
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Ten behoeve van een Omgevingsvergunning
voor de activiteit Strijdig gebruik
voor een “kavelvergroting” van De Kubbe B.V.,
Kubbeweg 17 te Biddinghuizen.**

Opgesteld door:

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

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 Probleemschets	4
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Ligging van het plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.5 Bestaande en toekomstige situatie	7
1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied	7
1.5.2 Gewenste situatie	8
2. BELEIDSKADER	11
2.1 Landelijk beleid	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	11
2.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.1 Omgevingsprogramma Flevoland (2019)	12
2.2.2 Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)	13
2.2.3 Economisch programma (2016)	14
2.2.4 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	14
2.3.1 Inleiding.....	14
2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030	14
2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten "De Kracht van Dronten"	15
2.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000)	16
2.3.5 Welstandsnota 2013	17
2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)	18
2.3.7 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid	18
3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten	19
3.3 Ruimtelijke aspecten	19
3.4 Conclusie m.b.t. de ruimtelijke en functionele aspecten	20

4. OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.2 Bodem	21
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.4 Geluid (Geluid en wegverkeer)	23
4.5 Luchtkwaliteit en geur	24
4.6 Ecologie (Wet Natuurbescherming en EHS).....	26
4.7 Externe veiligheid	28
4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering	28
4.9 Verkeer en parkeren.....	28
4.10 Nuts- en buisleidingen, luchtvaartverkeerszone en vrijwaringszone radar.	29
4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking.....	29
4.12 Watertoets – waterparagraaf normale procedure	29
4.12.1 Wet- en regelgeving en beleid	30
4.12.2 Thema Waterveiligheid	31
4.12.3 Thema Voldoende water.....	31
4.12.4 Thema Schoon water	34
5. PROCEDURES	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid	36
5.1.1 Kostenverhaal	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Bijlage 1 Beplantingsschema voor de nieuwe erfsingel	38

1. INLEIDING

1.1 Probleemschets

De bedrijfsactiviteiten van agrarisch hulp- en nevenbedrijf De Kubbe betreffen vooral het wassen, snijden en opslaan van pootaardappelen en het wassen en opslaan van de bijbehorende kratten en het drogen en opslaan van uien. Dit geschiedt ten behoeve van agrariërs in de gemeente Dronten en ook daarbuiten. Het huidige bestemmingsvlak (de bedrijfskavel) omvat 2,5 ha. en er staan al meerdere bedrijfsgebouwen.

De aardappelen komen na de oogst bij De Kubbe binnen, worden daar gewassen en gesneden en daarna gekoeld opgeslagen en in de winter en het voorjaar op afroep gewassen en gesneden. Verder worden de houten opslagkratten gewassen en opgeslagen. De Kubbe huurt nu echter nog extra opslag- en koelruimte voor de aardappelen op andere locaties. In verband met wet- en regelgeving moeten alle pootaardappelen echter bij uitlevering weer bij De Kubbe vertrekken,

Nu is er binnen het bedrijf aan de Kubbeweg 17 nog steeds niet voldoende opslagcapaciteit beschikbaar, zodat een deel van de aardappelen elders worden opgeslagen. Maar, omdat de aardappels dus bij De Kubbe moeten vertrekken om te worden gepoot, moeten ze bij de uitlevering wel eerst weer naar De Kubbe getransporteerd worden, Dat gaat gepaard met extra verkeersbewegingen en ook met extra CO₂ en stikstof-uitstoot.

De Kubbe wil dit ondervangen, door extra bedrijfsgebouwen op de eigen bedrijfskavel te plaatsen. Daarmee wordt voortaan een situatie bereikt, waarmee de opslag elders wordt voorkomen en de extra verkeersbewegingen (met bijbehorende emissies) tot het verleden gaan behoren.

Bouwen op de bedrijfskavel (binnen het bouwblok) is wel mogelijk, maar dan is er op de bedrijfskavel geen ruimte meer voor de opslag van grond en het waterbassin en het parkeren van de vrachtwagens voor het laden en lossen.

Daarom zou De Kubbe graag extra ruimte willen creëren, door de opslag van grond en water en de stalling van vrachtwagens buiten het huidige bouwblok te positioneren. Het vigerende bestemmingsplan staat thans meerdere activiteiten, zoals een grondopslag, een water-opslag en het parkeren van vrachtwagens **buiten** de bedrijfskavel, niet toe.

Op basis van de huidige bestemmingsplannen zijn er geen mogelijkheden voor een binnenplanse vergroting van de bedrijfskavel. Het is bovendien ook niet de intentie om het bouwvlak te vergroten. Nieuwe bedrijfsgebouwen zullen in de toekomst ook alleen binnen het huidige, reeds bestaande bouwvlak gerealiseerd gaan worden.

Er is echter wel behoefte om enkele activiteiten die thans een wezenlijk ruimtebeslag hebben, voortaan **buiten** de grenzen van het huidige bouwvlak te brengen, zodat er meer ruimte is/komt om nieuwe gebouwen **binnen** het bouwvlak te realiseren. In plaats van een echte “kavelvergroting” is er in dit geval juist sprake van een **inbreiding** van de bouwmogelijkheden.

Om die andere activiteiten (grond- en wateropslag en parkeren) wel buiten de begrenzing van de huidige bedrijfskavel toe te kunnen staan, is een Omgevingsvergunning Strijdig gebruik nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening én landschappelijke inpassing, zullen daarbij echter maatregelen getroffen worden, als ware het wel een “kavelvergroting”. Met andere woorden, de erfsingel en de kavelsloot zullen wel worden verplaatst. De landschappelijke inpassing is met name nader toegelicht in paragraaf 3.3 (Ruimtelijke aspecten), maar komt ook elders aan de orde.

Zoals aangegeven, wenst De Kubbe **geen** uitbreiding van het bouwblok voor gebouwen, maar voor de opslag van grond en het waterbassin moeten echter wel enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de bestaande bedrijfskavel gerealiseerd kunnen worden.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dronten. De huidige bestemming voor het bedrijf is Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf (B-AHN) met een bestemmingsvlak van ca. 2,5 hectare.

De gemeente Dronten heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de gewenste veranderingen op basis van een Omgevingsvergunning voor de activiteit Strijdig gebruik op basis van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo (buitenplanse afwijking). Daarbij wordt de uitgebreide procedure gehanteerd.

Dit document fungeert als de ruimtelijke onderbouwing voor de te verlenen Omgevingsvergunning Strijdig gebruik.

N.B. In het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing / ETFAL-document wordt in het kader van de eenvoud wel gesproken over een “kavelvergroting”, maar juridisch is het echter dus een Omgevingsvergunning Strijdig gebruik

1.2 Leeswijzer

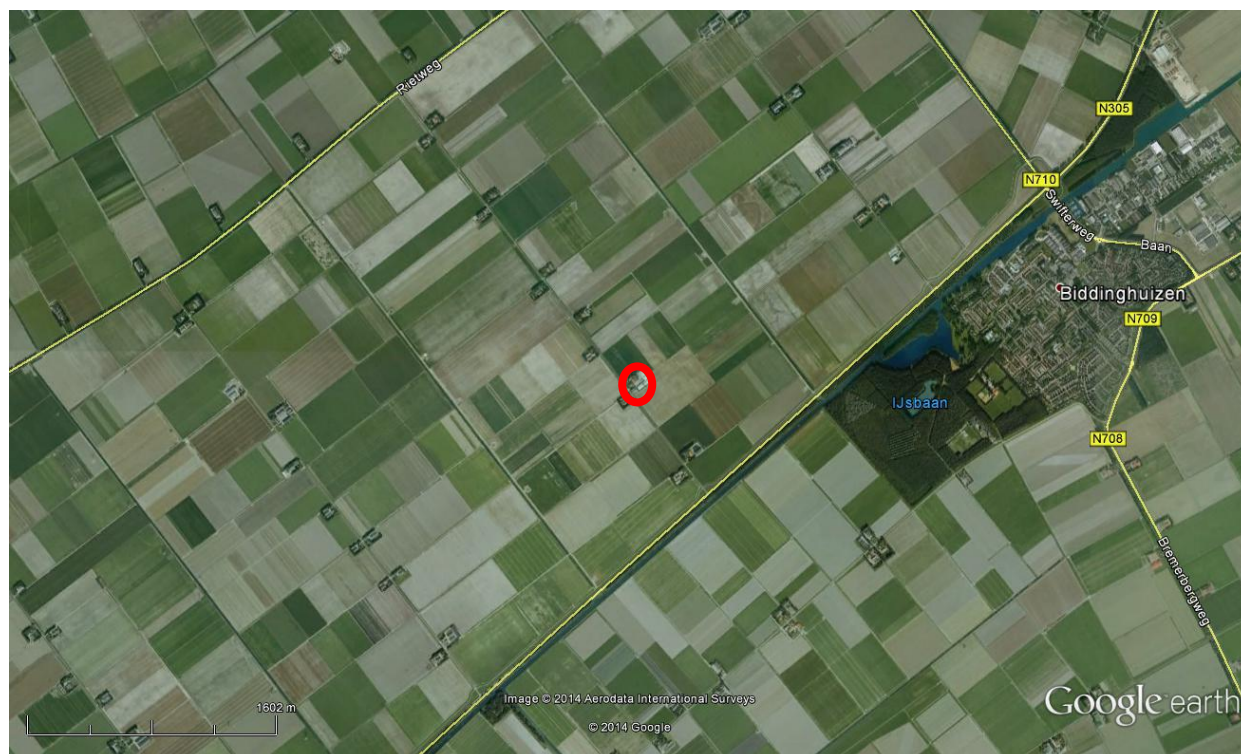
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

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

1.3 Ligging van het plangebied

Op het perceel plaatselijk bekend Kubbeweg 17 te Biddinghuizen (8256 PJ), kadastrale gemeente Dronten, sectie I, nummers 610, 661, 663, 315 en 465 is een bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is eigendom van de bewoners van het perceel.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



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

Het bestemmingsvlak ligt aan de Kubbeweg en ligt op ca. 750 meter afstand ten noordwesten van de Biddingringweg (N305). Op meer dan 2 kilometer afstand ten oosten van de inrichting ligt de woonkern Biddinghuizen. In de nabije omgeving, gelegen aan de Kubbeweg, zijn nog enkele andere agrarische bedrijven (met bedrijfswoning) aanwezig.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op het voorliggende plangebied waren 2 bestemmingsplannen (BP) van toepassing:

- het onherroepelijke BP “Buitengebied Dronten (D4000)”, vastgesteld op 5 oktober 2016;
- de onherroepelijke BP “Biddinghuizen Kubbeweg 17 (D4014)”, vastgesteld op 25 april 2019.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er voor de gehele gemeente Dronten thans een omgevingsplan van toepassing. Dat omgevingsplan is inhoudelijk echter nog steeds gebaseerd op die bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”

Het BP “Buitengebied Dronten (D4000)” uit 2016 is het basisplan dat binnen het plangebied vigeert. De bedrijfskavel is echter bestemd via het bestemmingplan BIDDINGHUIZEN -Kubbeweg 17 (D4014).

Bestemmingsplan “Biddinghuizen Kubbeweg 17 (D4014)”

Via dit bestemmingsplan is de begrenzing van de bedrijfskavel in geringe mate gecorrigeerd, die abusievelijk via het BP Buitengebied Dronten (D4000) was vastgelegd.

De kaart met het plangebied en beide vigerende bestemmingsplannen is weergegeven in figuur 2 op de volgende pagina.

BP Buitengebied Dronten (D4000)

Het ruimtelijk gebruik van het plangebied is juridisch-planologisch geregeld door middel van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”. Dat bestemmingsplan is op 30-04-2015 vastgesteld en door een uitspraak van de Raad van State op 05-10-2016 geheel onherroepelijk geworden.

Binnen het voorliggende plangebied is alleen de bestemming “Agrarisch” (artikel 3) aanwezig, voorzien van de volgende aanduidingen:

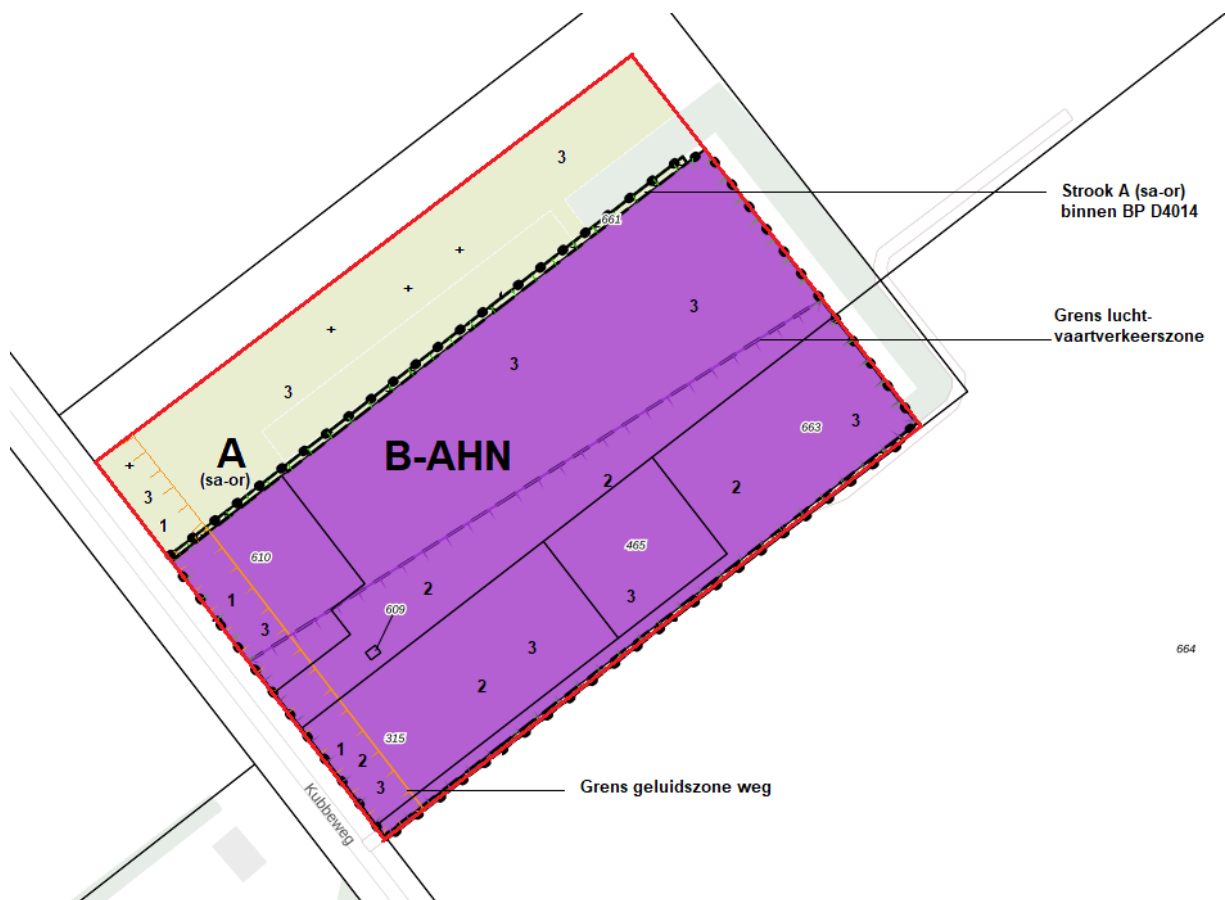
Omschrijving	Aangegeven met
▪ Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4	+
▪ Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – open ruimte	(sa-or)
▪ Gebiedsaanduiding geluidzone -weg	1
▪ Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar	3

BP BIDDINGHUIZEN – Kubbeweg 17 (D4014)

In het bestemmingsplan D4014 heeft het aanwezige bouwvlak / bedrijfskavel de bestemming “Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf”. Het plangebied heeft verder nog een aantal aanduidingen:

▪ Gebiedsaanduiding geluidzone -weg	1
▪ Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone	2
▪ Maatvoering: de maximale hoogte van bouwwerken in de luchtvaartverkeerszone is 80 meter.	
▪ Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar	3

Verder is er tussen de bedrijfskavel en de agrarische bestemming van D4000 ook nog een smalle strook grond aanwezig, die dezelfde bestemming en aanduidingen heeft als de agrarische bestemming van D4000. Dit is met aangegeven met “Strook A (sa-or) binnen BP D4014”.



Figuur 2. Uitsnede vigerende regelingen binnen het plangebied (rood kader).

De plangrens is globaal aangegeven met een rood kader..

In de plankaart van D4000 was ook nog een “gebiedsaanduiding overige zone – windturbine” opgenomen. Dit in verband met een bestaande windturbine. Echter, op basis van de uitspraak van de Raad van State op 05-10-2016 zijn de voorschriften die betrekking hadden op deze aanduiding (artikel 29.9) door de rechtbank vernietigd. Deze aanduiding is in figuur 2 weggelaten.

1.5 Bestaande en toekomstige situatie

1.5.1 Bestaande situatie in het plangebied

Het bedrijf dat is gevestigd aan de Kubbeweg 17 te Biddinghuizen, houdt zich bezig met de opslag en bewerking van pootaardappelen en andere agrarische producten. Op het bestemmingsvlak (een bedrijfskavel met een oppervlak van 2,5 ha), zijn thans een bedrijfswoning en meerdere bedrijfsgebouwen en overkappingen aanwezig.

Het bestemmingsvlak is eigendom van de ondernemer en ligt aan de Kubbeweg, in het buitengebied van de gemeente Dronten. De Kubbeweg is tevens de ontsluitingsweg. Het is een perceel bestemd als Bedrijf – Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf, omgeven door agrarisch gebied met als functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - open ruimte. Op het perceel is ook een windmolen aanwezig.

Aan de andere zijde van de Kubbeweg, direct tegenover het bedrijf ligt een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Langs de Kubbeweg liggen er verder nog enkele andere agrarische bedrijven met een bedrijfswoning. Het bestemmingsvlak is omgeven door een erfsingel (deels binnen en deels buiten het bestemmingsvlak).

Op basis van de bestaande situatie (bestaande gebouwen) en op basis van een op 25 september 2014 vastgesteld projectbesluit voor nieuwbouw, zijn binnen het bouwvlak dakhellingen van 15° toegestaan.

De huidige situatie is weergegeven in figuur 3 op de volgende pagina.

1.5.2 Gewenste situatie

De eigenaar is voornemens om ten dienste van de hoofdfunctie het volgende te bouwen of aan te leggen en te gebruiken buiten het bestemmingsvlak (bedrijfskavel):

- | | |
|---|-------------------|
| ▪ grondopvang | 18,0 x 18,0 meter |
| ▪ wateropvang (spoelwater) | 18,0 x 35,5 meter |
| ▪ hemelwateropvang | 18,0 x 35,5 meter |
| ▪ parkeer- en losplaatsen voor vrachtwagens | |
| ▪ opslag van kisten | |
| ▪ erfverharding | |

De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 4 op pagina 10. De extra strook die daarvoor gebruikt gaat worden (de zogenaamde "kavelvergroting") bedraagt 39,0 meter breed en 220,39 meter diep.

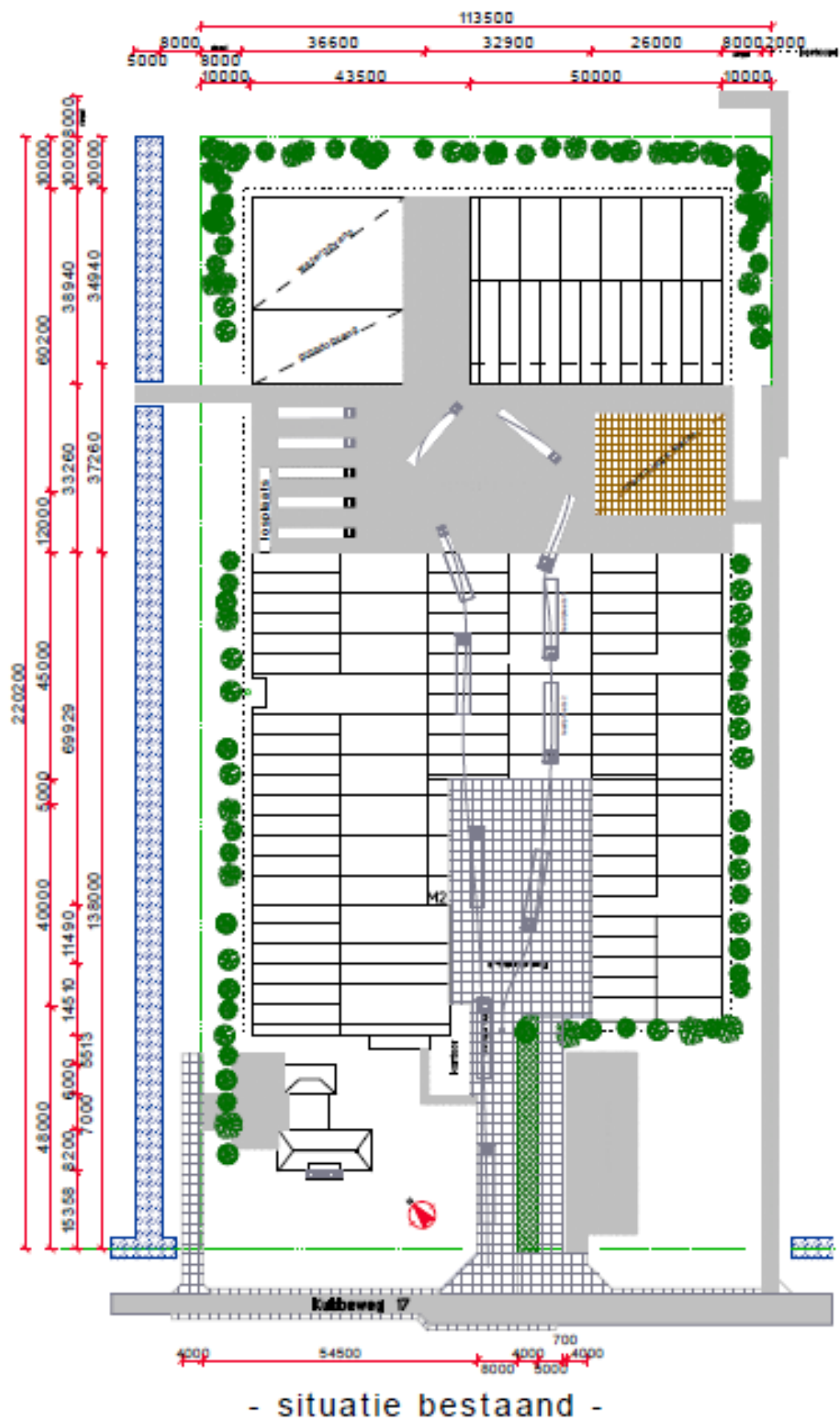
De kaveldiepte verandert daarmee niet, maar de als bedrijfskavel in gebruik zijnde oppervlakte wordt daarmee 152,50 meter breed (3,36 ha).

De grondopvang, de parkeer- en losplaatsen voor vrachtwagens, de opslag van kisten en de erfverharding zijn geen bouwwerken, maar een verhard vloeroppervlak.

De beide wateropvang-voorzieningen worden gemaakt met een aarden wal en een vloeistofdichte verharding. Dit zijn daarmee wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoogte van de wal bedraagt ca. 1,5 meter.

In de nieuwe situatie zal er wat minder verkeer van en naar de inrichting komen. Zie daarvoor ook § 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 4.



Figuur 3. Tekening van de huidige situatie

2. BELEIDSKADER

2.1 Landelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden ¹. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie § 2.1.2). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer een Omgevingsvergunning Strijdig gebruik de treden van de ladder moet worden doorlopen. Dit procesonderdeel is beschreven in paragraaf 4.11.

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

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

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

2.1.3 Conclusie m.b.t. het rijksbeleid

De “kavelvergroting” die met deze Omgevingsvergunning Strijdig gebruik mogelijk wordt gemaakt, raakt geen rijksbelangen en daarmee is er voor de provincie en gemeente ook sprake van beleidsvrijheid.

¹ De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals:

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsprogramma Flevoland (2019)

Het Omgevingsprogramma Flevoland (OPF) is vastgesteld op 27 februari 2019 (inwerkingtreding per 15 maart 2019). Sindsdien zijn er diverse beleidsstukken vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland, waarmee wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd.

In het Geconsolideerde Omgevingsprogramma Flevoland zijn deze beleidswijzigingen verwerkt. Hiermee is in één document een integraal en actueel overzicht van het naast de Omgevingsvisie Flevoland Straks (plan-ID NL.IMRO.9924.Omgevingsvisie-FL.VA01) geldende provinciale beleid beschikbaar.

In de online versie van het Geconsolideerd Omgevingsprogramma Flevoland zijn de wijzigingen opgenomen met een inwerkingtredingsdatum tot en met 1 augustus 2019. De betreffende beleidswijzigingen zijn vermeld in het Overzicht verwerkte wijzigingen.

Het Geconsolideerde Omgevingsprogramma Flevoland is uitsluitend dienstverlenend van aard en heeft geen officiële status. Er kunnen aan die geconsolideerde versie geen rechten worden ontleend.

Met de vaststelling van dit Omgevingsprogramma is een groot aantal beleidsnota's komen te vervallen. Voor zover nog actueel is dat beleid overgenomen in het Omgevingsprogramma.

In het navolgende is ingezoomd op de voor deze vergunningaanvraag relevante thema's.

Hoofdstuk 1 Ruimte

Schaalvergroting

De landbouw verandert in hoog tempo van een beschermde en ondersteunde sector naar een sector die moet concurreren op de wereldmarkt. Bedrijven reageren hierop met schaalvergroting, specialisatie, intensivering en een verschuiving van akkerbouw naar veehouderij. Ook zijn er bedrijven die oplossingen zoeken in verbreding van de bedrijfsvoering, zoals verwerking van agrarische producten, het telen van energie- of andere gewassen, mestvergisting, recreatie en toerisme. De provincie wil de agrarische sector in de verdere ontwikkeling faciliteren en ondersteunen. In een duurzame, vitale landbouwsector ontstaan er meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere economische functies in het landelijk gebied.

Dit initiatief past in het beleid met betrekking tot schaalvergroting. Het betreft namelijk een directe facilitering van landbouwers door meer opslag- en verwerkingscapaciteit te creëren.

Grootschalige verwerking en ketenverlenging

De provincie Flevoland heeft behoefte aan meer mogelijkheden voor be-/verwerking op of aansluitend aan het agrarisch erf. In principe zijn deze verwerkende activiteiten ook als agrarisch te beschouwen, totdat wordt overgegaan tot de vervaardiging van een product waarvoor de agrarische producten als grondstof dienen. Deze activiteiten horen niet meer thuis in het buitengebied.

Bij de beleidsontwikkeling voor grootschalige verwerking/ketenverlenging wordt onderscheid gemaakt in activiteiten die nog als agrarisch zijn te bestempelen en activiteiten die naar aard en omvang thuishoren op een bedrijventerrein, zoals een agrobusinesspark. Daarbij wordt gekeken of het zwaartepunt van de dominante bedrijfsactiviteiten ligt aan de agrarische kant van het productieproces (binding met het land) of aan de bedrijfsmatige bewerkingskant van het productieproces (zoals verpakken).

Het betreft hier grootschalige verwerking van landbouwproducten, die als agrarisch te bestempelen zijn. Het betreft namelijk met name het behandelen en opslaan van pootgoed. Dit initiatief past dus ook goed in het beleid met betrekking tot grootschalige verwerking.

Hoofdstuk 3 Water

Voor dit initiatief zal uiteraard de Watertoets worden doorlopen, waarbij er voldoende compensatie (waterberging) wordt gerealiseerd in verband met de toename van het verharden van het oppervlak.

Daarnaast zal er met betrekking tot het afvalwater (inclusief het hemelwater) worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Hoofdstuk 5 Milieu en Bodem

Met betrekking tot emissies naar het milieu en maatregelen in het kader van de bodembescherming, zal worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Hoofdstuk 7 Mobiliteit

In dit hoofdstuk wordt in § 7.4.4. het volgende doel voor het versterken van het goederenvervoer:

- **Doel 9** *Een snel, efficiënt en veilig goederenvervoernetwerk waarbij de focus ligt op de economische ontwikkeling van Flevoland*

Door de Omgevingsvergunning wordt het aantal transportbewegingen van zwaar vrachtverkeer van en naar de inrichting gereduceerd en worden onnodige verkeersbewegingen geminimaliseerd. Verder maakt de verunning een verdere groei van dit voor de agrarische sector belangrijk bedrijf mogelijk. Meer agrariers kunnen (nog beter) worden bediend.

Hoofdstuk 10 Regionale economie

In het OPF wordt voor dit onderwerp verwezen naar het Economisch programma.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dat Economisch programma besproken in § 2.2.3.

2.2.2 Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Flevoland-Straks. Het bedrijf behoort tot de top van de agrosector en faciliteert thans reeds agrarische ondernemers in Flevoland. Door de voorgenomen ontwikkeling kunnen nog meer agrarische ondernemers nog beter worden bediend.

2.2.3 Economisch programma (2016)

Het Economisch Programma is op 21 september 2016 vastgesteld door de Provinciale Staten van Flevoland. Het provinciale beleid is daarbij vooral gericht op 'scale-ups'.

Het beleid was voorheen vooral gericht op het stimuleren van innovatie in een aantal sectoren. Nu verruimen we het bereik naar een bredere ondersteuning van ondernemerschap en groei in het MKB. Daarbij mikken we niet op startups, maar op 'scale-ups', bedrijven die sterker verankerd en stabiel zijn. Startups zijn belangrijk, maar met meer onzekerheid omgeven.

In het Economisch Programma kiest de provincie voor het versterken van Flevolandse bedrijven met een stabiele basis en potentie en ambitie om te groeien. Oftewel, bedrijven die de startup fase voorbij zijn. De provincie zet in op het ondersteunen van deze bedrijven bij hun groei-strategieën. Doorgaans zijn dit bedrijven met 10 tot 250 werkzame personen. Deze groep bedrijven is bij elkaar goed voor 50% van de banen in Flevoland. Daarmee levert de keuze voor scale-ups het grootste rendement op.

De Kubbe is reeds een reeds tientallen jaren bestaande, innovatieve onderneming. Het verleent diensten aan de agrarische sector, die binnen Dronten uitermate belangrijk wordt geacht. Het bedrijf vertoont een behoorlijke groei in de afgelopen jaren en wil nog verder groeien. De huidige plannen faciliteren die verdere groei.

De "kavelvergroting" past dan ook uitstekend in een economisch beleid dat zich richt op "scale-ups"

2.2.4 Conclusies ten aanzien van het provinciaal beleid

Deze ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid, maar raakt wel provinciale belangen. De uitgangspunten hebben betrekking op schaalvergroting en grootschalige verwerking in de landbouwsector. Het efficiënter maken van transport door onnodige verkeersbewegingen te voorkomen en het versterken van de regionale kracht. Verder past het initiatief ook goed in het economische beleid om te focussen op "scale-ups".

In hoofdstuk 4 wordt nog nader ingegaan op de invloed van deze ontwikkeling op de ruimtelijke en functionele aspecten en onder andere op de aspecten ecologie, archeologie en water

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Inleiding

De volgende gemeentelijke beleidsstukken zijn relevant voor deze Omgevingsvergunning:

- § 2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030 (2012)
- § 2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten "De kracht van Dronten" (2015)
- § 2.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000) (2016)
- § 2.3.5 Welstandsnota 2013 (2013)
- § 2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)

In § 2.3.7 staan de conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid

2.3.2 Structuurvisie Dronten 2030

Op 29 november 2012 heeft gemeenteraad de "Structuurvisie Dronten 2030" vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk en economisch perspectief tot aan 2030 en beschrijft de toekomst van de gemeente op het gebied van wonen, recreatie, de agrarische sector, natuur, infrastructuur, economie en het voorzieningenniveau van onze kernen.

De visie geeft op al die ruimtelijk economische thema's een duidelijke richting en laat zien hoe de gemeente de kwaliteiten die zij heeft, toekomstbestendig maakt. Dit gebeurt onder meer door zorgvuldig en stapsgewijs te bouwen en de bestaande woonwijken te verbeteren. In de dynamische uitvoeringsparagraaf is vastgelegd hoe de doelen verwezenlijkt kunnen worden en hoe invulling gegeven kan worden aan de mogelijkheden te verevenen.

De visie op de netwerkgemeente Dronten met haar verschillende zones en kernen vormt de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. De globale uitwerking van de visie met de belangrijkste ontwikkelingen en opgaven in de verschillende zones/kernen voor de periode tot 2030 is verbeeld op de integrale ruimtelijke structuurvisiekaart. De visie is per thema nader verklaard. De gemeentelijke ambities zijn daarbij bij ruimtelijk vertaald. Hieronder is slechts het relevante deel, i.c. de hoofdpunten uit het hoofdstuk landbouw, weergegeven.

Agrarische gemeente

Dronten is van oudsher een agrarische gemeente en ook vandaag de dag is de landbouw nog altijd een zeer belangrijke pijler in de gemeente. Vooral de akkerbouw vormt een belangrijk onderdeel van de Drontense economie en bepaalt voor een groot deel het landschappelijk beeld van de gemeente. Het grootschalige open landschap heeft nog steeds een grotendeels agrarisch karakter en dat moet ook in de toekomst zo blijven. De landbouwsector en de innovatie die daarin plaats hebben moeten ook in 2030 in Europa nog steeds hoog aangeschreven staan.

Een belangrijke ontwikkeling die al enige tijd gaande is en die in de toekomst verder door zal zetten is de schaalvergroting die noodzakelijk is om de bedrijfsvoering te laten renderen (het samenvoegen van land van meerdere bedrijven in één bedrijf). In de gemeente Dronten is echter voldoende ruimte voor deze schaalvergroting.

De initiatiefnemer is met zijn Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf al een belangrijke dienstverlener voor de agrarische bedrijven in de gemeente Dronten en omstreken. Het initiatief draagt bij aan de mogelijkheden tot schaalvergroting en een nog betere dienstverlening aan de agrarische sector.

Doorvertaling naar het ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Dronten 2030, de Kadernotitie Buitengebied (uit 2011) en de Economische Visie Dronten 2015 - Koersen op Karakter zijn doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Dronten (D4000)". Voor deze vergunningaanvraag zijn dan ook de toetsingskaders van dat bestemmingsplan toegepast. Zie daarvoor § 2.3.4. van deze onderbouwing.

2.3.3 Toekomstvisie 2025 Dronten "De Kracht van Dronten"

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

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

Onder het veld: "Dronten: Draagkrachtige samenleving" wordt aangegeven dat:

Dronten is een vitale draagkrachtige samenleving waar inwoners, ondernemers en organisaties meedoen of elkaar helpen met de gemeente samen te werken aan ontwikkelingen en kansen die de ruimte tussen de Randstad en Regio Zwolle ons biedt.

De Kubbe wil haar activiteiten in omvang uitbreiden om nog meer agrarische ondernemers binnen en buiten de gemeente Dronten te kunnen faciliteren. Dit komt dus ook de agrarische sector als geheel ten goede. De gemeente kan daarbij een belangrijke stimulerende en faciliterende rol in spelen.

Onder het veld: “Dronter land: Ruimte vergt daadkracht” staan de volgende passages:

Dronten maakt daadkrachtige keuzes om balans te bieden in het landschap voor agro & food, recreatie en energie. Ondernemers die zich richten op agro en food en de biobased economy zijn in Dronten aan het goede adres Natuurlijk zorgt Dronten voor veel energie in de vorm van een dynamisch ondernemerschap, maar nog meer dan dat voorzien we als gebied in een grote bijdrage aan duurzame energie. Er is een sterke sturing op de toevoeging van landschappelijke kwaliteit.

De beoogde “kavelvergroting” draagt bij aan een versterking van de agro-sector. Uiteraard is er veel aandacht voor de landschappelijke inpassing en het behoud en uitbreiding van de waardevol geachte erfsingels.

Onder het veld: “Dronten: Organisatie met verbeeldingskracht” wordt aangegeven dat:

Met verbeeldingskracht en inlevend vermogen speelt de gemeente Dronten als dienstverlener een verbindende rol, die de samenleving de ruimte geeft zich te kunnen blijven ontwikkelen en eigen dromen waar te maken.

Samenwerken is een teken van kracht. Het belang van samenwerken groeit. Besturen kent bijna geen grenzen meer. Soms is samenwerking met andere overheden gewenst. Soms is een samenwerking met marktpartijen nuttig.

De Kubbe realiseert meerdere, door de gemeente Dronten nagestreefde doelen op gebied van landbouw en duurzaam ondernemen (faciliterend en een milieu- en energiebewuste bewerking en opslag van landbouwproducten). Bovendien zal de “kavelvergroting” resulteren in minder verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer. De gemeente maakt het als dienstverlener mogelijk dat de Kubbe als marktpartij een verdere invulling van die doelen bewerkstelligt.

De “kavelvergroting” van de Kubbe draagt dus bij aan de Kracht van Dronten.

2.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000)

Het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000) is op 15 april 2015 vastgesteld en op 5 oktober 2016 door een gerechtelijke uitspraak onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is de bestemming vastgelegd als zijnde “Bedrijf - Agrarisch hulp- en nevenbedrijf”.

Het landelijk gebied heeft naast de pure agrarische functie ook economische waarden vanwege de aanwezigheid van andere, veelal agrarisch aanverwante bedrijvigheid. In het buitengebied zijn diverse agrarische hulp- en nevenbedrijven aanwezig. Het betreft onder meer koelruimte-verhuurbedrijven en sorteurbedrijven voor aardappels en uien.

Deze bedrijven leveren belangrijke diensten aan de agrariërs in het buitengebied. Daarnaast kan deze vorm van bedrijvigheid een aanvullende inkomstenbron voor een agrariër vormen.

De inrichting aan De Kubbeweg 17 is bij uitstek een stuwend agrarisch hulp- en nevenbedrijf dat nog steeds blijft groeien.

In de bouwregels van de bestemming “Bedrijf – Agrarisch hulp- en nevenbedrijf” worden in het bestemmingsplan geen beperkingen gesteld aan het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak. Ook de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag minder dan 20° bedragen, indien de bestaande bedrijfsgebouwen een lagere dakhelling hebben. Wel dient rekening te worden gehouden met de inrichtingsprincipes.

De inrichting aan De Kubbeweg 17 beschikt over gebouwen met een dakhelling van 15°.

Wijzigingsmogelijkheden

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

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

Deze voorwaarden vormen onder meer het toetsingskader voor de te verlenen Omgevingsvergunning Strijdig gebruik. Maar punt 2 (een maximaal oppervlak van het bestemmingsvlak van 2,5 ha.) maakt een binnenplanse wijziging onmogelijk.

Dit alles zal aan de orde komen in hoofdstuk 3 en 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.5 Welstandsnota 2013

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

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

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

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

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

2.3.6 Archeologiebeleid gemeente Dronten (2009)

De gemeente Dronten heeft voor het gehele grondgebied een eigen beleidsadvieskaart opgesteld. Hiermee wil de gemeente bereiken, dat:

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

Ten behoeve daarvan heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk geïnventariseerd en op een Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gevisualiseerd. Deze kaart is doorvertaald in een Archeologische beleidskaart en voorbeeldplanregels.

De Archeologische beleidskaart dient te worden betrokken bij ruimtelijke plannen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats. Het doel van het gemeentelijk archeologiebeleid is het behoud van belangrijke archeologische waarden, zonder daarbij andere belangen uit het oog te verliezen. Het beleid beperkt zich daarom tot archeologische terreinen waarvan de behoudenswaardigheid al is aangetoond en tot reële archeologische verwachtingen. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op het aspect archeologie.

2.3.7 Conclusies ten aanzien van het gemeentelijk beleid

De beoogde activiteiten passen binnen het nieuwe gemeentelijke beleid, zoals dat is verwoord in het beleidskader buitengebied en het bestemmingsplan buitengebied (D4000). Dat bestemmingsplan buitengebied maakt thans onderdeel uit van het nieuwe Omgevingsplan van de gemeente Dronten.

Bij deze “kavelvergroting” is er sprake van het toestaan van enkele bedrijfsactiviteiten buiten de begrenzing van het bestemmingsvlak van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Het bouwvlak wordt echter niet gewijzigd. De “kavelvergroting” uitbreiding is vooral bedoeld om qua bebouwing te kunnen inbreiden en de water- en grondopslag buiten het huidige bouwvlak mogelijk te maken. Hierdoor kan ook het gewenste nieuwe bedrijfsgebouw, volledig passend binnen de bestemming Agrarisch Hulp- en Nevenbedrijf, worden gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing gaat uiteraard aan de bouwregels voldoen.

Ook de ruimtelijke en omgevingsaspecten voldoen aan het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 en 4 komt dat nog uitgebreid aan de orde.

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

3.1 Inleiding

Het uitgangspunt is dat er een “kavelvergroting” wordt toegestaan voor een bestaand agrarisch hulp- en nevenbedrijf (B-AHN). Daarbij wordt toegestaan dat:

- ❑ een strook met de bestemming “Agrarisch” met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – open ruimte”, voortaan kan worden gebruikt als ware het een bedrijfskavel voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Dit met de kanttekening, dat er in dat deel van geen gebouwen gerealiseerd mogen worden.

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

3.2 Functionele aspecten: Type bedrijfsactiviteiten

De hoofdactiviteit, in casu de (gekoelde) op- en overslag en be- en verwerking van agrarische producten zoals aardappelen en uien, voldoet volledig aan de uitgangspunten voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Er is verder sprake van een redelijke verkeersaantrekkende werking.

Door middel van de Omgevingsvergunning voor de activiteit Strijdig gebruik worden er geen ander-soortige activiteiten mogelijk gemaakt; er vindt geen wijziging van de hoofdbestemming plaats. Het is en blijft een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. De aanpassing van het bouwperceel doet ook geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische ondernemingen.

Door de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik wordt de verkeersaantrekkende werking van de inrichting verminderd. Door meer eigen opslag te creëren, worden agrarische producten voortaan na de bewerking binnen de inrichting, ook binnen de eigen inrichting opgeslagen. In de huidige situatie wordt een deel van de agrarische producten na de bewerking naar elders getransporteerd, om aldaar te worden opgeslagen (zie ook § 4.4).

3.3 Ruimtelijke aspecten

De “kavelvergroting” is ingegeven door de behoefte om de bedrijfsactiviteiten te kunnen uitbreiden. Door de “kavelvergroting” kunnen enkele activiteiten buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd worden, waardoor er een nieuw bedrijfsgebouw binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd kan worden. Door de verandering wordt ook bewerkstelligd dat er voldoende ruimte is/ontstaat voor parkeren, op- en overslag en be- en verwerking van landbouwproducten, de verkeersafwikkeling en dus de bouw van een nieuwe bedrijfsloods.

Binnen de huidige begrenzing van de bedrijfskavel is het veel lastiger om al deze gewenste (nieuwe) bedrijfsonderdelen een plek te geven **én** tegelijkertijd voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens over te houden.

Bij deze verandering is er ook nadrukkelijk gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waarbij ook rekening is gehouden met de geleding van het landschap.

De verkavelingsstructuur en –richting veranderen door deze Omgevingsvergunning Strijdig gebruik niet. Ook de landschappelijke hoofdstructuur verandert niet. Ook met de nieuwbouw is er geen sprake van een verandering van het bebouwingspatroon. Het perceel is dieper (220,39 m) dan breed (152,46 m).

De landschappelijke inpassing wordt verder gewaarborgd door het aanpassen van de bestaande erfsingel. De nieuwe erfsingel wordt om het geheel van de “nieuwe kavel” geplaatst, zodat de singel in lijn is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van erfsingels.

Voor de nieuwe delen van de erfsingel, zal het beplantingsschema worden aangehouden dat door Landschapsbeheer Flevoland wordt aanbevolen. Het beplantingsschema is als bijlage 1 opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Met een totaal gebruiksoppervlak van 33.600 m² voldoet de nieuwe “bedrijfskavel” **niet** aan de maximaal toegestane oppervlakte van een bedrijfskavel van 2,5 ha. (vandaar ook deze vergunningaanvraag). Door de te verlenen Omgevingsvergunning voor de inrichting aan de Kubbeweg 17 blijft er ook in de nieuwe situatie wel sprake van een “bestemmingsvlak” met een rechthoekige vorm. Het uitgangspunt dat er tussen bebouwing en de zijdelingse en achterperceelgrens een afstand van 10 meter in acht moet worden genomen, blijft ook in dit project gehandhaafd.

Voor het toestaan van het gebruik van gronden buiten het bestemmingsvlak, wordt de bestaande erfsingel aan de linkerkant (van de weg gezien) geheel verwijderd en wordt er een nieuwe, **8 meter brede** erfsingel aangelegd. Deze singel blijft daarna volledig gehandhaafd.

De bestaande en nog te bouwen (bedrijfs)gebouwen voldoen aan de (bouw)kenmerken, zoals vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan BIDDINGHUIZEN – De Kubbeweg 17 (D4014). Deze waarden zijn nagenoeg gelijk aan de kenmerken voor gebouwen, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Dronten (D4000)”. Voor deze kavel wordt echter, vanwege de reeds bestaande bedrijfsbebouwing met een dakhelling van 15°, geen minimale dakhelling van 20° gehanteerd, maar van 15°.

Parkeren ten behoeve van de bedrijfsvoering vindt plaats op de eigen bedrijfskavel. De verkeersaantrekkende werking van de inrichting zal afnemen. Dit aspect wordt nader beschreven in paragraaf 4.4.

Er worden geen geluidsgevoelige bestemmingen opgericht binnen de geluidszone – weg. Verder leveren de luchtvaartverkeerszone, de vrijwaringszone radar en de aanwezigheid van een windmolen op de eigen bedrijfskavel ook geen belemmeringen op.

Bij dit bestemmingsvlak is er geen sprake van voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen in de nabije omgeving. Het plangebied ligt in agrarisch productiegebied en ligt op meer dan 2 kilometer afstand van een woonkern (Biddinghuizen).

Er vindt geen permanente opslag van goederen buiten de gebouwen plaats. Er is wel sprake van de tijdelijke opslag van agrarische producten op een plaat (verharding) en van de tijdelijke opslag van kratten. Dit vindt plaats op het achterste deel van de bedrijfskavel. De (tijdelijke) buitenopslag van kratten is echter ook in het kader van de brandveiligheid wenselijk (verlagen van de inbrandingsgevaar).

Een deel van de opslag van lege kisten zal plaatsvinden ter plaatse van de “kavelvergroting”. Verder komt er op het terreindeel van de “kavelvergroting” ook nog een stallingsplaats voor vrachtwagens en een grondopvang en wateropvang (voor schoon hemelwater en voor spoelwater).

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing komen de volgende zaken nog aan de orde: effecten op (milieu)gevoelige functies zoals Natura-2000 gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), milieubeschermingsgebieden (voor natuur, stilte, grondwater of bodem) en effecten op een functie zoals wonen en op het aspect archeologie.

3.4 Conclusie m.b.t. de ruimtelijke en functionele aspecten

De “kavelvergroting” maakt de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing **binnen** het bestaande bouwvlak mogelijk, door enkele andere onderdelen (geen gebouwen zijnde), op het terrein van de “kavelvergroting” mogelijk te maken. Dit past goed binnen het gemeentelijke beleid van efficiënt ruimtegebruik en voldoet aan de uitgangspunten voor de functionele en ruimtelijke aspecten.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de “kavelvergroting” binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor dit plan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat / blijft bestaan. In dit hoofdstuk zijn de volgende randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de volgende omgevingsaspecten:

- M.e.r.-beoordeling
- Bodemkwaliteit
- Archeologie
- Geluid
- Luchtkwaliteit en geur
- Ecologie: Wet Natuurbescherming en EHS
- Externe veiligheid
- Bedrijvigheid / milieuzonering
- Verkeer en parkeren
- Nuts- en buisleidingen
- Welstand en Ruimtelijke inpassing
- De Ladder van Duurzame verstedelijking
- Waterparagraaf

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van ruimtelijke projecten m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Het betreft hier een “kavelvergroting” van een bestaand agrarisch hulp- en nevenbedrijf en er is bovendien geen sprake van een uitbreiding van toegestane bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de huidige situatie. Dit alles is niet opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r.. Daarom is een m.e.r.-(beoordelings)procedure voor de verlening van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

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

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

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

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

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

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

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

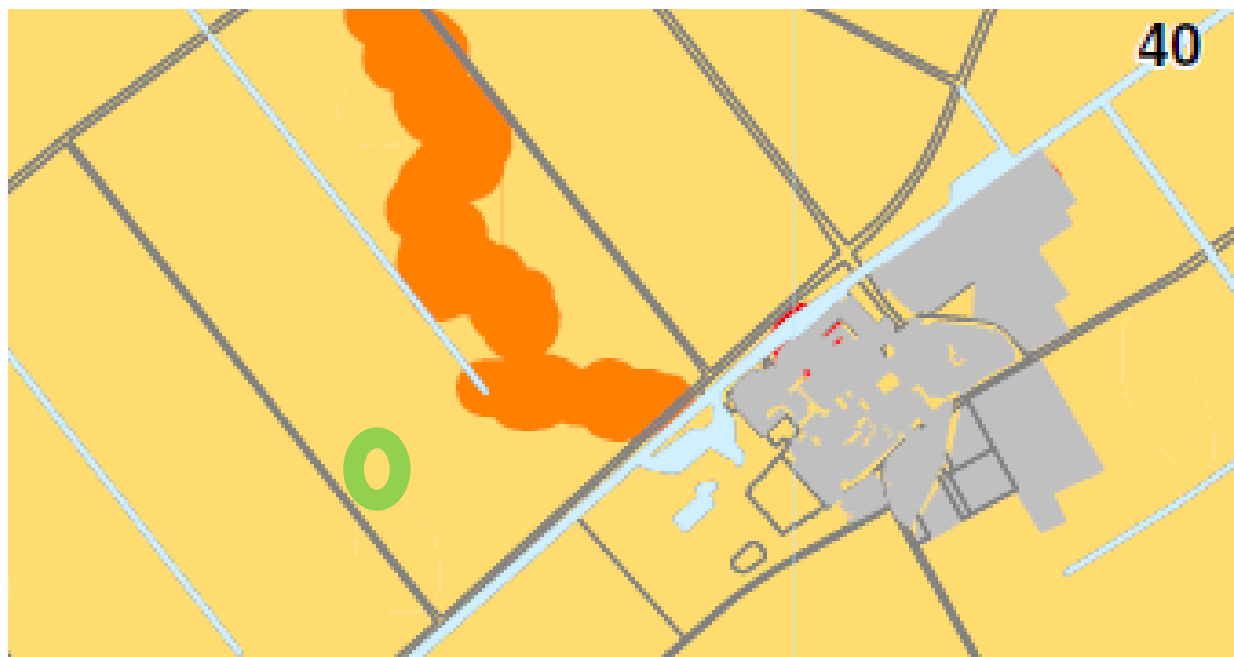
- a. De resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
- b. vervallen;

- c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van deze Omgevingsvergunning.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op de vastgestelde beleidskaart voor de gemeente Dronten (2009) heeft het plangebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde (archeologisch gebied 4). Zie daarvoor figuur 5.



LEGENDA

Beleidscategorieën

- archeologisch waardevol gebied 1
(eventueel nader in te vullen)
- archeologisch waardevol gebied 2
- archeologisch waardevol gebied 3
- archeologisch waardevol gebied 4
- archeologisch waardevol gebied 5
- archeologievrij gebied

100 vrijstellingsdiepte (cm-mv)

Overig

- water
- gemeentegrens

Figuur 5. Archeologische verwachtingswaarde van het plangebied (groene cirkel)

Conform het beleid van de gemeente, geldt voor archeologisch waardevol gebied 4 een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 1,7 hectare.

In het kader van de vergunningverlening is, vanwege het feit dat de omvang van het project kleiner is dan 1,7 hectare, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Mochten er tijdens werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan moet dit worden gemeld bij de gemeente Dronten en de provinciale archeoloog.

Gezien het feit dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de verlening van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik.

4.4 Geluid (Geluid en wegverkeer)

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

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

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

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

Het initiatief ligt niet in:

- een aandachtszone spoorweglawaai;
- een aandachtszone wegen;

Een deel van de “kavelvergroting” ligt echter wel binnen de “geluidszone wegverkeerslawaai”, maar er worden geen gebouwen binnen die zone gerealiseerd. Daarom is dit aspect niet relevant.

De reeds bestaande inrit blijft gehandhaafd.

Aan de overzijde van de weg is een geluidsgevoelig object aanwezig in de vorm van de bedrijfswoning van een agrarische onderneming (Kubbeweg 20). Die bedrijfswoning ligt op ca. 37 meter van de erf-grens. Dit een bestaande situatie. Door de wijziging treedt er geen verandering in deze afstand op. Daarnaast mogen de bedrijfsactiviteiten van de inrichting thans ook al plaatsvinden.

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de “kavelvergroting” zal echter afnemen !

In de huidige situatie worden producten met vrachtwagens naar de inrichting aangevoerd en na verloop van tijd worden ze ook weer afgevoerd. Daar treedt geen verandering op. Maar, omdat de inrichting thans niet beschikt over voldoende koelcapaciteit, worden behandelde vanuit de inrichting tijdelijk bij andere koelhuizen ondergebracht. De aangevoerde landbouwproducten worden binnen de inrichting gewassen, gesneden, ontsmet en binnen, dan wel elders, gekoeld opgeslagen. Elders opgeslagen producten moeten echter wel eerst weer terug naar de inrichting, voordat ze kunnen worden uitgeleverd.

De volgende verkeersbewegingen per partij landbouwproducten die thans nog elders worden opgeslagen, komen in de nieuwe situatie per opslaglocatie te vervallen:

- | | |
|---|------------------------|
| ▪ De aanvoer van lege kratten | (2 verkeersbewegingen) |
| ▪ Het vervoer van de gevulde kratten naar de tijdelijke opslag | (2 verkeersbewegingen) |
| ▪ Het vervoer van de gevulde kratten van de opslag naar de inrichting | (2 verkeersbewegingen) |
| ▪ De afvoer van de lege kratten. | (2verkeersbewegingen) |

In de nieuwe situatie zal er dus sprake zijn van minder verkeersbewegingen en daardoor ook van minder geluidsproductie.

Het is de verwachting dat door de verkeersbewegingen geen geluidsoverlast ontstaat voor de naast-gelegen bedrijfswoning van derden.

Gezien de afname van het aantal verkeersbewegingen en het feit, dat het bij de omliggende woning handelt om een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf, is een akoestisch onderzoek in het kader van de te verlenen Omgevingsvergunning Strijdig gebruik niet noodzakelijk.

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

Ook in het kader van het Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek niet verplicht. Er ligt weliswaar een woning op minder dan 50 meter van de grens van de inrichting, maar het gemiddeld aantal verkeersbewegingen in de avond- en nachtperiode bedraagt gemiddeld niet meer dan 4 verkeersbewegingen per dag. Daardoor is een akoestisch onderzoek niet verplicht.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de verlening van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik. Het geluid vanuit de inrichting (het bedrijf) moet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

4.5 Luchtkwaliteit en geur

Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het van belang om bij een ruimtelijke plan te kijken welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit.

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

Dit project heeft betrekking een “kavelvergroting”. Aangezien het voorgenomen initiatief leidt tot een reductie van het aantal verkeersbewegingen, draagt het initiatief zeker niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

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

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik

Geur

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

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

Wet geurhinder en veehouderijen.

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

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

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

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

Het aspect geur in het kader van de Wet geurhinder en veehouderijen vormt daarmee geen belemmering voor de verlening van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik

Activiteitenbesluit

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

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

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

De bedrijfswoning op het eigen bestemmingsvlak is dus geen gevoelig object. De nabijgelegen bedrijfswoning is dat wel.

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

Overige aspecten met betrekking tot geur

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

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

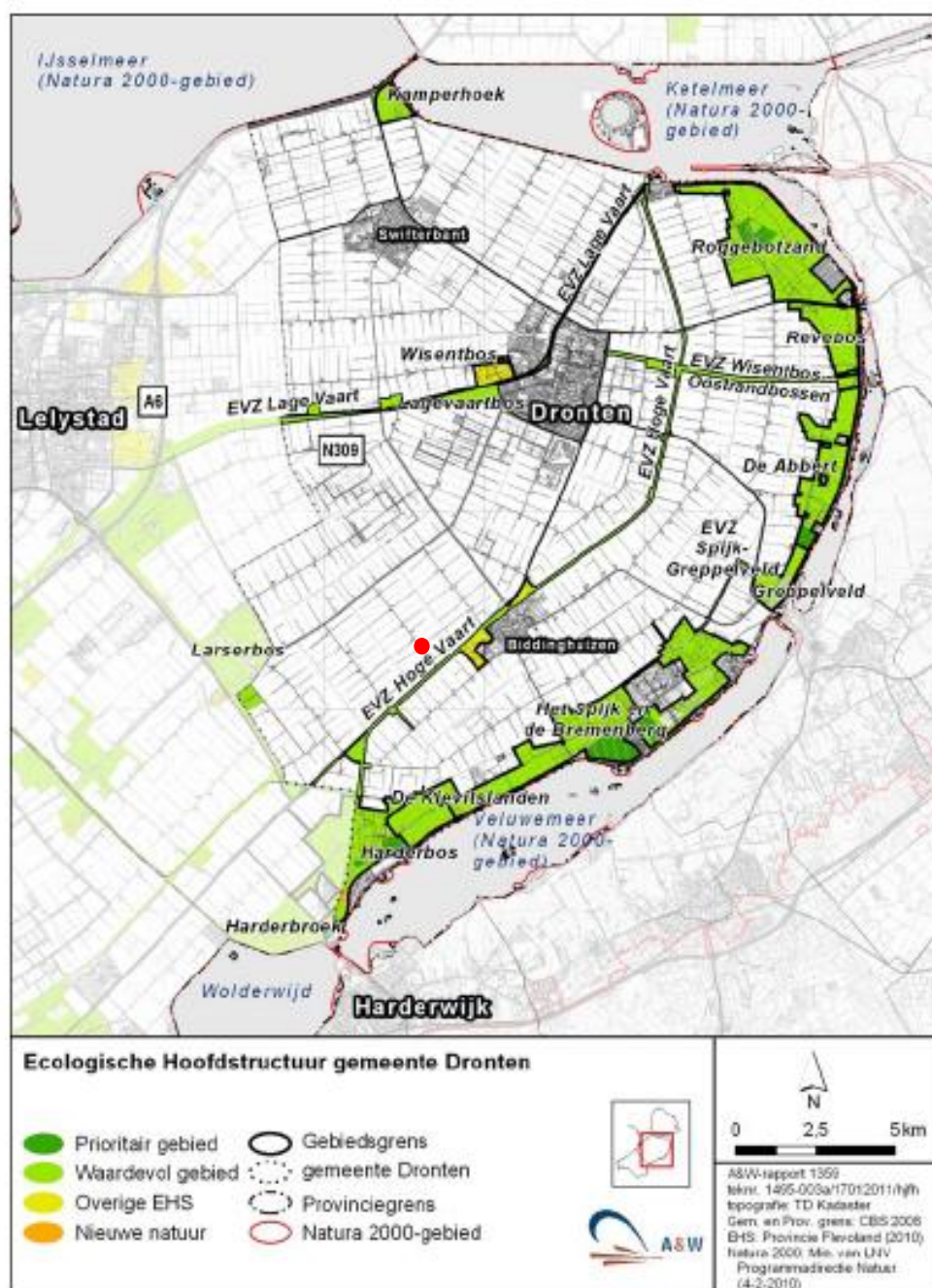
In het kader van “de Wet geurhinder en veehouderijen” en het Activiteitenbesluit vormt het aspect geur ook in de nieuwe situatie geen belemmering voor de verlening van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik

4.6 Ecologie (Wet Natuurbescherming en EHS)

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Wet Natuurbescherming* die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In opdracht van de provincie Flevoland zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de gemeente Dronten in kaart gebracht. Dat heeft geresulteerd in de rapportage "Wezenlijke kenmerken en waarden EHS gemeente Dronten" (Altenburg & Wymenga, 2011, rapport nr. 1359). Zie figuur 6 op de volgende pagina.



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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich één gebied dat onderdeel uitmaakt van het NatuurNetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur of EHS) in de gemeente Dronten (zie figuur 6). Het gaat om het volgende gebieden in de vorm van waardevolle ecologische verbindingzones (EVZ):

❑ EVZ De Hoge Vaart

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

- de afstand van het plangebied tot de EVZ:
 - EVZ De Hoge Vaart ligt op ca. 800 meter ten zuidoosten van het plangebied.
- het feit dat de bedrijfsactiviteiten niet wijzigen.
- het feit dat tussen het plangebied en de EVZ:
 - nog meerdere andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd ;
 - ook nog de Biddingringweg (N305, een provinciale weg) ligt.

De Natura 2000-gebieden Ketelmeer en Veluwemeer en de prioritair en waardevolle gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) in de gemeente Dronten liggen allemaal op nog grotere afstand dan de bovengenoemde EVZ (zie figuur 6). Gezien de afstand van het plangebied tot deze natuurgebieden en het kleinschalig karakter van deze verandering is er ook geen invloed op deze beschermde natuurgebieden te verwachten.

Door een afname van het aantal transportbewegingen van zwaar vrachtverkeer is bovendien een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden volledig uitgesloten.

Het aspect Gebiedsbescherming vormt daarmee dus geen belemmering voor de verlening van deze Omgevingsvergunning Strijdig gebruik.

Soortenbescherming

Voor deze “kavelvergroting” zal de erfsingel gekapt / gerooid worden. Verder worden er een watergang verlegd (dempen van een bestaande en het aanleggen van een nieuwe watergang).

De locatie is op 1 september 2023 bezocht door een terzake kundig ecooloog van adviesbureau Duurt-PMC. De bevindingen zijn als volgt:

- ❑ Gezien de aard en omvang van de ingreep, is de verwachting dat er geen beschermde natuurwaarden worden verstoord. Dit is gebaseerd op de volgende constatering / overwegingen:
- De huidige erfsingel en watergang zijn minder dan 10 jaar geleden aangelegd.
 - Tijdens het veldbezoek zijn er conform de verwachting ter plaatse geen beschermde of bedreigde natuurwaarden (planten en dieren) aangetroffen. Er zijn geen waarnemingen gedaan of aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van permanente verblijfplaatsen voor jaarrond verblijvende vogels (zoals uilen en spechten) of vleermuizen.
 - In de erfsingel zijn wel veel vogels aanwezig (o.a. door de aanwezigheid van vruchtdragende bomen en struiken). Ongetwijfeld zullen er daarom in het voorjaar en de zomer wel vogels in de erfsingel of op de bodem van het grasland broeden.
 - Er worden weliswaar boom- en struikstructuren gekapt / gerooid (i.c. de erfsingel). Echter, tijdens de bouw- en aanlegactiviteiten zullen er geen broedende vogels worden verstoord. Dit wordt gezekerd door die werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, dan wel middels een beknopte inventarisatie zeker te stellen, dat er geen broedende vogels aanwezig zijn en/of worden verstoord.

- Er worden geen **permanente** watergangen aangetast. De bestaande sloot staat vaak gedurende de zomer droog, waardoor deze veel minder geschikt is als verblijf- en/of broedplaatsen van beschermde planten en dieren. Zo zijn er in de sloot tijdens het veldbezoek ook geen vissen, kikkers en/of amfibieën aangetroffen.

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

Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.7 Externe veiligheid

Via de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik worden geen nieuwe of andere zaken mogelijk gemaakt, die relevant zijn in het kader van de externe veiligheid.

Op het punt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het verlenen van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik.

4.8 Bedrijvigheid / Milieuzonering

Het voorliggend project betreft de “kavelvergroting” van de bedrijfskavel bij een bestaand bedrijf. Het bedrijf wordt omgeven door agrarische bedrijven (met bedrijfswoningen). De nieuwe activiteiten vinden plaats binnen het licht gewijzigde bestemmingsvlak.

De meest nabij gelegen bebouwing die geen onderdeel uitmaakt van het bedrijf betreft de bedrijfswoning aan de overzijde van de Kubbeweg en ligt de ca. 37 m afstand van de grens van het bestemmingsvlak.

Door de “kavelvergroting” veranderen de functie en de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet. Ook de rijroute verandert niet. De wijziging heeft daarom ook geen invloed op de aanwezige bebouwing en de (agrarische) functies in de omgeving. Omgekeerd belemmeren die functies buiten de bedrijfskavel, gezien de afstand, het nieuwe gebruik als “bedrijfskavel” ook niet. Er is verder geen sprake van het niet voldoen aan milieuzoneringen ten gevolge van dit project.

Op het punt van bedrijvigheid en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het verlenen van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik.

4.9 Verkeer en parkeren

Door de “kavelvergroting” zal door de nieuwbouw van een bedrijfsloods binnen het bestaande bouwvlak, de hoeveelheid vrachtverkeer van en naar de inrichting afnemen (zie paragraaf 4.4). Het parkeren en manoeuvreren van (vracht)verkeer zal geheel op de eigen bedrijfskavel (inclusief de “kavelvergroting”), geschieden. Zie ook afbeelding 4 van deze Ruimtelijke onderbouwing.

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

4.10 Nuts- en buisleidingen, luchtvaartverkeerszone en vrijwaringszone radar.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan, lopen geen kabels of leidingen van derden die van belang zijn voor het voorliggende plan. Wel is er sprake van een luchtvaartverkeerszone en een vrijwaringszone radar. De maximale bouwhoogte in relatie tot de luchtvaartverkeerszone en de vrijwaringszone radar bedraagt 80 resp. 78 meter. Met een maximale bouwhoogte van 15,00 meter voor bedrijfsgebouwen, levert dit geen enkele belemmering op.

Op het punt van kabels en leidingen, etc. zijn er geen belemmeringen voor het verlenen van de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik.

4.11 De ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij besluitvorming rond ruimtelijke projecten moet standaard en gemotiveerd de Ladder worden toegepast, wanneer (een) nieuwe ontwikkeling(en) om ruimtelijke inpassing vragen.

Het betreft hier echter een "kavelvergroting" voor een bestaand agrarisch hulp- en nevenbedrijf dat in het agrarisch gebied thuishoort. Gezien de schaal van het project, geen uitbreiding van de bouw-mogelijkheden voor gebouwen (anders dan inbreiding) en het (passende) agrarisch karakter van deze verandering, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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

Conclusie

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

4.12 Watertoets – waterparagraaf normale procedure

Algemeen

Het watertoetsproces dat sinds november 2003 wettelijk verplicht is door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening, komt onder de Omgevingswet terug als 'Weging van het waterbelang'.

De weging van het waterbelang 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.

Op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling de normale procedure van toepassing is.

4.12.1 Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en 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 in augustus 2000 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. Voor de Omgevingswet stellen provincies en gemeenten omgevingsvisies en omgevingsplannen op. Alle ambities en keuzes over het beheer, beschermen en benutten van de leefomgeving staan hierin. Belangrijk onderdeel van het ruimtelijk proces is de participatie van alle belanghebbenden. Omgevingsvisies en omgevingsplannen komen in de plaats van de bestaande structuurvisies en bestemmingsplannen. Uiterlijk in 2032 dienen alle bestaande plannen vervangen te zijn.

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. De bepalingen rondom het huidige deltaprogramma en de financiële bepalingen over de verontreinigingsheffing en de provinciale grondwaterheffing gaan later over naar 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 zorgt dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater."

4.12.2 Thema Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van primaire, regionale of overige waterkering. Het thema waterveiligheid is niet van toepassing.

4.12.3 Thema Voldoende water

4.12.3.1 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.**

Dempen bestaand oppervlaktewater

In het plangebied wordt water gedempt. Voordat met enige demping wordt gestart, dient de compensatie van open water (verleggen, verbreden of nieuw aanleggen) te zijn aangelegd. De voor demping van bestaande watergangen gebruikte materialen moeten voldoen aan de eisen uit het Besluit Bodemkwaliteit (BKK), het Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal) en de waterbodemkwaliteitskaart van waterschap Zuiderzeeland.

Het betreft het verleggen van een sloot ter compensatie voor waterberging wegens een toename van het verhard oppervlak. De huidige sloot is om diezelfde reden aangelegd. Uitvoering zal dezelfde wijze geschieden als bij de thans te dempen sloot.

4.12.3.2 Advies nieuw open water – Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

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

Uitgangspunt:

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

Randvoorwaarde(n) nieuw oppervlaktewater:

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

Negatieve chemische beïnvloeding van de ecologische (water)kwaliteit of het ecologische functioneren van wateren, door ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorkomen, omdat compensatie zeer beperkt mogelijk is.

Oevers:

In het landelijk gebied worden oevers bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Hierbij wordt rekening gehouden met het Programma natuurvriendelijke en duurzame oevers 2012-2021.

De basisinrichting van duurzame oevers, het accoladeprofiel, bestaat uit een plasberm van 2 meter breed en circa 40 cm diep, en een oever met een helling van 1:2. Natuurvriendelijke oevers hebben een talud van 1:5 of flauwer; afhankelijk van de beschikbare ruimte en functie kan lokaal een steiler talud worden toegepast. Het verdient de voorkeur om bomen niet direct langs de oever te planten om bladval en schaduwwerking te voorkomen. Als dit toch gebeurt, worden bomen ten behoeve van de waterkwaliteit aan de noord- en oostzijde van het water geplant. Dit maakt voldoende licht inval mogelijk.

Bij realisatie van nieuw (stedelijk) water wordt de functie en het gewenste kwaliteitsniveau aan het watersysteem toegekend. Deze zijn bepalend voor de inrichting. Ophoping van drijfvuil wordt voorkomen.

De oeverzone langs de nieuwe bergingssloot wordt niet specifiek natuurvriendelijk ingericht, maar draagt wel bij aan een goede structuurdiversiteit.

4.12.3.3 Wateroverlast

Streefbeeld:

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

Uitgangspunten wateroverlast:

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

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

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

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied ligt in landelijk gebied. Het verhard oppervlak is als gevolg van de ontwikkelingen (huidig en in het verleden) sinds 2013 netto met ca. 8.900 m² toegenomen. Deze toename is groter of gelijk aan 2.500 m². Hiervoor is compensatie noodzakelijk.

Het te verharderen bedrijfsterrein zal worden voorzien van een vloeistofkerende verharding. De waterbassin zelfs met een vloeistofdichte verharding. Hemelwater dat op het terrein valt, vloeit af naar de rand van de verharding en trekt daar de bodem in.

Niet verontreinigd hemelwater van de daken wordt opgevangen in het bassin voor hemelwater en vervolgens hergebruikt voor de bedrijfsprocessen. Een overloop van het hemelwaterbassin stroomt naar de nieuwe sloot die wordt aangelegd ten behoeve van de compensatie voor de waterberging.

Compensatie norm 4,5%

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding.

Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 4,5% van de netto toename aan verharding *als open water moet worden gecompenseerd*. Dit komt neer op circa 234 m². Daarnaast is er ook nog sprake van een compensatie voor de toename van de historische verharding, het dempen van een sloot en overcompensatie bij de aanleg van de historische verharding.

Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil.

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen worden bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden. Als dit niet mogelijk is, wordt dichtbij het projectgebied compensatie gezocht. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

De compensatie wordt gerealiseerd door de bestaande sloot aan de linkerzijde van het perceel (vanaf de weg gezien), te dempen en te vervangen door een nieuwe, bredere sloot aan de nieuwe rand van het perceel (zie ook Figuur 3 (pag. 9) en Figuur 4 (pag. 10)).

De **compensatie-opgave** (waterberging) is daarmee als volgt:

Toename huidige verharding	$5.200 \text{ m}^2 \times 4,5 \% =$	234 m ²
Toename verharding historisch	$3.700 \text{ m}^2 \times 4,5 \% =$	166 m ²
Te dempen sloot, ca. 4 x 220 m x 100% =		880 m ²
Overcompensatie bij de historische verharding		-/- 280 m ²
Totaal		1.000 m²

De nieuwe sloot krijgt de volgende afmetingen (8 meter breed x 220 meter lang) = **1.760 m²**

Zelfs een sloot van 5 meter breed zou al voldoende compensatie bewerkstelligen (i.c. 1.100 m²). Maar omdat de 4,5 % compensatie een absoluut minimum is, juicht het waterschap het voornemen om een 8 meter brede sloot als compensatie te realiseren, toe.

4.12.4 Thema Schoon water

4.12.4.1 Advies kwelwaterkwaliteit

Slechte kwaliteit kwelwater

Bij het ontwerp van een nieuw watersysteem moet rekening gehouden worden met de hoeveelheid kwel en de kwelwaterkwaliteit. Het plangebied is (gedeeltelijk) gelegen in een gebied met kwel van matige tot slechte kwaliteit.

Het waterschap wordt vroegtijdig betrokken voor advies over het ontwerp van het nieuwe watersysteem, net zoals dat bij de aanleg van de huidige bergingssloot is geschiedt.

4.12.4.1 Advies Goed omgaan met afvalwater (SA)

Streefbeeld

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

Uitgangspunten Afvalwater:

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale awzi wordt afgevoerd. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar 'zuiverend' gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur.

Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Randvoorwaarden Afvalwater:

Veel randvoorwaarden zijn niet van toepassing, omdat een openbaar rioolstelsel ter plaatse ontbreekt.

Conform ontwerprichtlijn SA2.1 is er bij het hemelwater sprake van schoon afvalwater, want het betreft:

- hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit < 1000 vervoersbewegingen per etmaal;
- hemelwater vanaf parkeerplaatsen met < 50 plaatsen
- hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem schadelijke uitlogbare stoffen zijn gebruikt;
- hemelwater van onverhard terrein.

Het schone hemelwater van een deel van de daken (i.c. de linker schuur) wordt in het nieuwe hemelwaterbassin opgevangen en vervolgens in het kader van het bedrijfsproces herbruikt. Dit ter vermindering van het drinkwatergebruik.

Het hemelwater van de bestaande verhardingen wordt via een slibvang naar de sloot geleid. Dit geschiedt in de nieuwe situatie ook op het aangegeven nieuwe lozingspunt (maar onafhankelijk van het overloopwater van de septic tanks) Het schone hemelwater van de nieuwe verhardingen wordt aan de rand van de verhardingen in de bodem geïnfiltreerd.

Het (schone) hemelwater van de parkeerplaats wordt gedeeltelijk de bodem in geïnfiltreerd en gedeeltelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd. In figuur 10 is het (ongewijzigde) lozingspunt weergegeven.

Bij de bouw van de bouwwerken (bassins) worden geen uitlogbare stoffen gebruikt.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater verandert niet. Ook in de nieuwe situatie wordt het huishoudelijk afvalwater (van de woning en het kantoor) in 3 septic tanks geloosd, waarbij de overloop van 2 van die tanks via het nieuwe lozingspunt in de linkersloot wordt geloosd. De overloop van de 3^e septic tank wordt in de sloot bij de parkeerplaatsen geloosd (in figuur 10 zijn deze beide lozingspunten weergegeven).

Er komt ook bedrijfsafvalwater vrij, namelijk bij het spoelen van de kratten. Dat afvalwater wordt opgevangen en in het spoelwater-bassin opgeslagen en vervolgens hergebruikt. Het is in principe een water-vragend proces, omdat het hout van de kratten water opneemt en er ook veel water verdampt. Het spoelwater wordt daarom zo nodig aangevuld met schoon hemelwater.

Mocht onverhoopt het spoelwater niet meer geschikt zijn voor hergebruik, dan wel te veel in volume worden, dan zal het per as naar een zuiveringsinrichting worden afgevoerd.

5. PROCEDURES

De vergunningverlening in het kader van de Omgevingsvergunning voor de activiteit Strijdig gebruik zal geschieden op basis van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo (buitenplanse afwijking). Daarbij wordt de uitgebreide procedure gehanteerd.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.1.1 Kostenverhaal

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Via de Omgevingsvergunning Strijdig gebruik worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is echter wel sprake van de bouw van andere hoofdgebouwen (i.c. het weegbrug-gebouw).

Er is daarmee wel sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. In beginsel is daarom wel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voor het kostenverhaal wordt een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Hierin is onder andere planschade afwenteling geregeld. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-vergunning zal in het kader van de inspraak op grond van gemeentelijke Inspraak-verordening gedurende (zes weken ter inzage komen te liggen. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie op de ontwerp-vergunning in te dienen.

Verder wordt het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De eventuele opmerkingen van de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland zullen worden verwerkt in het definitieve besluit. De reacties van de provincie en het waterschap worden ook opgenomen in de considerans van het besluit.

Het definitieve besluit zal ook 6 weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. Als er één of meerdere bezwaarschriften worden ingediend, zal de gemeente een Beslissing op Bezwaar (BoB) nemen.

Tegen die Beslissing op Bezwaar is vervolgens beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

Bijlage 1 Beplantingsschema voor de nieuwe erfsingel



Bijlage 1: beplantingsschema 5 rijen eik-iep + struiken met door dragers

PNV 21. Droog Esen-Iepenbos (PNV = Potentieel Natuurlijke Vegetatie)

Basislijst: droge tot vochtige rivier- en zeeklei

Verklaring symbolen: HOOFDLETTERS zijn boomvormers en kleine letters zijn struikvormers

Aantal per 15 mtr.	soort	Latijnse naam	symbool
6	Zomereik	Quercus robur	ZE
4	Fladderiep	Ulmus laevis	FI
2	Zomerlinde	Tilia platyphyllos	ZL
4	Spaanse eik	Acer campestre	SA
2	Zoete kers	Prunus avium	ZK
6	Vogelkers	Prunus padus	vk
2	Wegedoorn	Rhamnus cathartica	wd
2	Gelderse roos	Viburnum opulus	gr
4	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	rk
8	Hazelaar	Corylus avellana	hz
6	Sleedoorn	Prunus spinosa	sd
4	Wilde kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	wk

Plantafstand: 1,5 x 1,5 m.

Plantschema voor 15 meter:

```

hz    hz    rk    rk    sd    sd    hz    hz    wk    wk
      vk    vk    ZE    wk    ZL    SA    ZE    SA    ZE    ZK
vk    vk    FI    FI    vk    vk    FI    FI    sd    sd
      sd    sd    ZE    wk    ZL    SA    ZE    SA    ZE    ZK
hz    hz    gr    gr    rk    rk    hz    hz    wd    wd
  
```