

GEMEENTE DRONTEN

**WIJZIGINGSPLAN BIDDINGHUIZEN -
KOKKELWEG 15 (9010.78)**

**WIJZIGINGSPLAN BIDDINGHUIZEN -
KOKKELWEG 15 (9010.78)**

CODE 1299218 / 21-11-2012

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. Bestaande situatie	4
2. 2. Nieuwe situatie	5
2. 3. Landschappelijke inpassing	6
2. 4. Toetsing aan de wijzigingscriteria	6
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Vormvrije mer-beoordeling	12
4. 2. Ecologie	12
4. 3. Archeologie	13
4. 4. Water	14
4. 5. Milieuzonering	15
4. 6. Bodem	16
4. 7. Geluid	16
4. 8. Luchtkwaliteit	16
4. 9. Externe veiligheid	16
4. 10. Kabels en leidingen	17
5. UITVOERBAARHEID	18
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. JURIDISCHE REGELING	19

BIJLAGEN

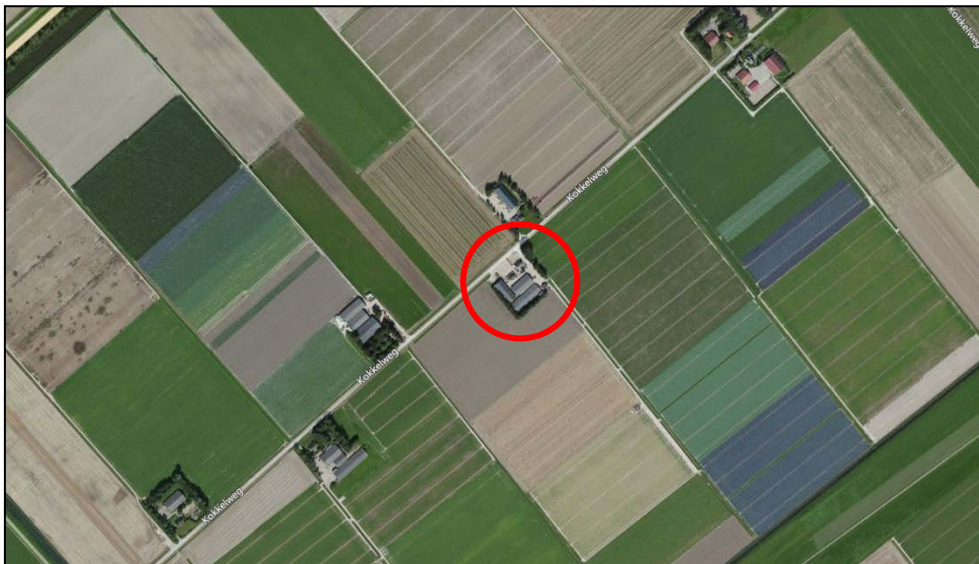
Bijlage 1	Bepantingschema kleigrond Biddinghuizen
Bijlage 2	Foto's te verwijderen erfsingel

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Kokkelweg 15, ten zuidwesten van Biddinghuizen, is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Door een gewijzigde bedrijfsvoering is de noodzaak ontstaan voor meer opslagcapaciteit. Daarom is de eigenaar van het bedrijf voornemens om achter de bestaande bedrijfsbebouwing een nieuwe opslagloods op te richten. Omdat deze loods buiten het bouwperceel van het bedrijf is geprojecteerd, dient dit te worden vergroot.

Het plangebied betreft het toekomstige bouwperceel van het agrarisch bedrijf aan de Kokkelweg 15. De begrenzing is afgestemd op het geldende bestemmingsplan en de ingediende situatietekeningen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



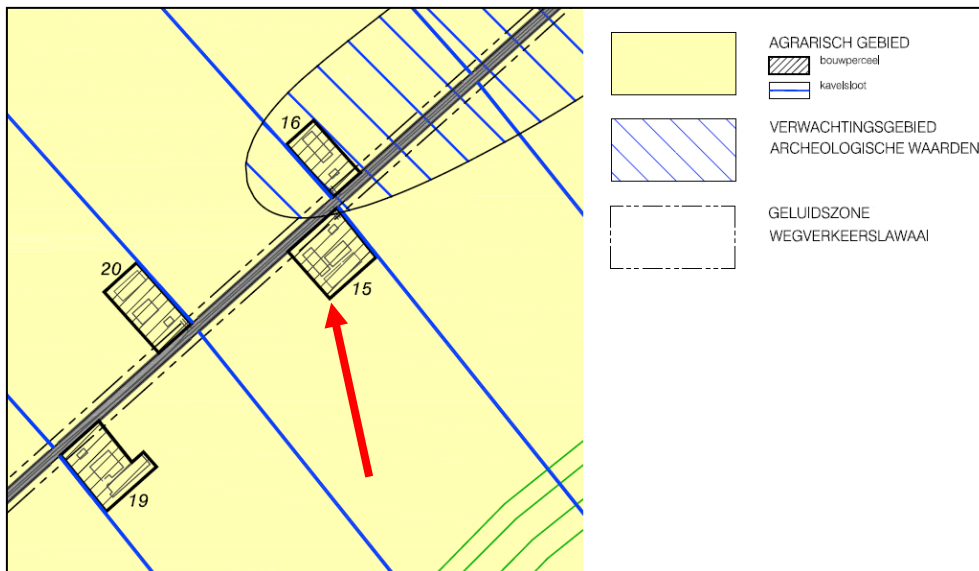
Figuur 1. Globale ligging van het plangebied

In het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Dronten (9010)*, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwperceel te vergroten. De gemeente Dronten heeft aangegeven via wijziging van het bestemmingsplan medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van het bouwperceel. Dit wijzigingsplan geeft een invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1. 2. Planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan "*Buitengebied Dronten (9010)*". Dit bestemmingsplan is in 2008 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch gebied". Het huidige bouwperceel van het agrarische bedrijf heeft hierin de aanduiding "bouwperceel". Op het noordelijke puntje van het perceel geldt de aanduiding "verwachtingsgebied archeologische waarden".

Op het voorste deel van het perceel ligt de aanduiding “geluidszone wegverkeerslawaaï”. Tenslotte ligt over het gebied een aandachtszone vlieghoogte (45 meter). Deze zone is niet zichtbaar op de kaart, omdat deze over een groter gebied ligt. Een fragment van het bestemmingsplan met daarop de ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Fragment vigerend bestemmingsplan

Gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het agrarische bedrijf mogen alleen binnen de aanduiding “bouwperceel” worden opgericht. Binnen de bestemming “Agrarisch gebied” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwperceel uit te breiden (artikel 4, lid H). 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 meter. Voorts dient zicht te zijn 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.

1. 3. Leeswijzer

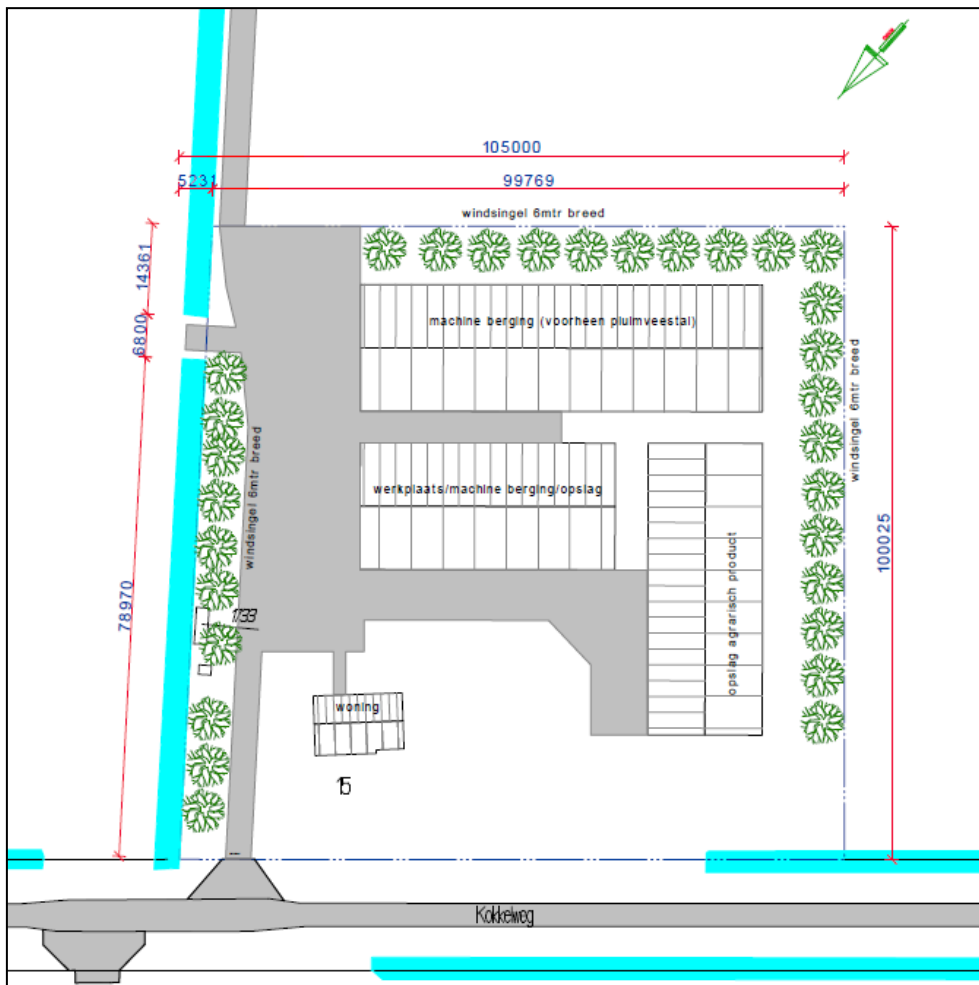
In het volgende hoofdstuk van dit wijzigingsplan wordt het plan beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de nieuwe situatie. Daarna wordt de nieuwe situatie getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst 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 is 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 is in hoofdstuk 6 de juridische regeling opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Bestaande situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft betrekking op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Kokkelweg 15. Deze weg betreft een landbouwweg die parallel aan de N305 loopt. De Kokkelweg heeft uitsluitend een functie voor de aanliggende functies. Rondom het plangebied liggen uitsluitend akkerbouwbedrijven en open akkerbouwland.

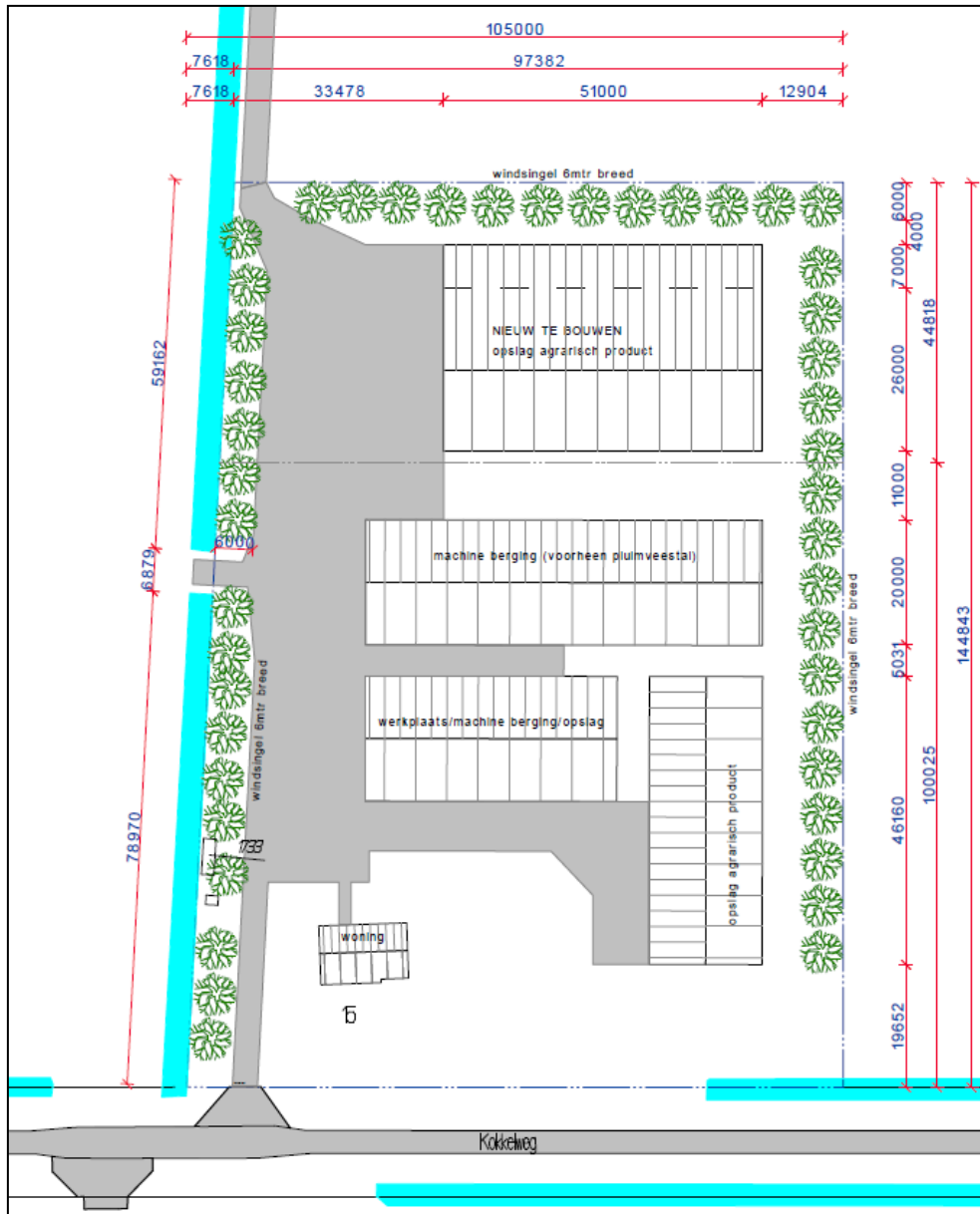
Ook binnen het plangebied is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Ten behoeve van dit bedrijf staan op het perceel een drietal bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning. Het huidige bouwperceel is circa 105 meter breed en 100 meter diep. Het heeft hiermee een oppervlakte van ruim één hectare. Achter het bouwperceel ligt een verharde aansluiting op de achterliggende akkerbouwgronden. Het perceel is aan de niet naar de weg gekeerde erfgronden grotendeels afgeschermd met een erfsingel. Dit is een kenmerkende afscherming van bouwpercelen in de omgeving. De huidige inrichting van het bouwperceel is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Huidige situatie Kokkelweg 15

2. 2. Nieuwe situatie

Het plan omvat het bouwen van een nieuwe opslagloods achterop het perceel. De beoogde situatie van het bouwperceel is weergegeven in figuur 4. Een deel van de huidige erfstelling wordt hiervoor verwijderd. Deze wordt rondom de nieuwbouw teruggeplant.



Figuur 4. Beoogde situatie Kokkelweg 15

Voor het mogelijk maken van de loods is een vergroting van het bouwperceel noodzakelijk. Deze wordt 45 meter dieper. Het bouwperceel wordt na de uitbreiding 105 meter breed en circa 145 meter diep. Het heeft hiermee een oppervlakte van ongeveer 1,5 ha.

2. 3. Landschappelijke inpassing

De bestaande erfsingels langs het bouwperceel worden zoveel mogelijk behouden. Rondom de nieuwe bouwpercelen worden nieuwe erfsingels aangelegd. Deze erfsingels worden minimaal 6 meter breed. Voor de inrichting van deze singels (soorten en dichtheid) is voor de kleigronden rondom Biddinghuizen een standaard beplantingsschema opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1. De ligging van de beplantingsstroken is aangegeven in de situatietekeningen van figuur 4. Op deze wijze wordt het nieuwe bouwperceel op een gebiedseigen wijze ingepast in het landschap.

2. 4. Toetsing aan de wijzigingscriteria

De uitbreiding van de bouwpercelen wordt planologisch mogelijk gemaakt door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 4 lid H onder 1 van het bestemmingsplan *Buitengebied (9010)*. Hiermee kan het bestemmingsplan door Burgemeester en Wethouders, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro worden gewijzigd. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwperceel zijn enkele voorwaarden verbonden:

Erfsingels

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. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Noodzaak vergroting bouwperceel

Ten tweede moet er sprake zijn van een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren diverse gronden aangekocht, het grondbezit is gestegen van 42 tot 75 hectare. Dit betekent een toename van 75% landbouwgrond behorende bij het bedrijf. Tevens is het aandeel gewassen dat opgeslagen moet worden vergroot, door onder andere een gewijzigd 'bouwplan' (meer kool en minder suikerbieten), een grondruil (5 hectare) met een veehouder (hier worden nu uien op verbouwd in plaats van graan). Daarnaast vragen de huidige marktomstandigheden om voldoende opslag van product bij het bedrijf, zodat het op het juiste moment verkocht kan worden. Dit is niet mogelijk als de producten direct van het land verkocht moet worden. Het bedrijf heeft de benodigde ruimte voor opslag tot heden opgevangen door opslagruimte (ter grootte van 700 kisten) te huren. Men wil, onder andere voor verbetering van het eindproduct, de opslag in eigen beheer (op eigen terrein in een eigen schuur) hebben.

Naast extra ruimte voor opslag, zorgt de overgang naar de teelt van meer kool, ook voor de noodzaak een verwerkingsruimte te hebben. Er is derhalve een noodzaak voor een uitbreiding van het bouwblok om zowel de opslagvoorzieningen als een voorziening voor verwerking van producten op het perceel te kunnen realiseren. Hiermee is de noodzaak van de uitbreiding van het bouwperceel voldoende aangetoond.

Vorm bouwperceel

Ten derde mag de breedte van het bouwperceel niet groter zijn dan de diepte, zodat er sprake is van een rechthoekig bouwperceel. Het bouwperceel wordt in de toekomstige situatie circa 105 meter breed en 145 meter diep. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Ten vierde moet worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingrichting en de erfsingels. Het onderhavige perceel volgt de verkavelingrichting in het landschap en wordt ook in deze richting uitgebreid. Langs de niet naar de weg gekeerde zijden liggen erfsingels van 6,00 meter breed. Dit sluit aan bij de omliggende agrarische bedrijven en past goed binnen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

Milieugevoelige functies

Ook moet gelet worden op de nabijheid van milieugevoelige functies. Het perceel ligt in een gebied dat voornamelijk wordt gebruikt als agrarisch productielandschap en in een lint dat hoofdzakelijk uit akkerbouwbedrijven bestaat. Het perceel breidt zich niet in de richting van milieugevoelige functies uit. Met de uitbreiding van het bouwperceel ontstaat geen onwenselijke milieusituatie. In paragraaf 4.4 wordt nader op de milieutechnische inpasbaarheid van de ontwikkeling ingegaan.

Maximumoppervlakte

Tot slot mag de maximum oppervlakte van het bouwperceel niet groter worden dan 2,5 hectare. Het bouwperceel wordt met dit wijzigingsplan vergroot tot circa 1,5 hectare en blijft daarmee ruim binnen het maximum toegestane oppervlak.

Conclusie

Geconstateerd kan worden dat de uitbreiding van het bouwperceel voldoet aan alle daarvoor 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 aard en omvang van de voorgestelde ontwikkelingen 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, mestvergisting, recreatie en toerisme. De provincie wil ruimte bieden aan deze ontwikkelingen.

Ten aanzien van vergroting en nieuwbouw van het bouwterrein 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 Landbouwwontwikkeling 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 zonering vermeld, 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.

Structuurvisie Dronten 2030 (ontwerp)

De *Structuurvisie Dronten 2030* (juni 2012) vervangt de *Structuurvisie Dronten 2020*. De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie, waarin de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten worden beschreven. De visie heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, kernen en gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale richting te bepalen voor de periode tot 2030.

De polder is wordt als meest kenmerkende landschap in de gemeente aangehaald. Dit gebied is in de visie aanmerkt als het grootschalige agrarische kerngebied, waarin ook het plangebied van dit wijzigingsplan ligt. Agrarische bedrijvigheid en rust staan hier voorop. Landbouw de belangrijkste functie in het gebied en de drager van het landschap. Dit moet ook in de toekomst zo blijven: de landbouw krijgt de ruimte en de openheid van de polder wordt behouden.

In januari 2011 is de *Kaderstellende notitie herziening bestemmingsplan Buitengebied* vastgesteld. In deze notitie worden de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven voor de agrarische sector. De in de kadernotitie beschreven ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de structuurvisie doorgevoerd.

Op de Structuurvisiekaart heeft ligt het plangebied in het agrarisch gebied en buiten de op de kaart Landschappelijk raamwerk aangewezen gebieden. Hier is maximale ruimte voor het ontwikkelen van de landbouwsector.

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 welstandcriteria. De uitbreiding en de bouw van de nieuwe schuur vindt plaats achter de huidige bebouwing. Door de erfsingels om het perceel wordt de nieuwe schuur 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 geïnterpreteerd 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. Vormvrije mer-beoordeling

In bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van ruimtelijke projecten projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Omdat akkerbouwbedrijven niet zijn opgenomen in de bijlagen van het Besluit m.e.r. is een mer-(beoordelings)-procedure niet noodzakelijk. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de mogelijke milieugevolgen van het plan.

4. 2. 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 is "Veluwerandmeren" en ligt op ruim drie kilometer afstand. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Daarnaast is de watergang langs de N305, die op ruim een halve kilometer ten noordwesten van het plangebied loopt, aangewezen als onderdeel van de EHS.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermd gebied, kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

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 wordt een erfsingel 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. Er wordt 50 meter aan erfsingel gekapt. De te verwijderen erfsingel is relatief jong (in de jaren '90 aangeplant). De gemiddelde diameter van de stam is circa 30 centimeter op grondniveau. In bijlage 2 zijn enkele foto's van de te verwijderen erfsingel opgenomen. Gezien de leeftijd en omvang van de bomen kan met zekerheid worden gesteld dat deze geen geschikte holtes voor vleermuizen bevatten.

De uitbreiding vindt voorts plaats op gronden die in gebruik zijn als landbouwgrond. Eventueel aanwezige soorten hebben voldoende mogelijkheden om te vluchten of elders te foerageren. Ter compensatie van de te kappen erfbeplanting worden nieuwe erfsingels aangelegd.

Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 3. Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemming "Verwachtingsgebied archeologische waarden", waardoor in principe een onderzoeksverplichting geldt. In 2009 heeft de gemeente echter nieuw archeologisch beleid vastgesteld.

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 dit gebied is het uitvoeren archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch vooronderzoek is echter alleen nodig in geval van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

De vrijstellingscriteria die gelden voor categorie 4-gebieden zijn:

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

Dit wijzigingsplan heeft in dit kader één plangebied van 1,5 hectare. Binnen dit plangebied vindt er een bodemingreep plaats van circa 1.800 m². Volgens de beleidskaart geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Omdat aan het oppervlaktecriterium voor vrijstelling wordt voldaan, is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Waterrelevant beleid

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).

Proces van de watertoets

De watertoets is uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan is gebleken dat voor dit plan de normale procedure moet worden doorlopen. Het plan is hiervoor voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Hierbij is gebruik gemaakt van het watertoetsdocument van het waterschap Zuiderzeeland.

Eventueel benodigde vergunningen (zoals een Keurontheffing) worden niet met deze waterparagraaf geregeld en worden via de daarvoor bedoelde procedures verkregen. 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. Ook ligt het plangebied niet in een gebied van kwetsbaar water.

Wateroverlast

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat, omdat 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 circa 3.000 m², waarmee de totale oppervlakte op circa 9.000 m² komt. Op basis van het Waterkader zal 216 m³ (uitgaande van 2,4 m³ per 100 m²) aan bergende capaciteit aanwezig moeten zijn. Langs de noordzijde van het bouwperceel ligt een kavelsloot (lengte 145 meter) met een breedte van circa 3 meter. Deze sloot is 0,5 tot 1,0 meter diep. De sloot heeft daarmee een bergende capaciteit van minimaal 220 m³. Hiermee wordt voldaan aan de norm en aan het principe waterneutraal bouwen.

Het overige water wordt opgevangen in het groen rondom de nieuwe bebouwing en verharding. 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 herhalingstijd van één jaar.

Goed functionerend watersysteem (WF)

De huidige afvoer van water wordt niet aangepast. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) verslechterd door de planuitvoering niet. Ook het streefpeil verandert als gevolg van het plan niet. Het aantal maatregelen om het watersysteem in te richten wordt zoveel mogelijk beperkt. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor (grond)water in de omgeving.

Schoon water

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar de realisatie van een ecologisch gezond watersysteem. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Deze natuurvriendelijke oevers hebben een minimum talud van 1:5. Afhankelijk van de beschikbare ruimte en functie wordt een steiler talud toegepast. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen. Gezien het gebruik van de beoogde bebouwing voor opslag, neemt de druk op deze voorzieningen ook niet toe. Er kan dan ook worden gesteld dat deze voorzieningen voldoende capaciteit hebben.

Wateradvies

Over de waterhuishoudkundige aspecten van dit plan wordt overleg gevoerd met het waterschap Zuiderzeeland. De hierboven genoemde aspecten zijn reeds voorgelegd aan het waterschap Zuiderzeeland voor een wateradvies. Bij uitvoering van dit wijzigingsplan zal rekening worden gehouden met het wateradvies.

4. 5. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk.

Volgens het *Besluit landbouw milieubeheer* geldt een afstand van 50 meter tussen de gevels van akkerbouwbedrijven en de gevels van woningen. De dichtstbijzijnde woning ligt op 75 meter vanaf de gevels van het akkerbouwbedrijf. Er wordt dus voldaan aan de afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Voorts breiden het bouwperceel zich niet in de richting van woningen uit. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

4. 6. 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 uitbreidingen van de bouwpercelen is voorzien op agrarische grond die ook lange tijd als zodanig is gebruikt. Als gevolg van dit wijzigingsplan treden dan ook geen risico's voor de volksgezondheid op.

4. 7. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorwegen. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Dit wijzigingsplan stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4. 8. 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 die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan wat betreft luchtkwaliteit.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het projectgebied is de risicokaart Flevoland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het onderhavige bedrijf, evenals enkele bedrijven rondom het plangebied, zijn aangemerkt als risicovolle inrichtingen. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een propaantank. De risicozones rondom deze tanks zijn beperkt tot binnen de inrichtingen. Er is daarom geen sprake van een extern risico. Bovendien worden er binnen het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten voorgesteld.

Voorts bevindt het plangebied zich niet binnen de invloedssfeer van transportroutes van gevaarlijke stoffen of in het inventarisatiegebied van buisleidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

4. 10. Kabels en leidingen

In de buurt van het plangebied lopen geen kabels of leidingen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan.

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 procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

De procedure

In eerste instantie wordt het ontwerpwijzigingsbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerpwijzigingsbesluit. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend, worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van een zienswijze, worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is 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 opslagloods. 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.

De gemeente moet, volgens de grondexploitatie-regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Omdat de schuur groter is dan 1.000 m² is wordt deze aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Het is daarom in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hiervoor zijn overeenkomsten gesloten. Van het opstellen van een exploitatieplan wordt derhalve afgezien.

6. JURIDISCHE REGELING

Het wijzigingsplan *Biddinghuizen – Kokkelweg 15 (9010.78)* gaat vergezeld van een plankaart. Op deze plankaart is het bouwpercelen aangegeven met een omvang van 1,5 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 moeten derhalve artikel 4, 20, 21 en 28 van 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:

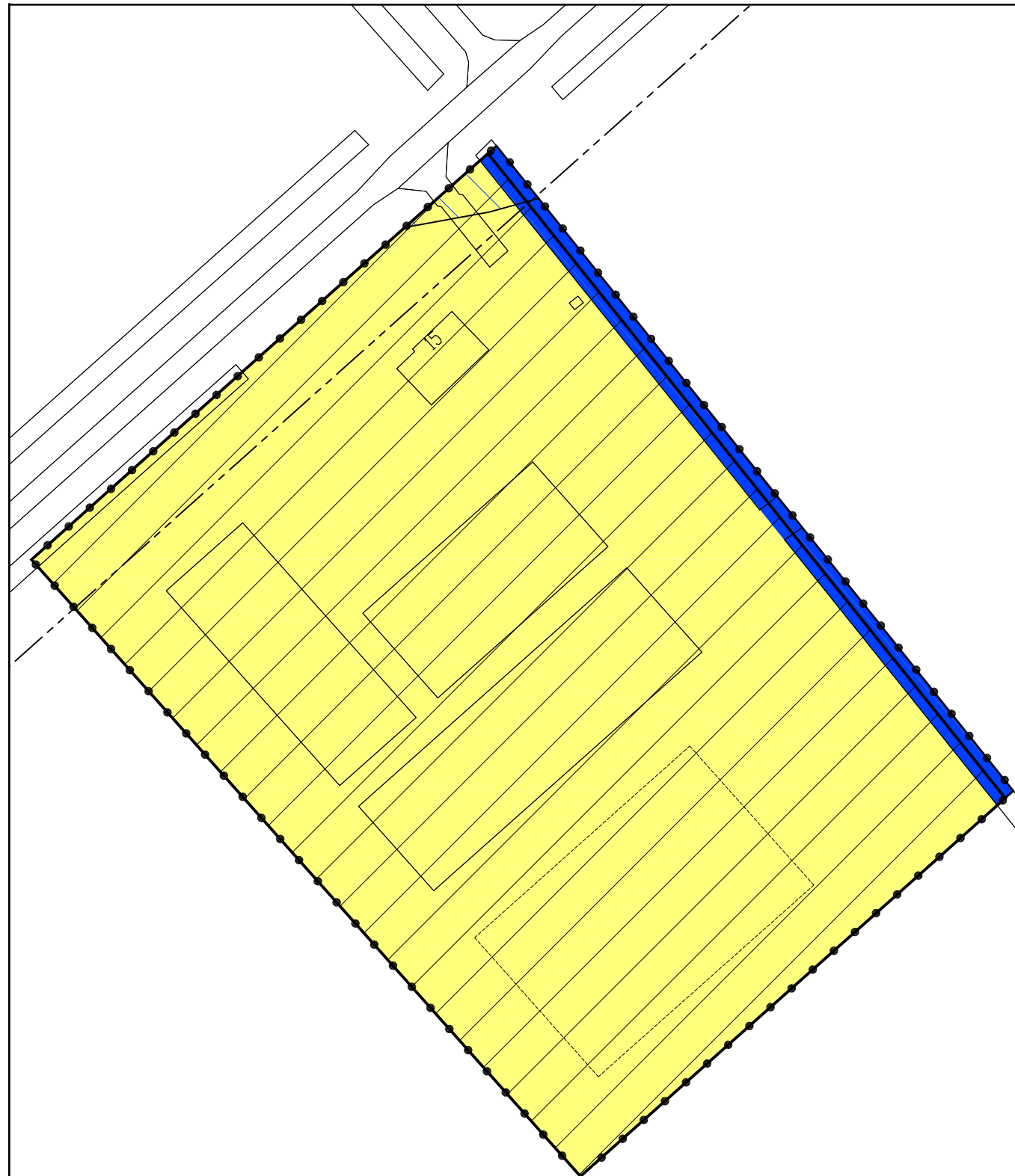
♠	♠	x	x	♂	♂	♠	♠	¥	¥
4	♫	4	5	2	5	2	5	2	2
▣	▣	4	4	▣	▣	2	2	▣	▣
4	♫	4	5	2	5	2	5	2	2
♠	♠	x	x	♂	♂	♠	♠	¥	¥



BIJLAGE 2


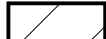







GEBIEDSBESTEMMING


ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE VOORSCHRIFTEN

-  AGRARISCH GEBIED
-  bouwperceel
-  kavelsloot



4

AANVULLENDE BESTEMMINGEN

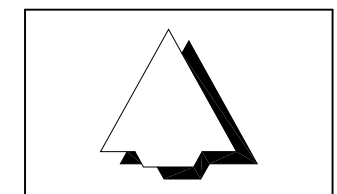
ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE VOORSCHRIFTEN

-  45 m. AANDACHTSZONE Vlieghoogte 20
45 m. aandachtszone vlieghoogte in meters
-  GELUIDSZONE WEGVERKEERSLAWAAI 21
-  VERWACHTINGSGEBIED ARCHEOLOGISCHE WAARDEN 28

VERKLARING

-  ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN
-  BESTEMMINGSGRENS
-  GRENS VAN HET PLAN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	21-11-2012		EV
voorontwerp			
concept	16-11-2012		EV



GEMEENTE DRONTEN

WIJZIGINGSPLAN BIDDINGHUIZEN - KOKKELWEG 15 (9010.78)

code: 12-99-218	IDN:	formaat: A3	schaal: 1:1000	kaart: -
-----------------	------	-------------	----------------	----------

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van

de Secretaris,

de Burgemeester,

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

