

**WIJZIGINGSPLAN BIDDINGHUIZEN -  
ZEEBIESWEG 41 (9010.38)**



**Wijzigingsplan Biddinghuizen -  
Zeebiesweg 41 (9010.38)**

**Code 109966 / 21-07-10**



**GEMEENTE DRONTEN 109966 / 21-07-10**  
**WIJZIGINGSPLAN BIDDINGHUIZEN - ZEEBIESWEG 41 (9010.38)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	3
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>4</b>
2. 1. Bestaande situatie	4
2. 2. Nieuwe situatie	5
2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid	5
2. 4. Planologische inpasbaarheid	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	10
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>13</b>
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Archeologie	15
4. 3. Water	15
4. 4. Milieuzonering	16
4. 5. Bodem	17
4. 6. Geluid	17
4. 7. Luchtkwaliteit	17
4. 8. Externe veiligheid	17
4. 9. Kabels en leidingen	18
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>19</b>
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
<b>6. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>20</b>

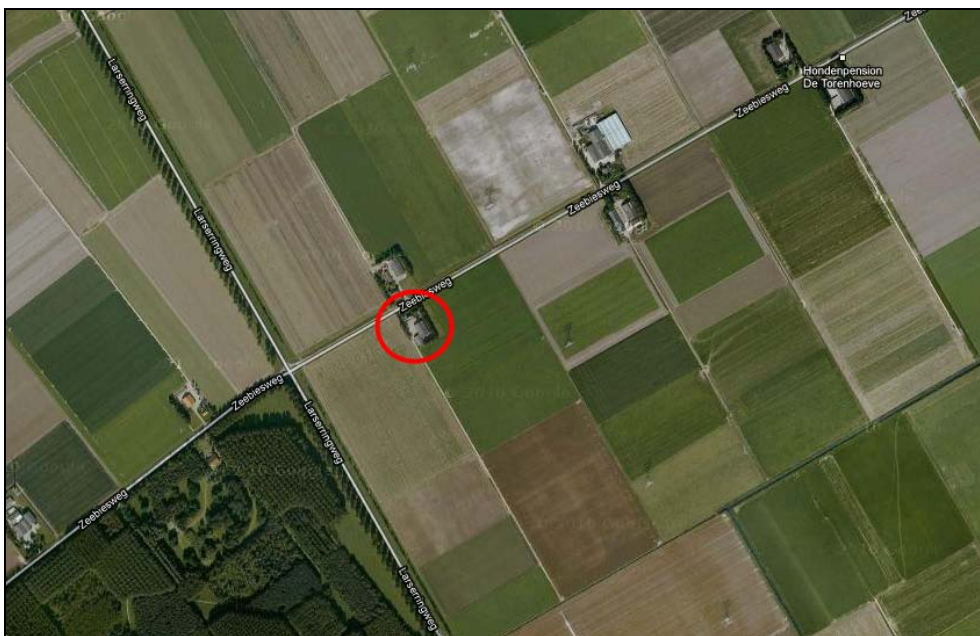
<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Bepantingsplan</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Formulier voor Logboek voor kleine plannen</b>



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

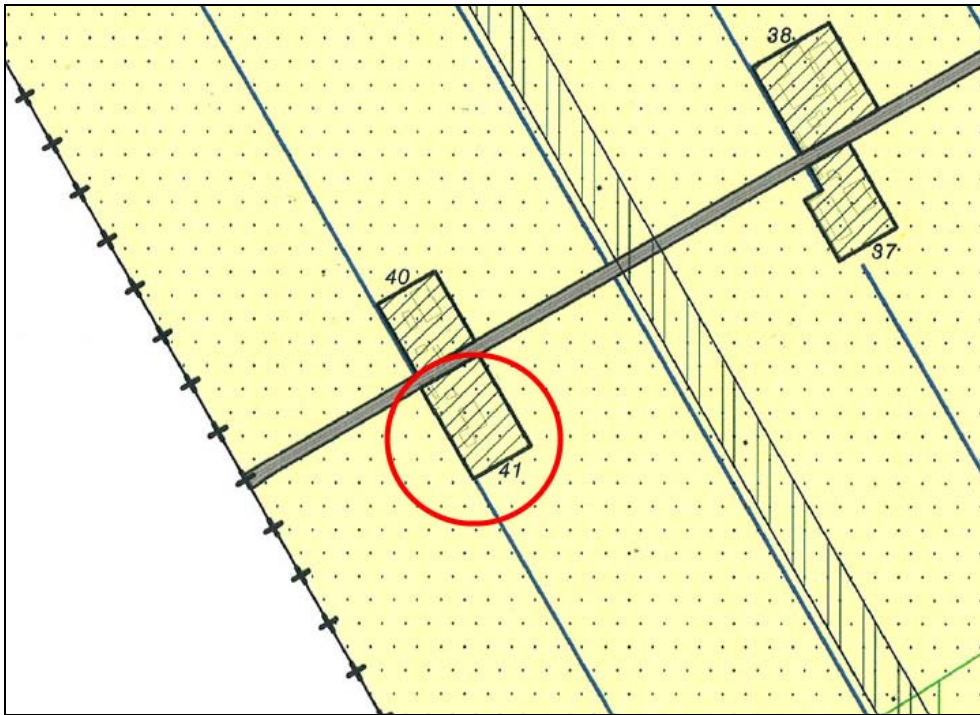
Aan de Zeebiesweg 41 in Biddinghuizen is een agrarisch bedrijf gevestigd (zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied). Vanwege schaalvergroting van het bedrijf zijn het realiseren van een bewaarplaats en het uitbreiden van het bouwperceel noodzakelijk. Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan *Buitengebied Dronten (9010)*. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwperceel te vergroten. De gemeente Dronten heeft aangegeven via wijziging van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bouwperceel. Dit wijzigingsplan geeft een invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Buitengebied Dronten (9010)* en is in 2008 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch gebied" en de aanduiding "bouwperceel" (zie figuur 2). Gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het agrarische bedrijf mogen binnen deze bestemming binnen het bouwperceel worden opgericht. Verder is de karakteristieke open ruimte aangeduid ter plaatse van het plangebied.



Figuur 2. Fragment vigerend bestemmingsplan Buitengebied (9010)

Binnen de bestemming “Agrarisch gebied” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwperceel uit te breiden. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. De oppervlakte van een bouwperceel mag tot ten hoogste 2,5 hectare worden vergroot. Een bouwperceel dient aan de niet naar de weg gekeerde zijden omgeven te zijn door een beplantingssingel met een breedte van minimaal 6,00 meter. Bij uitbreiding dient de bestaande singel dus doorgetrokken of verplaatst te worden.

De wijzigingsbevoegdheid om het bouwperceel te vergroten wordt alleen toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting, of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Dit mag alleen wanneer binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding.

Bij de vergroting mag de breedte van het bouwperceel niet groter zijn dan de diepte, zodat er in alle gevallen sprake blijft van een rechthoekig bouwperceel. Bij deze verandering van het bouwperceel moet in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en het aanleggen van nieuwe erfsingelbeplanting.

Tevens moet worden gelet op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies. Vanwege de mogelijke relatie met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm wordt de waterbeheerder om advies gevraagd.

In dit wijzigingsplan is rekening gehouden met deze eisen.



### **1. 3. Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk van dit wijzigingsplan wordt het plan beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de nieuwe situatie. Daarna wordt de nieuwe situatie getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Zowel bij het beleid als bij de omgevingsaspecten is archeologie een belangrijk aspect. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de juridische regeling opgenomen.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Bestaande situatie

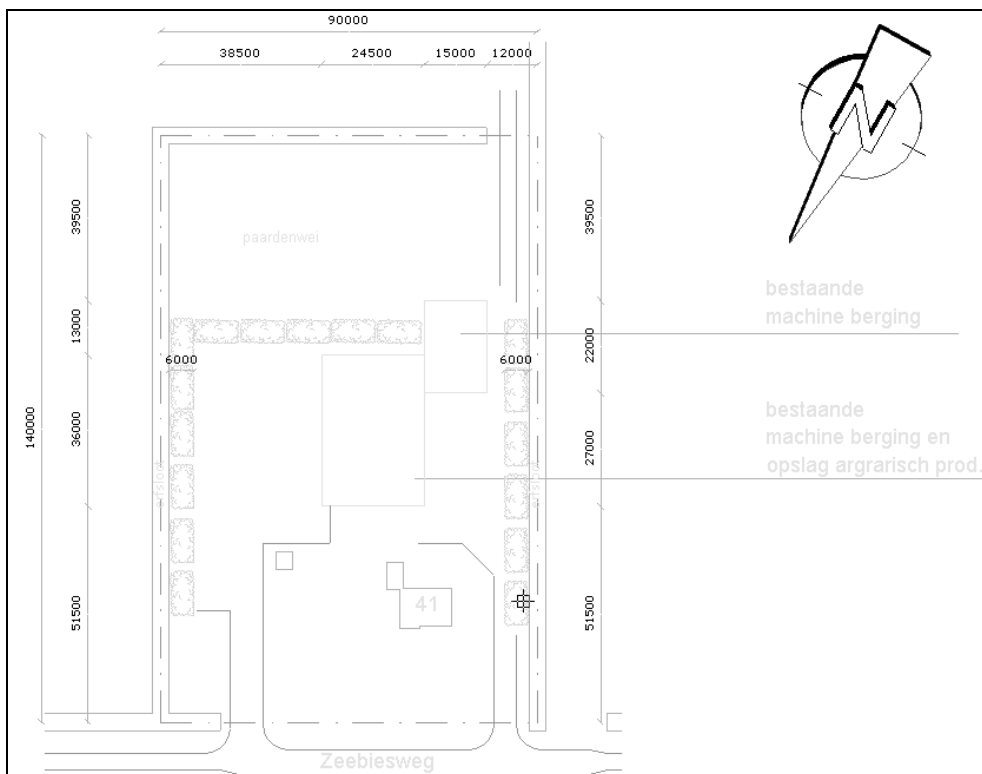
Het agrarische bedrijf ligt aan de Zeebiesweg 41 op ongeveer 7 kilometer ten noordwesten van Biddinghuizen, nabij het Larservaartbos. Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. De omvang van het bedrijf is 48 hectare. Door het bedrijf worden aardappelen, bieten, uien en tarwe verbouwd.

Op het perceel aan de Zeebiesweg staan momenteel een bedrijfswoning en een grote vrijstaande schuur met een kleinere schuur. De grote schuur wordt deels gebruikt voor het opslaan van agrarische producten en deels voor het bergen van machines. De kleinere schuur wordt gebruikt als machineberging. Het perceel is 140 meter diep en 90 meter breed. Aan alle niet naar de weg gekeerde zijden wordt het perceel begrensd door erfsingels. De erfsingel is aan de oost- en zuidzijde niet op de grens van het bouwperceel gelegen. Het zuidelijke deel van het bouwperceel bestaat uit een paardenwei. Aan de zuidwestzijde van het perceel ligt een kavelsloot. De ontsluiting vindt plaats op de Zeebiesweg. Zie figuur 3 en 4 voor de bestaande situatie en inrichting van het plangebied.

Aan de noordkant van de Zeebiesweg, tegenover het plangebied, ligt een agrarisch bedrijf. In de nabije toekomst wordt op dat perceel een melkveehouderij gevestigd. Ten noordoosten, op ongeveer 500 meter afstand, zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. Ten zuidwesten van het plangebied, eveneens op ongeveer 500 meter afstand, is een agrarisch bedrijf gevestigd.



Figuur 3. Luchtfoto van de bestaande situatie



Figuur 4. Bestaande inrichting van het plangebied

## 2. 2. Nieuwe situatie

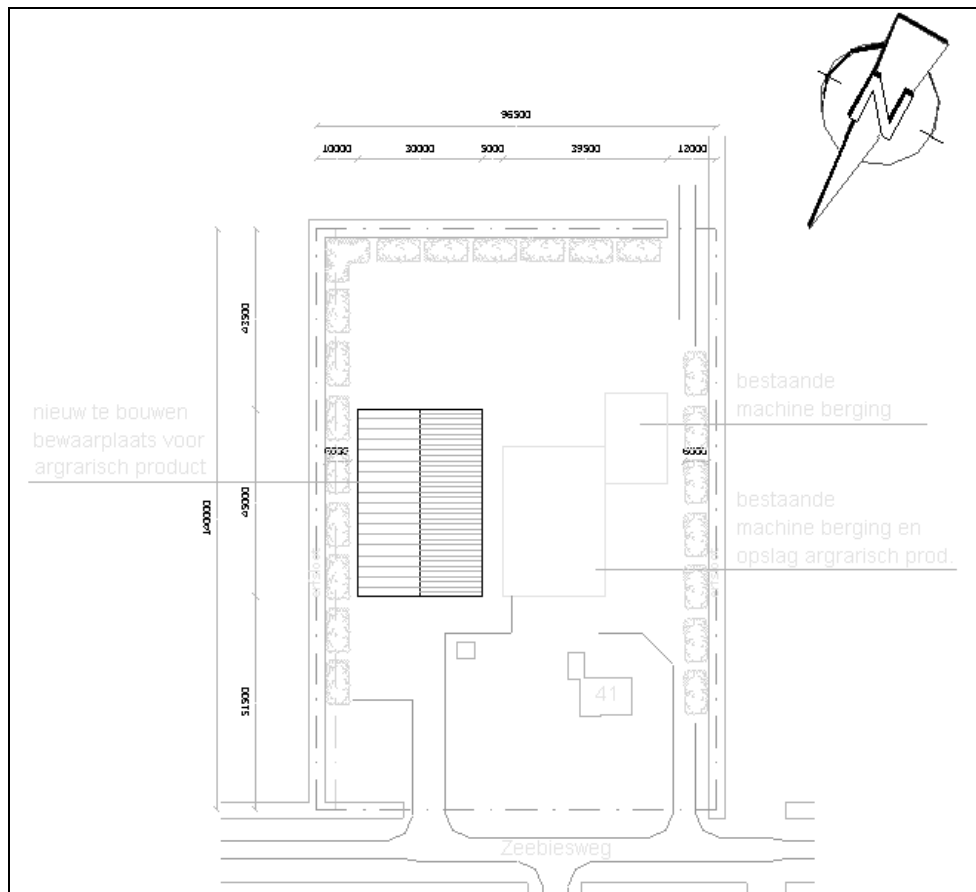
Het huidige bouwperceel wordt met 6,5 meter verbreed ten behoeve van de bedrijfsvoering. De totale oppervlakte van het bouwperceel komt dan op circa 13.500 m<sup>2</sup>. Ten noordoosten van de bestaande schuur wordt de nieuwe bewaarplaats met bijbehorende verharding gerealiseerd. De nieuwe schuur is nodig voor opslag van voornamelijk uien. Momenteel worden deze, vanwege gebrek aan opslagruimte, 'af land' geleverd. Voor de nieuwe schuur wordt ruimte gecreëerd voor opslag van losgestorte producten. Door het erf te verbreden wordt naast de schuur ruimte gecreëerd voor een betere logistiek op het erf en is tevens ruimte voor een nieuwe erfsingel. Ten behoeve van de logistiek rondom het bedrijf wordt voorts een tweede erfontsluiting op Zeebiesweg voorzien. Hiervoor wordt een uitritvergunning aangevraagd. Rondom het erf worden erfsingels (opnieuw) aangelegd. De kavelsloot blijft behouden. Zie figuur 5 voor de nieuwe inrichting van het plangebied.

## 2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid

Aan de noordoostzijde wordt het bouwperceel met 6,50 meter verbreed. De diepte van het perceel blijft ongewijzigd. De afmetingen van het perceel worden 96,50 meter bij 140 meter, waarmee de rechthoekige vorm van het perceel behouden blijft. De erfsingel aan de zuidwestzijde blijft behouden. De beplanting aan de zuidoostzijde wordt verlengd. Aan de noordoostzijde wordt de beplanting op het achtererf verplaatst.

Op het voorerf blijft de beplanting behouden. In figuur 5 is de nieuwe inrichting van het plangebied weergegeven.

De erfsingels zijn minimaal 6,00 meter breed. Voor de aanleg van de erfsingels is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 1.



Figuur 5. Nieuwe inrichting plangebied met nieuwe bewaarplaats

Naast de bestaande schuur wordt een nieuwe bewaarplaats gerealiseerd van 45 meter bij 30 meter. De bewaarplaats wordt zo geplaatst dat de voorgevel in lijn staat met de voorgevel van de bestaande schuur. Door de bewaarplaats op deze manier te situeren, bevindt de bedrijfsbebouwing zich duidelijk achter de woning. Dit zorgt er voor dat de woning op het voorerf staat en de bedrijfsbebouwing op het achtererf, waardoor vanaf de weg gezien een eenduidig en rustig beeld ontstaat. Rondom de nieuwe bewaarplaats wordt de benodigde verharding aangelegd, ten behoeve van het storten van producten (zoals bieten). Er is gekozen voor plaatsing van de bewaarplaats naast de bestaande schuur in plaats van achter de bestaande schuur, vanwege de logistiek op het erf. Rondom de bedrijfsbebouwing wordt nu voldoende manoeuvreerruimte voorzien voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen. Het achtererf bestaat deels uit een paardenwei en deels uit opslagruimte voor agrarische producten.

Voorts is het voor de bedrijfsvoering gunstig om een centraal erf te hebben, waarbij de schuur en de bewaarplaats dicht bij elkaar staan. Het terrein wordt op twee plaatsen ontsloten aan de zuidkant van het perceel; de toegangswegen komen uit op de verharding voor de bestaande schuur en de nieuwe bewaarplaats. Zie figuur 5 voor een inrichtingsschets van het plangebied.

## 2. 4. Planologische inpasbaarheid

De gemeente Dronten heeft te kennen gegeven in principe bereid te zijn mee te werken aan de uitbreiding van het bouwperceel. In artikel 4 lid H onder 1 van het bestemmingsplan *Buitengebied (9010)* is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het bestemmingsplan door Burgemeester en Wethouders, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro kan worden gewijzigd.

Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwperceel zijn enkele voorwaarden verbonden. Ten eerste moet het nieuwe bouwperceel aan de niet naar de weg gekeerde zijden omgeven zijn door een erfsingelbeplanting met een breedte van tenminste 6,00 meter breed. In het plangebied zijn reeds erfsingels aanwezig en worden erfsingels deels verplaatst en/of verlengd. De erfsingels zullen allen minimaal 6,00 meter breed zijn, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde dat voldoende brede erfsingels aan alle niet naar de weg gekeerde zijden moeten liggen. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de erfsingels.

Ten tweede moet er sprake zijn van een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting. Het akkerbouwbedrijf heeft een oppervlakte van 48 hectare aan de Zeebiesweg. Door het bedrijf worden onder meer uien, bieten, aardappelen en tarwe verbouwd. Het bedrijf is de afgelopen jaren meer uien gaan telen. Het aantal hectare is toegenomen van 4 naar 6,5 en zal nog verder worden uitgebreid naar 16 hectare. Door deze schaalvergroting is de productieomvang voor het bedrijf toegenomen.

Voor de opslag van producten is onvoldoende ruimte, waardoor de producten (uien) 'af land' worden geleverd. Voor de bedrijfsvoering is het gunstiger de producten op te kunnen slaan op het erf. Door de toegenomen productieomvang kunnen de noodzakelijke activiteiten niet meer op het bestaande erf plaatsvinden. Naast het tekort aan opslagruimte heeft het huidige bouwperceel weinig manoeuvreerruimte voor bijvoorbeeld landbouwvoertuigen en vrachtwagens.

Ten derde mag er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer zijn voor de te realiseren bewaarplaats. Het achtererf wordt gebruikt als paardenwei en deels voor de opslag van losgestorte agrarische producten. Voor het plaatsen van de schuur moet rekening worden gehouden met afstanden tot de perceelsgrens en tot de bestaande bebouwing. Verder moet er een erfsingel van minimaal 6 meter worden aangelegd. Voor de bewaarplaats van 30 meter bij 45 meter op het achtererf is, gezien het huidige gebruik ervan en de genoemde voorwaarden, dan ook geen plaats meer.

Het daarom noodzakelijk het erf uit te breiden in noordoostelijke richting. Ten vierde mag de breedte van het bouwperceel niet groter zijn dan de diepte, zodat er sprake blijft van een rechthoekig bouwperceel. Het perceel heeft in de bestaande situatie een breedte van 90 meter en een diepte van 140 meter. Het perceel wordt verbreedt naar 96,50 meter en blijft 140 meter diep. De rechthoekige vorm van het bouwperceel blijft daardoor gehandhaafd.

Ten vijfde moet worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingrichting en de erfsingels. Na de uitbreiding blijft het bouwperceel rechthoekig en past daarmee in haar omgeving. Langs de niet naar de weg gekeerde zijden worden erfsingels van minimaal 6,00 meter aangelegd, zoals dat ook bij omliggende bebouwing het geval is. Het behouden van karakteristieke open ruimten in het gebied heeft betrekking op opgaande teeltvormen. Dit aspect is binnen het bouwperceel niet van toepassing.

Ook moet gelet worden op de nabijheid van milieugevoelige functies. De dichtstbijzijnde bebouwing bevindt zich op enkele meters afstand. Dit betreft een agrarisch bedrijf ten noordwesten van het plangebied. Rondom het plangebied zijn agrarische bedrijven gevestigd op circa 500 meter afstand. De uitbreiding van het bouwperceel is slechts 6,5 meter in noordoostelijke richting. Door de geringe uitbreiding van het bouwperceel wordt de omliggende bebouwing niet belemmerd in haar functie. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.4.

Tot slot mag de maximum oppervlakte van het bouwperceel niet groter worden dan 2,5 hectare. Het bouwperceel wordt vergroot naar een oppervlakte van circa 1,35 hectare en blijft daarmee binnen het maximum toegestane oppervlak.

Geconstateerd kan worden dat de uitbreiding van het bouwperceel voldoet aan alle daarvoor binnen de wijzigingsbevoegdheid gehanteerde criteria. Bovendien spreekt de toelichting op het bestemmingsplan zich nadrukkelijk uit over de inspanningen die de gemeente zich wil opleggen om de schaalvergroting in de landbouw ruimte te geven. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

### 3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit wijzigingsplan. Gezien de afmetingen van het plan, een perceelsvergroting voor de bouw van een bewaarplaats, is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en het plangebied.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### ***Omgevingsplan Flevoland 2006***

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

De landbouw verandert in een hoog tempo van een beschermde en ondersteunde sector naar een sector die moet concurreren op de wereldmarkt. Bedrijven reageren hierop met schaalvergroting, specialisatie, intensivering en een verschuiving van akkerbouw naar veehouderij. Ook zijn er bedrijven die oplossingen zoeken in verbreding van de bedrijfsvoering, zoals verwerking van agrarische producten, het telen van energie- of andere gewassen, mestvergistings, recreatie en toerisme. De provincie wil ruimte bieden aan deze ontwikkelingen. Ten aanzien van vergroting en herinrichting van bouwwerven is richtinggevend dat eerst de ruimtelijke mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage zijn verkend, voordat een erfvergroting aan de orde kan komen. De erfvergroting dient verband te houden met de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij wordt de voorwaarde gesteld dat de erfbeplanting hersteld wordt en dat de verkeersafwikkeling op het erf en op de openbare weg veilig is.

##### ***Nota Landbouwontwikkeling in Flevoland***

In de nota *Landbouwontwikkeling in Flevoland* (vastgesteld op 6 maart 2003) wordt ingegaan op de te verwachten ontwikkelingen binnen de landbouw alsmede op de perspectieven voor de landbouw in Flevoland.

De provincie kan binnen de vastgestelde Europese en nationale kaders de ontwikkelingen op provinciaal en regionaal niveau mede sturen, onder andere door middel van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium of door een gerichte inzet van middelen. Doel van de nota is om aan te geven wat de te verwachten ontwikkelingen in de landbouw in Flevoland zijn en op welke wijze de provincie ontwikkelingen wil en kan beïnvloeden. De landbouwnota is geen uitwerking van het vigerende Omgevingsplan. Doorwerking van het aanvullend of gewijzigd provinciaal beleid zoals geformuleerd in deze nota, kan dan ook pas in veel gevallen plaatsvinden na herziening van het Omgevingsplan.

Aansluitend aan het Omgevingsplan wordt ook in de Nota Landbouwontwikkeling de mogelijkheid voor het vergroten van het bouwperceel genoemd. Bij perceelvergroting dient de bedrijfseconomische behoefte aangetoond te worden.

Verder moet worden aangegeven op welke wijze de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd en moet aandacht worden geschonken aan de landschappelijke inpasbaarheid.

### ***Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied***

De provincie Flevoland heeft op 17 juni 2008 de beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgesteld. In deze beleidsregel heeft de provincie de belangrijkste aspecten voor ontwikkelingen in het landelijk gebied vastgelegd. Het gaat hier voornamelijk om de belangrijkste randvoorwaarden voor bijvoorbeeld uitbreiding van bouwpercelen en functiewijzigingen. Ten eerste moet verstedelijking van het landelijk gebied voorkomen worden. De schaal van de activiteit moet in het landelijk gebied passen en niet agrarische activiteiten moeten bij voorkeur plaats vinden in de bestaande bebouwing. Niet toegestaan zijn activiteiten die thuis horen op een bedrijventerrein door bijvoorbeeld de hoeveelheid werknemers en de verkeersaantrekkende werking die van de functie uitgaat. Ten tweede moet bij vergroting van het bouwperceel aangetoond zijn uitbreiding binnen het bestaande bouwperceel niet mogelijk is. Tevens moet aangetoond zijn dat uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en dat de toekomst van het agrarisch bedrijf voldoende gewaarborgd is. Tot slot mogen bij vergroting van het bouwperceel de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten niet aangetast worden. Erfsingels moeten behouden of hersteld worden en de vorm van het perceel moet passen in het landschap.

## **3. 2. Gemeentelijk beleid**

### ***Structuurvisie Dronten 2020***

De Structuurvisie Dronten 2020 (vastgesteld in 1997) geeft een weloverwogen koersbepaling voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente Dronten. De structuurvisie noemt als basiskwaliteit van de gemeente Dronten: groen, rust en ruimte. Deze komen in het buitengebied en in de kernen op verschillende wijze tot uitdrukking.

Van belang zijn de herkenbare patronen, de openheid, de bosgebieden, de relatieve stilte en de aanwezigheid van natuur, naast de in cultuur gebrachte gronden.

Het beleid is erop gericht de landbouw ook in de toekomst een vitale maatschappelijke rol binnen Dronten te laten spelen. De algemene uitgangspunten zijn:

- het bevorderen van een sterke agrarische structuur;
- het bieden van ruimte voor vernieuwing en ontwikkeling van de sector;
- een terughoudend beleid ten aanzien van de toevoeging landschappelijke en ecologische structuren;
- uitsluiting van nieuwe investiging of oprichting van zelfstandige niet agrarische functies, tenzij onder nader te bepalen voorwaarden in vrijkomende agrarische bebouwing;
- het dient mogelijk te zijn om, in een daarvoor in aanmerking komend deel van het buitengebied, glastuinbouw te vestigen;
- een optimale onderlinge afstemming tussen de agrarische sector en andere aspecten die voor een verantwoorde (ruimtelijke) ontwikkeling van Dronten van belang zijn.



In de Structuurvisie Dronten 2020 is tevens een landschappelijke zoneringsvermelding, die consequenties heeft voor het agrarisch gebruik. Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrale deelgebied. In het centrale deelgebied dient de landbouw zich aan te passen aan de aanleg van nieuwe infrastructuur en de uitbreiding van Dronten. De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft hier geen invloed op.

#### ***Welstandsnota gemeente Dronten (2004)***

In de Welstandsnota (vastgesteld in 2004) is het gemeentelijk welstandsbeleid beschreven en uitgewerkt in welstandscriteria. De hoofddoelstelling is het handhaven van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op onderdelen de kwaliteit kan worden aangescherpt. Nieuw beleid wordt in toegankelijke vorm geformuleerd. Voor het krijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen. Deels gaat het om algemene eisen die voor alle bouwwerken in de hele gemeente gelden, deels zijn de criteria per gebied bepaald (gebieds- en/of objectgerichte criteria). De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Bij ruimtelijke plannen gelden de volgende algemene criteria:

- samenhang tussen de architectonische vorm, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw (meerdere thema's vragen om evenwicht);
- relatie van het gebouw met zijn omgeving (de bijdrage die het gebouw levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte, landschap of stedenbouwkundige context);
- inzet architectonische middelen: maten en verhoudingen van ruimten, bouwvolume en vlakverdeling en de mate waarin materiaalgebruik, samenhang en kleur bijdragen aan het ontwerp.

Met betrekking tot de gebiedscriteria is het plangebied opgenomen onder Gebied 1 -Buitengebied polderzone en Ketelmeer en IJsselmeer.

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de beoogde bouwplannen voldoen aan de welstandscriteria. De uitbreiding en de bouw van de nieuwe bewaarplaats vindt plaats naast en achter de huidige bebouwing. Door de erfsingels om het perceel wordt de nieuwe bewaarplaats (deels) aan het zicht onttrokken. De woning blijft mede hierdoor prominent aanwezig op het perceel. De architectuur sluit aan de bij de overige agrarische bebouwing in het gebied.

#### ***Archeologiebeleid gemeente Dronten***

De gemeente Dronten heeft archeologiebeleid, waarmee zij wil 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.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

### 4. 1. Ecologie

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

#### *Gebiedsbescherming*

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied "Veluwemeer" ligt op circa 9,0 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied "IJsselmeer" ligt op circa 11 kilometer afstand. Het meest nabijgelegen gebied dat deel uitmaakt van EHS ligt op circa 600 meter afstand in het Larservaartbos. De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit het realiseren van een bouwplaats bij een bestaand agrarisch bedrijf. Gezien de aard en de geringe omvang van het project en de afstand tot het plangebied, wordt niet verwacht dat de uitbreiding van het bouwperceel een significante invloed heeft op genoemde beschermde gebieden.

#### *Soortenbescherming*

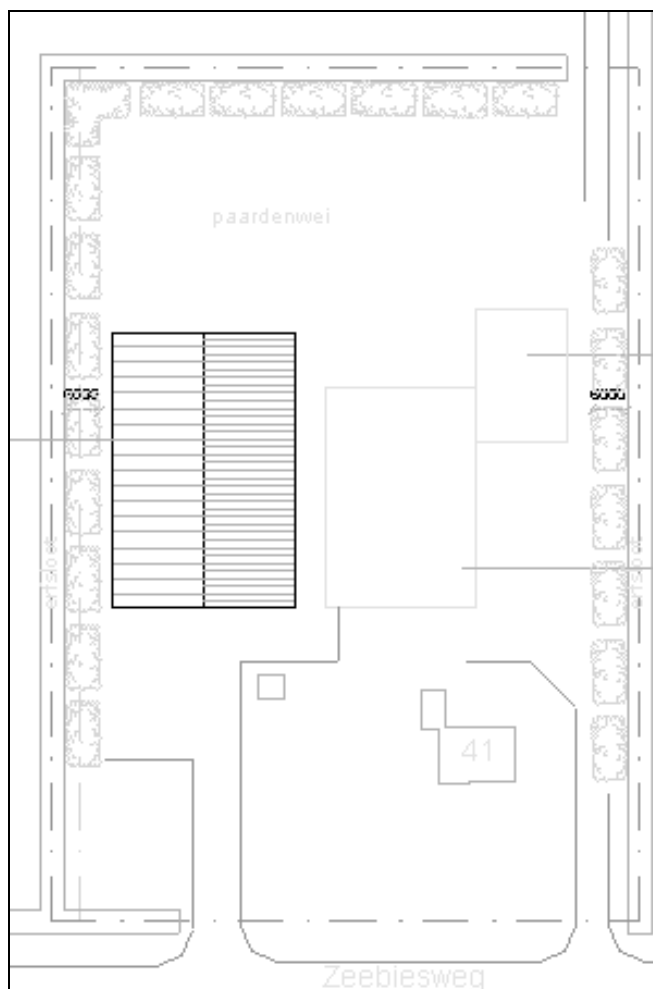
De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het plangebied worden enkele erfsingels gekapt en elders opnieuw aangelegd. Onderzoek naar erfsingels op boerenerven in Flevoland leert dat de waarde van deze singels met betrekking tot beschermde soorten (zoals vleermuizen) zeer gering is. Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk indien de ontwikkeling:

- alleen betrekking heeft op de erfsingel (en niet op het slopen van een gebouw):
- betrekking heeft op minder dan 150 meter (vaak dus <50% van de singel) te kappen singel:
- beschrijft dat er geen holten in de bomen aanwezig zijn. (met holten wordt een gat /scheur in de boom bedoeld waar een vleermuis ter grootte van een luciferdoosje onzichtbaar in weg kan kruipen).

Aan voornoemde voorwaarden met betrekking tot de erfsingels wordt voldaan. Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat er in de te kappen erfsingels geen holten zijn geconstateerd. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

In het plangebied zijn reeds erfsingels aanwezig aan de zuidwestzijde, de zuidoostzijde en de noordoostzijde. Met de vergroting van het bouwperceel worden die erfsingels deels verplaatst en/of verlengd. De erfsingel aan de zuidwestzijde blijft behouden en wordt op het achtererf verlengd. De erfsingel aan de zuidoostzijde van het perceel wordt eveneens verlengd en heeft een breedte van minimaal 6,00 meter. De bestaande erfsingel aan de noordoostzijde wordt verplaatst. De nieuwe erfsingel, is evenals in de bestaande situatie, minimaal 6,00 meter breed. Op die manier wordt voldaan aan de voorwaarde dat voldoende brede erfsingels aan alle niet naar de weg gekeerde zijden moeten liggen. In figuur 6 is de situatie met betrekking tot erfbeplanting weergegeven. Het beplantingsplan voor de nieuwe erfsingels is opgenomen in bijlage 1.



Figuur 6. Situatie erfbeplanting

## 4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. De archeologische waarden -en verwachtingskaart van de gemeente Dronten laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een gematigde archeologische verwachtingswaarde. Volgens de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in archeologisch waardevol gebied 4.

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch vooronderzoek is echter alleen nodig in geval van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. De vrijstellingscriteria die gelden voor categorie 4-gebieden zijn:

- oppervlakte plangebied tot 1,7 hectare; en
- diepte bodemingreep afhankelijk van vrijstellingsdiepte.

De ingreep in het plangebied is kleiner dan 1,7 hectare en heeft volgens de archeologische beleidskaart een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Omdat aan het oppervlaktecriterium voor vrijstelling wordt voldaan is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

## 4. 3. Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20<sup>e</sup> eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

### *Waterrelevant beleid*

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

In het Stedelijk Waterplan heeft de gemeente Dronten haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Op Europees, nationaal en stroomgebiedniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit). Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- waterkwantiteit (vasthouden-bergen-afvoeren);
- waterkwaliteit (schoonhouden-scheiden-zuiveren).

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

#### *Proces van de watertoets*

De beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland is gevolgd. Op basis hiervan is gebleken dat voor dit plan de procedure kleine plannen gevolgd kan worden. Daartoe is deze waterparagraaf opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland. Tevens zijn de meest relevante gegevens in het Waterlogboek opgenomen (zie bijlage 2). Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met Waterschap Zuiderzeeland besproken.

#### *Beschrijving van het watersysteem*

Het plan ligt niet binnen de kern-, vrijwarings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed is op de veiligheid van een waterkering.

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen.

Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door de aanleg van een waterberging of een infiltratievoorziening. Het verhard oppervlak neemt toe met 2400 m<sup>2</sup>. Bij een klein plan in het landelijk gebied wordt gebruik gemaakt van de vuistregel dat per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden met een bergingscapaciteit van 2,40 m<sup>3</sup>. Hierbij geldt een ondergrens van 2500 m<sup>2</sup>; bij een kleiner verhard oppervlak is geen compenserende waterberging nodig. Hieruit volgt dat geen watercompensatie nodig zou zijn.

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor landelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalings-tijd van één jaar. De huidige afvoer van water wordt in de nieuwe situatie aangepast. Het streefpeil verandert niet als gevolg van het plan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving. Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Het hemelwater binnen het plangebied wordt gescheiden van het afvalwater en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en naar een put. Het afvalwater wordt naar een septictank afgevoerd.

#### **4. 4. Milieuzonering**

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven. De uitbreiding vindt plaats aan de noordoostzijde van het perceel. De bebouwing wordt daardoor richting de bestaande bebouwing ten oosten van het plangebied uitgebreid. Door de nieuwe bewaarplaats verandert de functie van het agrarisch bedrijf niet ten opzichte van de huidige functie.

De afstand tot de bestaande bebouwing bij agrarische bedrijven in de omgeving blijft voldoende groot. De uitbreiding heeft geen invloed op de aanwezige bebouwing en functies in de omgeving. Omgekeerd belemmeren deze agrarische functies, gezien de afstand, de uitbreiding van het voorliggende perceel niet.

#### **4. 5. 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. De uitbreiding van het perceel is voorzien op agrarische grond die ook altijd als zodanig is gebruikt. De verwachting is dan ook dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

#### **4. 6. Geluid**

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Met dit plan worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daarnaast vormt de uitbreiding geen nieuwe geluidsbron voor de omgeving. De toename van verkeersbewegingen zal niet dermate groot zijn, dat de geluidsbelasting op (bedrijfs)woningen gelegen aan de Zeebiesweg toeneemt. Wat betreft geluid zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Er zijn in de gemeente Dronten geen knelpunten bekend wat betreft luchtkwaliteit. Dit plan betreft de uitbreiding van een akkerbouwbedrijf, welke niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding is niet dusdanig groot dat dit van invloed is op de luchtkwaliteit. Er zijn geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan wat betreft luchtkwaliteit.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Op het perceel is geen sprake van een inrichting die valt onder het Bevi. Door uitbreiding van het bouwperceel neemt het groepsrisico niet toe. In de omgeving zijn geen gevaarzettende inrichtingen, buisleidingen of andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

Op circa 250 meter ten noordoosten van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. Dit heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling in het plangebied.



## **5. UITVOERBAARHEID**

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

### **5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro).

Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het wijzigingsplan. Het plan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld, binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **5. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een wijzigingsplan betreft voor de bouw van een schuur. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief. De gemeente heeft hier in feite geen financiële bemoeienis mee. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

## 6. JURIDISCHE REGELING

Het wijzigingsplan Biddinghuizen –Zeebiesweg 41 (9010.38) gaat vergezeld van een plankaart. Op deze plankaart is het bouwperceel aangegeven met een omvang van ruim 1,3 hectare. Voor dit deel van de plankaart vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het moederplan Buitengebied (9010). Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt dit plankaartfragment als zodanig deel uit van het moederplan. De voorschriften van het moederplan blijven ongewijzigd van toepassing. De wijziging ziet alleen op de wijziging van de plankaart. Voor toetsing aan de voorschriften moet derhalve het moederplan worden geraadpleegd.

*Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Dronten d.d. ...*

*Secretaris*

*Burgemeester*

===

**BIJLAGE 1**



2.2 Beplantingsschema 5 rijen veldesdoorn eik

Kleigrond Biddinghuizen

aantal per 15 meter    symbool in plantschema

6 veldesdoorn	4
10 zomereik	2
6 zwarte els	5
2 lijsterbes	♫
4 rode kornoelje	x
4 kardinaalsmuts	♂
8 hazelaar	♣
4 sleedoorn	¥
6 vogelkers	▣

Plantafstand 1.5 m. x 1.5 m.

Plantschema voor 15 meter:

♣	♣	x	x	♂	♂	♣	♣	¥	¥
4	♫	4	5	2	5	2	5	2	2
▣	▣	4	4	▣	▣	2	2	▣	▣
4	♫	4	5	2	5	2	5	2	2
♣	♣	x	x	♂	♂	♣	♣	¥	¥





**BIJLAGE 2**





## Formulier voor Logboek voor kleine plannen

### Afweging klein plan

Ligt het plan buitendijks of in de kernzone, binnenbeschermingszone of tussenbeschermingszone van de waterkering? (Zie bijlage 5 van het waterkader.)	Nee
Betreft het een nieuw verhard oppervlak groter dan 2500 m <sup>2</sup> ?	Nee
Ligt het plangebied binnen een gebied met kans op wateroverlast in 2050? (Zie kaart bijlage 11.)	Nee
Worden in het plan maatregelen getroffen waardoor het waterpeil verandert met 10 cm of meer?	Nee
Is er sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere betrokken partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet.)	Nee
Wordt het afvalwater op een ander of nieuw overnamepunt aangeboden? (Overnamepunt is de overgang van het gemeentelijke rioleringsstelsel naar dat van het waterschap.)	Nee
Is er sprake van een nieuwe of een uitbreiding van de lozing (huishoudelijk of bedrijfsmatig) in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (v.e.) of in het stedelijk gebied van 30 v.e.? (Zie bijlage 5.)	Nee
Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag?	Nee

Als u één vraag met **ja** hebt beantwoord, moet u de reguliere watertoetsprocedure volgen. Slechts als u alle acht vragen met **nee** hebt kunnen beantwoorden, volstaat de procedure kleine plannen.

### Omschrijving en locatie

Naam van het plan	Wijzigingsplan Biddinghuizen - Zeebiesweg 41 (9010.38)	
Type plan (projectbesluit of bestemmingsplan (art 19.1 of 19.2))	Wijzigingsplan artikel 3.6 lid 1 sub a Wro	
Contactpersoon		
Adres / locatie	Zeebiesweg 41	
Plan ligt in het	landelijk gebied	
Grootte van het plangebied (m <sup>2</sup> )	13230 m <sup>2</sup>	
Datum waterparagraaf opgesteld	26 april 2010	
Omschrijving huidige situatie (incl. bestemming)	Agrarisch gebied	
Omschrijving nieuwe situatie (incl. bestemming)	Agrarisch bouwperceel	

### Voldoende water

Nieuw verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )	2000 m <sup>2</sup>	
Toename of afname van volume open water (m <sup>3</sup> )	0	
Andere wijzigingen in watersysteem	n.v.t.	
Te bergen hoeveelheid water (zie randvoorwaarden WO, hoofdstuk 3 van het Waterkader)	Berging (m <sup>3</sup> ) n.v.t.	Infiltratie (m <sup>3</sup> )

**Schoon water**

Stelsel (huidig/nieuw) en (gs/vgs/zgs/iba/n.v.t.)	huidig en gs
Type afvalwater en toename (in vervuilingseenheden)	geen toename
Verkeersbewegingen per dag (aantal)	geen toename
Parkeerplaatsen (aantal)	geen toename

**Randvoorwaarden waterparagraaf**

Welke randvoorwaarden zijn gehanteerd bij het opstellen van de waterparagraaf?

onderwerp	V	WO	WF	WA	SU	SO	SA
nummers		1, 5-11	2, 14, 15			1, 2, 5, 7 8	2-6

**Overige procedures bij Waterschap Zuiderzeeland**

Verwacht u dat op basis van hoofdstuk 5 van het Waterkader een Keurontheffing, WVO-vergunning of melding Bouwstoffenbesluit nodig is*?	Keurontheffing	Nee
	WVO-vergunning	Nee
	Melding Bouwstoffenbesluit	Nee

Indien een of meerdere antwoorden op de hierboven gestelde vraag ja is, dan dient u een kopie van dit formulier per e-mail te sturen aan het team Vergunningverlening van Waterschap Zuiderzeeland. E-mailadres: [waterschap@zuiderzeeland.nl](mailto:waterschap@zuiderzeeland.nl).

**Ruimte voor opmerkingen**

\* Naast de watertoets is vaak een keurontheffing, WVO-vergunning en/of melding Bouwstoffenbesluit nodig bij Waterschap Zuiderzeeland. Onder dit punt wordt gewezen op dergelijke verplichtingen. Daarbij is het de intentie van de gemeente Dronten om de juiste procedures aan te geven. Indien desondanks een verplichting niet onder dit punt is opgenomen, dan blijft de opdrachtgever voor de realisatie van het plan hiervoor verantwoordelijk.


# GEBIEDSBESTEMMINGEN

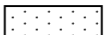
ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG  
DE VOORSCHRIFTEN

4

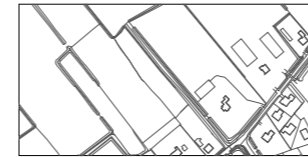


AGRARISCH GEBIED

 bouwperceel

 open ruimte

## VERKLARING



ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN

28 huisnummer



BESTEMMINGSGRENS



GRENS VAN HET WIJZIGINGSPLAN

ZEEBIESWEG

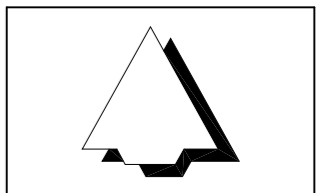
41

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van .....

de Burgemeester,

de Secretaris,

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	21-07-10		PVD
voorontwerp			
concept	17-05-10		EV



## GEMEENTE DRONTEN

WIJZIGINGSPLAN BIDDINGHUIZEN - ZEEBIESWEG 41  
(9010.38)

code: 10-99-66

IDN:

formaat: 380 x 280 mm

schaal: 1:2000

kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,  
9062 EJ Oenkerk  
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40  
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



**buro vijn**  
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw