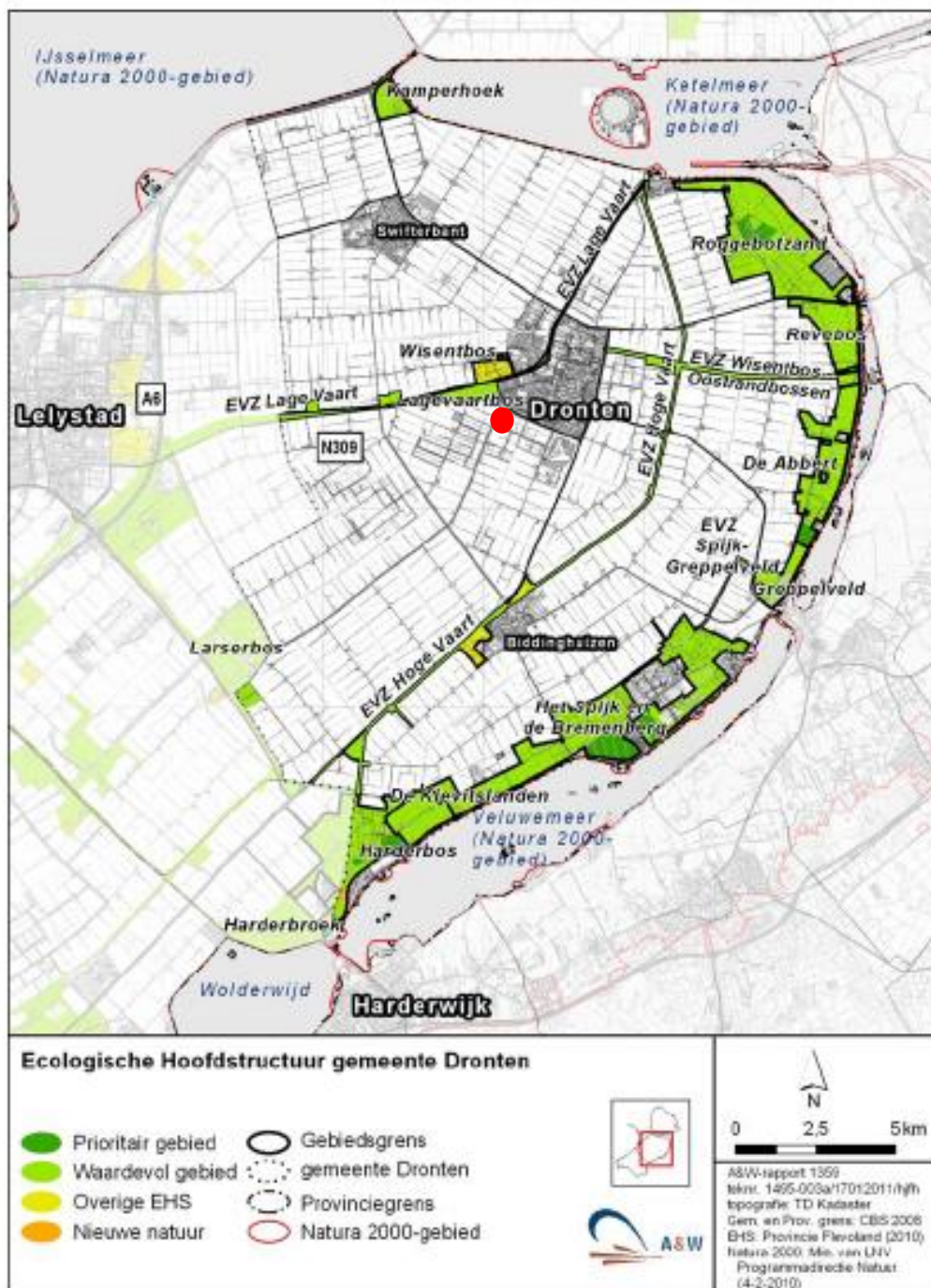
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich twee gebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur in de gemeente Dronten (zie figuur 7). Het gaat om de volgende drie gebieden:

- ☐ Wisentbos (een overig EHS gebied);
- ☐ Lagevaartbos (een waardevol gebied);
- ☐ EVZ Lage Vaart (een ecologische verbindingszone (EVZ) en waardevol gebied).

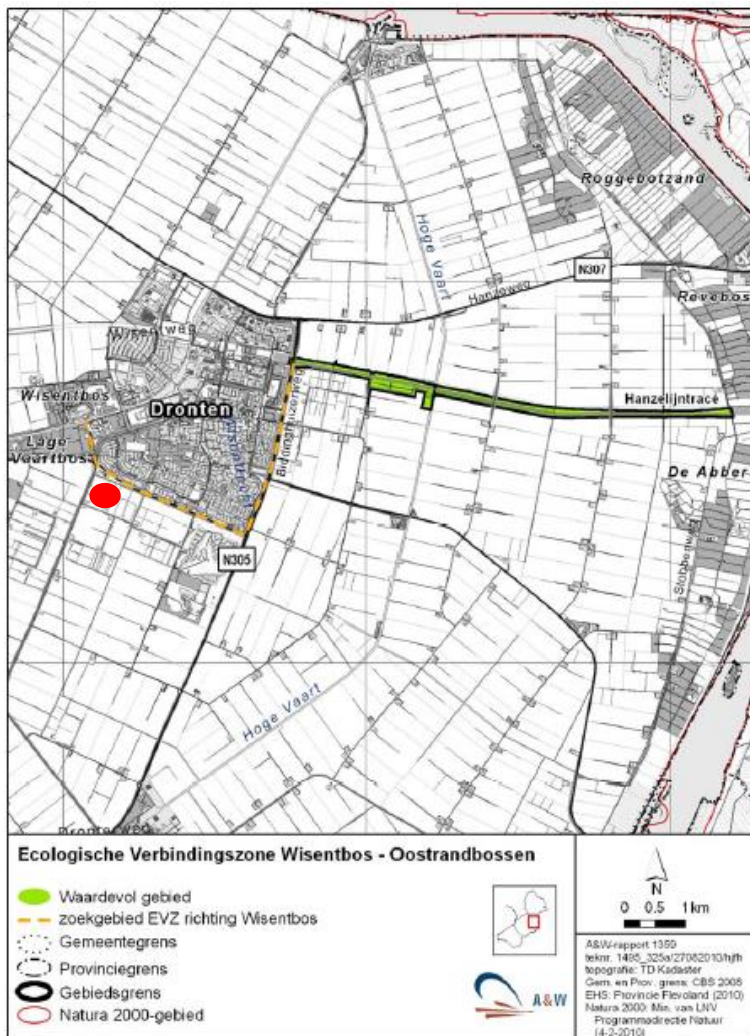
De kans op een verstoring van deze drie ecologische gebieden wordt uitgesloten geacht en daarom niet nader beschouwd. Dit is gebaseerd op:

- de afstand van het plangebied tot de natuurgebieden :
 - Het Wisentbos ligt op ca. 0,86 km ten noorden van het plangebied;
 - Het Lagevaartbos ligt op ca. 1,14 km ten noorden van het plangebied;
 - EVZ De Lage Vaart ligt op ca. 1,14 km ten noordwesten van het plangebied.
- het feit dat de activiteiten slechts betrekking hebben op het (voortgezet) gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing, de nieuwbouw van een bedrijfsloods en een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen.
- het feit dat tussen het plangebied en deze drie ecologisch waardevolle gebieden nog meerdere andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd en er ook nog 2 grotere wegen liggen (i.c. de Rietweg en de Dronterweg).

Verder is er aan de oost- en zuidkant van Dronten nog sprake van een zoekgebied voor een EVZ (zie de bruin-zwart gestreepte lijn in figuur 8).



Figuur 7. Ecologische Hoofdstructuur gemeente Dronten (rode stip = ligging plangebied)
(Bron: Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten, 2011)



Figuur 8. Zoekgebied EVZ richting Wisentbos (rode stip = ligging plangebied)
(Bron: Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten, 2011)

Het zoekgebied ligt nabij de Dronterweg (N309). De EVZ zal waarschijnlijk parallel aan de N309 komen te liggen en is met name bedoeld als een verbindingzone van het type “model Das en Ree”. Het voorliggende plan vormt echter geen belemmering voor de mogelijkheden om binnen het zoekgebied een EVZ te realiseren, mede omdat er vooral sprake is van het gebruiken van een reeds bestaand bouwvlak.

De Natura 2000-gebieden Ketelmeer en Veluwemeer en de prioritaire en waardevolle gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) in de gemeente Dronten liggen allemaal op nog grotere afstand dan de bovengenoemde natuurgebieden (zie figuur 7). Gezien de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden, de aard van de activiteiten en het kleinschalig karakter van het bestemmingsplan is er ook geen invloed op deze beschermde natuurgebieden te verwachten.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

Voor de realisatie van de vergroting van de bouwka­vel 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 17 februari 2016 bezocht door een terzake kundig eco­loog van adviesbureau Duurt-PMC. De bevindingen zijn als volgt:

- Gezien de aard en omvang van de ingreep, is de verwachting dat er geen beschermd natu­ur­waarden worden verstoord. Dit is gebaseerd op de volgende constatering­en / overwegingen:
 - Mede gezien het karakter van het plangebied, een bestaand erf (bouwka­vel), zijn er conform de verwachting ter plaatse geen beschermd of bedreigde natu­ur­waarden (plan­ten en dieren) aangetroffen.
 - Er worden geen watergangen aangetast, waardoor er ook geen verblijf- en/of broedplaatsen van beschermd 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 beschermd plan­ten en dieren.
 - Ook bij de bouwactiviteiten worden geen broedende vogels verstoord. Dit wordt gezekerd door de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, dan wel middels een beknopte inventarisatie zeker te stellen, dat er geen broedende vogels aanwezig zijn en/of worden verstoord.

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

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.7 Externe veiligheid

Binnen de inrichting is geen ammoniak aanwezig. De nieuwe koelinstallatie werkt op basis van propaan en glycol. In de installatie is minder dan 25 kg propaan aanwezig. Dat is ver onder de drempelwaarde van 100 kg propaan voor een vergunningplicht voor de activiteit milieu. Voor deze installatie hoeven geen externe veiligheidsafstanden in acht te worden gehouden.

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.

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

Op de bouwpercelen van de nabijgelegen agrarische bedrijven rond het plangebied kunnen wel opslagtanks met propaan aanwezig zijn. Deze vormen echter geen belemmering voor het voorliggende plan. Er wordt ruimschoots aan de veiligheidsafstand van 25 meter tussen de risicobronnen en de te bouwen bedrijfswoning aan de Van den Hamlaan 9 voldaan. Er bestaat derhalve voor de gemeente geen motiveringsplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico.

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

4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering

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

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

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

Het voorliggend plan betreft het realiseren van een nieuw agrarisch hulp- en nevenbedrijf in combinatie met agrarische handelsbemiddeling (SBI-codes 2008: 016 en 461).

Aan dezelfde zijde van de Van den Hamlaan bevinden zich 2 agrarische bedrijven (met een bedrijfswoning) en aan de overzijde van de Van den Hamlaan bevinden zich 2 burgerwoningen. Van oudsher maakten deze erven onderdeel uit van het oorspronkelijke fruitteeltgebied en zijn toenertijd uitgegeven als (agrarisch) fruitteelterf en ook als zodanig inbestemd. Inmiddels worden de opstallen op nummer 7 gebruikt voor burgerbewoning en zijn ook als zodanig inbestemd.

De bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer en de nieuwbouw vinden plaats op het terrein van het bouwvlak.

De meest nabij gelegen bebouwing van derden heeft betrekking op een burgerwoning (Van den Hamlaan 7) en een agrarische bedrijf (Van den Hamlaan 11). De woning is een milieugevoelige functie.

Op grond van de VNG-lijst en uitgaande van een omgevingstype "gemengd gebied" ⁵ dient een afstand van 30 m uit het bebouwingsvlak van bedrijven tot omringende gebouwen aangehouden te worden.

De afstand tussen het bebouwingsvlak van de Van den Hamlaan 9 tot de burgerwoning aan de Van den Hamlaan nr. 7 bedraagt ca. 38 meter. Ook tussen het perceel Van den Hamlaan 9 en de agrarische bedrijfswoning op nr. 11 is de afstand voldoende, namelijk 207 meter. Alle andere woningen staan op nog grotere afstand.

Verder dient ook nog het volgende nog in de overweging betrokken te worden. Het betreft een reeds bestaande situatie, waarbij de afstand tussen het bebouwingsvlak van de bedrijfskavel en de burgerwoning **niet** kleiner wordt.

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

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

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

⁵ Zie op pag. 26 van § 4.4 Geluid (en wegverkeer) voor een nadere toelichting.

4.9 Verkeer en parkeren

Vanwege de agrarische bedrijfsfunctie van het perceel, in combinatie met groothandelsactiviteiten, was er reeds sprake van een verkeersaantrekkende werking.

Aan de Van den Hamlaan bevinden zich verder ook nog:

- 4 woningen;
- 6 ander agrarische bedrijven;
- een bedrijf in de vorm van een caravanstalling en stalling van werktuigen en machines op agrarisch gebied;
- een bedrijf in aanhangagens en de verhuur daarvan;
- een bedrijf in de vorm van opslag van banden voor landbouwdoeleinden en personenwagens.

Ook deze percelen hebben in meer of mindere mate een verkeersaantrekkende werking. Echter, met uitzondering van de tegenover gelegen woning, liggen al deze objecten aan de Van den Hamlaan ten opzichte van de Rietweg verder naar achteren. De Rietweg vormt voor deze bedrijven onder meer een belangrijke toegangsweg om de Van den Hamlaan op te komen. De Rietweg is een doorgaande hoofdweg. Naast onderhavige ontwikkelingen zijn er nog bestaande verkeersbewegingen van bedrijven aan de Van den Hamlaan die bijdragen aan de beleving van het aantal verkeersbewegingen.

Door het nieuwe bestemmingsplan zal de verkeersaantrekkende werking van de inrichting niet wezenlijk toenemen. In § 4.4 is reeds toegelicht, hoeveel vrachtwagens en tractoren naar de inrichting komen voor aan- en afvoer (op jaarbasis gemiddeld 4 vrachtwagens én 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 (bouwkavel) plaats. Dat wordt geborgd door middel van de regels, waarbij ook een deel van het bestemmingsvlak wordt vrijgehouden van bebouwing. Het uitgangspunt is dat de weg geen functie krijgt als wacht- en keerplek.

Om de nieuwe inrit te realiseren, moet ter plaatse de weg worden verbreed en/of de wegconstructie worden aangepast. In de wegberm en op het terrein van de initiatiefnemer is daar voldoende ruimte voor. Eventueel benodigde aanpassingen aan de openbare weg komen daarbij voor rekening van de initiatiefnemer.

De meest logische verkeersafwikkeling van het vrachtverkeer is over de Rietweg. Gezien de ligging van het plangebied (vlak bij de Rietweg) zullen de andere percelen aan de Van den Hamlaan daarbij nauwelijks tot geen hinder ondervinden van die verkeersafwikkeling. Echter, om te voorkomen dat er desondanks toch onnodige verkeersafwikkeling via de Ansjovisweg plaatsvindt, is er ook nog een voorschrift in de regels opgenomen.

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. Er is geen enkele invloed op de leidingstrook voor een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding die op ca. 260 meter ten noorden van het plangebied loopt.

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

4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Het onderhavig bestemmingsplan maakt een functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel naar een Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf in combinatie met vergroting van het bouwvlak in het (agrarisch) buitengebied mogelijk. Het betreft geen regionale of intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen.

Het betreft slechts een functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfskavel en een erfuutbreiding voor een nieuwe bestemming die bij uitstek in het agrarisch gebied thuis hoort (i.c. een agrarisch hulp- en nevenbedrijf).

Gezien de schaal van het project (ander gebruik van een agrarische bedrijfskavel en de nieuwbouw van een bedrijfsloods) en het (passende) agrarisch karakter van deze ontwikkeling, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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

Conclusie

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

4.12 Waterparagraaf

Uitgangspuntennotitie normale procedure

1. 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 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. Het Waterschap heeft dit document ook ontvangen.

Voor dit plan is een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets moet de **normale procedure** worden gevolgd. Hieronder is de ontvangen standaard waterparagraaf weergegeven die automatisch voor de deze procedure is gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied.

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'.

2. Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf

2.1. Thema veiligheid

2.1.1. 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.

2.1.2 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.
- Het plangebied ligt 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.

2.2. Thema Voldoende Water

2.2.1 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 planontwikkeling 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 ontwikkeling netto met 11.076 m² toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2.500 m² dan is compensatie noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 4,0% van de netto toename aan verharding* als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil. Bij aanleg van natuurvriendelijke oevers geldt de volgende reductie op de bergingsnorm. 0,5% bij een talud van 1:4 en 1% bij een talud van 1:5 of flauwer.

* *Indien in de tekst sprake is van meerdere opgegeven percentages voor compensatie van de toename van verharding dan betekent dit dat het plangebied zich over meerdere peilgebieden uitstrekt. Het percentage kan namelijk per peilgebied verschillen.*

De genoemde drempelwaarde van 2.500 m² wordt ruimschoots overschreden. Op basis van de ontwerprichtlijn, zal er 11.076 m² * 0,04 = 443 m² aan nieuw open water aangelegd moeten worden. Echter, omdat er wordt gewerkt met een natuurvriendelijke oever met een talud van 1:5 of flauwer, mag een reductie van 1% van de bergingsnorm worden gehanteerd. Dat betekent dat er 11.076 m² * 0,03 = **333 m²** aan nieuw open water aangelegd moet worden.

Dit zal geschieden door de aanleg van een bergingsvijver op het eigen terrein. Dit is reeds aan het Waterschap Zuiderzeeland (WS ZZL) medegedeeld. WS ZZL heeft inmiddels ook al aangegeven, dit als een goed beschreven en compleet plan te beschouwen. Voor de realisatie van het plan en met name vanwege de toename van het verhard oppervlak, het graven van de waterpartij en overige werkzaamheden in watergangen (zoals bijvoorbeeld HWA-buizen), dient er echter nog wel formeel een watervergunning te worden aangevraagd.

2.2.2 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 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.

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.

In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is. Samen met het waterschap wordt de afweging gemaakt of kunstwerken nodig zijn en of deze vast, beweegbaar of afsluitbaar moeten zijn. Als onderhoud van de duiker vanuit de beide zijanten niet voldoende mogelijk is, dienen in de duiker 1 of meerdere inspectieputten te worden aangebracht.

Bij maatgevende afvoer (13 mm/dag en kwel) richting gemaal of bergingslocatie hebben de duikers een maximale opstuwing van 2 cm. en bij streefpeil 1/3 deel lucht in het dwarsprofiel. De bodem van de duiker ligt minimaal 10 cm. boven de waterbodem. Indien vispasseerbaarheid een rol speelt gelden er aanvullende richtlijnen.

De maximaal toelaatbare gemiddelde stroomsnelheid bij maatgevende afvoer (13 mm/dag en kwel) voor duikers en onbeschoeide watergangen bedraagt:

- 0,60 - 0,80 m/s voor kleigrond
- 0,30 - 0,60 m/s voor zavel en veen
- 0,20 - 0,50 m/s voor grof zand
- 0,15 - 0,30 m/s voor fijn zand.

Indien een watergang smaller is dan 24 meter, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk moeten worden gemaakt. Een watergang dient dan voorzien te zijn van een goed bereikbare obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed:

- aan één zijde van een watergang met een waterbreedte tot en met 12 meter;
- aan weerszijden van een watergang met een waterbreedte van 12 tot 24 meter.

Bij een talud van 1:4 of flauwer is geen onderhoudsstrook nodig.

Het is belangrijk dat al dan niet particuliere voorzieningen zoals wadi's, vijvers en waterpartijen die specifiek bedoeld zijn voor de berging van regenwater daadwerkelijk aangelegd en goed onderhouden worden zodat de functie aanwezig is en behouden blijft. Gemeenten zullen hier vanuit hun zorgplicht voor de verwerking van regenwater op toe moeten zien.

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

Omdat er geen nieuwe sloten worden aangelegd, is er ook geen sprake van nieuwe duikers.

2.2.3 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.

Uitgangspunt

In het hele beheergebied streeft het waterschap na dat de aanwezige functies worden gefaciliteerd door goed en voldoende water. Echter binnen een klimaatbestendig en robuust watersysteem past afhankelijkheid van wateraanvoer niet. Met het oog op toekomstige watertekorten is het wenselijk de hoeveelheid aanvoerwater zoveel mogelijk te beperken.

Randvoorwaarde(n)

Nieuwe watersystemen worden dusdanig ingericht dat ze zelfvoorzienend zijn. Uitbreiding van wateraanvoer bij de huidige functies is niet wenselijk.

De afweging van wateraanvoer vindt plaats op basis van robuustheid, effectiviteit en efficiency. Hierbij geldt als uitgangspunt dat herverdeling van water binnen de polder de voorkeur heeft boven wateraanvoer van buiten de polder.

Ontwerprichtlijnen wateraanvoer

Een watersysteem dient zo ontworpen te zijn dat het niet afhankelijk is van de aanvoer van water. In het ontwerp van een gestuwd watersysteem wordt rekening gehouden met uitzakken van het peil met 30-40 cm ten tijde van droogte, om wateraanvoer overbodig te maken. Dergelijk beheer wordt overwogen en opgenomen in het peilbesluit.

In overeenstemming met deze door de provincie aangegeven volgorde, wordt wateraanvoer afgewogen:

- de noodzaak van het gebruik;
- besparingsmogelijkheden;
- optimale benutting van het lokale oppervlaktewatersysteem;
- alternatieve bronnen;
- de wijze waarop water duurzaam aangevoerd kan worden.

In verband met het toetsen op efficiency maakt een kosten-batenanalyse deel uit van de afweging.

Ten behoeve van de planontwikkeling is:

- geen bronnering van grondwater nodig
- geen aanvoer van water nodig.

Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. In de huidige situatie is er reeds een kleine grondwaterbron aanwezig. Deze wordt niet gebruikt voor beregenen.

Bij deze planontwikkeling zal geen extra grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

2.3. Thema Schoon Water

2.3.1 Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

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

Streefbeeld

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

Uitgangspunt

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Randvoorwaarde(n) en ontwerprichtlijnen nieuw oppervlaktewater

Oppervlaktewater met een doelstelling voor goede chemische en/of biologische waterkwaliteit (vaak helder) wordt niet nadelig beïnvloed door water met een lagere waterkwaliteitsdoelstelling (vaak troebel).

Bij de inrichting van het watersysteem dient water met een hogere kwaliteit te stromen naar water met een lagere kwaliteit. Er moet gezorgd worden voor voldoende watercirculatie. 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.

Voor niet-KRW-wateren kan compensatie, in sommige gevallen buiten hetzelfde watersysteem uitgevoerd worden. In het landelijk gebied worden oevers bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Hierbij wordt rekening gehouden met het Programma natuurvriendelijke en duurzame oevers 2012-2021. De basisinrichting van duurzame oevers, het acculadeprofiel, bestaat uit een plasberm van 2 meter breed en circa 40 cm diep, en een oever met een helling van 1:2.

Natuurvriendelijke oevers hebben een talud van 1:5 of flauwer; afhankelijk van de beschikbare ruimte en functie kan lokaal een steiler talud worden toegepast. Het weghalen van natuurvriendelijke en/of duurzame oevers wordt binnen hetzelfde KRW-waterlichaam gecompenseerd.

Oevers met vegetatie worden vanaf de oever met een kraan onderhouden. Dit is het minst verstorend voor de waterkwaliteit.

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.

Ophoping van drijfvuil wordt voorkomen. Watergangen smaller dan 20 meter bevatten geen doodlopende einden. Bekijk of een vuilrooster noodzakelijk is bij kunstwerken. Pas alleen roosters met verticale spijlen toe, zodat schoonmaken met een hark mogelijk is.

Het nieuwe oppervlaktewater bestaat uit een bergingsplas. Bij de plas zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.

2.3.2 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.

Uitgangspunten

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

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.

Ten gevolge van deze ruimtelijke ontwikkeling wordt alleen schoon regenwater op het oppervlaktewater geloosd. Voor de afvoer van hemelwater van de daken van de bestaande en nieuwe loodsen wordt een vergunning aangevraagd.

2.3.3 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

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)

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 uitloogbare 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 erfgrens, 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 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

Via dit plan wordt er echter geen wijziging in de lozing van afvalwater aangebracht.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld in lijn met:

- ☐ het bestemmingsplan “Buitengebied (D4000)”. Een deel van rechten en mogelijkheden die in dat bestemmingsplan zijn benoemd, komen ook in onderhavig bestemmingsplan naar voren;

5.1.1 SVBP 2012

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

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

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

5.1.2 Planregels

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

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

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Vanwege het beoogd gebruik wordt het plangebied Van den Hamlaan 9 bestemd als “Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf (B-AHN)”. De gronden zijn primair bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, alsmede (middels een specifieke aanduiding) een bedrijf in de vorm van agrarische handelsbemiddeling.

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

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

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

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

Vanwege de toename van het verhard oppervlak in het bestemmingsvlak, bestaat er een verplichting om additionele waterberging te realiseren.

In het kader van deze bestemmingsplanwijziging, is het tevens verplicht om een kavelbeplanting in de vorm van een elzenhaag aan te leggen (conform het beplantingsplan).

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

- de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- het stallen van machinerie voor de bosbouw en de houtverwerking (zagen, behandelen, impregneren, e.d.), onder voorwaarden.

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

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

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

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

5.2.2 Agrarisch

De smalle strook die door het verschuiven van de bouwka­vel ontstaat tussen de Rietweg en de nieuwe bouwvlakgrens, krijgt een agrarische bestemming. De strook krijgt geen aanduiding “bedrijfska­vel”.

De gronden zijn primair bestemd voor het agrarisch grondgebruik, cultuurgrond en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de open polders.

Omdat het een particuliere strook betreft, wordt dagrecreatief en educatief medegebruik binnen deze bestemming niet toegestaan.

5.3 Dubbelbestemming

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

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

5.3.1 Waarde – Archeologie 4

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

5.4 Aanduidingen

5.4.1 Algemeen

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

- Functieaanduidingen;
- Bouwvlak;
- Algemene regels: Geluidzone – weg.

5.4.2 Functie-aanduiding

Dit bestemmingsplan bevat de volgende functieaanduiding:

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

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

5.4.3 Bouwvlakaanduiding

Dit bestemmingsplan bevat de volgende bouwvlakaanduidingen:

- Fruitteelt (ft)

Op de verbeelding is het bouwvlak voorzien van de aanduiding “fruitteelt”. Deze aanduiding ligt op percelen die van oudsher bestemd zijn voor fruitteeltbedrijven. In de gemeente Dronten zijn een viertal fruitteeltclusters aanwezig. Van den Hamlaan 9 maakt hier deel van uit. De aanduiding “fruitteelt” heeft invloed op de vormgeving van het dak.

Omdat het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding “fruitteelt” is het **niet** noodzakelijk dat de bouwkael omgeven is met een erfingelbeplanting met een breedte van ten minste 6 meter. Er dient wel een landschappelijk inpassingsplan voor de kavelbeplanting te worden opgesteld. Voor de dakvorm geldt het uitgangspunt: plat waar plat en kap waar kap.

- Specifieke bouwaanduiding – Geen bebouwing (sba - -b)

Op de verbeelding is een deel van het bouwvlak voorzien van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – geen bebouwing”. Binnen dit vlak mag, met uitzondering van de weegbrug, geen bebouwing gerealiseerd worden. Dit is gedaan om te waarborgen, dat er op het eigen erf voldoende ruimte is en blijft voor het afhandelen van de verkeersbewegingen en het parkeren van voertuigen op het eigen erf.

5.4.4 Algemene regels: Geluidzone – weg.

Dit bestemmingsplan bevat de volgende aanduiding voor de algemene regels:

- Geluidzone - weg

De op de verbeelding voor “geluidzone weg” aangeduide gronden zijn, naast de basisbestemming, bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen door het wegverkeer. Een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidgevoelig gebouw (zoals een woning), of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidbelasting door het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

5.5 Overig

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

6 UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Kostenverhaal

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

In dit bestemmingsplan 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. Ook de kosten van het verbreden van de weg (ten behoeve van de nieuwe inrit) worden neergelegd bij de initiatiefnemer. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald.

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) en voor inspraak ter inzage gelegd in de periode van 16 maart tot en met 26 april 2017. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen, wel een inspraakreactie.

In de inspraakreactie benoemt reclamant dat de toelichting op het aspect geluid en wegverkeer te rooskleurig is. Verder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Het plan is ook toegezonden aan de eigenaar van de plangebieden met de mogelijkheid tot het geven van een reactie. Naar aanleiding van de reactie van reclamant is de toelichting op enkele punten verduidelijkt en voor het overige hetzelfde gebleven.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 6 juli t/m 16 augustus 2017 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend. Een verslag van de zienswijze is opgenomen in raadsbesluit inzake het bestemmingsplan.

De ingekomen zienswijze vormde geen aanleiding tot veranderingen van het bestemmingsplan. De raad heeft het bestemmingsplan op 30 november 2017 ongewijzigd vastgesteld

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

Bijlage 1 Samenvatting ingevulde gegevens watertoets

Op de volgende 3 pagina's is de samenvatting van ingevulde gegevens van de Watertoets van dit plan weergegeven. Waterschap Zuiderzeeland geeft aan, dat er sprake is van de **normale procedure**.

Deze pagina's hebben een eigen, afwijkende nummering.

datum 8-6-2016
dossiercode 20160608-37-13134

Samenvatting ingevulde gegevens watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Voor algemene informatie over de watertoets van Zuiderzeeland kunt u ook terecht op onze website www.zuiderzeeland.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0320-274911. U kunt ook een email sturen naar watertoets@zuiderzeeland.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Algemene gegevens

Gegevens aanvrager
Aanvrager: Duurt Zuidema
Organisatie: Duurt-PMC
Email: Duurt@duurt-pmc.nl
Adres: Spijksterriet 24
9746 PJ, Groningen
Telefoon: 06 50 51 61 29

Gegevens project
Naam van het project: Van den Hamlaan 9, Dronten
Planomschrijving: Dronten, Van den Hamlaan 9 Verandering van een agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf, inclusief een erfvergroting.
Adres: Van den Hamlaan 9
8251 RX Dronten
Kadastrale gegevens: Gemeente Dronten, sectie B, nrs. 1575, 1846 en deels 1845

Gegevens gemeente:
Gemeente Dronten
Contactpersoon: Mw. E. Tichelaar
Telefoon: 0321 38 84 38
Email contactpersoon: E.Tichelaar@dronten.nl

Overzicht toetsing plangebied en beantwoording vragen

Kaartlagen

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? ja

Compensatie-opgave toename verharding? 4%

Indien in het gegeven antwoord sprake is van meerdere opgegeven percentages voor compensatie van de toename van verharding dan betekent dit dat uw plangebied zich over meerdere peilgebieden uitstrekt. Het percentage kan namelijk per peilgebied verschillen.

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Dronten

Vragen

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? nee

Is er sprake van uitbreiding van de lozing in landelijk gebied (>9 ve.) of in het stedelijk gebied (>30 ve.)? nee

Betreft het een nieuw verhard oppervlak in het landelijk gebied groter dan 2500 m² of in het stedelijk gebied groter dan 750 m²? ja

Worden in het plan maatregelen getroffen waardoor het waterpeil verandert met 10 cm of meer? nee

Is er sprake van [grond]wateroverlast? nee

Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag? {afstromend regenwater van vervuild oppervlak}

Aanvullende vragen ten behoeve van de normale procedure

Ligt het plangebied binnen tien meter van een bestaande watergang? nee

Wordt er water gedempt? nee

Neemt het verhard oppervlak in stedelijk gebied toe?
nee, met m²

Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?
ja, met 11076 m²

Wordt er water [bijvoorbeeld regenwater] geloosd op het oppervlaktewater? ja

Worden er meer dan 50 parkeerplaatsen aangelegd? nee

Is voor de planontwikkeling een bodemsanering noodzakelijk? nee

Is voor de uitvoering grondwerk nodig? ja

Is voor de bouwwerkzaamheden een bronbemaling noodzakelijk? nee

Gaat u binnen het plangebied permanent grondwater onttrekken? nee

Er is sprake van een opbarstrisico.

Wordt nieuw water aangelegd (bijvoorbeeld ter compensatie van verharding)? ja

Bent u van plan flauwe oevers aan te leggen? ja

Overweegt u infiltratiebermen of wadi's aan te leggen? nee

Worden kunstwerken aangebracht zoals bijvoorbeeld duikers of bruggen?
nee

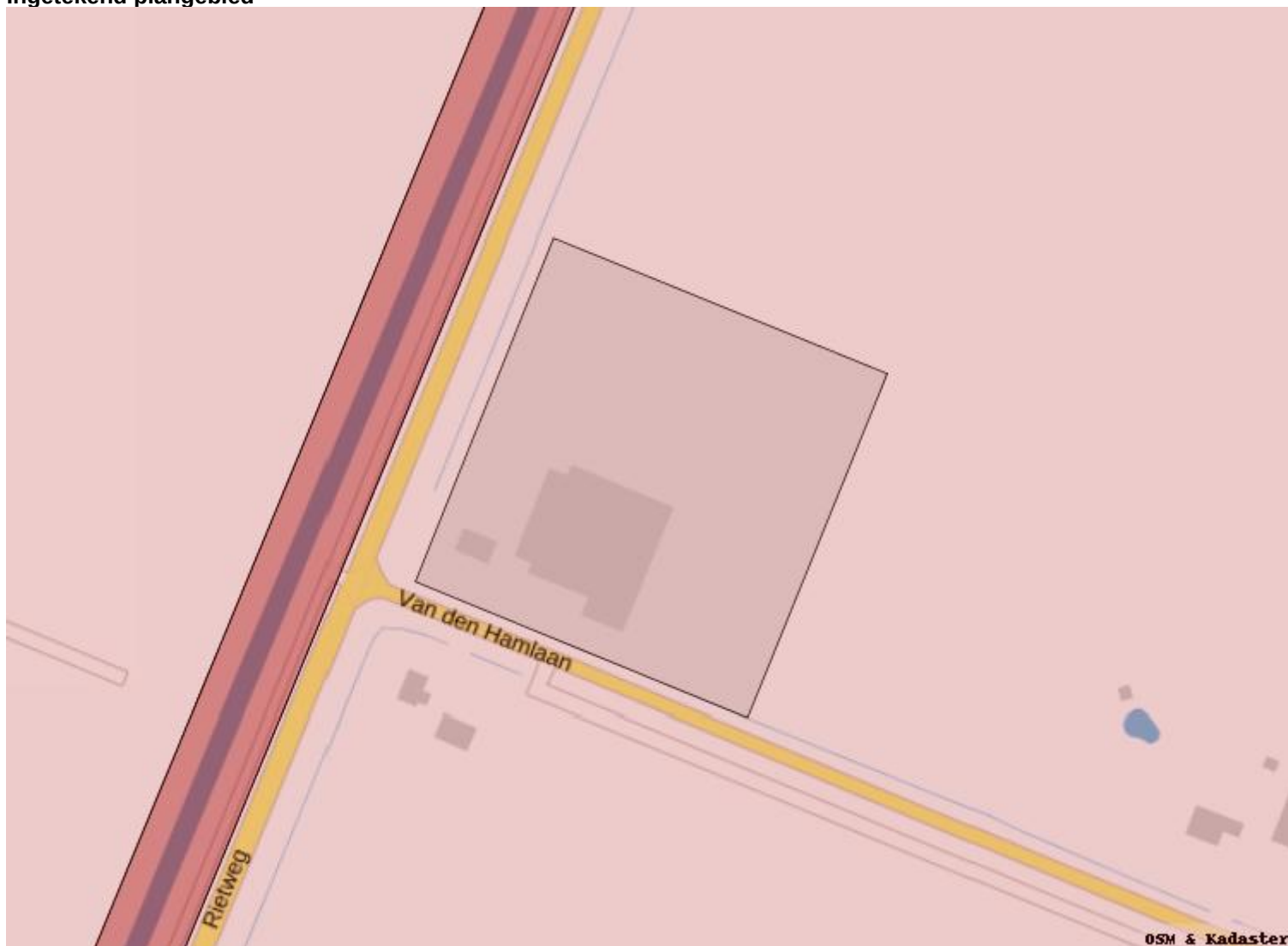
Wordt er in het plangebied mogelijk gebruik gemaakt van bodemenergie, ook wel warmte koude opslag (WKO) genoemd? nee

Welk soort ruimtelijk plan doorloopt in dit geval de watertoets? Bestemmingsplan

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Ingetekend plangebied



De WaterToets 2014

Bijlage 2 Beantwoording inspraakreactie

Deze pagina's hebben een eigen, afwijkende nummering.

BIJLAGE 2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIE

Inspiraakreactie

Reclamant geeft aan dat de toelichting bepaalde aspecten onvoldoende belicht en onvolledig zijn (onjuiste en/of tegenstrijdige aannames). Juist het doel van de toelichting is om het plan te verduidelijken en een onderbouwing ervan te geven. Op vrijwel alle punten wordt het plan uitvoerbaar geacht. Reclamant vindt dit veel te rooskleuring, met name voor de aspecten geluid en verkeer.

Reclamant woont op Van den Hamlaan 7. Eén van de conclusies is dat de meest nabij gelegen burgerwoning (nr. 7) juist aanzienlijk minder geluidsbelasting zal ondervinden (85%). Reclamant begrijpt dit als de toerit gaat veranderen (rechtstreeks van het erf op de Rietweg). Echter in de toelichting staat hierover niets. Kortom verkeer gaat via Rietweg – Van den Hamlaan. De toelichting noemt 1800 verkeersbewegingen. Reclamant denkt dat het 2800 gaan worden en deze bewegingen komen op ca. 25 meter afstand van zijn woning en op ca. 10 meter van zijn leefgebied. P. 24, 25 en 26 bevatten onjuiste aannames en daardoor onjuiste conclusies. De oogsttijd wordt wel genoemd. Echter de voorjaarsperiode niet specifiek.

In de toelichting is ook weinig gekwantificeerd dan wel onderbouwd. Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is gewenst. Reclamant noemt dat een exploitatieplan gewenst is om inzicht te krijgen-hebben in de verhaalbaarheid van kosten: kosten infrastructuur en planschade kosten.

Reactie gemeente

Verkeer(s)bewegingen)

Bij de uitwerking van dit initiatief: wijziging van de bestemming van “Agrarisch” naar “Bedrijf – Agrarisch hulp- en nevenbedrijf” en vergroting en verschuiving van het erf ten behoeve van het opslaan en be- en verwerken van landbouwproducten waaronder aardappelen, wortels en uien, wordt uit gegaan van ontsluiting van het erf via de Van den Hamlaan. De ontsluiting van het erf via de Van den Hamlaan is al zo vanaf het ontstaan van het erf in de jaren 60 / 70 van de vorige eeuw. Er is geen sprake van een nieuwe ontsluiting rechtstreeks vanaf de Rietweg. De bestaande capaciteit¹ van de Van den Hamlaan is voldoende voor de verkeersbewegingen behorende bij deze nieuwe ontwikkeling en de bewegingen die al plaatsvinden via deze weg. Bovendien komt er, zoals beschreven in de toelichting, een tweede inrit vanaf het erf op de Van den Hamlaan. 85 % van de verkeersbewegingen van het zware verkeer gaat hierdoor via de nieuwe inrit. Dat het overgrote deel van het zware verkeer gebruik gaat maken van de nieuwe inrit komt door het inrichtingsplan van de bedrijfsactiviteiten:

- Het laden en lossen in de nieuwe loods plaatsvindt;
- Er een verkeersplein bij de nieuwe loods is voor het manoeuvreren;
- De weegbrug bij de nieuwe inrit aanwezig is.

Verder heeft het perceel Van den Hamlaan 9 in het huidige bestemmingsplan Buitengebied “(D4000)” de bestemming “Agrarisch”. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf² (zonder vee of paarden). Een

¹ Op een erftoegangsweg in het buitengebied is volgens de richtlijnen een maximum van 6.000 motorvoertuigen per etmaal toelaatbaar.

² een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, nader te onderscheiden in:

1. grondgebonden agrarisch bedrijf:
 - a. akker- en volgegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen boom-, hout-, sier- en fruitteelt;
 - b. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - c. boomteelt: de teelt van boomkwekerijgewassen;

agrariſch bedrijf brengt ook de nodige verkeersbewegingen met zich mee. Deze verkeersbewegingen zijn in ieder geval gerelateerd aan: bewerken van het land, oogsten, opslag, woonverkeer, personeel, afvoer opgeslagen producten, bezoekers, toeleveranciers, vertegenwoordigers e.d. Dit gebeurt onder meer met tractors, vrachtauto's en personenauto's. Op het perceel was een agrariſch bedrijf gevestigd. Naast deze agrariſche activiteiten had de vorige eigenaar / gebruiker ook een transportbedrijf (als onderdeel van de dienstverlening aan akker- en tuinbouwbedrijven).

Bovendien ligt het erf Van den Hamlaan 7 (erf van reclamant) aan de Rietweg. De Rietweg is een doorgaande hoofdweg die toegang geeft naar de erftoegangsweg: Van den Hamlaan. Aan de Van den Hamlaan liggen nog meerdere agrariſche bedrijven, enkele niet-agrariſche bedrijven en woonerven. Met andere woorden er zijn ook andere verkeersbewegingen losstaand van onderhavige ontwikkeling die het erf Van den Hamlaan 7 passeren en bijdragen aan de beleving van het aantal verkeersbewegingen. Van den Hamlaan 7 was vroeger ook een agrariſch erf bedoeld voor een fruitteeltbedrijf. Inmiddels vindt ander niet-agrariſch gebruik plaats: burgerwoning (bestemming "Wonen").

Doordat in de toekomstige situatie het merendeel van de verkeersstromen van het bedrijf op Van den Hamlaan 9 via de nieuwe inrit gaan, draagt dit bij aan vermindering van het geluid. In de huidige situatie ligt de inrit (voor personen- en vrachtverkeer) pal voor het huis van reclamant. Zoals eerder benoemd verplaatst 85% van het zware verkeer naar de nieuwe inrit. Het remmen en optrekken van het merendeel van het zware verkeer vindt in de nieuwe situatie verder af plaatst van de woning (en leefomgeving) van reclamant. Gemiddeld genomen gaat als gevolg van deze ontwikkeling het om lage aantallen. Bij gemiddeld minder dan vier stuks zwaar verkeer per dag (met name gedurende de dagperiode), is er gemiddeld sprake van 1 vrachtauto of tractor per 3 uur.

Seizoensinvloeden

Naast het beschreven piekmoment tijdens het oogstseizoen in de toelichting, is er in het vroege voorjaar nog een piekmoment. De aanvoer van agrariſche producten vindt plaats in de periode van 1 augustus tot 1 mei (oogstseizoen). De piek in het oogstseizoen (70%) is in de twee laatste weken van augustus en de eerste twee weken van september. De afvoer van agrariſche producten vindt plaats van begin oktober tot eerste week mei. De afvoer is meer regelmatig verdeeld over de tijd. Een kleine piek (40%) in de afvoer is van half maart tot eind april (afhankelijk van het weer). Het betreft de afvoer van poot aardappelen met tractor en kiepwagen gedurende ca. twee weken. Circa gaat het om 5 tractoren per dag en 1 à 2 vrachtauto's per dag.

Verkeersbewegingen jaarrond

In de toelichting is al ingegaan op de verkeersbewegingen. Bij de beschrijving van deze verkeersbewegingen is alleen ingegaan op het zware verkeer (tractors en vrachtauto's). Naast het zware verkeer is er nog sprake van overig verkeer (personenauto's). Op jaarbasis leidt dit er toe dat het totaal aan verkeersbewegingen ca 3750 is. Dit is meer dan de 1800 die in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan staat. Zoals genoemd is daarin alleen rekening gehouden met het zware verkeer. Onderstaand zijn de verkeersbewegingen

-
- d. houtteelt: de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
 - e. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
 2. niet-grondgebonden agrariſch bedrijf:
 - a. glastuinbouw op de wijze van kassen ten behoeve van ondersteunende teelt: de teelt van gewassen (nagenoeg geheel met behulp van kassen);
 - b. intensieve kwekerij: de teelt in gebouwen van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, of dieren anders dan genoemd onder 2.c of 3.;
 3. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen;

inzichtelijk gemaakt. Hierin staat dat het aantal verkeersbewegingen op jaarbasis door het zware verkeer ca 1868 is.

Zwaar verkeer

De totale opslagcapaciteit van de inrichting wordt 6000 ton. Dit is gebaseerd op de totale opslagcapaciteit na de nieuwbouw. Op jaarbasis wordt ca. 7000 ton aan- en afgevoerd (na de nieuwbouw). Een bezoek aan de inrichting levert 2 vervoersbewegingen op (aankomst en vertrek).

Als die hoeveelheid van ca. 7000 ton wordt aangevoerd met:

- vrachtauto's, dan betreft het ca. 234 vrachtauto's (gemiddeld 30 ton / vrachtwagen).
- kiepwagens van boeren, dan betreft het ca. 584 boerenkiewers (gemiddeld 12 ton /kieper).

In de praktijk worden de producten door beide type voertuigen aangevoerd. Naar schatting wordt 70% aangevoerd in kiewers (ca. 409 stuks) en 30% met vrachtauto's (ca. 70 stuks). Dat geeft $ca. 479 \times 2 = ca. 958$ verkeersbewegingen voor de aanvoer van het product.

De afvoer is meestal kleinschaliger. De vrachtauto's zitten duidelijk minder vol en de kiewers zitten ook iets minder vol. Vrachtauto's nemen bij afvoer gemiddeld 20 ton gereed product mee en kiewers 10 ton. Naar schatting wordt 70% afgevoerd in vrachtwagens (ca. 245 stuks) en 30% met kiewers (ca. 210 stuks). Dat geeft $ca. 455 \times 2 = ca. 910$ verkeersbewegingen voor de afvoer van het product.

Aan zwaar verkeer is dat $958 + 910 = ca. 1.868$ verkeersbewegingen op jaarbasis. Dat zijn gemiddeld $1.868 / 250$ werkdagen = 7,5 verkeersbewegingen. Dat komt neer op gemiddeld iets minder dan 4 stuks zwaar verkeer (vrachtwagens en tractoren) per dag.

Overige verkeersbewegingen

Er werken vaste 2 werknemers. Deze komen elk met een personenwagen. Gedurende het sorteerseizoen (oktober-maart) kunnen er bovendien nog eens 2 tot 5 losse werknemers werken. Voor deze berekening zijn we uitgegaan van 250 werkdagen per jaar. Gedurende een half jaar 2 werknemers, gedurende het andere halve jaar gemiddeld 5,5 werknemer.

Aan verkeersbewegingen met personenwagens zullen dat $2 \times 125 \times 2 + 5.5 \times 125 \times 2 = 1.875$ verkeersbewegingen met personenauto's op jaarbasis zijn. Dat zijn gemiddeld $1.875 / 250$ werkdagen = 7,5 verkeersbewegingen. Dat komt neer op gemiddeld minder dan 4 personenwagens per dag.

Kortom, de ontwikkeling leidt tot een uitvoerbaar plan, omdat het voldoet aan de VNG-richtlijnen; nieuwe inrit waar 85% van het zware verkeer langs gaat, ligt verder van de woning Van den Hamlaan 7 af; Van den Hamlaan 7 ligt onder invloed van de doorgaande weg Rietweg en aan de Van den Hamlaan liggen meerdere andere bedrijven welke via de Rietweg de Van den Hamlaan kunnen verlaten; de capaciteit van de weg kan het aantal verkeersbewegingen aan; op basis van het bestemmingsplan mocht al een agrarisch bedrijf op het perceel gevestigd zijn waardoor er geen sprake is van een blanco situatie.

Anterieure overeenkomst en planschade

Wanneer sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro is het in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Tenzij het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Een andere manier om het verhalen van kosten anderszins te verzekeren is via een anterieure overeenkomst. De gemeente Dronten geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure exploitatie-overeenkomsten met partijen voor de gevallen waarin

de gemeente niet de grondeigenaar is. Dit is genoemd in de Nota Kostenverhaal³. Deze privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst wordt een anterieure exploitatie-overeenkomst genoemd, indien deze is gesloten voorafgaand aan het nemen van het ruimtelijke besluit. Een anterieure overeenkomst biedt meer flexibiliteit. De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van een exploitatieplan zijn relatief hoog en moeten eveneens verhaald worden op de initiatiefnemer. Tot slot heeft de wetgever zelf ook de voorkeur uitgesproken voor kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst.

Bij deze ontwikkeling is het verhalen van de kosten anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. Hierin zijn afspraken opgenomen over het verhalen van de kosten voorafgaand aan het nemen van het ruimtelijk besluit. Dit is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer (grondeigenaar) en de gemeente. Alleen de zakelijke inhoud van een anterieure overeenkomst hoeft ter inzage te worden gelegd. De anterieure overeenkomst zelf niet.

In deze anterieure overeenkomst is ook een planschade afwentelingsovereenkomst opgenomen. Deze overeenkomst regelt dat mocht er sprake zijn van planschade door een nieuwe planologische regeling dit afgewenteld wordt op (voor rekening komt van) de initiatiefnemer. De gemeente en de initiatiefnemer zijn contractpartijen met elkaar. De procedure van planschade staat los van het indienen van een reactie tijdens de bestemmingsplanprocedure. Een planschade procedure is een geheel op zichzelf staande procedure. Het proces van eventuele planschade begint pas als de planologische regeling onherroepelijk is. Een bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep is ingediend of als de Raad van State uitspraak heeft gedaan over een ingediend beroepsschrift⁴.

Standpunt

De inspraakreactie is ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond. In de toelichting worden de paragrafen 3.2, 4.4, 4.8 en 4.9 voor het deel over de verkeersbewegingen verduidelijkt met hetgeen bij “reactie” onder “verkeer(sbewegingen)”, “seizoensinvloeden” en “verkeersbewegingen jaarrond” staat.

De inspraakreactie en de reactie erop worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 6.2 wordt hieraan een samenvattende passage gewijd. Voor het overige blijft het bestemmingsplan hetzelfde.

³ Vastgesteld door de gemeenteraad november 2016.

⁴ Wanneer bestemmingsplan na (definitieve) uitspraak in stand is gebleven.

BIJLAGE 2a. KOPIE INSPRAAKREACTIE

Dronten, 20 april 2017

College van Burgemeester en Wethouders,
t.a.v. afd. Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,
Postbus 100,
8250 AC Dronten.



Betreft: reactie op vooraankondiging en terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan
Van den Hamlaan 9 Dronten.

Geacht college,

Met aandacht heb ik de onderdelen van dit bestemmingsplan gelezen. Met name de toelichting op dit plan. Het doel van de toelichting is om het plan te verduidelijken en een onderbouwing ervan te geven. Ik vind dat de toelichting op een aantal aspecten van het plan vaag is, op een aantal andere aspecten onderbelicht of onvolledig, danwel dat aannames onjuist en/of tegenstrijdig zijn. Ook is er weinig gekwantificeerd danwel onderbouwd. In dat kader is inzicht in de economische uitvoerbaarheid gewenst. In ieder geval is de conclusie in de toelichting dat het plan op vrijwel alle punten uitvoerbaar wordt geacht. Ik vind dit een te rooskleurige voorstelling van zaken, zeker wat het aspect geluid en wegverkeer betreft. Een van de conclusies is hier dat de meest nabij gelegen burgerwoning (nr. 7) juist aanzienlijk minder geluidsbelasting zal ondervinden. (85%). Dat zou zo kunnen zijn als een nieuwe ontsluiting met de Rietweg wordt aangelegd aan de huidige achterzijde van het complex. Ik pleit hiervoor. Alleen in die situatie zou er sprake kunnen zijn van minder (geluid)overlast door verkeersbewegingen. Echter in de toelichting lees ik niets daarover. Mijn conclusie is dan dat alle verkeersbewegingen die dit bedrijf met zich meebrengt vanaf de Rietweg over de Van den Hamlaan zullen gaan. De toelichting spreekt over 1800 verkeersbewegingen, ik denk dat het er 2800 zullen zijn en al die bewegingen komen op ca 25 meter afstand langs mijn woning en op ca 10 meter van ons leefgebied. Op de pagina's 24,25 en 26 van de toelichting staan onjuiste aannames en als gevolg daarvan onjuiste conclusies. Over oogsttijd wordt wel gerept maar over de voorjaarsperiode niet specifiek.

Over de economische uitvoerbaarheid merk ik op dat weliswaar over een planschade-overeenkomst wordt gesproken en dat de kosten van aanpassing van de infrastructuur voor rekening van de initiatiefnemer zullen zijn, dit onverlet laat dat de gemeente in de uitvoering de contractpartij zal zijn met aannemingsbedrijven en planschadelijders. Ook om die reden is een exploitatieplan gewenst om inzicht te hebben in de verhaalbaarheid van deze kosten.

met vriendelijke groet,