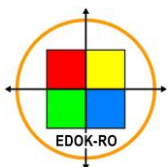


GEMEENTE DRONTEN



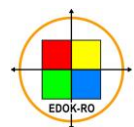
Ruimtelijke onderbouwing Stoppelploeg/Ploegschaar, Biddinghuizen

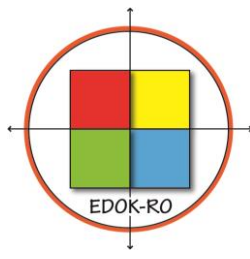
December 2023



ROELOFS & HAASE





**EDOK-RO**

Van Breugelplantsoen 81

3771 VN Barneveld

☎ 0342-422288

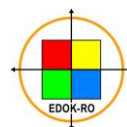
06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

🌐 www.edok-ro.nl

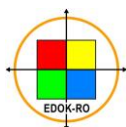
Documenttitel	Ruimtelijke onderbouwing Stoppelploeg/Ploegschaar, Biddinghuizen
Datum	28-12-2023 (gewijzigd 22-11-2024)
Gemeente	Dronten
Webadres gemeente	www.dronten.nl
Projectnummer	RHP-01
Opdrachtgever	Roelofs en Haase Projectontwikkeling B.V.
Contactpersoon	De heer N.L.J. Haase
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	De heer E. Dokter

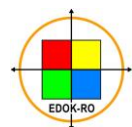




Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Inleiding en doel	7
1.2	Vigerend bestemmingsplan	7
1.3	Ligging plangebied	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Biddinghuizen	11
2.2	Locatie	11
2.3	Dorpsgezicht	11
2.4	Verkeer	11
2.5	Water	11
2.6	Werkgelegenheid	11
2.7	Bedrijfsgebouw op maat	11
2.8	Parkeren	13
Hoofdstuk 3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Planologische- en milieuaspecten	23
4.1	Archeologie	23
4.2	Bodem	23
4.3	Water	24
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	Flora en fauna	32
4.6	Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai	34
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.8	Bedrijven en milieuzonering	36
4.9	Duurzaam bouwen	37
4.10	Verkeer en parkeren	38
4.11	Kabels en leidingen	40
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
5.2	Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 6	Afweging en conclusie	45
6.1	Aanleiding	45
6.2	Afweging	45
6.3	Conclusie	45





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding en doel

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als motivering voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan en bouwen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief en de locatie getoetst aan de planologische randvoorwaarden uit het beleid dat voor de locatie en het initiatief geldend is

Dit planvoorstel is opgesteld door EDOK-RO, in opdracht van Roelofs en Haase Projectontwikkeling B.V., eigenaar van het onbebouwde perceel grond aan de Stoppelploeg/Ploegschaar (ongenummerd) te Biddinghuizen. Initiatiefnemer heeft het voornemen een bedrijfsgebouw, bestaande uit een bedrijfshal met bijbehorend kantoor te realiseren.

In 2009 is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen (9060)' vastgesteld. In 2013 is vervolgens het wijzigingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)" vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' en "Verkeersdoeleinden". Bij realisatie van het voorgenomen zal een gedeelte van de bedrijfshal op de huidige bestemming "Verkeersdoeleinden" gerealiseerd worden.

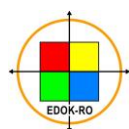
Realisatie van dit voornemen past derhalve niet binnen het vigerende wijzigingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)" dat is vastgesteld op 15 februari 2013. College van burgemeester en wethouders heeft aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. Echter dient op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 Wabo een dergelijke aanvraag te zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan (moederplan) "Bestemmingsplan Bedrijventerreinen (9060)" en het wijzigingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)" welke door de gemeenteraad van de gemeente Dronten zijn vastgesteld op respectievelijk d.d. 6 mei 2009 en 15 februari 2013.



Afbeelding 1.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan



In dit wijzigingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Verkeersdoeleinden".

De bestemming "Verkeersdoeleinden" houdt het volgende in, overeenkomstig artikel 9 van het vigerend bestemmingsplan:

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het doorgaande verkeer;
- en daaraan ondergeschikt:
2. verblijfs- en parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. kunstobjecten;
5. haltevoorzieningen.

Bebouwingbepalingen

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van haltevoorzieningen;
 - b. de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - c. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 6 m² bedragen.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

1. het bebouwingsbeleid;
2. de verkeersveiligheid;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Biddinghuizen en wordt begrenst door de Ploegschaar (25), de Stoppelploeg (7) en agrarische gronden behorend bij de Oldebroekerweg 28 te Biddinghuizen.



Afbeelding 1.2: Ligging in Biddinghuizen (bron: Google Earth)

Het plan is gelegen in de onbebouwde grond rondom het bedrijfsgebouw gevestigd te Ploegschaar 25 Biddinghuizen.



Afbeelding 1.3: Ligging plangebied op bedrijventerrein (bron: Google Earth)

De locatie is zeer goed bereikbaar: vanuit noordelijke en zuidelijke richting via respectievelijk de A6 en A28, en door de diverse provinciale wegen in het gebied waaronder de N709 en N305 vanuit alle richtingen.

Kadastraal

Kadastrale gemeente : Dronten

Sectie : E

Nummer : 3203 (gedeeltelijk) en 3387 (gedeeltelijk)

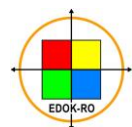


Afbeelding 1.4: Uitsnede kadastrale kaart (rode lijn = plangebied)



1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding (Hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Dronten beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk 4 alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft tot slot de conclusie weer.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Biddinghuizen

Biddinghuizen, gelegen in de provincie Flevoland, maakt deel uit van de gemeente Dronten en telt zo'n 6.000 inwoners. Het dorp heeft een landelijke uitstraling met toegang tot uitgestrekte polders en natuur.

De economische ontwikkeling vindt plaats op het bedrijventerrein De Toekomst, gestart in 2009.

2.2 Locatie

De ontwikkeling van bedrijventerrein De Toekomst richt zich op de nog niet bebouwde gronden op het bedrijventerrein. De locatie is voor verkeer goed bereikbaar vanuit alle delen van Nederland.

2.3 Dorpsgezicht

Bedrijventerrein De Toekomst is direct zichtbaar als men Biddinghuizen via de zuidoostelijke richting binnenkomt, via de N709 vanuit de plaats Elburg. Het (relatief) nieuwe bedrijventerrein heeft een representatieve uitstraling. Tevens blijft het dorpsaanzicht van Biddinghuizen onaangetast door de scheiding van de Baan. Er ligt een bosplantsoen waardoor het bedrijventerrein uit het zicht ligt als men aan komt rijden van buiten Biddinghuizen.

2.4 Verkeer

De locatie is voor verkeer goed bereikbaar en het plan beschikt over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.5 Water

Waterafvoer en waterberging zijn belangrijke thema's in de huidige maatschappelijke problematiek.

Het bedrijventerrein "De Toekomst" in Biddinghuizen beschikt over een royale groenstrook voorzien van struweel- en bomenbeplanting en een kavelsloot, welke vrij afwatert in de Hoge Vaart.

Binnen het plangebied is er een bewuste keuze gemaakt voor een ruime hoeveelheid groenvoorzieningen. De parkeerplaatsen zijn aangelegd met grasbetonklinkers, wat de infiltratie van regenwater bevordert. Er zijn waterbergingen voorzien ten behoeve van de opvang van het regenwater.

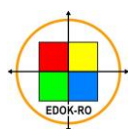
Daarnaast is er veel aandacht besteed aan de inplanting rondom het terrein. Het ontwerp is natuurinclusief en klimaatadaptief, met strategisch geplaatste siergrassen en diverse andere beplanting. Dit niet alleen ter verfraaiing van het gebied, maar ook om de biodiversiteit te bevorderen en een gezonde leefomgeving te creëren.

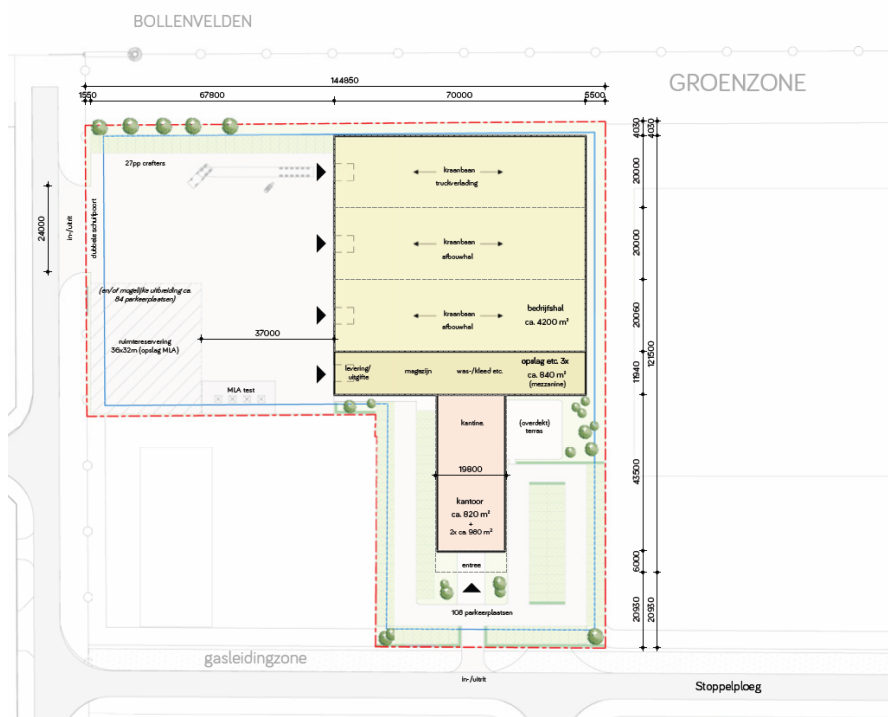
2.6 Werkgelegenheid

Bedrijventerrein "De Toekomst" biedt ruimte aan grotendeels lokale ondernemers. Het bedrijventerrein bestaat uit meerdere fases en biedt naast enkel bedrijfslocaties ook woon-werkmogelijkheden. Het plan voorziet in de gevraagde uitbreiding van een ondernemer uit de nabije omgeving en biedt derhalve economische groei aan het dorp Biddinghuizen.

2.7 Bedrijfsgebouw op maat

De kavel is L-vormig en voegt zich daardoor qua maat goed in het huidige onbebouwde stuk grond tussen de bedrijfsgebouwen aan de Ploegschaar 25 en de Stoppelploeg 25. Tevens biedt deze vorm een ontsluiting aan zowel de Stoppelploeg als de Ploegschaar. Hierdoor is het mogelijk om kantoorfunctie (auto's en fietsers) gescheiden te houden van de industrie functie (vrachtwagens).

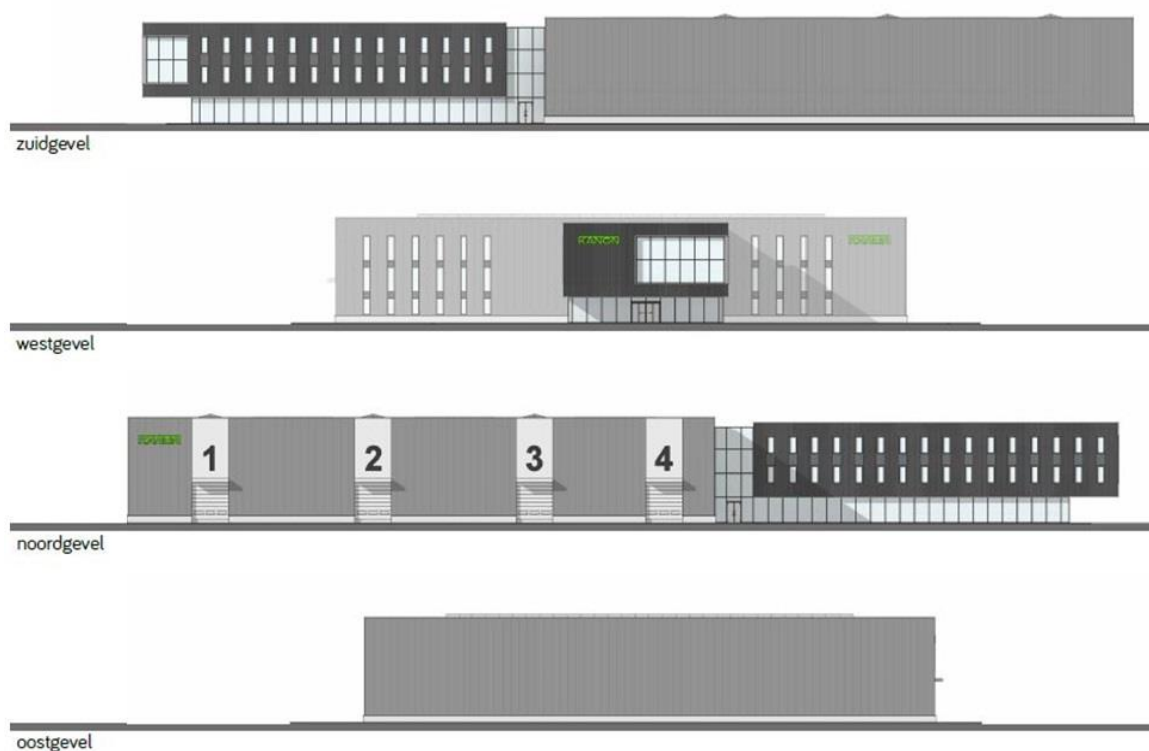




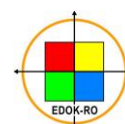
Afbeelding 2.1: Situatietekening met beide ontsluitingen zichtbaar

Het pand wordt duurzaam gebouwd volgens de technische mogelijkheden met een groot accent op energie neutrale gebouwen. De bouwhoogte van de bedrijfshal heeft een afwijkende maat ten opzichte van het kantoorgedeelte waardoor een ruimtelijk effect wordt gecreëerd. De maximum bouwhoogte bedraagt circa 14 meter.

Hierna volgen de gevels



Afbeelding 2.2: Gevelaanzichten



Afbeelding 2.3 geeft de Indicatieve voorgevel vanuit de Stoppelploeg gezien, met op de voorgrond het nieuwe kantoor en op de achtergrond de bedrijfshal weer.



Afbeelding 2.3: 3D vooraanzicht (indicatief)

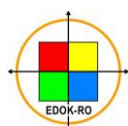
2.8 Parkeren

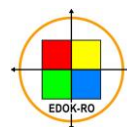
Voor het plangebied is de "Nota parkeernormen Dronten 2016" van toepassing. De locatie valt onder 'Overige kernen'.

3.2 Hoofdfunctie werken

	Eenheid	Centrum	Hanze-kwartier	Rest kern Dronten	Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoek
kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,6	2,0	2,1	2,6	2,6	5%
kantoor (met baliefunctie) commerciële dienstverlening	100 m2 bvo	2,1	2,4	2,9	3,6	3,6	20%
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief (industrie, werkplaats)	100 m2 bvo	1,6	2,0	2,4	2,4	2,4	5%
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (bv loods)	100 m2 bvo	0,7	0,9	1,1	1,1	1,1	5%
bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,3	1,6	1,9	2,0	2,0	5%

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, zie paragraaf 4.10.





Hoofdstuk 3 **Beleid**

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en lokaal schaalniveau en de relatie van dit beleid met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

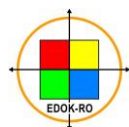
Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.



Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Het voorgenomen plan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied wat onder de wet wordt verstaan als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. In dit plan is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Conclusie

Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is voor dit plan niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 september 2017) geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities we hebben voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

In de visie staan de belangrijkste onderwerpen en ambities voor de toekomst van Flevoland. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in kernopgaven en strategische opgaven. Deze opgaven hebben een tijdshorizon van circa tien tot vijftien jaar.

De drie kernopgaven zijn: het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving), krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving) en ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving). De strategische opgaven zijn: regionale kracht, circulaire economie, landbouw: meerdere smaken.

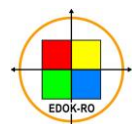
Kernopgave: Het verhaal van Flevoland.

In deze opgave wil de provincie laten zien waar ze vandaan komen. In 2030 en verder wil Flevoland de kroon op de eeuwenlange Hollandse inpolderingstraditie zijn. Dan staat Flevoland wereldwijd bekend als een 20e-eeuws wederopbouwlandschap met herinneringen uit een verder verleden

De provincie wil dit bereiken door mensen het lef te laten hebben om de kansen voor nieuwe ontwikkelingen te pakken; zoals transformatie in de landbouw en duurzame energie.

Kernopgave: Ruimte voor Initiatief

De provincie wil er zijn voor zijn inwoners en wil de krachten vanuit de samenleving dan ook benutten. Hiervoor bieden ze ruimte voor ondernemers en mensen die hun droom willen realiseren. Iedereen die wil bijdragen aan een duurzame toekomst van Flevoland is van harte uitgenodigd.



Strategische opgave: Circulaire Economie

Voor Flevoland ligt in de omschakeling naar een circulaire economie een kans. In een circulaire economie worden materialen eindeloos hergebruikt en zijn producten zoveel mogelijk gemaakt van hernieuwbaar materiaal. In 2030 en verder staat Flevoland bekend als de grondstoffenleverancier voor de circulaire economie. (Rest)stromen uit de landbouw, bedrijven en huishoudens worden geschikt gemaakt voor duurzaam (her)gebruik. Groene grondstoffen en gebruikte materialen worden zodanig bewerkt dat ze snel en gemakkelijk hun weg vinden naar bestaande en nieuwe afzetmarkten, in Flevoland, in Nederland en wereldwijd.

Strategische opgave: Landbouw: Meerdere Smaken

Flevoland is van oorsprong een landbouwprovincie. Ontwikkelingen in deze sector vragen een groot aanpassingsvermogen. In 2030 en verder staat Flevoland bekend om haar meerdere smaken in de agrosector, die door haar aanpassingsvermogen vernieuwingen en innovaties voortvarend en snel in praktijk brengt.

De ontstaansgeschiedenis van de polder is terug te vinden in de kwaliteiten. Flevoland is sterk in techniek, technologie en primaire productie, zoals pootaardappelen en biologische landbouw. Vanuit de lucht lijkt de landbouw in de provincie op elkaar, maar op het erf heeft elk bedrijf zijn eigen specialisatie, schaal en bedrijfsmodel. Er is veel variatie en deze neemt toe, van verwerking, energie, technologie tot stadslandbouw.

Betekenis voor het plan

In het voorliggende plan wordt een bedrijf gerealiseerd op een bedrijventerrein. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsprogramma en Omgevingsverordening Flevoland

In het Omgevingsprogramma Flevoland, vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 juli 2019, is ervoor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd. De omgevingsverordening, vastgesteld op 22 april 2020 door de Provinciale Staten van Flevoland, zorgt voor de juridische borging van het programma.

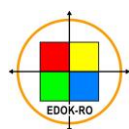
De provincie stelt dat zij de vitaliteit van het landelijk gebied wil vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer wil afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Ten aanzien van agrarische activiteiten is ook in Flevoland sprake van schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich in de eerste plaats richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economisch draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. In de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de voorwaarden en maatvoering concreter uitgewerkt. Verder moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een landschappelijke inpassing en een goede verkeersafwikkeling.

Stedelijk gebied

Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoersknooppunten.

Betekenis voor het plan

Het plan voorziet bebouwing in bestaand stedelijk gebied van Biddinghuizen en er is dus sprake van inbreiding. De vestiging van het bedrijf op deze locatie zal het dorp Biddinghuizen ten goede komen.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Dronten 2030

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad van Dronten 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 de 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 ruimte te bieden aan ondernemerschap met een speciale focus op uitbreiding en ontwikkeling van bestaande bedrijven en sectoren. Maar ook door het creëren van robuuste bedrijventerreinen waarbij een ruimtelijke kwaliteit aanwezig dient te zijn op de werklocaties, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Deze ondersteuning van de gemeente aan ondernemerschap wordt mede versterkt door de verbeterde bereikbaarheid via de N307 en de Hanzelijn. In de dynamische uitvoeringsparagraaf is vastgelegd hoe de doelen verwezenlijkt kunnen worden en hoe invulling gegeven kan worden aan de mogelijkheden te verevenen.

De gemeente Dronten benoemd in haar structuurvisie tevens de ambitie voor het bereiken van een klimaatneutraliteit op gemeente niveau. Zo bieden daken van industriegebouwen de mogelijkheid om als energieopwekker te fungeren door middel van het plaatsen van zonnepanelen en is er bijvoorbeeld voldoende regenberging nodig voor het veranderende klimaat.

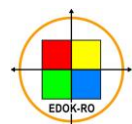
Conclusie:

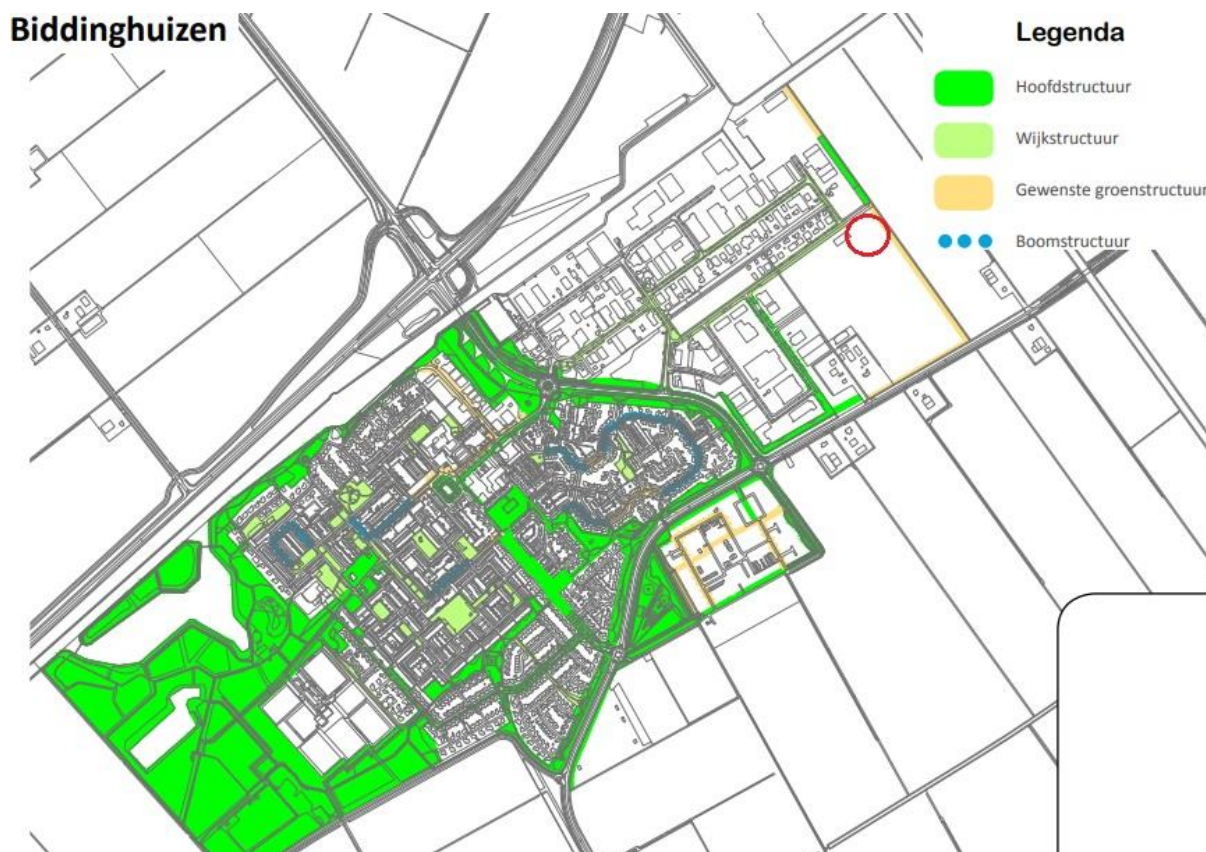
De realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw voor een lokale ondernemer op een bestaand industrieterrein, past daarmee goed binnen het gemeentelijk beleid.

3.3.2 Groenbeleidsplan Dronten 2017

Het Groenbeleidsplan Dronten is in maart 2017 vastgesteld. Het betreft een integraal beleidsplan waarin het huidige groenbeleidsplan, beleidsplan dorpsbossen en bomenbeleidsplan zijn samengebracht tot 14 Ruimtelijke Onderbouwing Giekstraat 2 Dronten één beleidsdocument. In dit beleidsplan geeft de gemeente zijn ambities ten aanzien van inrichting en beheer van het openbaar groen weer. Dit openbaar groen is van en voor iedereen die in de gemeente woont, werkt of bezoekt. Hierbij stelt de gemeente het collectieve belang van het groen in algemene zin boven het individuele belang. Groen is belangrijk voor alle gebruikers van de openbare ruimte. Het wordt bijvoorbeeld gebruikt voor waterberging, recreatie, ontspanning, natuurontwikkeling en aankleding van de woonomgeving. Groen is gezond. Het zorgt voor schone lucht, nodigt uit tot beweging en is goed voor sneller lichamelijk en psychologisch herstel. Het brengt mensen samen en geeft hen de mogelijkheid om de natuur te beleven. Daarnaast is groen in de gemeente Dronten belangrijk voor de identiteit van de stad Dronten en de dorpen Swifterbant en Biddinghuizen. Groen zorgt voor een fijne woonomgeving voor inwoners, een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en een mooie toeristische bestemming voor toeristen. Daarom vindt de gemeente het belangrijk dat we zuinig zijn op het groen. Met het integrale groenbeleidsplan legt de gemeente de groene waarden vast, met als doel deze op een toekomstgerichte wijze in stand te houden en te versterken.

Voor de groenstructuur van de gemeente Dronten wordt onderscheid gemaakt in de hoofdgroenstructuur, de wijkgroenstructuur en het buurtgroen. Zoals op navolgende afbeelding is te zien, ligt het plangebied aan de bebouwd gebied.





Afbeelding 3.1: Groenstructuurkaart (rode cirkel = planlocatie)

Bij nieuwbouwplannen is het streven om het huidige groene karakter te behouden. Daarom moet, waar mogelijk, volgroeide bomen en beplanting gehandhaafd worden. Het groen van de nieuwe inrichting moet qua beeld (vorm, structuur, etc.) zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving en de identiteit van de omgeving. Aangezien bomen tijd nodig hebben om te groeien is het van belang dat bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Wanneer inpassing niet mogelijk blijkt, dan is verplaatsing binnen het plangebied het eerste alternatief. Om bomen zoveel mogelijk te beschermen tijdens werkzaamheden worden bomen beschermd doordat aannemers moeten houden aan de eisen voor werken rondom bomen uit het Handboek Bomen van het Norminstituut bomen.

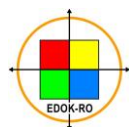
Betekenis voor dit plan

In afbeelding 3.1 is te zien dat aan de oostzijde van het plangebied een groenstructuur is gewenst. Initiatiefnemer gaat deze strook grenzend aan zijn plan als een bosbeplantingsstrook in richten.

3.3.3 Welstandsbeleid

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013 (geactualiseerd vastgesteld 27 juni 2013). Daarmee wil de gemeente aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente voorstaat met haar welstandstoezicht. Het belangrijkste onderdeel van de Welstandsnota 2013 bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in criteria 'op maat' en sneltoetscriteria. In de vernieuwde welstandsnota zijn er geen eensluidende welstandscriteria opgesteld voor de hele gemeente Dronten. De criteria zijn afgestemd op de karakteristiek van een gebied.

Er is gekeken welke locaties beeldbepalend zijn (zichtlocaties zoals de centra van de kernen Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant, de entreegebieden en de zones langs de belangrijkste ontsluitingswegen in de verschillende kernen en welke locaties niet beeldbepalend zijn. Voor beeldbepalende locaties geldt vervolgens een zwaarder welstandsregime dan voor niet beeldbepalende locaties. Daarnaast is er een aantal gebieden welstandsvrij verklaard.



De welstandsnota is uitsluitend opgesteld voor de gerealiseerde delen van het stedelijke gebied en voor de bebouwing in het buitengebied. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden en bedrijventerreinen zijn of worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Het plangebied aan de Ploegschaar/Stoppelploeg valt binnen de bedrijventerreinen van Dronten. Vanwege de ligging is hier een minimaal welstandsregime van toepassing.



Afbeelding 3.2: Welstandskaat (rode cirkel = planlocatie)

De welstandsnota geeft voor het plangebied aan dat deze gelegen is in een gebied waarvoor geldt 'Open polderzone'.

Het allesoverheersende kenmerk van dit deelgebied is de grote openheid. De ruimte is overweldigend en wordt slechts onderbroken door de houtsingels rond de erven, het groen rond de drie kernen en door de bossen van de Randzone. De rationele rechthoekige verkaveling strekt zich uit zo ver het oog reikt. Door een aantal knikken in de wegen en de kanalen is het verkavelingspatroon op een aantal plaatsen onregelmatig. De wegenstructuur is hiërarchisch en de functie van de verschillende wegen wordt benadrukt door de wijze van beplanting: Langs de hoofdverkeerswegen een dubbele rij boombeplanting, secundaire wegen met enkele rijen en de onbeplante tertiaire wegen.

Het plangebied bevindt zich echter niet meer in het buitengebied maar op een bedrijventerrein. Hiervoor geldt dat structuur en architectuur veelal functioneel van aard zijn.

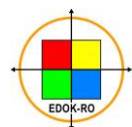
3.3.4 Archeologie beleid

In 2009 heeft de gemeente Dronten het 'archeologiebeleid gemeente Dronten' opgesteld. De gemeente wil met het archeologiebeleid bereiken, dat:

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

Ten behoeve hiervan 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 moet worden betrokken bij plan-m.e.r.'s, besluit-m.e.r.'s, gemeentelijke structuurvisies, bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingen, wijzigingen en ontheffingen), beheersverordeningen, projectbesluiten en bouw- & aanlegvergunningen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats.

Voor de vertaling van het archeologisch beleid in deze ruimtelijke onderbouwing verwezen naar paragraaf 4.1.



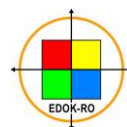
3.3.5 Sociaal-economische visie Dronten: "Daadkracht door samenwerking"

De Sociaal Economische Visie (SEV, mei 2017) van Dronten schetst de gezamenlijke koers die de gemeente en ondernemers hebben uitgestippeld voor de economische ontwikkeling van de gemeente Dronten in de komende jaren. Het betreft hierbij een richtinggevend beeld, waarbij de regionale en lokale economie een integraal onderdeel vormt van de algehele economische ontwikkeling.

De gemeente en het bedrijfsleven delen een gezamenlijke ambitie en verantwoordelijkheid voor de economische vitaliteit van bedrijven en kernen, met de nadruk op het streven naar toename van werkgelegenheid en welvaart. De SEV richt zich op het creëren van ruimte voor ondernemerschap en innovatie, het genereren van meer banen en het bevorderen van vitale kernen in de gemeente.

De werkgelegenheidsgraad in Dronten is relatief laag. Groei van de werkgelegenheid kan voortkomen uit groei van bestaande bedrijven of van lokale starters. Het plan bevat een ontwikkeling van een lokale ondernemer en stimuleert de werkgelegenheid van de gemeente en past derhalve goed binnen het gemeentelijke beleid.





Hoofdstuk 4 Planologische- en milieuaspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Inleiding

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta, kortweg Malta genoemd) is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Vervolgens werd het verdrag op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Valletta (Malta) gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf ('in situ'). De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Malta wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is onderzoek gedaan naar archeologie.

Het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uit het hiervoor uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt dat er in de toplaag zich geen archeologisch kostbare zaken te bevinden. Bebouwing met een fundering op staal is daarom hier toegestaan. Doordat er op grotere diepte niet onomstotelijk is bewezen dat zich hier geen historische materialen bevinden, is er door Arcadis een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het voorgenomen wijzigingsplan. Conclusie van het rapport is dat het onwaarschijnlijk is dat in het plangebied (intacte) resten van prehistorische bewoning aanwezig zijn. Op basis hiervan wordt aanbevolen geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren en het gebied vrij te geven voor de verdere ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Archeologie is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

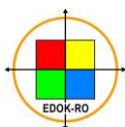
Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2 Bodem

4.2.1 Inleiding

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.



In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.2.2 Onderzoek

In het kader van wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uit deze bodemonderzoeken blijkt dat gezien de vastgestelde bodemkwaliteit er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en/of milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Op basis van dit rapport is de grond vanuit milieuhygienisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aangezien er in de tussenliggende tijd geen wijzigingen of ander gebruik heeft plaatsgevonden, is het niet aannemelijk dat de kwaliteit van de bodem is verslechtert en is een nieuw bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

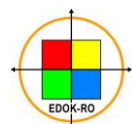
4.3 Water

4.3.1 Inleiding

Het watertoetsproces is sinds november 2003 wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces dat ervoor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen de waterhuishouding voldoende toekomstbestendig is ingericht en alle waterbelangen gewogen worden. In de waterparagraaf van het ruimtelijk plan staat hoe er binnen het plan omgegaan wordt met de waterhuishouding. 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. In deze afweging worden de gevolgen van het plan voor het beheer van het watersysteem aangegeven en de benodigde maatregelen bepaald voor een toekomstbestendige waterhuishouding, waarin onder andere aspecten als waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit geborgd zijn.

Ter kennisgeving: Er zijn drie mogelijke procedures voor de watertoets. De effecten van het plan op de waterhuishouding bepalen welke procedure geldt. Bij de procedure geen waterschapsbelang kan de toetsing volledig digitaal doorlopen worden. De korte procedure is voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Bij de korte en normale procedure is informeel vooroverleg met Waterschap Zuiderzeeland nodig.

Op basis van inhoudelijk beoordeling van de ontwikkeling is de normale procedure van toepassing voor de watertoets.



Wet- en regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de implementatie van de Omgevingswet verandert de wet- en regelgeving voor ruimtelijke projecten. De wet vervangt vele wetten en gaat uit van een integrale benadering van alle aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke ordening, milieukwaliteit, natuur, bodem én water.

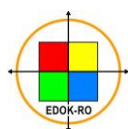
Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. De Omgevingswet beschrijft wat onder het beheer van een watersysteem valt. Het beheer is gericht op:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van die watersystemen en;
- de vervulling van de aan die watersystemen toegekende maatschappelijke functies.

Het waterschap neemt regels over waterstaatswerken op in de waterschapsverordening. Hierin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren, de zogenaamde waterstaatswerken, en staan regels over het beheer en onderhoud. Vanaf januari 2024 heeft deze de Keur en de Algemene regels bij de Keur vervangen.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De Waterwet is nagenoeg geheel opgegaan in de Omgevingswet.



Programma's Water en Ruimte

In een programma leggen het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten maatregelen vast om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken. Het onderwerp 'ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water' is daarbij een belangrijk onderdeel. Centraal hierin staat het werken aan schoon, veilig en voldoende water, dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de natuur, de landbouw en de scheepvaart. Programma's zijn, in tegenstelling tot omgevingsvisies, meer gericht op uitvoering op korte termijn. En waar in de omgevingsvisie vooral een integrale benadering van belang is, richten programma's zich vaak op slechts één of een paar onderdelen van de fysieke leefomgeving. De vastgestelde maatregelen in programma's zijn een uitwerking van het globale beleid dat in omgevingsvisies over water en ruimte is opgenomen.

Er zijn een aantal verplichte programma's waarin maatregelen over ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water kunnen staan: Nationaal waterprogramma (Rijk) – gericht op het beheer van rijkswateren Regionaal waterprogramma (provincie) – gericht op regionale oppervlaktewaterlichamen, grondwaterlichamen en waterwinlocaties Waterbeheerprogramma (waterschap) – gericht op de watersystemen in beheer bij het waterschap.

Watervisie en Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen. Het beheergebied wordt waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Investerings in het watersysteem zorgen dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

Thema Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een primaire waterkering. Voor het onderdeel primaire waterkering zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Het plangebied ligt niet buitendijks. Voor het onderdeel regionale waterkeringen zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema Voldoende Water

Wateroverlast

Streefbeeld

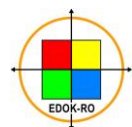
Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunten

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat voldoet aan de normering voor wateroverlast.

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

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. De situatie van het beheergebied begin 2013 is de nulsituatie. De compensatieplicht geldt voor de netto toename van het verhard oppervlak vanaf de nulsituatie.



Genoemde beleidsregel wordt herzien met een verwachte vaststelling rond 2027. Daarbij wordt ook de bergingsnorm geactualiseerd in lijn met de meest recente KNMI-klimaatscenario's en neerslagstatistieken. De bestaande statistische norm maakt dan plaats voor de methodiek in de vorm van een universele norm die toepasbaar is voor open water én alternatieve waterberging. Voor een klimaatbestendige leefomgeving, nu en in de toekomst, is voldoende ruimte voor water cruciaal. In dit licht vragen wij initiatiefnemers uitdrukkelijk om nu al uit te gaan van de advies-bergingsnorm. Deze is gebaseerd op KNMI-klimaatscenario's van 2023 en bijbehorende neerslagstatistiek: 11 m³/100 m² toename verhard oppervlak.

Bij de aanleg van oppervlakkige berging in de vorm van bijvoorbeeld infiltratiebermen of wadi's is de bergingsnorm niet toepasbaar. Met behulp van een maatwerkberekening moet worden aangetoond dat de alternatieve berging bij maatgevende gebeurtenissen voldoende compensatie biedt. De huidige afvoersituatie mag niet verslechteren.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling toe. Deze toename is groter of gelijk aan 750 m². Hiervoor is compensatie noodzakelijk.

Op de huidige (onbebouwde) locatie wordt een bedrijfshal gerealiseerd ter grootte van circa 5.860 m², en er zal rondom terreinverharding worden aangebracht. Het totaal aan verhard oppervlak zal hierdoor toenemen met ongeveer 14.220 m². Waar mogelijk zullen (een gedeelte van de) 134 parkeervakken met waterdoorlatende verharding worden uitgevoerd waardoor de hoeveelheid verhard oppervlak mogelijk verlaagd kan worden met ongeveer 850 m².

Voor de wijze van compensatie en de uitwerking van de benodigde hoeveelheid kubieke meter waterberging is rekening gehouden met de uitgangspunten in het vastgestelde wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)'. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk "4.3.2 Onderzoek" van deze waterparagraaf.

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

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

Randvoorwaarden goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

De beoogde ontwikkeling brengt mogelijk wijzigingen in het bestaande watersysteem tot stand zoals deze is vastgesteld in het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)'. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk "4.3.2. Onderzoek" van deze waterparagraaf.

Thema Schoon water

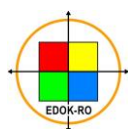
Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

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

Uitgangspunten

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



Randvoorwaarden

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon hemelwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Als hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig. De voor demping van bestaande watergangen gebruikte materialen moeten voldoen aan de eisen uit het "Besluit bodemkwaliteit (BBK)" en/of de Waterbodemkwaliteitskaart van waterschap Zuiderzeeland.

Aan lozingen in oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen kunnen worden verboden door het waterschap. Bij de inrichting van het watersysteem zijn alleen milieuvriendelijke, niet-uitlogende en gecertificeerde materialen toegestaan. Voor beschoeiing geldt aanvullend dat de materialen niet-oxideerbaar zijn.

Het verdient de voorkeur om bij de inrichting van nieuwe terreinen preventieve maatregelen te nemen die onkruidbestrijding met behulp van chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk voorkomen. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op straatverharding dient uitsluitend volgens wettelijke gebruiksvoorschriften en met wettelijk verplichte DOB-methode te worden toegepast. Bij de DOB-methode wordt minder bestrijdingsmiddel gebruikt met als resultaat dat er minder verontreinigingen naar het oppervlaktewater afstromen.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Uitgangspunt(en)

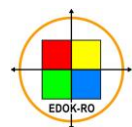
Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt geloosd, zo nodig voorafgegaan door een lokale zuivering.

Bij nieuwbouwgebieden (bijvoorbeeld woonwijk, industrieterrein) is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. Voor bestaand gebied wordt gestreefd naar het afkoppelen van niet-vervuild verhard oppervlak van het rioolstelsel. Het ombouwen van bestaande gemengde rioolstelsels naar gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Het afstromend hemelwater van de daken en overige verharde oppervlakken (waaronder de parkeerplaatsen) zal worden aangesloten en/of afvloeien op het gescheiden rioleringsstelsel in de Stoppelploeg. Vanuit daar wordt het afgevoerd naar twee (reeds) gerealiseerde waterbergingen aan de zuidzijde van de Stoppelploeg, tegen de N709 gelegen. Het hemelwater wordt geborgen en/of geïnfiltreerd in deze bergingsvoorzieningen. Stoffen of deeltjes die met het hemelwater meegenomen worden, krijgen in de voorziening tijd om te bezinken, hierdoor wordt het water gezuiverd alvorens het in het watersysteem terecht komt.

Vanuit de bergingsvoorziening stroomt het water richting de kavelsloot aan de oostzijde van het bedrijventerrein Oldebroekerweg. Deze kavelsloot is vervolgens aangesloten op de Hoge Vaart.

Het afvalwater zal worden aangesloten op het huidig DWA-riool in de Stoppelploeg. Dit DWA-riool loopt via de Rister en is dan gekoppeld aan het DWA-riool in de Wentelploeg.



4.3.2 Onderzoek

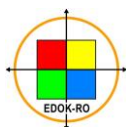
De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Oldebroekerweg. In het kader van de watertoets is ten behoeve van het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' een berekening van de aan te leggen waterberging gemaakt op grond van het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland voor bedrijventerreinen waarvoor nog geen inrichtingsplan is uitgewerkt. Hierbij is het principe “waterneutraal bouwen” gevolgd. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 14.98 ha. Van dit oppervlak is de zone aan oost- en zuidzijde bestemd voor groen en water (totaal 1,78 ha). De oostzijde grenst aan de boogde ontwikkeling van dit plan. Voor het overige uitgeefbaar gebied van in totaal 13,2 ha, is daarbij uitgegaan van een verhard oppervlak van 90% van het uitgeefbaar terrein.

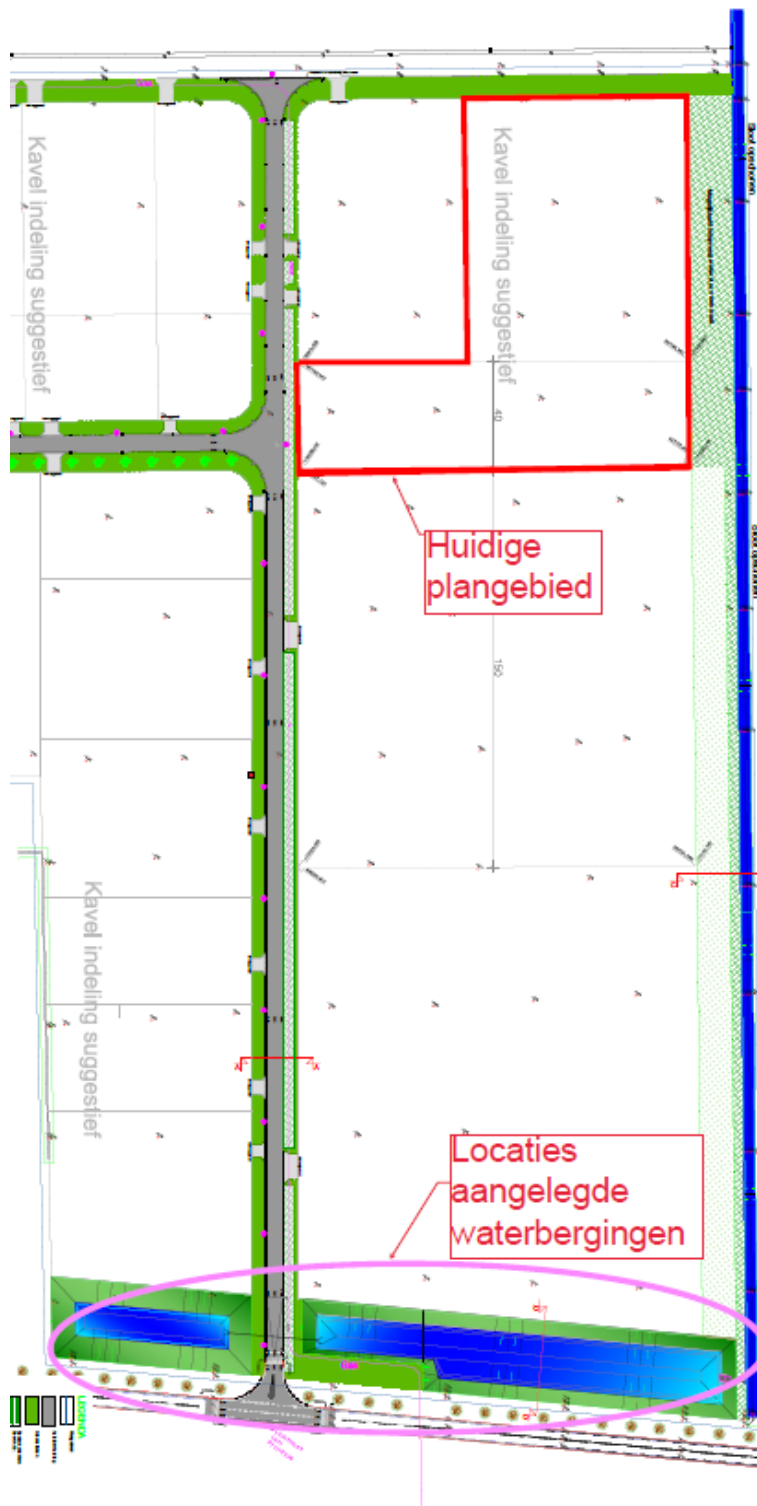
De beoogde ontwikkeling van het huidige plan (groot ca. 15.860 m²) maakt onderdeel uit van de 13,2 ha aan overig uitgeefbaar gebied. In de berekening van de compensatieopgave van het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is dus rekening gehouden met 90% verharding van het huidige plangebied, wat neerkomt op 14.274 m² aan verharding. Voor de compensatieopgave van het in het huidige plangebied te realiseren verharding van ongeveer 14.274 m² als omschreven in hoofdstuk “4.3.1. Inleiding”, is dus al rekening gehouden in de bestaande waterbergingen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Oldebroekerweg. Deze waterbergingen hebben een bergingscapaciteit van ongeveer 7.093 m³ met een eis van 6.650 m³.

Door het toepassen van waterdoorlatende verharding, zoals grasbetonklinkers ter hoogte van de 134 parkeervakken, zou de benodigde compensatieopgave nog kunnen worden verminderd. Op basis van de waterschapsverordening is compensatie noodzakelijk voor het plan waarbij rekening gehouden wordt met de reeds aangelegde waterberging. De berekening, het ontwerp en realisatie van de definitief benodigde compensatie zal nader worden uitgewerkt in afstemming met Waterschap Zuiderzeeland.

Bij de uitwerking van het bouwplan wordt ook rekening gehouden met het aspect water door het bouwpeil voldoende hoog te leggen. Ook wordt bij de omgevingsaanvraag aangetoond dat hemelwater op eigen perceel wordt geïnfiltreerd of wordt afgevoerd naar de waterbergingen zuidelijk gelegen van het plangebied.

Het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl.





Afbeelding 4.1: *Huidige plangebied (in rood omlijnd) met de gerealiseerde waterbergingen in de paarse cirkel voor berging van het hemelwater.*

4.3.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van de plannen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

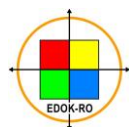
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.4.2 Onderzoek

In de Risicoberekening behorend bij het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' zijn berekeningen uitgevoerd voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico.

Het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit heeft geleid tot het volgende.



Voor de buisleiding is een plaatsgebonden risicocontour berekend. Dit is een grenswaarde voor de bouw van kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Op één plek in het plangebied ontstaat een plaatsgebonden risicocontour. Conclusie is dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het mogelijk maken van de nieuwe ontwikkelingen, mits op de locatie van de 10-6 risicocontour (bestemming 'Verkeersdoeleinden') geen kantoorpanden groter dan 1.500 m² worden gebouwd. Dit plan staat in het uiterste geval maximaal 2.000 m² kantoor bij een bedrijf toe binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Aangezien het kantoorgedeelte van het initiatief grotendeels buiten de 10-6 risicocontour (bestemming 'Verkeersdoeleinden') valt, is de maximale oppervlakte kantoor minder dan 2.000 m² en derhalve geen belemmering.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

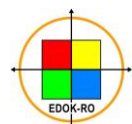
Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming



De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'- toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.5.2 Onderzoek

Flora en fauna

Er zijn in het plangebied door het regelmatig maaien geen beschermde plant- en diersoorten te verwachten, tevens is deze agrarische grond voorheen altijd gebruikt voor de teelt van onder andere uien, wortels en aardappelen waardoor het terrein meerdere malen per jaar werd bewerkt met machines en diverse bestrijdingsmiddelen.

Wel geldt de algemene zorgplicht en worden negatieve gevolgen voor aanwezige soorten zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Voor zover nu bekend vonden er geen activiteiten plaats aan watergangen en/of oevers. Mochten er wel activiteiten gaan plaatsvinden, dan wordt door de initiatiefnemer een ecooloog ingeschakeld om te bepalen of er tegenstrijdigheden zijn met de Wet natuurbescherming en indien noodzakelijk hoe hier mee om te gaan.

Natura 2000

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtst nabij gelegen Natura 2000 'Veluwe Randmeren' ligt op ruim 5 km ten oosten van het plangebied.

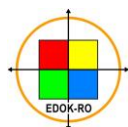
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 500 meter van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en de activiteit heeft geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Houtopstanden

Op de planlocatie worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming. Overtreding op dit onderdeel Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.5.3 Conclusie



Het aspect flora en fauna is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï

4.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaaï

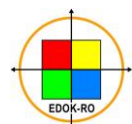
Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaaï

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele



vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.6.2 Onderzoek

Bedrijven zijn geen geluidgevoelige functies, waardoor er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Gezien de ligging, midden op het bedrijventerrein zal er geen sprake zijn van geluidhinder voor de woningen op het bedrijventerrein en/of nabij de randen van het bedrijventerrein (zie ook 4.8).

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Inleiding

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM_{10} moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO_2 moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ (3% van $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

4.7.2 Onderzoek

In het kader van de luchtkwaliteit is ten behoeve van wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' door Aveco de Bondt een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

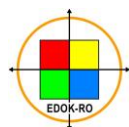
Het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)' is te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de realisatie van het bedrijventerrein Oldebroekerweg "niet in betekenende mate" zal bijdragen aan de luchtkwaliteit. Uit de berekening komt naar voren dat de luchtkwaliteit, ten aanzien van de kritische parameters fijn stof en stikstofdioxide, ruimschoots onder de gestelde grenswaarden uit de Wet Milieubeheer blijven. Verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen is dan ook niet aan de orde. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

Er is op basis van de uitkomsten geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.



4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

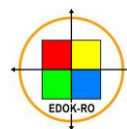
De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale



situatie mogelijk zijn.

4.8.2 Situatie plangebied

Volgens het geldende wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oldebroekerweg Biddinghuizen (9062)', zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan.

Aangezien hier sprake is van een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 3.2 een richtafstand van 50 meter. Binnen 50 meter afstand van het bedrijf bevinden zich geen woningen en/of andere geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de realisering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met duurzaamheid als doel. Zowel in de ontwerpfase, de bouwphase en de gebruiksfase.

Een duurzaam gebouw moet volgens de Nederlandse rijksoverheid idealiter:

- energie besparen;
- (schaarse) materialen besparen;
- water besparen;
- een gezond binnenmilieu hebben;
- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid en dergelijke;
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO₂-uitstoot;
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing. Duurzaam bouwen betekent dat gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden met milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Voor gebouwonwerpen kunnen van te voren bepaald worden welk ambitieniveau gewenst is. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken.

Hierna volgen enkele specificaties die betrekking hebben op duurzaamheid.

Wettelijk: Bouwbesluit 2013

De wettelijke eisen bij nieuwbouw staan in het bouwbesluit. Bij de omgevingsaanvraag wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

Kansen duurzaam bouwen

- Materiaalgebruik.
- Pas FSC hout toe in de kozijnen of inlands hout uit duurzaam beheerde bossen.
- Kijk naar soort isolatie.

Afval

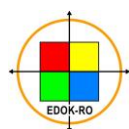
- Denk na over de opstelplaats van de containers en de loopafstand ernaar toe.

Water

- Denk aan waterbesparende voorzieningen.

Gezondheid

- Denk goed na over het ventilatiesysteem dat bijdraagt aan een goed afgesteld gezond binnenklimaat.



4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen.

4.10.2 Onderzoek

Verkeer

In het kader van het geldende wijzigingsplan is het aspect verkeer al meegenomen. Het is niet de verwachting dat de verkeersintensiteiten door het bedrijf (KANON) dat zich hier gaat vestigen zal toenemen. Voor de omliggende wegen is dit plan dan ook geen enkele belemmering.

Parkeren

Voor het parkeren moet worden uitgegaan van de 'Nota parkeernormen Dronten 2016'. Het plangebied valt onder 'Overige kernen'. Hiervoor geldt volgens de parkeernota voor de hoofdfunctie werken, navolgende tabel.

Hoofdfunctie werken

	Eenheid	Centrum	Hanze-kwartier	Rest kern Dronten	Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoek
kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,6	2,0	2,1	2,6	2,6	5%
kantoor (met baliefunctie) commerciële dienstverlening	100 m2 bvo	2,1	2,4	2,9	3,6	3,6	20%
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief (industrie, werkplaats)	100 m2 bvo	1,6	2,0	2,4	2,4	2,4	5%
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (bv loods)	100 m2 bvo	0,7	0,9	1,1	1,1	1,1	5%
bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,3	1,6	1,9	2,0	2,0	5%

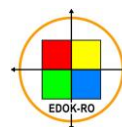
De berekening voor de parkeerplaatsen wordt:

Functie	m2	Norm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
kantoor (zonder balie functie)	2.780	2,6/100 m2	72,3
bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief (bv loods)	6.720	1,1/100 m2	73,9
		Totaal afgerond	147

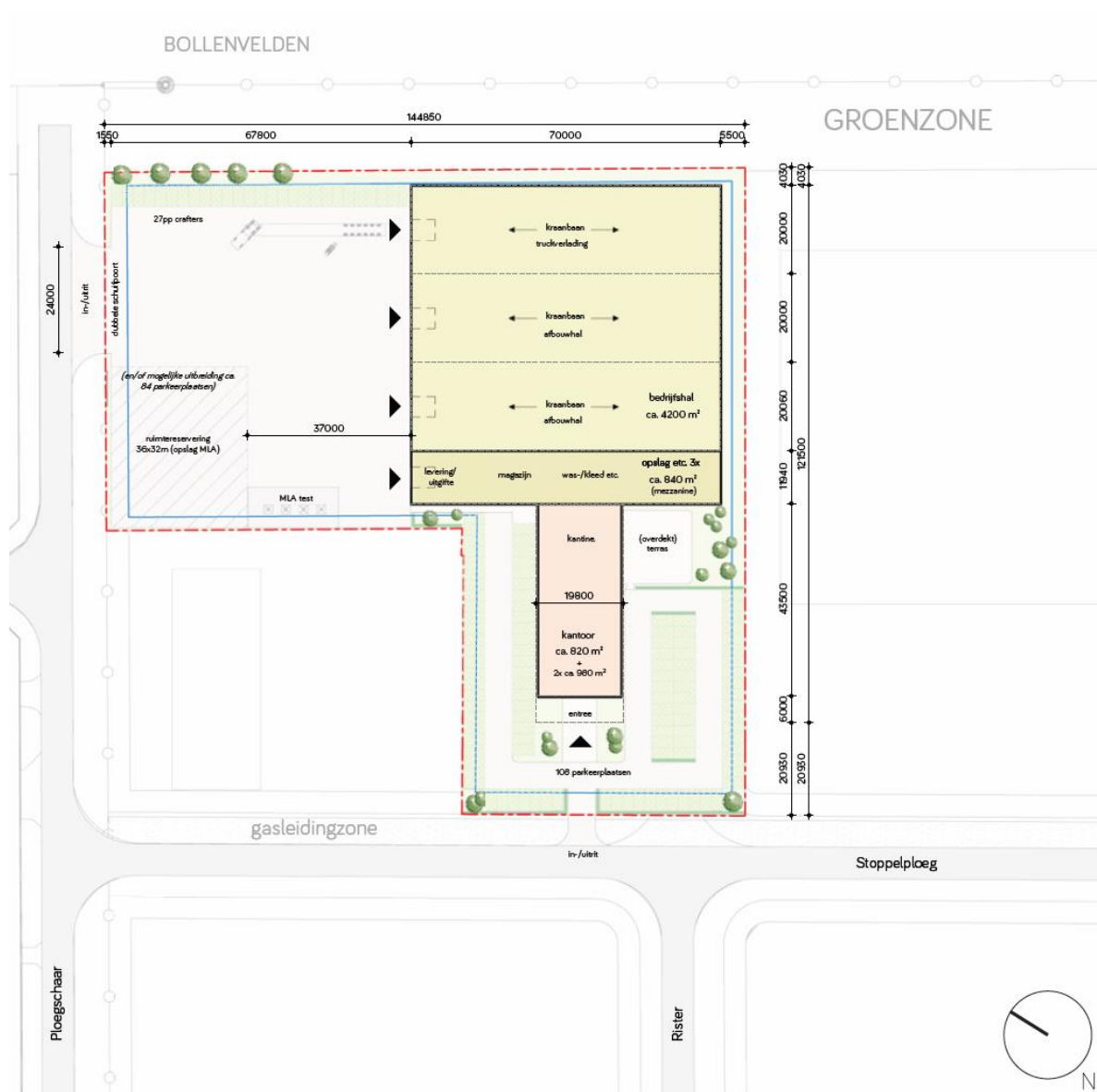
In totaal zijn er 147 parkeerplaatsen nodig volgens de Nota Parkeernormen Dronten 2016.

Afbeelding 4.2 geeft weer dat er in ieder geval 134 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Indien blijkt dat dit onvoldoende is kunnen er nog 84 extra parkeerplaatsen worden aangelegd waardoor het totaal dan uitkomt op 216 parkeerplaatsen.

De toekomstige gebruiker (KANON) heeft aangegeven dat er 85-90 personen werkzaam zijn op kantoor en 12 personen in de fabriek. Dronten rekent vervolgens met 5% ten behoeve van bezoekers,



wat neerkomt op $(90 + 12) \times 1,05 = 113$ personen. Hierbij opgemerkt dat niet alle personen met de auto komen zijn de 134 parkeerplaatsen ruim voldoende.

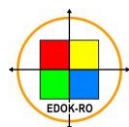


projectnr: 23.072

Afbeelding 4.2: Overzicht parkeerplaatsen

4.10.3 Conclusie

Verkeer en parkeren is geen belemmering voor de realisatie van het plan.



4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.11.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.11.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit plan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

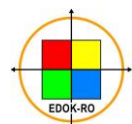
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.). De activiteiten zijn onderverdeeld in:

1. activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
2. activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld. Wanneer het plan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is in ieder geval verplicht als de drempelwaarde die in onderdeel D is opgenomen, wordt overschreden.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging impliceert dat



vanaf die datum een toets uitgevoerd moet worden of belangrijke nadelige milieugevolgen in verband met een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. (milieueffectrapportage)-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarde blijven (en daarmee dus niet m.e.r.-plichtig zijn).

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van een bedrijf mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder de categorie D11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Een stedelijk ontwikkelingsproject valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De bouw van het bedrijf valt onder deze drempel en is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) beslist of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten of dat een m.e.r. moet worden opgesteld. Omdat er bij voorliggend plan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht wordt een vormvrije m.e.r. toegepast. Het belang van de vormvrije m.e.r. is dat al in een vroeg stadium wordt beoordeeld of het plan of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

In de vormvrije m.e.r. dient het navolgende te worden beschreven:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

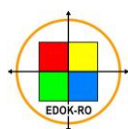
Conclusie m.e.r -beoordeling voor het plangebied

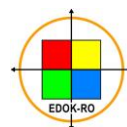
Het gaat hier om de bouw van een bedrijf gelegen in een stedelijke omgeving. Het plangebied ligt op ruim 5 km afstand van de dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied 'Veluwevriendmeren'.

Uit Hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt voldoende dat er vanuit deze zeer kleinschalige ontwikkeling geen sprake is van concrete nadelige milieugevolgen waardoor er geen uitgebreide m.e.r. beoordeling is vereist.

Voor de vormvrije m.e.r. beoordeling is voor dit plan gebruik gemaakt van alle onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit plan en de daaruit voortvloeiende conclusies. De conclusies uit deze onderzoeken sluiten nadelige milieugevolgen voor de volksgezondheid als gevolg van dit plan uit. Deze onderzoeken worden samen met dit hoofdstuk uit deze toelichting beschouwd als de zogenaamde aanmeldnotitie op basis waarvan het college heeft besloten dat er geen M.E.R.-procedure doorlopen hoeft te worden.

Dit ontwikkeling brengt geen (significant) negatieve effecten met zich mee waardoor er een milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.





Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. De procedure die vooraf gaat aan het nemen van een besluit op de ingediende aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure nu er sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, of onder c, van de Wabo. Dit betekent onder meer dat er eerste een ontwerp-besluit ter inzage wordt gelegd voordat er een definitief besluit wordt genomen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze waarop gemeentelijke kosten op het plan worden verhaald (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

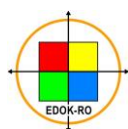
De ontwikkeling betreft een initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De financiële haalbaarheid is niet in het geding.

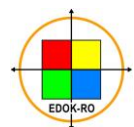
Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor dit project geldt dat sprake is van een omgevingsvergunning waarmee een bedrijfshal met kantoorgebouw wordt mogelijk gemaakt. De gemeente heeft hiervoor met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Dit project maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk waarop de grondexploitatieregeling van toepassing is.





Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van het bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

6.2 Afweging

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om het bedrijf te realiseren omdat er ter plaatse de gebruiks- en bouwmogelijkheden hiervoor ontbreken.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks- als provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

6.3 Conclusie

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



