

Bestemmingsplan

DRONTEN Boudewijnlaan 19

(D4009)

Opgesteld door:

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

Bestemmingsplan

Dronten Boudewijnlaan 19

(D4009)

Bestemmingsplan - Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Leeswijzer.....	6
1.3 Ligging van het plangebied.....	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5 Bestaande en toekomstige situatie.....	9
1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied.....	9
1.5.2 Toekomstige situatie van het plangebied	11
2 BELEIDSKADER.....	13
2.1 Landelijk beleid	13
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	13
2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	13
2.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.2.1 Omgevingsplan Flevoland 2006	14
2.2.2 Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland (2003)	14
2.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)	14
2.2.4 Uitwerking van het provinciaal natuurbeleid	15
2.2.5 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.3.1 Inleiding	16
2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (en de gerelateerde kadernotitie Buitengebied)	16
2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten “De Kracht van Dronten”.....	17
2.3.4 Bestemmingsplan	18
2.3.5 Welstandsnota 2013	22
2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)	22
2.3.7 Bouwverordening (2012, 6e wijziging).....	23
2.3.8 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid	23
3 RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN	24
3.1 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten	24
3.2 Ruimtelijke aspecten.....	24
3.3 Conclusie m.b.t. de ruimtelijke en functionele aspecten.....	25

4 OMGEVINGSASPECTEN.....	26
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	26
4.2 Bodem	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4 Geluid (en wegverkeer)	28
4.5 Luchtkwaliteit en geur.....	29
4.6 Ecologie (Wet natuurbescherming en EHS).....	32
4.7 Externe veiligheid	35
4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering.....	35
4.9 Verkeer en parkeren	36
4.10 Nuts- en buisleidingen	37
4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking	37
4.12 Waterparagraaf.....	38
5 JURIDISCHE PLANOPZET	41
5.1 Algemeen.....	41
5.1.1 SVBP 2012.....	41
5.1.2 Planregels	41
5.2 Bestemmingen	42
5.2.1 Agrarisch.....	42
5.3 Dubbelbestemming.....	42
5.3.1 Waarde – Archeologie 4.....	42
5.4 Aanduidingen	43
5.4.1 Algemeen	43
5.4.2 Functie-aanduidingen	43
5.4.3 Bouwvlak aanduidingen	43
5.5 Overig	43
6 UITVOERBAARHEID	44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
6.1.1 Algemeen	44
6.1.2 Kostenverhaal	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Bijlage 1 Vooroverlegreacties.....	46

1 INLEIDING

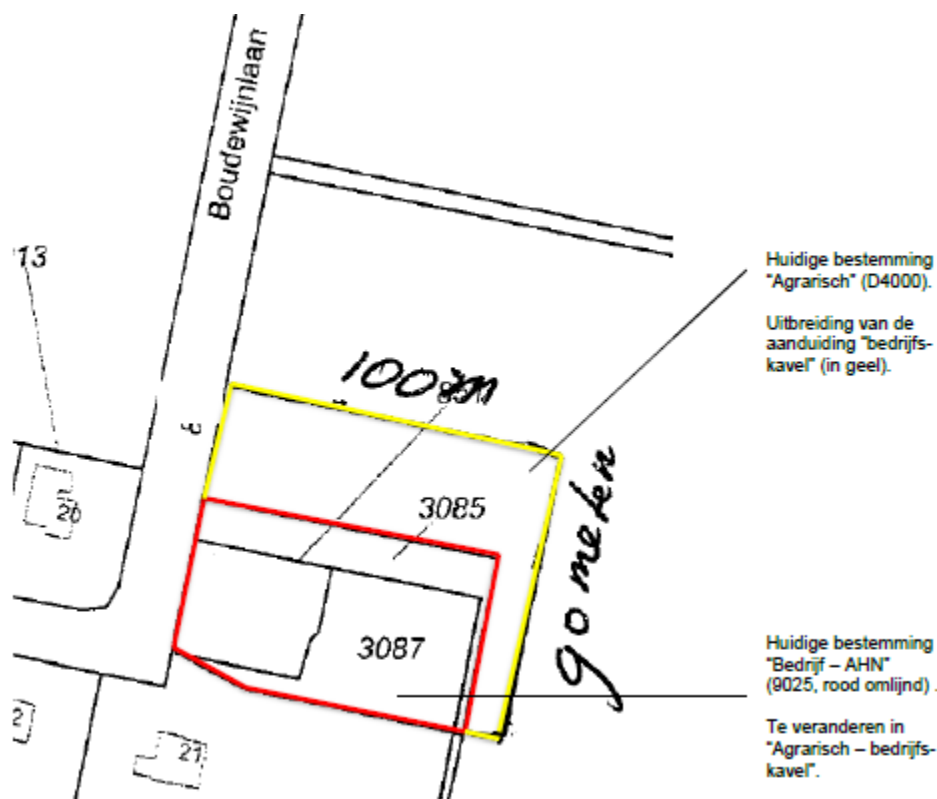
1.1 Inleiding

In 2016 deed zich voor de eigenaar van het perceel aan de Boudewijnlaan 19 te Dronten de mogelijkheid voor om ca. 17,20 ha agrarische grond te verwerven die direct grenst aan zijn huidige bedrijfswoning. Op dit moment heeft het perceel de bestemming "Bedrijf – Agrarisch hulp- en nevenbedrijf".

Nu de grond verworven is, is de eigenaar voornemens om op deze locatie een volwaardige agrarische onderneming te starten, in combinatie met een erfuitbreiding. Op basis van de vigerend bestemmingsplannen is dit echter niet mogelijk.

Op 16 juni 2016 is namens de initiatiefnemer een verzoek bij het college van de gemeente Dronten ingediend om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging met erfvergroting. Op 12 juli 2016 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Dronten besloten om:

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



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

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

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

1.3 Ligging van het plangebied

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

- ☐ Gemeente Dronten
 - sectie B, nummer 851
 - sectie B, nummer 3085
 - sectie B, nummer 3087
 - sectie B, nummer 3500

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



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

De percelen liggen aan de Boudewijnlaan en liggen op ca. 350 meter afstand ten oosten van de Biddingringweg (N305). Ten westen van de Biddingringweg ligt woonbebouwing (Dronten). Direct rondom de Boudewijnlaan 19 liggen nog 3 agrarische bedrijven (nrs. 20, 21 en 22).

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het ruimtelijk gebruik van het onderhavige plangebied is juridisch-planologisch geregeld door middel van 2 bestemmingsplannen:

- ❑ het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000). Dat bestemmingsplan is op 30-04-2015 vastgesteld en door een uitspraak van de Raad van State op 05-10-2016 o.a. over kavelbeplanting onherroepelijk geworden.
- ❑ het bestemmingsplan Boudewijnlaan 19, Dronten (9025). Dat bestemmingsplan is op 17-12-2015 vastgesteld en op 26-02-2016 onherroepelijk geworden.

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

Figuur 3 op de volgende pagina omvat het relevante deel (het plangebied) van de verbeelding van het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen aanwezig:

- ❑ “Bedrijf - Agrarisch hulp en nevenbedrijf (artikel 3), aangegeven met een paarse kleur.

De bestemming heeft verder de functieaanduidingen “Fruitteelt (ft)” en “Specifieke vorm van bedrijf – Agrarische handelsbemiddeling (sb-ahb)” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”.

Deze bestemming is ontleend aan het bestemmingsplan Boudewijnlaan 19, Dronten (9025).

- ❑ “Agrarisch”, weergegeven met wit (artikel 3).

De bestemming heeft verder de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”.

Deze bestemming is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000).

Conclusie ten aanzien van de vigerende bestemmingsplannen

Het voornemen vereist dat de huidige bestemming van het vigerend bestemmingsplan Boudewijnlaan 19, Dronten (9025) wordt gewijzigd van ‘Bedrijf - Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf’ naar de nieuwe bestemming “Agrarisch” met de aanduiding “Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel”. Ook de functieaanduiding “Specifieke vorm van bedrijf – agrarische handelsbemiddeling” dient behouden te blijven.

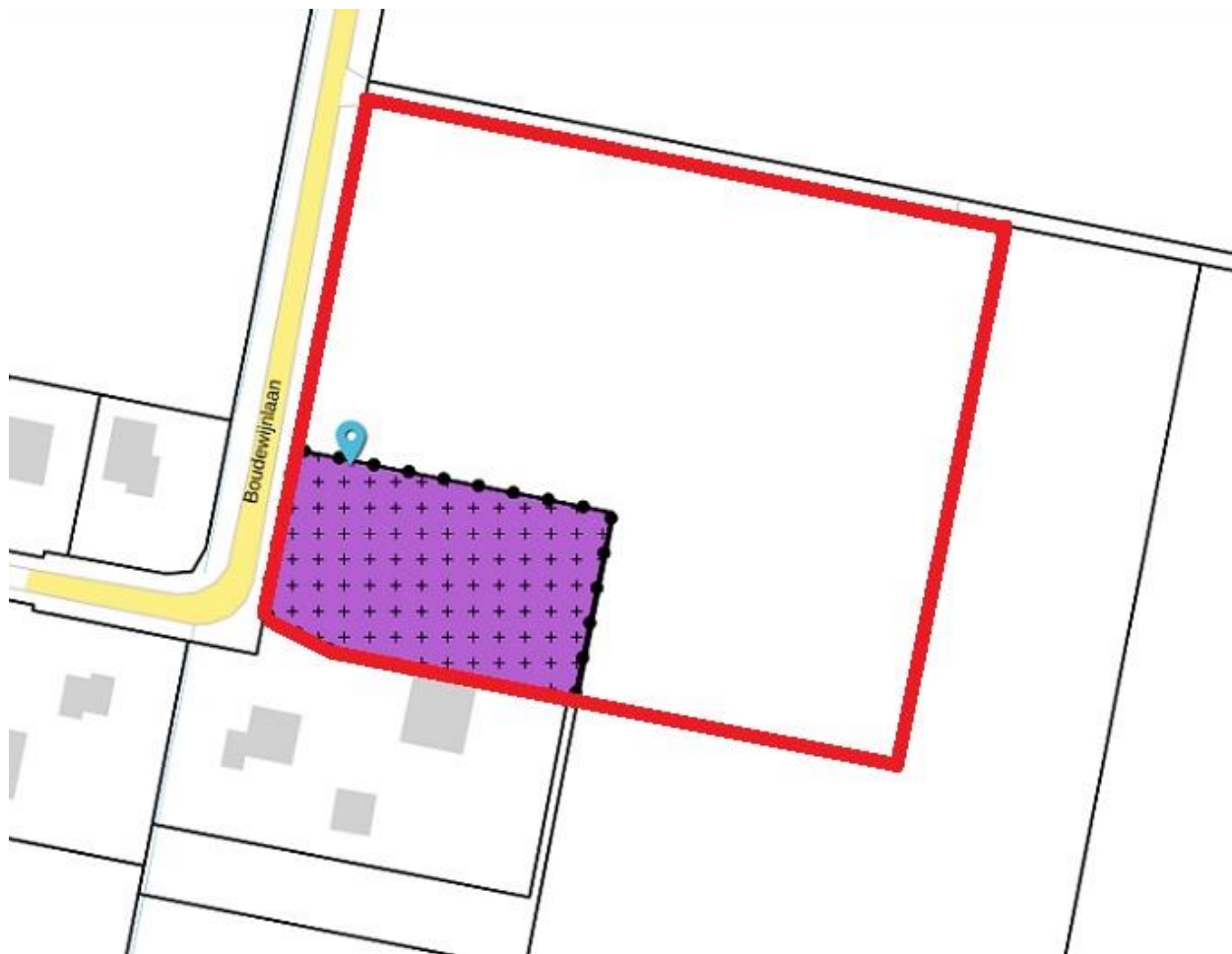
Op basis van het vigerende bestemmingsplan (9025) is zo’n wijziging inderdaad mogelijk. Maar voor de erfuutbreiding, moet ook de bestemming van de aanliggende agrarische gronden in het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000) worden voorzien van de aanduiding “Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel”.

Omdat bij bestemming “Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf” (9025) geen zoekgebied hoort, is er in het bestemmingsplan Buitengebied (D4000) ook geen zoekgebied voor een erfvergroting van een agrarische bedrijfskavel opgenomen.

Voor de beoogde uitbreiding van de aanduiding “Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel” kan dus geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied (D4000). Om de gewenste verandering te realiseren, is er dus een nieuw bestemmingsplan nodig.

Vanwege het wijzigen van zowel het gebruik (in agrarisch) 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.



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

1.5 Bestaande en toekomstige situatie

1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied

De huidige situatie van de Boudewijnlaan 19 is weergegeven in figuur 4. op de volgende pagina..

De eigenaar van de bedrijfswoning aan de Boudewijnlaan 19 te Dronten runt een agrarisch hulp- en neven-bedrijf. Ten behoeve van de eigen biologische teelt en de agrarische handelsbemiddeling in (eigen) biologische producten is een gecombineerde kantine- en kantoofaciliteit in een bestaand bedrijfsgebouw van de Boudewijnlaan 19 gerealiseerd. In die loods vindt ook de (in pandige) verwerking van biologisch geteelde pompoenen plaats. Planologisch is het mogelijk om ook nog een nieuw (geprojecteerd) bedrijfsgebouw op te richten voor de verwerking van pompoenen (gebouw B in figuur 4).

De afmetingen van de bedrijfskavel bedragen 84.00 x 50.00 meter, waardoor het bestemmingsvlak een oppervlak heeft van ca. 4.200 m².

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

Nabij het bouwperceel van de Boudewijnlaan 19 liggen nog 3 andere agrarische percelen (bedrijfskavels), elk met een (bedrijfs)woning:

- Boudewijnlaan 21 ligt ten zuiden van het plangebied en grenst direct aan het plangebied.
- Boudewijnlaan 22 ligt direct ten westen van het perceel aan de Boudewijnlaan 21.
- Boudewijnlaan 20 ligt tegenover het plangebied, aan de andere zijde van de weg.

De kavel van de Boudewijnlaan 20 is aangemerkt als een agrarische bedrijfskavel, de woning is aangeduid als "specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfswoning".

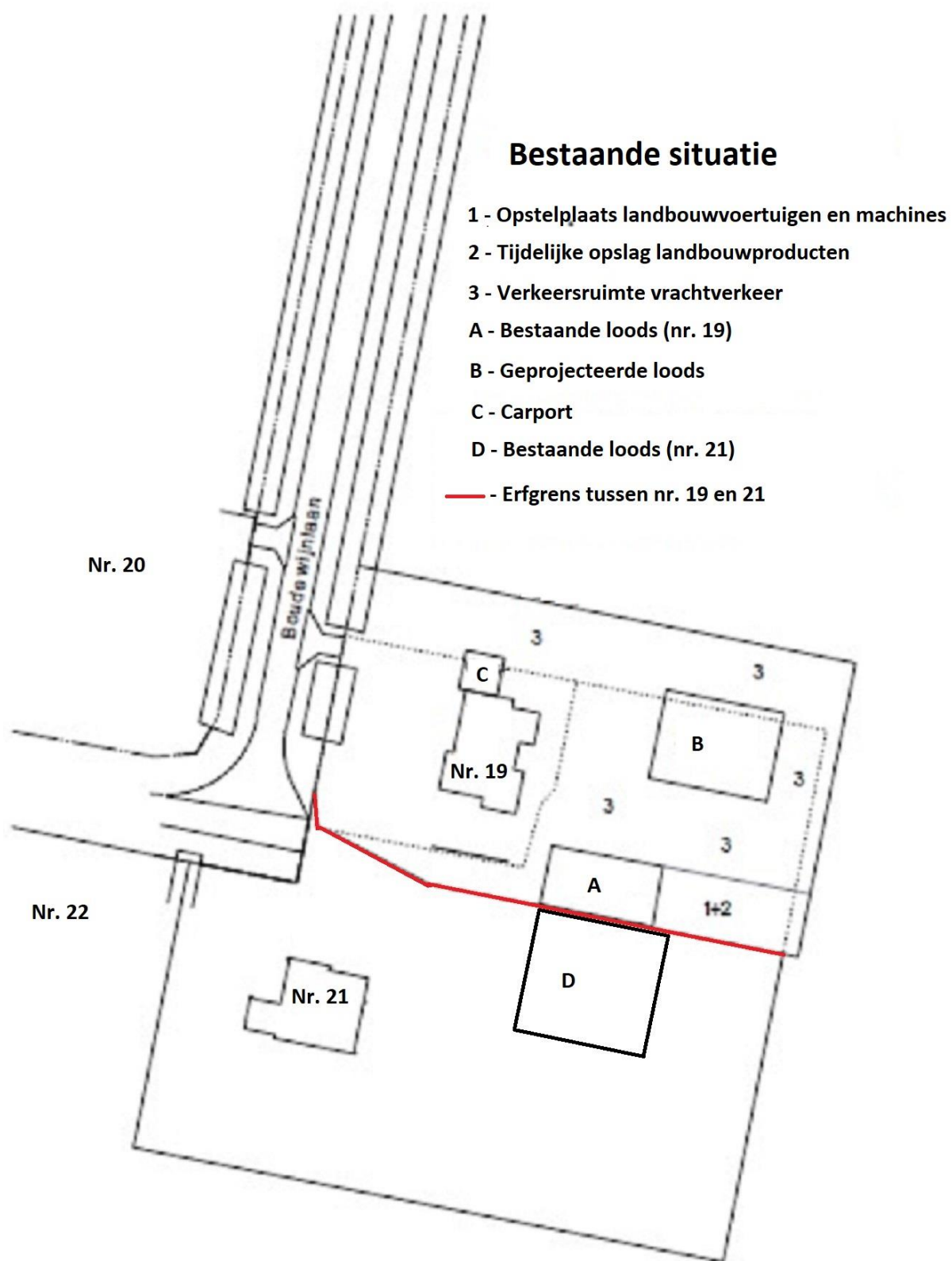
Omdat de bedrijfskavel is voorzien van de functieaanduiding "Fruitteeltgebied", is er geen volwaardige erfsingel aanwezig. Dat is ook niet noodzakelijk, omdat de oorspronkelijke verschijningsvorm van het landschap in het fruitteeltgebied hoog wordt gewaardeerd. Het gaat om het kleinschalige en besloten karakter van de fruitgaarden en de openheid van het bouwperceel. Het eigene van het karakter van dit gebied is nog grotendeels overeind gebleven. De grenzen van de huidige bedrijfskavel (het bouwperceel) zijn gedeeltelijk voorzien van een kavelbeplanting in de vorm van een enkele elzenhaag.

Aan weerszijden van de erfgrens tussen de bouwpercelen Boudewijnlaan 19 en 21 liggen 2 reeds bestaande bedrijfsgebouwen (gebouw A en D in figuur 4). De erfgrens zelf is in figuur 4 met een rode lijn aangegeven. De scheidingsmuur van beide gebouwen ligt op de erfgrens.

Binnen een afstand van 10 meter van de erfgrens bevinden zich zowel een gebouw (bestaande loods) alsmede een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een bestaande schutting / erfscheiding. Deze schutting heeft ook een belangrijke privacy-functie. Het vormt een visuele afscheiding tussen Boudewijnlaan 19 en 21.

In deze (reeds bestaande) situatie is het dus niet mogelijk om een afstand van 10 meter van de bebouwing tot de grens van het bouwperceel aan te houden. In de Regels van dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgenomen om deze bestaande situatie juridisch mogelijk te maken.

Uiteraard ontbreekt ter plaatse van de scheidingsmuur ook de kavelbeplanting.



Figuur 4. Tekening van de huidige situatie.

1.5.2 Toekomstige situatie van het plangebied

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

De eigenaar van het plangebied heeft in 2016 ca. 17,20 hectare agrarische grond verworven. Het betreft de percelen B 3500 en B 1462 en de toegangsweg B 3090. Deze percelen grenzen direct aan de bedrijfskavel van de initiatiefnemer.

De eigenaar van het plangebied heeft een samenwerkingsverband met en is gelieerd aan het agrarisch bedrijf van zijn zoon. De zoon beschikt thans over een areaal van ca. 298 hectare landbouwgronden voor biologische teelt van akkerbouwproducten¹ en een agrarische bedrijfskavel (i.c. de Palingweg 15, Biddinghuizen). De eigenaar van het plangebied beschikt echter niet over een agrarische bedrijfskavel.

In paragraaf 2.3.4 vindt de toetsing plaats, in hoeverre er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Een deel van de biologisch geteelde pompoenen wordt nu al in het bedrijfsgebouw van het plangebied bewerkt en opgeslagen. In de nieuwe situatie zullen er daarnaast ook nog landbouwmaterieel en andere geteelde producten in de bestaande en een nieuwe agrarische loods worden opgeslagen. Vanwege de grotere opslagbehoefte is er enerzijds behoefte aan een grotere loods en ook aan meer verkeersruimte op de eigen kavel. Vandaar ook dat de bedrijfskavel vergroot dient te worden.

Het perceel zal in de nieuwe situatie 100.00 x 90.00 meter bedragen, waardoor het bestemmingsvlak een oppervlak krijgt van ca. 9.000 m².

Verder heeft het plangebied nu al de functieaanduiding "Agrarische handelsbemiddeling". Die bedrijfsactiviteit wordt gecontinueerd. De functie handelsbemiddeling heeft betrekking op de agrarische producten die niet in de bedrijfsgebouwen van het plangebied worden opgeslagen of be- en verwerkt.

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

Voor eventueel nieuw te bouwen gebouwen (zoals een 2^e loods) wordt wel een afstand van 10 meter tussen de bebouwing en de grens van het bouwperceel aangehouden.

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

Omdat er sprake is van een fruitteeltgebied, is er geen nieuwe, volwaardige erfsingel om de bedrijfskavel noodzakelijk. Wel kavelbeplanting. Qua kavelbeplanting zal worden aangesloten worden bij de gangbare kavelbeplanting in de fruitteeltgebieden van Dronten.

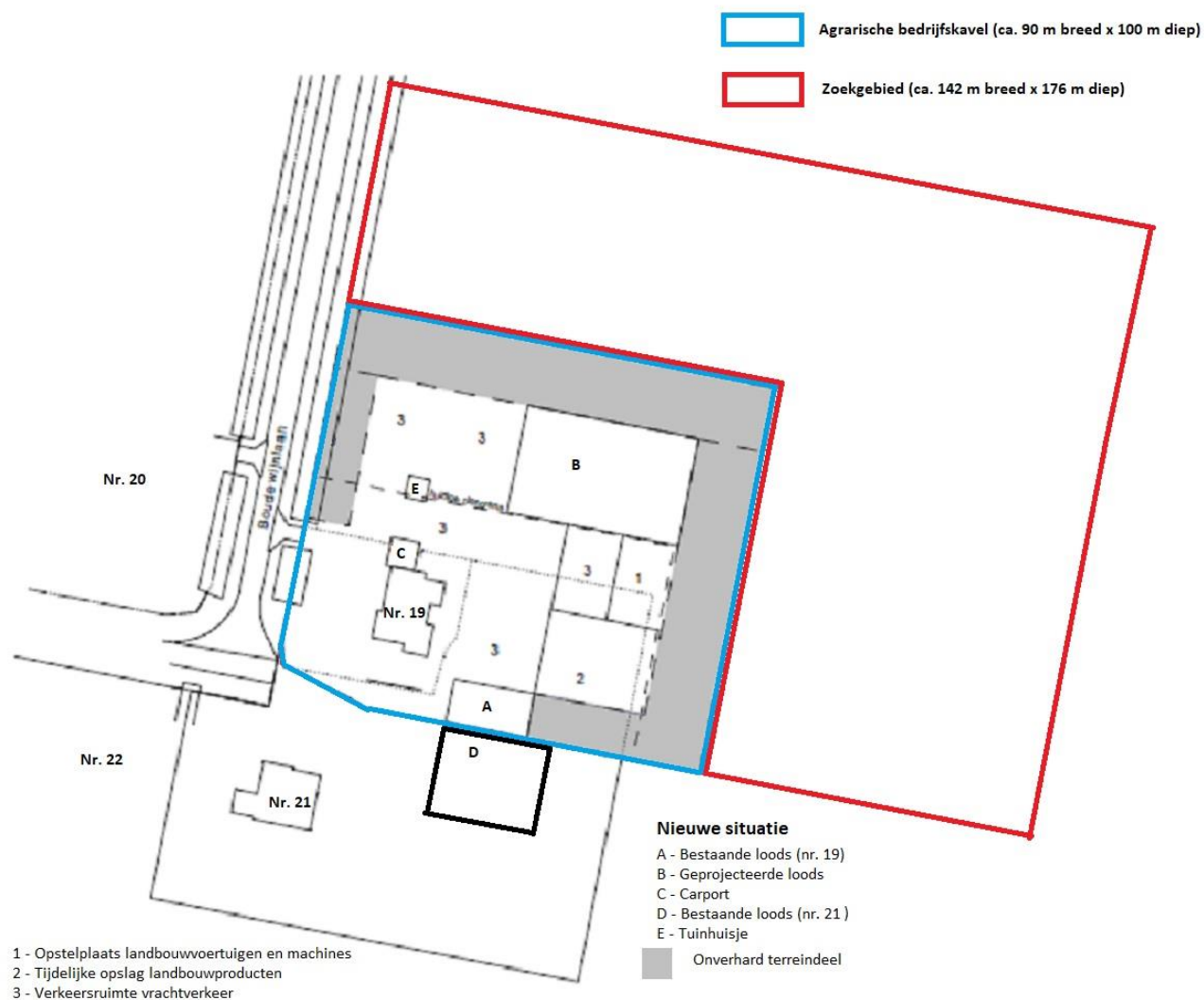
Met uitzondering van de bedrijfskavel, krijgen de agrarische gronden geen aanduiding "fruitteelt". Via een wijzigingsbevoegdheid zal de uitbreiding van de bedrijfskavel bij een erfvergroting alsnog de aanduiding "fruitteelt" krijgen.

Er zal worden gewerkt met een enkele haag (rij) van de Zwarte els (*Alnus glutinosa*). Deze haag zal op de rand van het bouwvlak worden aangeplant, met een plantafstand van 80 cm, zodat een twee- tot driejarig bosplantsoen ontstaat dat doorgroeit tot een minimale hoogte van 4 meter. Afhankelijk van het gewenste beeld zal de haag eens in de één of twee jaar driezijdig worden gesnoeid. In de bijlagen van de regels is een beplantingsplan met een tekening opgenomen.

¹ Een overzicht van deze gronden is reeds samen met het principeverzoek d.d. 16 juni 2016 gevoegd. De gronden waren voorheen ook eigendom van de eigenaar van het plangebied, maar die heeft ze inmiddels overgedaan aan zijn zoon.

Omdat de uitbreiding van het verhard oppervlak minder dan 2.500 m² bedraagt, is er geen compensatie voor de opvang van hemelwater noodzakelijk. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat een deel van de bedrijfskavel niet wordt verhard.

De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Tekening van de nieuwe situatie..

2 BELEIDSKADER

2.1 Landelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden 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 bedrijfsbestemmingen (agrarisch hulp – en nevenbedrijf) in het plangebied in een agrarische bestemming in combinatie met een erfvergroting en enkele bedrijfsmatige functieaanduidingen, wordt ingegeven door de behoefte aan voldoende ruimte voor de agrarisch bedrijfsactiviteiten in combinatie met de volgende agrarisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten

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

De eigenaar van het plangebied beschikt via het samenwerkingsverband met het agrarisch bedrijf van zijn zoon over een areaal van ca. 300 hectare landbouwgronden voor biologische teelt van akkerbouwproducten. Door de bestemmingswijziging kan een groter deel van die geproduceerde landbouwproducten en het landbouwmaterieel in de loodsen van het plangebied worden opgeslagen.

De verwerking van de biologisch geteelde pompoenen in de bedrijfsgebouwen van het plangebied wordt gecontinueerd, evenals de agrarische handelsbemiddeling. In hoofdstuk 4 wordt de impact van dit bestemmingsplan op de verkeerssituatie nog nader beschreven.

Dit bestemmingsplan past uitstekend in de uitgangspunten van de provinciale beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)”. Die uitgangspunten hebben betrekking agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en op het bieden van mogelijkheden aan nieuwe agrarisch aanverwante functies en functiewijzigingen. Er is sprake van de vestiging en erfvergroting van een nieuw agrarisch bedrijf in combinatie met een agrarisch aanverwante functie, die bovendien ook nog verdere specialisatie en schaalvergroting van het agrarisch bedrijf mogelijk maakt. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten dat er sprake is van voldoende manoeuvreerruimte op de eigen agrarische bedrijfskavel, er maar één uitrit is, het parkeren geschiedt op de eigen agrarische bedrijfskavel en de agrarisch aanverwante activiteiten (handelsbemiddeling en verwerking van landbouwproducten) zijn afgestemd op de aard en capaciteit van de weg. Dit alles is ook in lijn met het beleid uit het Provinciaal Omgevingsplan. Bij hoofdstuk 3 wordt nog nader op de ruimtelijke en functionele aspecten van deze ontwikkeling ingegaan.

In hoofdstuk 4 wordt de impact van dit 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 Boudewijnlaan 19 ligt in het gebied: grootschalig agrarisch kerngebied. In dit gebied ligt het primaat bij de landbouw. Echter door ontwikkelingen in de landbouw, zoals schaalvergroting, komen voormalige agrarische erven vrij en vragen naar een andere functie. In het beleid voor het buitengebied is hiervoor ruimte, hetzij wel onder voorwaarden.

Dit plan past hier uitstekend in. Het betreft een nieuw agrarisch bedrijf, in combinatie met enkele aan het buitengebied en agrarisch gebruik gerelateerde nevenfuncties.

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.

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

Doorvertaling naar het ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Dronten 2030, de Kadernotitie Buitengebied en de Economische Visie Dronten 2015 - Koersen op Karakter zijn doorvertaald in het Bestemmingsplan “Buitengebied (D4000)”.

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

2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten “De Kracht van Dronten”

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

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

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

2.3.4 Bestemmingsplan

In deze paragraaf worden relevante passages uit de vigerende bestemmingsplannen nader beschreven. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is er sprake van 2 vigerende bestemmingsplannen:

- ❑ Bestemmingsplan Boudewijnlaan 19 (9025).
Dat bestemmingsplan is op 17-12-2015 vastgesteld en op 26-02-2016 onherroepelijk geworden.
- ❑ Bestemmingsplan Buitengebied (D4000).
Dat bestemmingsplan is op 15-04-2015 vastgesteld en door een uitspraak van de Raad van State op 05-10-2016 onherroepelijk geworden.

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

Bestemmingsplan Boudewijnlaan 19, Dronten (9025)

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Boudewijnlaan 19, Dronten (9025) heeft het perceel de bestemming “Bedrijf - Agrarisch hulp en nevenbedrijf” (artikel 3) met de functieaanduidingen “Fruittelt (ft)” en “Specifieke vorm van bedrijf – Agrarische handelsbemiddeling (sb-ahb)”.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar “Agrarisch”. Het erf krijgt daarbij de functieaanduiding “Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel”. Het erf wordt daarbij ook vergroot. De functieaanduidingen “Fruittelt (ft)” en “Specifieke vorm van bedrijf – Agrarische handelsbemiddeling (sb-ahb)” blijven gehandhaafd. Verder wordt ook nog de functieaanduiding en “Specifieke vorm van bedrijf – Verwerking landbouwproducten (sb-vl)”.

Bestemmingswijziging

Op basis van het vigerend bestemmingsplan (9025) kan de bestemming “Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf” worden gewijzigd in de bestemming “Agrarisch” ten behoeve van de oprichting van een agrarisch bedrijf, mits:

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

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

De eigenaar van het plangebied beschikt tegenwoordig over 17 ha. aan landbouwgronden, direct grenzend aan de Boudewijnlaan 19. De eigenaar is al gedurende 28 jaar een succesvol agrarisch ondernemer met continu groeiend bedrijf. Tot voor kort was hij medegerechtigde in een maatschap met zijn zoon en een gelieerde agrarische B.V. (met in totaal 298 hectare landbouwgrond voor biologische akkerbouw).

Inmiddels heeft hij zijn aandeel in de maatschap en BV aan zijn zoon overgedaan. Maar er is nog steeds sprake van een samenwerkingsverband tussen de agrarische ondernemingen. Via dat samenwerkingsverband kan de eigenaar van het plangebied desgewenst ook nog over extra grond beschikken. Nodig is dat echter niet. Door de overdracht van de landbouwgronden aan zijn zoon beschikt de eigenaar van het plangebied bovendien over voldoende middelen om – indien nodig of gewenst – ook nog aanvullende gronden te kopen of te pachten (zonder externe financiering).

Biologische landbouw kent een hogere financiële opbrengst per ha. dan reguliere landbouw. En tegenwoordig gaat het niet meer sec om produceren, maar vooral om ondernemerschap. Welke toegevoegde waarde weet de agrarisch ondernemer te realiseren. Door de verwerking van de eigen geteelde biologische landbouwproducten (met name van pompoenen) wordt er ook nog een extra toegevoegde waarde gecreëerd.

Omdat de initiatiefnemer al gedurende 28 jaar een succesvolle agrarische ondernemer is, heeft hij bovendien voldoende vermogen vergaard om de aangrenzende 17 hectare te verwerven zonder externe financiering. Hierdoor zijn de bedrijfskosten ook fors lager. Zelfs al zou er gedurende meerdere jaren sprake zijn van een volledige misoogst, zou de initiatiefnemer nog niet in de financiële problemen komen.

Door de biologische teelt, de verbreding van de bedrijfsactiviteiten en het ontbreken van externe financiering voor de landbouwgrond, is er in verhouding een gering landbouwareaal nodig is om toch voldoende werk en inkomen te genereren. Hierdoor kan de onderneming al met 17 hectare landbouwgrond op een duurzame wijze fungeren als een zelfstandig agrarisch bedrijf.

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

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

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

Omdat het plan voldoet aan het toetsingskader van het vigerend bestemmingsplan (9025), zou de bestemming “Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf” met behulp van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan gewijzigd kunnen worden. Dit was mogelijk geweest als er geen kavelvergroting plaatsvond.

Kavelvergroting

Het vigerend bestemmingsplan (9025) biedt onder voorwaarden wel de mogelijkheid om de agrarische bedrijfskavel te vergroten.

Echter, omdat er binnen het plangebied van het vigerend bestemmingsplan (9025) geen fysieke ruimte is om de bedrijfskavel te vergroten, kan dus niet van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt.

Die vergroting is alleen maar mogelijk via de gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)” (zie hierna). Omdat het toetsingskader voor het vergroten van dit bestemmingsplan (9025) gelijk is aan het toetsingskader in het bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”, wordt het toetsingskader hier ook niet nader besproken.

Om ook in de toekomst nog een kavelvergroting mogelijk te maken, wordt er in het nieuwe bestemmingsplan ook een zoekgebied aangewezen.

Nevenactiviteiten

In het vigerend bestemmingsplan (9025) is de nevenactiviteit "Agrarische handelsbemiddeling" bij de bestemming "Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf" reeds getoetst aan het toetsingskader en vervolgens ook toegestaan (middels een functieaanduiding).

De verwerking van pompoenen is een bedrijfsmatige activiteit die thans reeds plaats vindt. Binnen de bestemming "Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf" is deze verwerking toegestaan.

Maar in verband met de wijziging van de bestemming "Agrarisch" zal opnieuw moeten worden getoetst, of deze nevenactiviteit (verwerking van pompoenen) toegestaan kan worden.

De afwijkmogelijkheid om bij de uitoefening van een agrarisch bedrijf een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie of bij een niet-agrarisch bedrijf een nevenfunctie te vestigen kan worden toegelaten als in ieder geval wordt voldaan aan de volgende criteria:

- *gebruik dat inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan. Er mag geen negatieve invloed op de kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur plaatsvinden.*
- *het gebruik moet qua aard en schaal passen bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving, waarbij terughoudend om zal worden gegaan met reclame-uitingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen uitingen;*
- *de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;*
- *het parkeren ten behoeve van het ander gebruik dient binnen de bedrijfskavel of het bestemmingsvlak op het eigen terrein plaats te vinden;*
- *er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvinden. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergistings;*
- *het gebruik dient bij voorkeur binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden, met uitzondering van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, omdat bij deze bedrijven de bestaande bebouwing al voor het agrarisch bedrijf wordt gebruikt. Bij niet- vinden indien wordt aangetoond dat de bestaande bebouwing al ten behoeve van de hoofdfunctie (bedrijvigheid of wonen) wordt gebruikt;*
- *er moet zijn voldaan aan de specifiek per gebruik gestelde criteria.*

Voor agrarische dienstverlenende bedrijvigheid gelden de volgende criteria

- | | |
|--|---|
| 1. Aard activiteit: | <i>Loonbedrijven, toeleverings- en opslagbedrijven, veehandels-bedrijven. Bij bestaande agrarische bedrijven alleen kleinschalig en milieuhygiënisch en landschappelijk aanvaardbaar.</i> |
| 2. Relatie met kenmerken landelijk gebied: | <i>Relatie met agrarische bedrijven.</i> |
| 3. Kleinschaligheid | <i>In gebouwen.</i> |
| 4. Belemmeringen: | <i>Let op (zwaar) verkeer.</i> |
| 5. Overige opmerkingen: | <i>Let ook op bosbouw machines.</i> |

Dit alles zal aan de orde komen in paragraaf 3.1 van deze toelichting op het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied (D4000)

In dit bestemmingsplan zijn meerdere ruimtelijke uitgangspunten van voorgaande bestemmingsplannen bestemmingsplan gecontinueerd. Een bouwvlak of bedrijfskavel dient rechthoekig te zijn en moet zijn omgeving 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.

Dit bestemmingsplan (D4000) vormde ook het beleidskader voor het bestemmingsplan "Boudewijnlaan 19, Dronten (9025)".

Bestemmingswijziging

De bestemming “Agrarisch” binnen het plangebied van het vigerend bestemmingsplan (D4000) blijft ongewijzigd. Echter, er worden wel de aanduidingen “bedrijfskavel” en “zoekgebied” toegevoegd, zodat er dus wel sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan.

Overigens is het toetsingskader voor zo’n bestemmingswijziging voor beide bestemmingsplannen gelijk. Bij het bestemmingsplan “Boudewijnlaan 19, Dronten (9025)” is reeds beschreven dat de voorgenomen bestemmingswijziging past binnen het toetsingskader

Kavelvergroting

Op basis van het bestemmingsplan (D4000) heeft het College van Burgemeester en Wethouders de wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel’ te vergroten indien:

- er zicht is op langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten;
- binnen de bestaande aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel’ moet geen ruimte meer zijn voor de benodigde uitbreiding;
- bij de vergroting dient er bij voorkeur sprake te blijven van een rechthoekige aanduiding voor de bedrijfskavel met de diepte langer dan de breedte. In specifieke gevallen kan bijvoorbeeld vanwege de vorm van het landschap of natuurlijke obstakels in het landschap een rechthoekige aanduiding voor de bedrijfskavel niet haalbaar zijn;
- deze uitbreiding uitsluitend binnen de aanduidingsgrenzen van het zoekgebied plaatsvindt.

Het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf kan buiten de bedrijfskavel worden vergroot met de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - zoekgebied’.

Bij deze verandering van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel’ moet in het bijzonder worden gelet op:

- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting;
- het aanleggen van nieuwe erfsingelbeplanting of kavelbeplanting in het fruitteeltgebied;
- de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon; en
- de nabijheid van milieugevoelige functies.

Vanwege de mogelijke relatie met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm zal de waterbeheerder om advies worden gevraagd.

In deze paragraaf is reeds beschreven dat er sprake is van uitbreiding en schaalvergroting. In hoofdstuk 3 en 4 wordt verder beschreven, dat aan al deze uitgangspunten wordt voldaan, met één uitzondering. Er zijn namelijk geen aanduidingsgrenzen van het zoekgebied.

Omdat bij bestemming “Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf” (9025) geen zoekgebied hoort, is er in het bestemmingsplan Buitengebied (D4000) ook geen zoekgebied voor een erfvergroting van een agrarische bedrijfskavel opgenomen.

Enerzijds is er dus sprake van een nieuwe agrarische bestemming en de daaraan verbonden voorwaarden. Anderzijds is er sprake van het vergroten van de bedrijfskavel. Binnen de agrarische bestemming zijn aan het vergroten van een bedrijfskavel voorwaarden verbonden. De maximale grootte van de bedrijfskavel is 2,5 ha., er moet een kavelbeplanting (elzenhaag) rondom de bedrijfskavel aanwezig zijn, het parkeren dient op eigen terrein te geschieden en de bedrijfskavel moet op het eigen terrein voldoende manoeuvreerruimte hebben voor het (vracht)verkeer.

Nevenactiviteiten

Voor het toetsingskader voor de nevenactiviteiten wordt verwezen naar de beschrijving bij het bestemmingsplan Boudewijnlaan 19, Dronten (9025). Het toetsingskader is namelijk gelijk.

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

2.3.5 Welstandsnota 2013

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

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

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

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

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

2.3.6 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.

Inmiddels zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Een van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan parkeernormen. Daarom is er ten aanzien van parkeren in de Regels een bepaling opgenomen die voorschrijft dat parkeren ten behoeve van de agrarische en agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten op het eigen erf dient te geschieden.

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 bedrijfsbestemming "Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch" en het bouwvlak wordt vergroot tot 0,9 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. In hoofdstuk 4 de milieuaspecten. Om dubbelingen te voorkomen, worden die aspecten hier niet nader beschreven.

Het is echter niet mogelijk om de gewenste ontwikkeling, i.c. een bestemmingswijziging, in combinatie met een erfvergroting en enkele nevenfuncties, toe te staan op basis van de afwijkmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen.

3 RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE ASPECTEN

Het uitgangspunt is dat er een erfvergroting wordt gerealiseerd voor een nieuw agrarisch bedrijf met de specifieke aanduidingen voor de activiteiten agrarische handelsbemiddeling en de verwerking van landbouwproducten

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

3.1 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten

De hoofdactiviteiten, in casu agrarische teelt en opslag van o.a. aardappelen, uien, wortels en pompoenen, voldoen volledig aan de uitgangspunten voor een agrarisch bedrijf.

De opslag, be- en verwerking van pompoenen voldoet volledig aan de uitgangspunten voor een agrarisch gerelateerde nevenactiviteit. Het handelt om de kleinschalige verwerking van zelf geteelde agrarische producten in gebouwen. Er is een geringe verkeersaantrekkende werking ten gevolge van deze nevenactiviteit (minder dan 50 vrachtwagens per jaar). Bovendien is deze activiteit op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk. Met andere woorden, er is geen sprake van een nieuwe activiteit.

Verder is er sprake van agrarische handelsbemiddeling als nevenactiviteit. Deze activiteiten vinden plaats in het kantoor (inpandig). Het betreft handelsbemiddeling in landbouwproducten die niet binnen de inrichting worden opgeslagen, be- en/of verwerkt. Het zijn voornamelijk agrarische producten die geteeld zijn door het gelieerde agrarisch bedrijf van zijn zoon en de nieuwe, eigen agrarische gronden. De agrarische gronden zijn gelegen rondom 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 ondernemingen 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. Met deze activiteit is geen vrachtverkeer van en naar de inrichting gemoeid.

Deze nevenactiviteiten doen geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische ondernemingen. Bovendien is agrarisch handelsbemiddeling op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk. Met andere woorden, er is geen sprake van een nieuwe activiteit.

3.2 Ruimtelijke aspecten

De uitbreiding van de bedrijfskavel is ingegeven door de behoefte om de agrarische bedrijfsactiviteiten te kunnen huisvesten. Via de uitbreiding van de bedrijfskavel wordt bewerkstelligd dat er voldoende ruimte is voor parkeren, opslag en be- en verwerking van landbouwproducten, verkeersafwikkeling en de bouw van een nieuwe bedrijfsloods. Deze ruimte kan niet binnen de huidige begrenzing van de bedrijfskavel aan de Boudewijnlaan 19 gevonden worden. De huidige bedrijfskavel is namelijk slechts 0,42 ha groot.

Ook de nieuwe agrarische loods die op basis van het vigerend bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, biedt te weinig ruimte voor uitbreiding van de verwerking van pompoenen, de opslag van andere, zelf geteelde biologische landbouwproducten en de stalling van landbouwmachines.

De nieuwe kavelomvang is noodzakelijk voor de huidige agrarische productieomvang van de eigen onderneming en de agrarische activiteiten van de eigenaar van plangebied die voortvloeien uit het samenwerkingsverband met de gelieerde onderneming van de zoon.

De behoefte aan een grotere kavel vloeit vooral voort uit het mogelijk maken van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering op deze locatie (i.c. grotere eigen opslag- en verwerkingsmogelijkheden voor de eigen landbouwproducten en meer stallingsmogelijkheden voor het eigen landbouwmaterieel). Dit gaat ook gepaard met een grotere behoefte aan verkeersruimte voor het vrachtverkeer.

Bij vergroting van bouwkavels 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 door dit bestemmingsplan niet. Ook de landschappelijke hoofdstructuur verandert niet. Ook met de nieuwbouw is er geen sprake van een verandering van het bebouwingspatroon. Het perceel is dieper (100,00 m) dan breed (90 m). Met een oppervlak van ca. 9.000 m² blijft de nieuwe kavel ruimschoots binnen de oppervlakte van 2,5 ha. Door het vergroten van het erf van de Boudewijnlaan 19 blijft er dus ook in de nieuwe situatie sprake een bestemmingsvlak met een rechthoekige vorm. Alleen omdat er sprake is van een toegangsweg van de buurman, ontbreekt een klein hoekje van de rechthoek.

Bij het vaststellen van de plangrens voor het vigerende bestemmingsplan Boudewijnlaan 19 (9025) is er een bouwvlakgrens ontstaan die ligt op de scheidingmuur tussen 2 bestaande bedrijfsgebouwen. Uitgangspunt van de vigerende bestemmingsplannen is dat er tussen bebouwing en de zijdelingse en achterperceelgrens een afstand van 10 meter in acht moet worden genomen.

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

Bij bedrijfskavels in het fruitteeltgebied hoeven geen erfsingels aanwezig te zijn cq. aangelegd te worden. Een kavelbeplanting volstaat. Er komt langs de niet naar de weg gekeerde zijden van het nieuwe bouwvlak een enkelvoudige elzenhaag. Vanwege de bestaande bebouwing is het in deze situatie echter onmogelijk om kavelbeplanting te realiseren op een deel van de erfgrens tussen Boudewijnlaan 19 en 21. Dit is ook het beplantingsplan met tekening opgenomen. Het beplantingsplan staat in bijlage 4 van de regels.

Binnenkort zal er een nieuw bedrijfsgebouw worden opgericht. Deze wordt, vanaf de weg gezien, achter de bestaande bedrijfswoning en -gebouw gesitueerd. De nieuwe (bedrijfs)gebouwen voldoen aan de (bouw)kenmerken, zoals vastgelegd in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Deze waarden zijn gelijk aan de kenmerken voor gebouwen, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”.

Parkeren ten behoeve van de bedrijfsvoering vindt plaats op de eigen bedrijfskavel. De verkeers-aantrekkende werking voor de agrarische activiteiten is niet erg groot. Per jaar komen ca. 200 vrachtwagens en 250 tractoren (met dumpers) naar de inrichting voor aan- en afvoer. Er is verder slechts sprake van een zeer geringe verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de nevenactiviteiten (minder dan 50 vrachtwagens per jaar). Uitgaande van 250 werkdagen per jaar komt dit gemiddeld neer op 2 vrachtwagens en/of tractoren per dag. Dit aspect wordt nog nader beschreven in paragraaf 4.4.

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

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

In hoofdstuk 4 van deze toelichting komen de volgende zaken nog aan de orde: effecten op (milieu)-gevoelige functies zoals Natura-2000 gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), 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.

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

Bij een aanvraag om een bouwvergunning voor bebouwing ten behoeve van de huidige en/of toekomstige activiteiten én indien er sprake is van één van bovengenoemde situaties, moet op grond van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Dronten 2002 (na de 6^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:

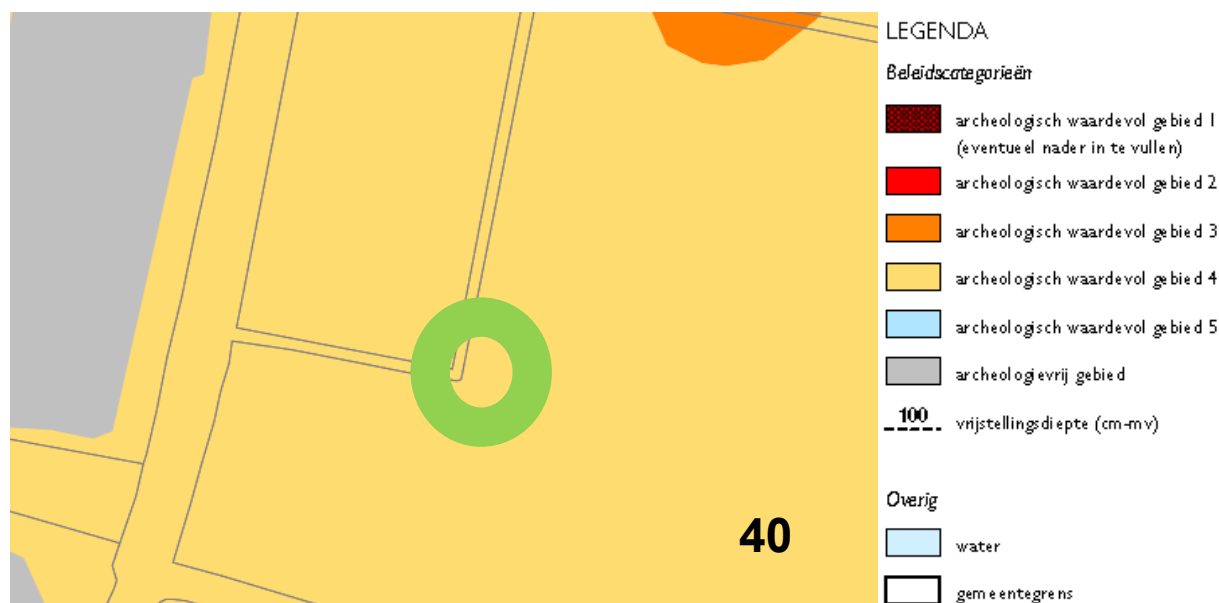
- a. De resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
- b. vervallen;
- c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder begrepen 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.

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



Figuur 6. Archeologische verwachtingswaarde van het plangebied (groene cirkel)

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

Gezien het feit dat een onderzoek niet noodzakelijk is, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan. Wel is in het plan een dubbelbestemming opgenomen, waarbij het zoekgebied voor een uitbreiding van de bedrijfskavel 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 gezonde industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd.

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

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

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

Het initiatief omvat de vergroting van het bestemmingsvlak voor een nieuw op te richten agrarisch bedrijf.

Het initiatief ligt niet in:

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

De reeds bestaande inrit blijft gehandhaafd.

Naast en nabij de bouwkaal zijn wel geluidsgevoelig objecten aanwezig, namelijk de (bedrijfs-)woningen van de 3 naastgelegen percelen (Boudewijnlaan 20, 21 en 22). De bedrijfswoning van nr. 21 komt op ca. 15 meter van de nieuwe erfgrens te liggen. De woning van nr. 20 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning. Die woning ligt wel op een agrarische bedrijfskavel.

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

In de bestaande situatie komen er op jaarbasis ca. 50 vrachtwagens naar de inrichting. In de nieuwe situatie zijn dat ca. 500 vrachtwagens en tractoren.

Er is 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).

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

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

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

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

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

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

Gezien het relatief gering aantal verkeersbewegingen en het feit, dat het bij de omliggende woningen handelt om bedrijfswoningen van agrarische percelen en een voormalige agrarische bedrijfswoning op een agrarische bedrijfskavel, is een akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

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

Ook in het kader van het Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek niet verplicht. Er ligt 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 50 vrachtwagens en tractoren op jaarbasis levert 100 verkeersbewegingen op). Pas bij gemiddeld meer dan 4 verkeersbewegingen per dag in de avond- of nachtperiode is een akoestisch onderzoek verplicht.

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

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-tool³ worden gemotiveerd dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hieronder is vermeld wat op basis van een worst-case berekening de bijdrage is van het extra aantal transportbewegingen (2 x 450). De resultaten van die berekening is weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

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.

³ NIBM = Niet in betekende mate

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		4
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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 bedrijfskavel moet dus worden beschouwd als een geurgevoelig object.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object (i.c. de 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. Bestaande veehouderijen liggen op veel grotere afstanden. Daarmee wordt ruimschoots aan het afstandscriterium van 50 meter afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij voldaan. Verder heeft de Wet geurhinder en veehouderij betrekking op het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij. Dat is hier niet aan de orde.

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

Het aspect geur in het kader van de Wet geurhinder en veehouderijen vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit 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 geurbelaste activiteiten plaats, zoals bijvoorbeeld mestopslag.

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

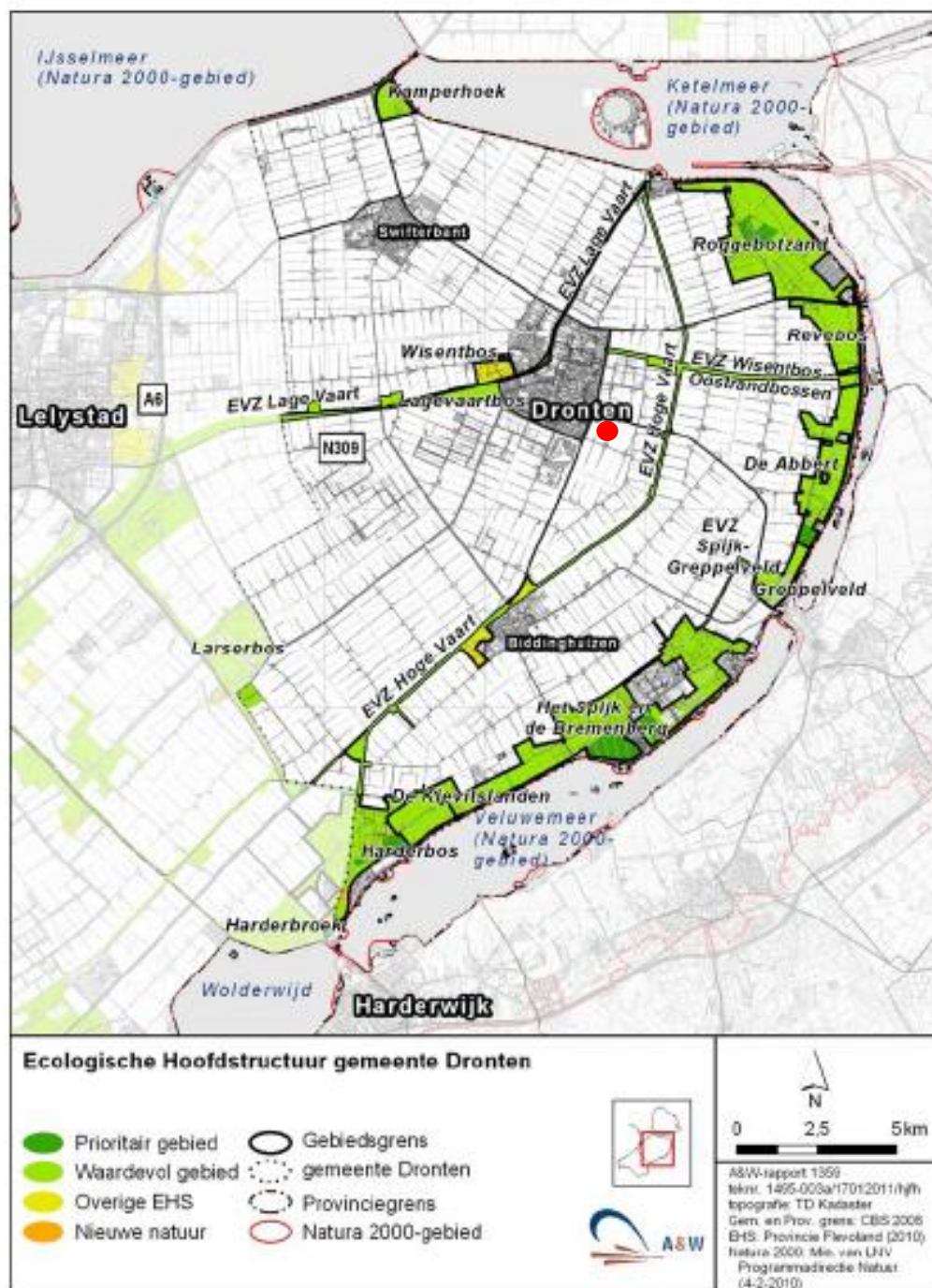
In het kader van “de Wet geurhinder en veehouderijen” en het Activiteitenbesluit vormt het aspect geur ook in de nieuwe situatie geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.6 Ecologie (Wet natuurbescherming en EHS)

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

Gebiedsbescherming

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



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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.

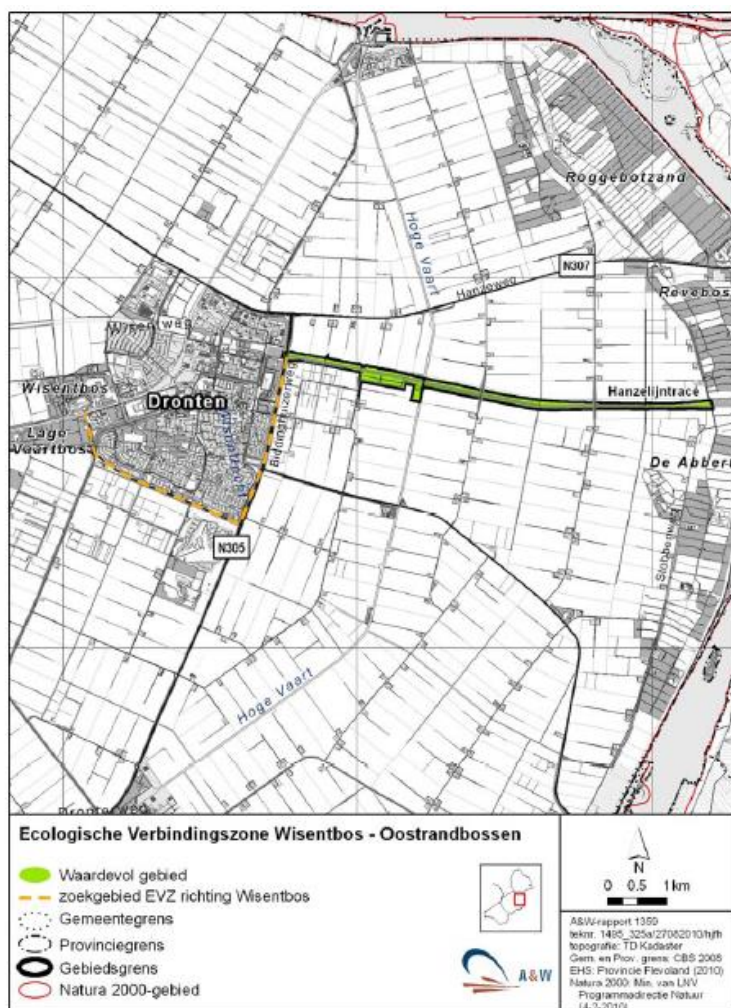
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich twee gebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur in de gemeente Dronten (zie figuur 8). Het gaat om de volgende twee gebieden in de vorm van waardevolle ecologische verbindingzones (EVZ):

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

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

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

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



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

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

De Natura 2000-gebieden Ketelmeer en Veluwemeer en de prioritaire en waardevolle gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) in de gemeente Dronten liggen allemaal op nog grotere afstand dan de beide bovengenoemde EVZ's (zie figuur 8). 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 bouwkael wordt geen erfsingel of anderszins noemenswaardige boom- of struikstructuren gekapt of gerooid. Verder worden er geen watergangen aangepast en/of aangetast.

De locatie is op 6 maart 2014 en 6 april 2017 bezocht door een terzake kundig ecooog van adviesbureau Duurt-PMC. De bevindingen zijn als volgt:

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

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

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering

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

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

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

Het voorliggend plan betreft de bestemmingswijziging en erfvergroting van een nieuw agrarisch bedrijf, in combinatie met agrarische handelsbemiddeling en de verwerking van agrarische producten (SBI-codes 2008: 011 t/ 013, 016 en 461). De verwerking van landbouwproducten vindt inpandig plaats, op een bedrijfsoppervlak van maximaal 500 m². De activiteiten en de nieuwbouw vinden plaats op het vergrootte bouwvlak.

De meest nabij gelegen bebouwing van derden heeft betrekking op een drietal agrarische bedrijven met een (bedrijfs)woning. Het betreft de Boudewijnlaan 20, 21 en 23. De woningen van nr. 21 en 22 zijn bedrijfs-woningen van de agrarische bedrijven. De woning op Boudewijnlaan 20 heeft de aanduiding "voormalige agrarische bedrijfswoning" en is ook gelegen op een agrarische bedrijfskavel. De "voormalige agrarische bedrijfswoning" is voor het aspect geur geen gevoelige bestemming. Maar dat is in dit geval ook geen issue, omdat het geen veehouderij betreft.

Voor de aspecten geluid, stof en gevaar zijn alle 3 woningen gevoelige bestemmingen.

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

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Akkerbouwbedrijf | 30 meter; |
| ▪ Dienstverlening t.b.v. de landbouw (verwerking landbouwproducten): | 30 meter ⁴ ; |
| ▪ Handelsbemiddeling | 10 meter. |

De maatgevende afstand is derhalve 30 meter (gebaseerd op de aspecten geluid en geur).

De huidige afstand tussen het bebouwingsvlak van Boudewijnlaan 19 tot de woning op Boudewijnlaan 20 bedraagt 55 meter. Planologisch mag een woning op 15 meter afstand van de weg worden gebouwd. Met een wegbreedte van 18 meter, zou de minimale afstand $2 \times 15 \text{ m} + 18 \text{ m} = 48 \text{ meter}$ bedragen. Deze afstand is voldoende.

De afstand tot de woning van de Boudewijnlaan 22 is meer dan 50 meter, zodat die afstand ook voldoet. Dit geldt zowel voor de feitelijke situatie als voor de planologische bouwmogelijkheid.

De bebouwing van de Boudewijnlaan 21 grenst echter direct aan de (bestaande) bebouwing op de bedrijfskavel van de Boudewijnlaan 19. De perceelgrens ligt namelijk precies op een bestaande scheidingswand tussen 2 bedrijfsgebouwen.

Gezien de planologische bouwmogelijkheid bedraagt de minimale afstand van de bedrijfsbebouwing van de Boudewijnlaan 19 (i.c. de reeds bestaande bedrijfsloods) tot de bedrijfswoning van de Boudewijnlaan 21 slechts 15 meter. De afstand tussen Boudewijnlaan 19 en 21 voldoet daarmee niet aan de richtafstand uit de VNG-lijst.

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

Zowel bij de Boudewijnlaan 19 als 21 betreft het bedrijfswoningen en de aanwezigheid van een bedrijfsgebouw tegen de erfgrans aan (aan beide zijden van de erfgrans), is een bestaande situatie die ook al in de huidige planologische regeling is toegestaan. Hoewel dus niet wordt voldaan aan de richtafstand, wordt de situatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. Uiteraard dienen beide bedrijven ook aan de regels van het Activiteitenbesluit te voldoen.

Daarbij moet ook rekening worden gehouden met het feit dat er voor de bescherming van gevoelige objecten (woningen) in het Activiteitenbesluit andere normen en afwijkende perioden gelden voor agrarische bedrijfsactiviteiten. De normen voor agrarische bedrijvigheid zijn bijvoorbeeld 5dB(A) strenger dan voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.9 Verkeer en parkeren

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

⁴ Bij een bedrijfsoppervlak $\leq 500 \text{ m}^2$

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

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

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

4.10 Nuts- en buisleidingen

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

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

4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 bedrijven-terrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, moet door de betrokken overheden worden beoordeeld of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om in de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, moet door de betrokken overheden worden beoordeeld of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend (multimodaal) ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Het onderhavig bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestemming (naar agrarisch) en een erfuutbreiding 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 een erfuutbreiding voor een nieuw agrarisch bedrijf. Dit hoort natuurlijk in het agrarisch gebied thuis. Gezien de schaal van het project, een kleine erfuutbreiding en een nieuw agrarisch bedrijf en het (passende) agrarisch karakter van deze ontwikkeling, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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

Conclusie

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

4.12 Waterparagraaf

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

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

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Deze uitgangspuntennotitie dient als goede basis voor het overleg.

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft via een overlegreactie aangegeven, dat er gezien de beoogde wijzigingen een inhoudelijke behandeling van de relevante wateraspecten voor dit plan noodzakelijk is. Daarom moet voor dit bestemmingsplan de normale procedure gevolgd worden (zie Bijlage 1 Overlegreacties).

Het Waterschap heeft daarbij aangegeven dat in deze waterparagraaf een korte behandeling van de beleidsthema's 'Voldoende water' en 'Schoon water' opgenomen dient te worden. In het navolgende zijn deze thema's nader beschreven.

Voldoende Water

Wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Bij een netto toename van het verhard oppervlak van 2.500 m² of meer is sprake van noodzaak tot compenseren voor de toename.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013.

In dit kader heeft het waterschap op basis van luchtfoto's geconstateerd dat de verharding op het bouwvlak sinds 2013 is toegenomen met ongeveer 700 m² (door nieuwe verharding aan de west- en zuidzijde van de bedrijfswoning). Deze toename is niet gereguleerd middels een watervergunning en dient daarom meegenomen te worden in de beoordeling of sprake is van een netto toename van verharding van 2.500 m² of meer sinds 2013.

In de praktijk is de feitelijke toename echter wat minder dan 700 m², omdat een deel van de nieuwe verharding bestaat uit waterdoorlatend grind.

Verder zal het overgrote deel van de toekomstige verhardingen op het terrein worden uitgevoerd met behulp van waterdoorlatende stenen en/of waterdoorlatend grind. Het waterschap heeft inmiddels bevestigd, dat dergelijke verhardingen niet relevant zijn voor de berekening van de toename van het verhard oppervlak.

Zelf bij het in de toekomst realiseren van een voor dit perceel relatief grote nieuwe loods van 25 x 40 meter (= 1.000 m²) en ook nog eens 300 m² additionele (niet waterdoorlatende) klinkerverharding, dan nog blijft de toename van het verhard oppervlak, i.c. $700 \text{ m}^2 + 1.000 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 = 2.000 \text{ m}^2$ ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.500 m².

Goed functionerend watersysteem

In het plangebied moet nieuw oppervlaktewater gerealiseerd worden wanneer sprake is van een toename in verharding vanaf 2.500 m². Verder kan er grondwerk worden uitgevoerd ten behoeve van de bouw van nieuwe loods of andere bouwwerken. In dat kader is het volgende aandachtspunt relevant.

Opbarstrisico en/of aansnijden van Pleistoceen zandpakket

Op basis van een indicatief onderzoek is het bouwvlak gelegen in een gebied met een groot risico op opbarsten van de grond bij ontgraving/funderingswerkzaamheden van 100 tot 110 cm ten opzichte van het maaiveld.

Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op bodeminstabiliteit.

Bij ontgraving/funderingswerkzaamheden van meer dan 90 cm ten opzichte van het maaiveld zal het Waterschap Zuiderzeeland met betrekking tot dit aspect om advies worden gevraagd en zo nodig (indien de werkzaamheden betrekking hebben op een watergang of een waterstaatswerk), ook een daarvoor benodigde vergunning worden aangevraagd.

Conclusie Voldoende water

Omdat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m², is er geen compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater noodzakelijk. Het opbarstrisico wordt onderkend en zo nodig zal in voorkomende gevallen bij ontgraving/funderingswerkzaamheden beneden 90 cm ten opzichte van het maaiveld het waterschap om advies worden gevraagd.

Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Door de nieuwe ontwikkeling ontstaan nieuwe afvalwaterstromen. In de nabijheid van het perceel bevindt zich op dit moment geen openbaar rioolstelsel.

In het onderstaande zijn die die nieuwe afvalstromen beschreven, en voor zover mogelijk ook de wijze van afvoeren en het eventueel behandelen van dat afvalwater.

Hemelwater dat afkomstig is van daken van nieuwe gebouwen wordt via een hemelwaterafvoer afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daartoe zal ook een watervergunning worden aangevraagd.

Hemelwater dat afkomstig van de verkeersruimte, zal via de waterdoorlatende verharding (open stenen of waterdoorlatend grind), in de bodem infiltreren. Het gaat daarbij overigens niet om grote aantallen verkeersbewegingen of parkeerplaatsen.

Opstelplaatsen van landbouwvoertuigen en machines waarbij er sprake is van een risico op bodemverontreiniging in de vorm van bv. lekkage van olie, zullen wel verhard worden uitgevoerd. Met behulp van maatregelen (zoals absorptiemiddelen en vervolgens verwijdering van die absorptiemiddelen), worden bodem- en (grond)waterverontreiniging voorkomen.

Het reinigen van landbouwmachines zal niet of nauwelijks op het perceel plaatsvinden. Incidenteel zal er een machine met water (zonder reinigingsmiddelen) worden schoongespoten. Dat water zal in de bodem infiltreren. Omdat de ondernemer biologische landbouw bedrijft, is er geen risico dat er daarbij bestrijdingsmiddelen in het water of de bodem terechtkomen.

Landbouwproducten worden zo veel als mogelijk inpandig of onder een overkapping opgeslagen, zeker als er kans is op uittredend vocht.. De uitpandige, tijdelijke opslag van landbouwproducten zal worden voorzien van een waterdoorlatende verharding. Het betreft landbouwproducten, waarbij er geen sprake is van relevante hoeveelheden uittredend vocht (zoals pompoenen).

Er worden de komende tijd experimenten gedaan met de – voornamelijk droge verwerking – van met name pompoenen. Mocht er bij de verwerking wel afvalwater ontstaan, dan zal dat worden verzameld (in een tank of put) en per as als zijnde afval worden afgevoerd.

Mochten er in de toekomst wel substantiële afvalstromen bij de verwerking ontstaan, dan zullen passende maatregelen genomen moeten worden, juist omdat er in de nabijheid geen rioolstelsel aanwezig is. Hierbij kan worden gedacht aan een IBA-systeem of afvoer per as.

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 onherroepelijke bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”. Een deel van rechten en mogelijkheden die in dat bestemmingsplan zijn benoemd, komen ook in onderhavig bestemmingsplan naar voren;
- ☐ het onherroepelijke bestemmingsplan “Dronten – Boudewijnlaan 19 (9025)”. Het onderhavig plan is in grote lijnen een aanpassing van dat bestemmingsplan.

5.1.1 SVBP 2012

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

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

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

5.1.2 Planregels

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

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

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Agrarisch

In lijn met het beoogde gebruik wordt het plangebied Boudewijnlaan 19 in het nieuwe plan bestemd als "Agrarisch (A)". De gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel" zijn primair bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, alsmede (middels een specifieke aanduiding) een bedrijf in de vorm van agrarische handelsbemiddeling en een bedrijf in de vorm van verwerking van landbouwproducten.

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

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

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

- de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 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 de kavelbeplanting is een omgevingsvergunning vereist.

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 ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van agrarisch – zoekgebied*' de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" opgenomen. Voor bodemingrepen groter dan 1,7 hectare en dieper dan 0,40 meter is een omgevingsvergunning nodig. Aan dergelijke ingrepen is de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek gekoppeld.

5.4 Aanduidingen

5.4.1 Algemeen

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

- Functieaanduidingen;
- Bouwvlakken.

5.4.2 Functie-aanduidingen

Dit bestemmingsplan bevat de volgende functieaanduidingen:

- ☐ Specifieke vorm van bedrijf – agrarische handelsbemiddeling (sb-ahb)
- ☐ Specifieke vorm van bedrijf – verwerking van landbouwproducten (sb-vl).

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

5.4.3 Bouwvlakaanduidingen

Dit bestemmingsplan bevat de volgende bouwvlakaanduidingen:

- ☐ Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel (sa-bk)
- ☐ Fruitteelt (ft)

Door middel van de aanduiding “Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel” is het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf op de verbeelding aangeduid.

Op de verbeelding is het bouwvlak verder voorzien van de aanduiding “fruitteelt”. Deze aanduiding ligt op percelen die van oudsher bestemd zijn voor fruitteeltbedrijven. In de gemeente Dronten zijn een viertal fruitteeltclusters aanwezig. Boudewijnlaan 19 maakt hier deel van uit.

De aanduiding “fruitteelt” heeft invloed op de vormgeving van het dak en de erfbeplanting. Omdat het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding “fruitteelt” is het **niet** noodzakelijk dat de bouwkavel omgeven is met een erfsingelbeplanting met een breedte van ten minste 6 meter. Er is een landschappelijk inpassingsplan voor de kavelbeplanting opgesteld. Dat plan is als bijlage 4 van de regels opgenomen. Voor de dakvorm geldt het uitgangspunt: plat waar plat en kap waar kap.

5.5 Overig

Hoofdstuk 3 van de planregels omvat de algemene regels. Dit betreffen de anti-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.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak van donderdag 15 maart tot en met woensdag 25 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Daarnaast is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) voorgelegd aan de Provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland. De provincie heeft te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor opmerkingen op aspecten die rechtstreeks het provinciale belang raken. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf (paragraaf 4.12). In de bijlage bij deze toelichting zijn de overlegreacties opgenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens voor zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan.

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

Bijlage 1 Vooroverlegreacties

De vooroverlegreacties van de provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland zijn bijgevoegd.

Deze zijn niet voorzien van een paginanummering.

Van: Martijn Korte [mailto:Martijn.Korte@flevoland.nl]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 2:01 PM
Aan: Douwe de Vries
Onderwerp: Vooroverlegreactie bp Boudewijnlaan 19 te Dronten

Dag Douwe, bijgaand onze vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Boudewijnlaan 19 te Dronten.

Het plan

Het betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming in het buitengebied, op het perceel Boudewijnlaan 19, naar een agrarische bestemming met tevens vergroting van het bouwvlak.

Analyse

Er is sprake van een provinciaal belang, te weten een bestemmingswijziging in het buitengebied en tevens een vergroting van een agrarisch erf. In deze situatie wordt echter een, in beginsel, gebiedsvreemde bestemming (Bedrijf) omgezet naar een gebiedseigen bestemming (Agrarisch/ agrarische bedrijfskavel). Dit is een positieve wijziging en is passend in het bestaande en nieuwe provinciale beleid voor de stimulering van Flevoland als landbouwprovincie. Het betreft overigens een vergroting van het bouwvlak tot de maatvoering van een gangbaar agrarische bouwkvael.

Randvoorwaarden zoals een goede landschappelijke inpassing, worden in context tot de ontwikkeling adequaat meegenomen.

Het plan geeft, gezien het vorenstaande, geen aanleiding voor opmerkingen op aspecten die rechtstreeks het provinciale belang raken. Eventuele omissies in Rijksbeleid en/of ten aanzien van de sectorale wetgeving is niet beoordeeld. Dit geldt tevens voor eventuele taalkundige omissies.

Wij wensen de gemeente Dronten veel succes met het verdere verloop van de procedure. Graag worden wij op de hoogte gehouden van de start van de ontwerpfase van de procedure.

Vriendelijke groet,

drs. H.M. (Martijn) Korte

Beleidsadviseur Ruimte a.i.
Afdeling Ruimte en Economie
Provincie Flevoland,
T 0320- 265 568
E martijn.korte@flevoland.nl<<mailto:martijn.korte@flevoland.nl>>
W www.flevoland.nl<<http://www.flevoland.nl>>

disclaimer

<http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail>

Van: Gorlee, Irene [mailto:i.gorlee@zuiderzeeland.nl]

Verzonden: woensdag 25 april 2018 11:17 AM

Aan: Douwe de Vries

CC: Watertoets

Onderwerp: Email wateradvies overleg ex artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan Dronten Boudewijnlaan 19 (D4009)

Geachte heer De Vries, Beste Douwe,

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan 'Dronten Boudewijnlaan 19 (D4009)' ontvangen. Via deze email geven wij een reactie op het plan.

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op deze locatie een volwaardige agrarische onderneming te kunnen starten, in combinatie met een erfuutbreiding van het bouwperceel.

Afgaande op reacties van het waterschap op voorgaande bestemmingsplanwijzigingen ter plaatse vraagt de adviseur van de initiatiefnemer of wederom de procedure 'geen waterschapsbelang' gevolgd mag worden. Gezien de beoogde wijzigingen is een inhoudelijke behandeling van de relevante wateraspecten voor dit plan aan de orde en is de normale procedure van toepassing.

Ten aanzien van de beleidsthema's 'Voldoende water' en 'Schoon water' die voor dit ruimtelijk plan van toepassing zijn verzoeken wij de initiatiefnemer om een korte behandeling van de thema's en een concrete uitwerking voor de beoogde ontwikkeling op te nemen in de waterparagraaf. Onderstaand geven wij aan welke onderwerpen aan de orde zijn, voor meer informatie verwijzen wij naar ons Waterkader en de digitale watertoets voor het genereren van een uitgangspuntennotitie.

Voldoende Water

Wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Bij een netto toename in verhard oppervlak van 2.500 m² of meer is sprake van noodzaak tot compenseren voor de toename. Op de tekeningen zijn geen afmetingen opgenomen voor de loods en andere verharding die wordt aangelegd, maar naar schatting is een netto toename in verharding van meer dan 2.500 m² zeer waarschijnlijk.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013.

In dit kader heeft het waterschap op basis van luchtfoto's geconstateerd dat de verharding op het bouwvlak sinds 2013 is toegenomen met ongeveer 700 m² (door nieuwe verharding aan de west- en zuidzijde van de bedrijfswoning). Deze toename is niet gereguleerd middels een watervergunning en dient daarom meegenomen te worden in de beoordeling of sprake is van een netto toename van verharding van 2.500 m² of meer sinds 2013.

Goed functionerend watersysteem

In het plangebied zal nieuw oppervlaktewater gerealiseerd worden wanneer sprake is van een toename in verharding vanaf 2.500 m² en wordt grondwerk uitgevoerd ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods. In dat kader zien wij het volgende aandachtspunt:

Opbarstrisico en/of aansnijden van Pleistoceen zandpakket

Op basis van een indicatief onderzoek is de beoogde locatie voor de loods (en voor eventueel te graven oppervlaktewater) gelegen in een gebied met een groot risico op opbarsten van de grond bij 100 cm of minder ontgraving/funderingswerkzaamheden ten opzichte van het maaiveld.

Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op bodeminstabiliteit.

Advies

Gelezen het voorgaande willen wij de initiatiefnemer ter overweging geven om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het opbarstrisico ter plaatse, alvorens overgegaan wordt op ontgraven van grond of funderingswerkzaamheden.

Conclusie Voldoende water

Wij verzoeken de initiatiefnemer om de waterparagraaf aan te vullen met informatie over het opbarstrisico en over de uitgangspunten in het kader van compensatie toename verharding, een uitwerking van de grootte van de toename in verharding en de eventuele compensatieopgave.

Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Door de nieuwe ontwikkeling ontstaan nieuwe afvalwaterstromen. Gedacht kan worden aan hemelwater afkomstig van daken van o.a. de nieuwe loods (wordt gebruik gemaakt van uitlogende materialen?); afvalwater dat vrijkomt bij de verwerking van producten; hemelwater afkomstig van de verkeersruimte, opstelplaats landbouwvoertuigen en machines, tijdelijke opslag landbouwproducten; afvalwater afkomstig van het reinigen van landbouwmachines etc.

In de nabijheid van het perceel bevindt zich op dit moment geen openbaar rioolstelsel. Wij verzoeken de initiatiefnemer om informatie op te nemen over (de wijze van afvoeren en eventueel behandelen van) alle nieuwe afvalwaterstromen. Wanneer één of ander nog niet bekend is dan kan dit benoemd worden.

Vervolg

Indien bovenstaande opmerkingen worden verwerkt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan dan kunt u deze email als een positief wateradvies beschouwen. Wij zien het ontwerpbestemmingsplan 'Dronten Boudewijnlaan 19 (D4009)' dan met vertrouwen tegemoet.

Vervolg voor de initiatiefnemer

Wij vragen u de initiatiefnemer erop te attenderen dat voor de planontwikkeling diverse meldings- en/of vergunningsplichten bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem. Hiervoor verwijzen wij naar de bijlage bij deze email.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met mij.

Met vriendelijke groet,

Irene Gorlee

Adviseur Waterprocedures

(niet aanwezig op woensdagen)

Waterschap Zuiderzeeland

Adres: Lindelaan 20, 8224 KT Lelystad
Postbus 229, 8200 AE Lelystad

E-mail: i.gorlee@zuiderzeeland.nl
Tel: 0320-274 911
mob: 06-4691 9907



Kijk ook eens op onze site: www.zuiderzeeland.nl

Bijlage: Vervolg voor de initiatiefnemer

In verband met de voorgenomen wijzigingen kan het noodzakelijk zijn maatregelen te treffen, teneinde nadelige gevolgen voor waterstaatswerken en het oppervlaktewatersysteem te voorkomen (dan wel te beperken). U als initiatiefnemer bent hiervoor verantwoordelijk, alsmede voor het tijdig indienen van de nodige meldingen en/of aanvragen hiertoe. Voor het realiseren van het plan zijn de volgende meldingen en/of aanvragen (mogelijk) aan de orde ten aanzien van de wateraspecten:

	Werkzaamheden/activiteiten	Wet-/regelgeving	Proceduretermijn
Waterstaatswerken	- aanleggen waterberging ter compensatie toename verhard oppervlak - graven watergang(en) - aanleggen lozingspunt, dam en duiker, etc. in sloot	<i>vergunningplicht</i> op basis van de Waterwet en de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017 (OLO)	8 weken
Grondwater	mogelijk: uitvoeren bronnering tijdens civieltechnische werken, dit betreft:		
	- onttrekken van grondwater	<i>vergunning- of meldplicht*</i> op basis van de Waterwet en de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017 (OLO)	4 of 8 weken
	- lozen van grondwater	<i>meldplicht</i> op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer (AIM) of vergunningplicht* op basis van de Waterwet (OLO)	4 of 8 weken
Lozingen	- lozen afvalwater afkomstig van een bedrijf(smatige activiteit): diverse afvalwaterstromen	<i>meldplicht</i> op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer (AIM)	4 of 8 weken

* afhankelijk van het debiet geldt een meld- of vergunningplicht

Voor informatie omtrent het aanvragen van een watervergunning of het indienen van een melding verwijzen wij de initiatiefnemer naar de website van Waterschap Zuiderzeeland: www.zuiderzeeland.nl of het Omgevingsloket online (OLO, www.omgevingsloket.nl). Bepaalde meldingen kunnen ook worden ingediend via het webformulier op de website van Waterschap Zuiderzeeland: www.zuiderzeeland.nl. Bij meerdere meldingen en/of aanvragen kunnen deze mogelijk gecombineerd worden. Informeer hierover bij het team Waterprocedures.

Voor informatie omtrent het aanvragen van een watervergunning of het indienen van een melding kan contact worden opgenomen met het team Waterprocedures van het waterschap via e-mailadres waterprocedures@zuiderzeeland.nl of telefoonnummer 06-11 32 41 78, b.g.g. (0320) 274 911.