

**GEMEENTE DRONTEN**  
**DRONTEN – OLSTERWEG 11**  
**(9010.95)**  
**WIJZIGINGSPLAN**



**Rho**  
—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**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. Landschappelijke inpassing	7
2. 4. Planologische inpasbaarheid	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>14</b>
4. 1. Vormvrije mer-beoordeling	14
4. 2. Ecologie	14
4. 3. Cultuurhistorie	16
4. 4. Water	17
4. 5. Milieuzonering	19
4. 6. Bodem	19
4. 7. Geluid	20
4. 8. Luchtkwaliteit	20
4. 9. Externe veiligheid	20
4. 10. Kabels en leidingen	20
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>21</b>
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	21
<b>6. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>23</b>
<b>BIJLAGE</b>	
Bijlage 1	Beplantingsplan

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Olsterweg 11 te Dronten is pluimveebedrijf aanwezig. Dit bedrijf wil een bestaande stal aan de noordzijde in gebruik nemen voor de vrije uitloop. Daarvoor is de bouw van een zogenaamde 'wintergarden' nodig. Deze uitbreiding past echter niet binnen het huidige bouwperceel, waardoor het noodzakelijk is om het bouwperceel te vergroten.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied ten zuidoosten van Dronten. Het betreft het toekomstige bouwperceel van het bedrijf. In figuur 1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

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

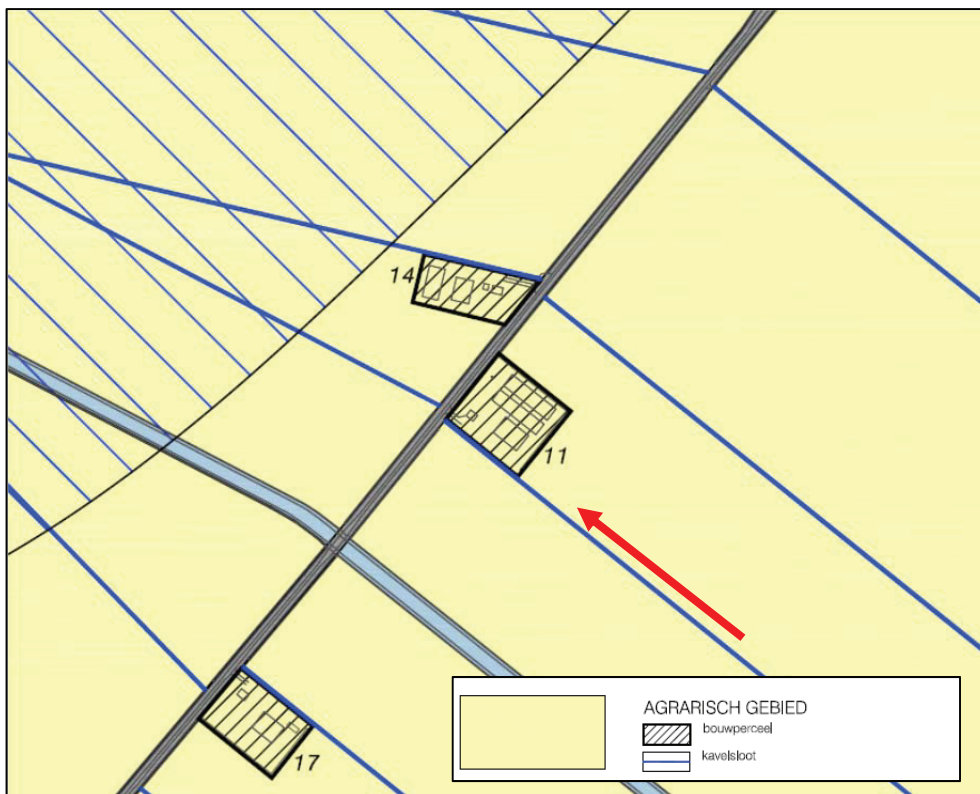
Het vigerende bestemmingsplan *Buitengebied Dronten (9010)* is in 2008 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' en de aanduiding 'bouwperceel'. Binnen deze aanduiding is een grondgebonden agrarisch bedrijf in combinatie met een intensieve veehouderij als ondergeschikte tweede tak mogelijk. Hiervoor geldt bij recht een

maximale oppervlakte (netto vloeroppervlakte) van 3.500 m<sup>2</sup>. Met een binnenplanse ontheffing kan deze oppervlakte worden verruimd tot 4.000 m<sup>2</sup>. Langs de zuidelijke grens van het bouwperceel ligt een als zodanig aangeduide kavelsloot.

Een pluimveehouderijbedrijf is in principe een intensieve veehouderij, omdat voor deze bedrijfsvoering geen gronden noodzakelijk zijn. Een pluimveehouderij is doorgaans dus alleen als ondergeschikte twee tak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. Echter, een pluimveehouderij kan ook een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn, wanneer voor de bedrijfsvoering wel gronden nodig zijn. Er is in hoofdzaak sprake van vrije uitloop op een wijze waarbij per kip een ruimte van 4 m<sup>2</sup> aan grond vrijgemaakt moet worden. Voor het bedrijf is zodoende ongeveer 22 hectare grond nodig, waardoor duidelijk sprake is van een grondgebonden veehouderijbedrijf (zie ook paragraaf 2.3). Bij dit grondgebonden agrarische bedrijf is op basis van het bestemmingsplan een intensieve veehouderij als ondergeschikte twee tak met een netto vloeroppervlakte van ten hoogste 3.500 m<sup>2</sup>, met een afwijkingmogelijkheid tot 4.000 m<sup>2</sup>, mogelijk.

Het bedrijf maakt gebruik van de voorgenoemde mogelijkheden. Het betreft dus een grondgebonden pluimveehouderij met een intensieve pluimveehouderij als ondergeschikte tweede tak.

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 beplantingsingel 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. Vanwege de mogelijke relatie met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm is de waterbeheerder om advies gevraagd. In dit wijzigingsplan is rekening gehouden met de genoemde eisen.

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

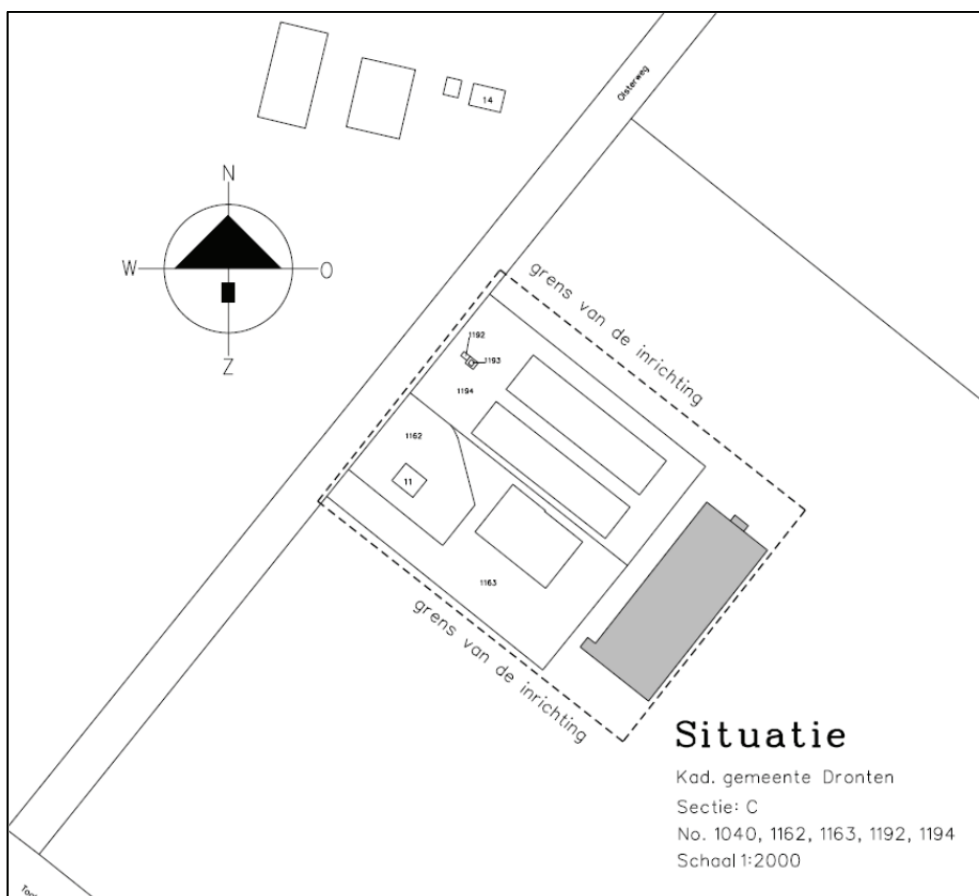
In het volgende hoofdstuk van dit wijzigingsplan wordt het plan beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de nieuwe situatie. Daarna wordt de nieuwe situatie getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst 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 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 Olsterweg 11. Dit perceel is gelegen in een ruim opgezet bebouwingslint, dat hoofdzakelijk bestaat uit akkerbouwbedrijven. Het perceel ligt tegenover een akkerbouwbedrijf, maar ligt verder solitair in het landschap. Rondom het plangebied liggen grootschalige akkerbouwpercelen.

Op het perceel is een pluimveehouderijbedrijf gevestigd. Ten behoeve van deze functie staan op het noordelijk deel van het perceel twee pluimveestallen. Ten zuiden hiervan staat een bewaring en werktuigenberging. In 2012 is achterop het perceel nog een derde grote pluimveestal gebouwd. Op de zuidwestelijke hoek staat een bedrijfswoning. De huidige inrichting van het bouwperceel is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Huidige situatie

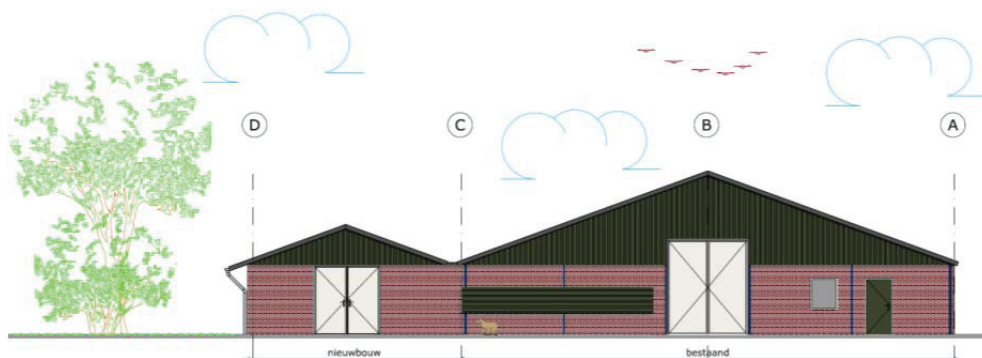
Aan de noord- en zuidzijde van het bouwperceel zijn erfsingels aanwezig. Het huidige bouwperceel is circa 166 meter diep en 110 meter breed. Het heeft hiermee een oppervlakte ongeveer 1,8 hectare.

## 2. 2. Nieuwe situatie

Om de bestaande stal in gebruik te kunnen nemen voor de vrije uitloop wordt aan de noordzijde een wintergarten, een koude scharrelruimte, aangebouwd. Vanuit die scharrelruimte kunnen de kippen vervolgens op de bijbehorende grond komen om in de open lucht vrij uit te kunnen lopen. In de bestaande muur worden door-gangen gemaakt. Ten behoeve van de bouw van de wintergarten moet de erfsloot worden gedempt en de bomenrij worden verwijderd.

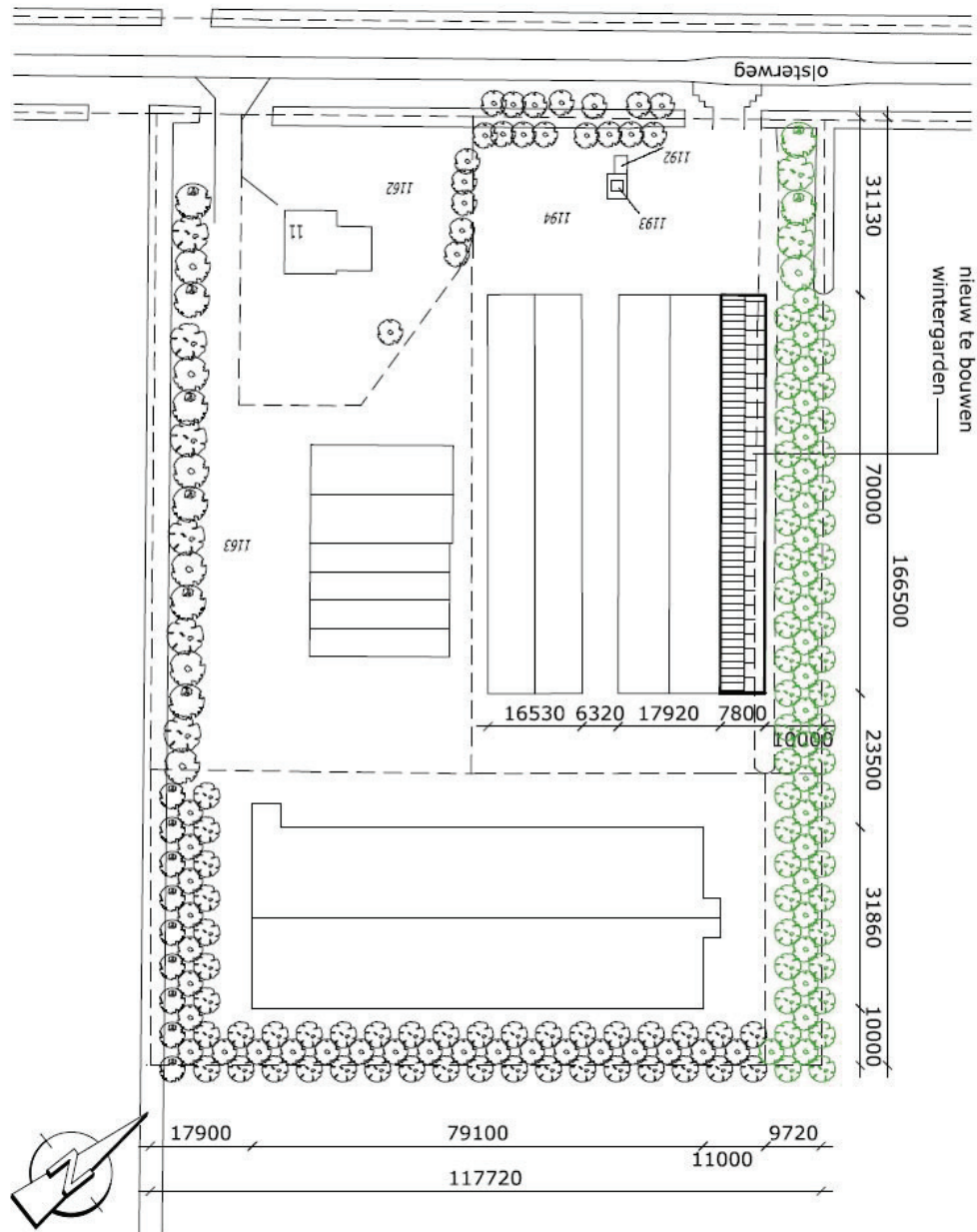
De wintergarten is ongeveer 8 meter breed en wordt langs de gehele lengte van de stal (70 meter) gebouwd. Voor het mogelijk maken van de wintergarten is een vergroting van het bouwperceel noodzakelijk. Het bouwperceel wordt bijna 10 meter breder. Het bouwperceel wordt 8 meter breder en is na de uitbreiding 118 meter breed en 166 meter diep. Het heeft hiermee een oppervlakte van ongeveer 1,9 ha.

De wintergarten sluit qua vormgeving aan bij de bestaande stal, maar is qua bouwhoogte lager. Het betreft een bouwwerk met een lage gootlijn (2,9 meter) en nokhoogte van 4 meter. Een aanzicht op de voorgevel is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Voorgevel bestaande stal en wintergarten (links)

De beoogde situatie van het bouwperceel is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Beoogde situatie



### **2. 3. Landschappelijke inpassing**

De bestaande erfsingels langs het bouwperceel worden behouden en aangevuld, zodanig dat in de nieuwe situatie rondom het bouwperceel erfsingels liggen. Deze erfsingels worden minimaal 6 meter breed. Voor de inrichting van deze singels (soorten en dichtheid) is voor de kleigronden rondom Dronten een standaard beplantingschema opgesteld. Hiervan wordt in dit geval afgeweken, omdat bij dit specifieke agrarische bedrijf een ander soort erfsingel nodig is. Dit heeft te maken met ventilatie en de doorgang voor de kippen. Het specifieke beplantingsplan voor het bedrijf is opgenomen in bijlage 1. Op deze wijze wordt het nieuwe bouwperceel op een gebiedseigen wijze ingepast in het landschap.

### **2. 4. Planologische inpasbaarheid**

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**

De noodzaak voor de bouw van de wintergarden komt voort uit de gewenste wijze van het houden van de dieren. De pluimveestal wordt in gebruik genomen voor het houden van pluimvee met vrije uitloop volgens de Freiland methode. In de stal achterop het perceel wordt deze methode al toegepast. In totaal zullen er op het perceel bijna 55.000 kippen worden gehouden op een wijze waarbij per kip een ruimte van 4 m<sup>2</sup> aan grond voor de uitloop vrijgemaakt moet worden. Dit betekent voor de bijna 55.000 kippen een totaal aan bijbehorende grond van bijna 22 hectare.

Om de bestaande stal in gebruik te kunnen nemen voor de vrije uitloop moet de bestaande muur aan de noordzijde worden verwijderd. Aan deze zijde is een koude scharrelruimte, de wintergarden, nodig. Het doel hiervan is dat de dieren ook tijdens het opstalgebod, hetzij beperkt, over uitloop beschikken. Vanuit de wintergarden kunnen de kippen vervolgens op de bijbehorende grond komen om in de open lucht vrij uit te kunnen lopen.

Omdat de bebouwing op minimaal 10 meter vanaf de bouwperceelgrens gebouwd moet worden, is er binnen het huidige bouwblok is geen ruimte meer voor de wintergarten. Er is dus een noodzaak voor een uitbreiding van het bouwblok om de gewenste bedrijfsontwikkeling te kunnen realiseren.

#### **Maximale oppervlakte intensieve veehouderijtak**

Het bedrijf dat in dit wijzigingsplan wordt geregeld heeft een bijzondere bedrijfsvorm. Het is namelijk een grondgebonden pluimveehouderij met een intensieve pluimveehouderij als neventak. De weidegang, die nodig is om te voldoen aan het criterium van een grondgebonden veehouderij, is in dit geval verplicht, omdat aan bepaalde kwaliteitscertificaten moet worden voldaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag de netto vloeroppervlakte van een intensieve neventak ten hoogste 3.500 m<sup>2</sup> bedragen, met een afwijkingmogelijkheid tot 4.000 m<sup>2</sup>.

De meest noordelijk gelegen stal wordt nu getransformeerd ten behoeve van vrije uitloop. Daarmee is het staloppervlak van de intensieve veehouderij in de nieuwe situatie circa 3.680 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt binnen de kaders van het bestemmingsplan gebleven.

#### **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 118 meter breed en 166 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 hoofdstuk 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 1,9 hectare en blijft daarmee binnen het maximum toegestane oppervlak.

**Conclusie**

Geconstateerd kan worden dat de uitbreiding van het bouwperceel voldoet aan alle daarvoor gehanteerde criteria. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### 3. 2. 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 erfbepanting hersteld wordt en dat de verkeersafwikkeling op het erf en op de openbare weg veilig is.

Met betrekking tot de intensieve veehouderij wordt genoemd dat deze zich kan ontwikkelen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven grenzen van het bestaande bouwperceel. Indien een ondernemer kan aantonen dat grotere bedrijfsgebouwen en vergroting van het agrarisch bouwperceel nodig zijn om te kunnen

voldoen aan de huisvestingseisen die ingevolge de nationale wet- en regelgeving worden gesteld en bedrijfseconomisch rendabel kunnen blijven ondernemen, kan van voorgaande bepaling worden afgeweken. Zoals in paragraaf 2.4 genoemd is hiervan sprake.

### **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 dat de 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.

### **Conclusie provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie voor het uitbreiden van agrarische bedrijven stelt en past binnen de kaders van de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Het staat vast dat de uitbreiding niet past binnen het huidige bouwperceel en in paragraaf 2.4 is de bedrijfstechnische noodzaak beschreven. De toekomst van het bedrijf staat niet ter discussie. Ook worden er geen landschappelijke en/of cultuurhistorische kwaliteiten aangetast. Dit project is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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

#### **Structuurvisie Dronten 2030**

Op 29 november 2012 is de *Structuurvisie Dronten 2030* vastgesteld. Deze 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 als meest kenmerkende landschap in de gemeente aangehaald. Dit gebied is in de visie aangemerkt als het grootschalige agrarische kerngebied, waarin ook het plangebied van dit wijzigingsplan ligt. Agrarische bedrijvigheid en rust staan hier voorop. Landbouw is 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 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.

#### **Bestemmingsplan Buitengebied (9100) – ontwerp**

De gemeente Dronten bereid momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voor. Dit plan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn bij agrarisch bedrijfskavels zoekgebieden aangegeven, waarbinnen een bedrijf zich kan uitbreiden. De gewenste situatie past binnen dit zoekgebied. Geconcludeerd is dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het ontwerp bestemmingsplan *Buitengebied*.

### **Welstandsnota gemeente Dronten (2013)**

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

Het belangrijkste onderdeel van de Welstandsnota 2013 bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de algemene- en de sneltoetscriteria. Tevens is er onderscheid in beeldbepalende- en niet beeldbepalende locaties. De welstandscriteria zijn hierop afgestemd.

Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat aangesloten wordt bij het wensbeeld. Het uitgangspunt voor bouwplannen is dat de bouwaanvraag vergezeld gaat van een definitief positief welstandsadvies.

### **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 vertaald 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.

### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Het plan is in overeenstemming met het ontwerp bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Dronten en voldoet aan de voorwaarden die de gemeente aan uitbreidingen van agrarische bedrijven en aan intensieve veehouderijen als neven-tak stelt. Het is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 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 bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlagen C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C van het Besluit m.e.r. (C14) is de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van pluimvee of varkens opgenomen. Voor pluimvee gelden de volgende drempelwaarden: 85.000 stuks mesthoenders en 60.000 hennen. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D14) staat de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan 40.000 stuks pluimvee genoemd.

Het bedrijf heeft een omgevingsvergunning voor het houden van ruim 106.000 legkippen. Het aantal kippen neemt als gevolg van de voorgenomen plannen niet toe. Voor het huidige aantal is een mer-beoordeling doorlopen. Daaruit is geconcludeerd dat het bedrijf geen belangrijke negatieve milieueffecten heeft. De bouw van een wintergarden, die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, leidt op zichzelf niet tot een toename van milieueffecten. Daarom wordt afgezien van een mer-beoordeling of planmer in het kader van dit wijzigingsplan.

### 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 plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Ketelmeer & Vossemeer, dat op ruim 4,5 kilometer afstand ligt. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied betreft de Lage Vaart en omgeving, die op ongeveer een kilometer afstand te zuiden van het plangebied ligt.

Effecten van veehouderijbedrijven over grotere afstand zijn het gevolg van stikstofdemissie. Het dichtstbijzijnde natuurgebied met stikstofgevoelige habitattypen is de Veluwe. Dit gebied ligt op ruim 10 kilometer afstand. In het kader van eerdere procedures zijn de effecten van de stikstofemissie van het bedrijf in beeld gebracht. Gebleken is dat er geen sprake was van merkbare effecten.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, 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 verblijfsplaatsen), 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 Habitatrictlijn 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 circa 90 meter aan erfsingel gekapt. In deze singel staan ongeveer 10 relatief jonge bomen met een kleine stamdiameter. Een aanzicht op de erfsingel is weergegeven in figuur 6. Gezien de leeftijd en omvang van de bomen kan met zekerheid worden gesteld dat deze geen geschikte holtes voor vleermuizen bevatten.



*Figuur 6. Aanzicht op de erfsingel*

De uitbreiding vindt 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. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

##### **Cultuurhistorische waarden**

Binnen het projectgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Zoals beschreven in paragraaf 2.4 wordt het perceel op een verantwoorde manier ingepast in het landschap. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

### **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.

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 van 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.

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft een oppervlakte van 1,9 hectare. De uitbreiding is veel kleiner, circa 0,1 hectare. 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 grote 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.

#### **Proces van de watertoets**

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Zuiderzeeland. Het plan raakt lagen die voor het waterschap van belang zijn, namelijk een slecht kwelgebied. Voor de ontwikkelingen wordt daarom de normale watertoetsprocedure doorlopen.

#### **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.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de bouw van de wintergarten toe met 570 m<sup>2</sup>. Een dergelijke toename ligt onder de drempel in het landelijk gebied (2.500 m<sup>2</sup>). Daarom zijn compenserende maatregelen in het kader van de Beleidsregel "Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer" niet nodig

#### **Goed functionerend watersysteem (WF)**

Rondom het bouwperceel liggen erfsloten. De erfsloot aan de noordzijde wordt in het kader van deze ontwikkeling gedempt. Deze sloot wordt niet teruggebracht, vanwege de uitloopmogelijkheid voor de kippen. Voor het afvoeren van water wordt voorgesteld om, indien nodig, een drainagestrook te maken. Deze bestaat uit een drainagebuis met grindkoffer. Hiermee wordt de afvoerende functie behouden en blijft er sprake van een goed functionerend watersysteem.

#### **Schoon water**

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

#### **Afvalwater**

Afvalwater wordt verwerkt door de bestaande voorzieningen. Conform de Waterwet is het verboden om afvalstoffen te lozen in een oppervlaktewaterlichaam.

#### **Hemelwater**

In tegenstelling tot huishoudelijk of bedrijfsafvalwater is het niet nodig om schoon hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken kan worden geïnfiltreerd of direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein.

## Vervolg

Het wijzigingsplan wordt aan het waterschap voorgelegd voor een wateradvies. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met dit advies. Voor ingrepen in de waterhuishouding is een watervergunning nodig, waarbij nadere afstemming met het waterschap plaatsvindt.

## 4. 5. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. In de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) zijn richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen opgenomen. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaantoonbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. Het agrarisch lint waarin het plangebied ligt betreft een gemengd gebied.

Voor het fokken en houden van pluimvee (milieucategorie 4.1) geldt een richtafstand van 200 meter. Deze afstand kan in een gemengd gebied gereduceerd worden naar 100 meter. De bepalende factor hierin is geurhinder.

De dichtstbijzijnde woning van derden bedrijf de bedrijfswoning bij het akkerbouwbedrijf ten noorden van het plangebied. Deze staat op 70 meter vanaf de grens van het bouwperceel en op 96 meter vanaf de beoogde wintergarten.

In de vergunning van het bedrijf zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van de geuremissie van het bedrijf. Daarbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning. Op deze wijze wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd.

De ontwikkeling voorziet enkel in een gebouwde voorziening welke op grotere afstand komt te liggen van de betreffende woning dan de huidige gebouwen. Ten opzichte van de huidige situatie heeft de ontwikkeling dus geen negatieve invloed. 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. In het kader van eerdere procedures zijn de effecten van de pluimveehouderij op de luchtkwaliteit beoordeeld. Gebleken is dat het bedrijf geen merkbare effecten op de luchtkwaliteit heeft. De ontwikkeling draagt 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 plangebied zich niet binnen het invloedgebied van risicobronnen bevindt. Bovendien vindt er binnen het plangebied geen toename van het aantal personen plaats, waardoor er geen sprake is van effecten op de externe veiligheidssituatie. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

#### **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.

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.

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

#### **Algemeen**

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. De kosten zijn beperkt en komen voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

#### **Grondexploitatie**

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

- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;

Het exploitatieplan is in deze situatie de basis voor het doorberekenen van de verhaalbare kosten die de gemeente maakt om de aangewezen bouwplannen mogelijk te maken. Op basis van artikel 6.2.4 van het Bro worden daartoe gerekend de kosten van de aanleg van voorzieningen, de kosten voor het opstellen van gemeentelijke plannen en andere door het gemeentelijk apparaat te verrichten werkzaamheden ten behoeve van de bouwplannen. Daarnaast kan een exploitatieplan vereist zijn indien aanvullende eisen en regels gesteld moeten worden.

Het onderhavige bestemmingsplan bevat een netto vergroting van het bouwperceel met 0,1 ha. Op de uitbreiding van het bouwperceel wordt een bestaande stal uitgebreid met een wintergarten met een bruto-vloeroppervlak van circa 550 m<sup>2</sup>. Gezien de definitie van een bouwplan uit artikel 6.2.1. gaat het in onderhavig geval *niet* om een bouwplan.

Alle opgenomen uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De enige kosten die de gemeente maakt zijn kosten in het kader van het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Hierover zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer hiervoor is een planschadeovereenkomst afgesloten. Naast deze kosten, dienen er op grond van de structuurvisie kosten in rekening te worden gebracht voor het aandeel profijt ten aanzien van de bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening. Het aandeel profijt is voor dit bouwplan is zeer beperkt aangezien het aandeel profijt van bestaande bouwplannen uit het vigerende bestemmingsplan in mindering hierop moet worden gebracht.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen op basis waarvan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Deze 'kruimelgevallenregeling' maakt het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatskosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Er zijn verder geen aanvullende eisen en regels die het noodzakelijk maken dat er een exploitatieplan wordt opgesteld.



## 6. JURIDISCHE REGELING

Het wijzigingsplan Dronten – Olsterweg 11 (9010.95) gaat vergezeld van een plankaart. Op deze plankaart is het bouwperceel aangegeven met een omvang van 1,9 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 artikelen 4 van het bestemmingsplan worden geraadpleegd.

Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid besluit het college te volgende gebruiksregel toe te voegen, teneinde de realisatie en instandhouding van de erfsingels te waarborgen:

*Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:*

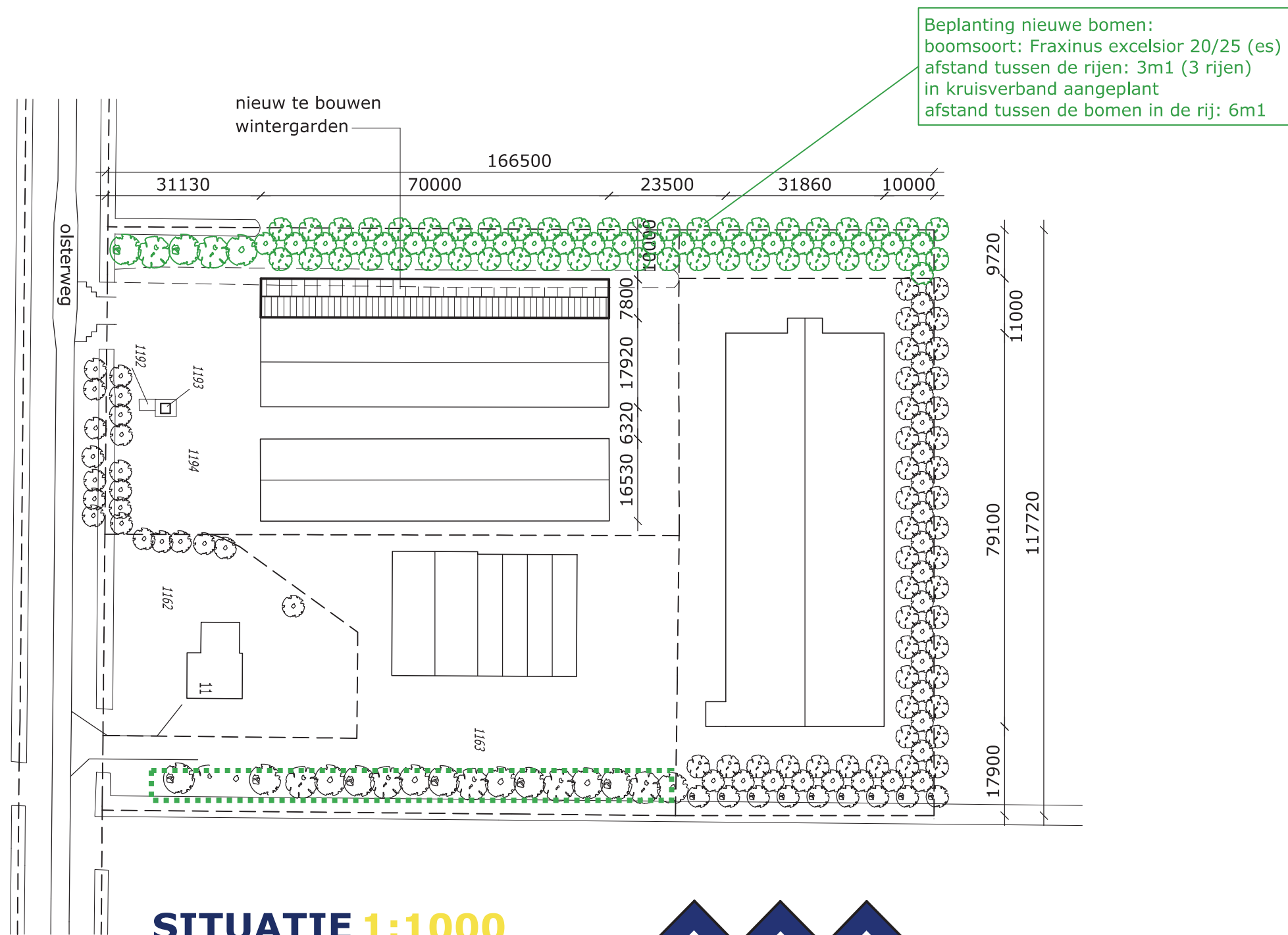
- *het in gebruik nemen van gebouwen en bouwwerken zonder de aanleg, binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en instandhouding van een erfsingel direct aangrenzend aan de bouwperceelsgrens, die voldoet aan het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Beplantingsplan;*

Deze bepaling is opgenomen in het wijzigingsbesluit. Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Dronten d.d. ...

Secretaris

Burgemeester

**BIJLAGE 1**



Noorderbaan 38  
8256 PR Biddinghuizen  
0321-33 16 49  
info@hedibouw.nl  
www.hedibouw.nl

Project :	Nieuwbouw Wintergarden		H G F E D C B A
Onderwerp :	Situatie met beplantingsplan		
Opdrachtgever :	dhr. K.J. Salomons		Projectnr : 140205
Adres:	Olsterweg 11, 8251 RK Dronten		
Telefoon:	0321 - 312684	Mobiel: 06 - 55141299	Bladnr : S-02
E-mail :	info@pluimveebedrijfsalomons.nl Fax:		
	Formaat : A3	Datum : 10-02-2015	Gew. Datum
	Schaal : 1:1000	Getekend : GD	

Deze tekening is eigendom van hedibouw reproductie of inzage verlenen aan derden is zonder onze schriftelijke toestemming niet geoorloofd.

**2.3 Beplantingsschema 5 rijen es eik zoete kers**

**Kleigrond Dronten**

**aantal per 15 meter    symbool in plantschema**

4 gewone es	1
8 zomereik	2
4 veldesdoorn	4
6 zwarte els	5
4 zoete kers	7
2 lijsterbes	♫
4 rode kornoelje	x
2 kardinaalsmuts	♂
8 hazelaar	♣
4 sleedoorn	¥
4 vogelkers	◻

**Plantafstand 1.5 m. x 1.5 m.**

**Plantschema voor 15 meter:**

♣	♣	x	x	◻	◻	♣	♣	¥	¥
7	7	2	5	2	5	2	5	4	2
7	7	1	1	♂	♂	1	1	4	4
♫	♫	2	5	2	5	2	5	2	4
♣	♣	x	x	◻	◻	♣	♣	¥	¥

