

Toelichting bij aanvraag Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

**Ellerweg 22,
8256 RT Biddinghuizen**

Countus Accountant + Adviseurs B.V.
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

Ing. A.J. Albers AB
Adviseur Ruimtelijke Ordening en Milieu
Postbus 1
7475 ZG MARKELO
Tel 06 -14 32 04 65
E-mail: a.albers@countus.nl

Versie: 16 juni 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging en begrenzing van het projectgebied.....	4
1.3. Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader.....	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid.....	7
2.3. Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele aspecten.....	13
3.1. Ruimtelijke beschrijving	13
3.2. Beschrijving functie.....	13
3.3. Waterparagraaf.....	13
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	14
4.1. Milieuzonering.....	14
4.2. Wegverkeergeluid.....	15
4.3. Bodem	16
4.4. Archeologie en cultuurhistorie	16
4.5. Ecologie	17
4.6. Luchtkwaliteit	18
4.7. Externe veiligheid	18
4.8. Verkeer en parkeren.....	20
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.1. Financiële haalbaarheid	23
5.2. Grondexploitatie.....	23
5.3. Planschade	23
5.4. Overleg	23
Hoofdstuk 6 Afweging en conclusies.....	24
6.1. Aanleiding	24
6.2. Afweging	24
6.3. Conclusie	24
Bijlage 1 Situatietekening	25
Bijlage 2 Watertoets	26

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de juridisch-planologische verankering van de zorgboerderij voor kinderen en jongeren met hersenletsel. De zorgboerderij is gelegen op het perceel Ellerweg 22 te Biddinghuizen in het buitengebied van de gemeente Dronten. Op de zorgboerderij kunnen kinderen en jongeren met hersenletsel dieren verzorgen, maaltijden bereiden en meehelpen in de pluktuin. De zorgboerderij biedt daarnaast geavanceerde en innovatieve therapieën aan kinderen en jongeren met (niet aangeboren) hersenletsel.

Mensen met een niet aangeboren hersenletsel hebben bijvoorbeeld door een ongeval of ziekte hersenletsel opgelopen, waardoor zij beperkingen ondervinden bij het functioneren in de maatschappij. Deze mensen hebben baat bij zorg op een zorgboerderij die is gelegen in het landelijk gebied. Het landelijk gebied is rustiger ten opzichte van het stedelijk gebied. De rust van het landelijk gebied is ontzettend belangrijk voor het uitvoeren van bovengenoemde therapie, omdat er dan geen afleiding, rumoer of andere bewegingen aanwezig zijn. Daarom moet deze zorgboerderij op huidige locatie gevestigd zijn.

Medewerkers van de zorgboerderij hebben ruime expertise en ervaring met onder meer kinderen en jongeren met traumatische hersenletsel, Cerebrale Parese, Syndroom van West, Down Syndroom en Syndroom van Lennart Gastaut. De zorgboerderij biedt intensieve therapieën, waardoor er maar een klein aantal cliënten per dag op de zorgboerderij komen.

De nieuwe functie vindt plaats binnen de bestaande gebouwen. Op naastgelegen weiland wordt een belevingstuin aangelegd. In de belevingstuin worden dieren gehouden (kinderboerderij) en worden speeltoestellen geplaatst die geheel zijn ingericht voor kinderen met hersenletsel. De belevingstuin is een onderdeel van de zorgboerderij.

Initiatiefnemers willen daarnaast de mogelijkheid hebben om 5 boerderijkamers ten behoeve van de zorgboerderij te realiseren, waarbij cliënten (en ouders/verzorgers) de mogelijkheid hebben om te logeren. Het is niet bekend wanneer deze kamers gerealiseerd worden. Wel is bekend dat deze dan gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing.

De zorgboerderij en de bijbehorende functies passen niet bij recht binnen het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee ter plaatse van het agrarisch bouwperceel de gewenste functie mogelijk wordt gemaakt. Echter, omdat de functie van de zorgboerderij verder strekt dan het agrarisch bouwperceel is gekozen om op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan (handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening). Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin. In deze ruimtelijke onderbouwing is het project getoetst aan het toetsingskader behorende bij de wijzigingsbevoegdheid uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied D4000'.

Als bijlage 1 is een situatietekening bijgevoegd.

1.2. Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Ellerweg 22 te Biddinghuizen, gemeente Dronten, op een bestaand agrarisch perceel en naastgelegen stuk weiland. De begrenzing van het agrarisch bouwvlak en naastgelegen stuk weiland gelegen in het agrarisch gebied, vormt de begrenzing voor onderhavige ruimtelijke onderbouw. De begrenzing van het projectgebied is op onderstaande afbeelding met een rode lijn weergegeven. Het projectgebied wordt begrensd door de Ellerweg aan de zuidoostzijde, het agrarisch bedrijf Ellerweg 24 aan de zuidwestzijde en de agrarische onbebouwde percelen aan de overige zijden van het plangebied. Zie hiervoor ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing projectgebied

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied weergegeven volgens 'Bestemmingsplan Buitengebied D4000'. Te zien is dat het plangebied niet in dit bestemmingsplan ligt. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het gehele plangebied binnen voorliggend bestemmingsplan ligt, namelijk het 'Bestemmingsplan Buitengebied D9010'.



Afbeelding 2: Ligging plangebied volgens 'Bestemmingsplan Buitengebied D4000'

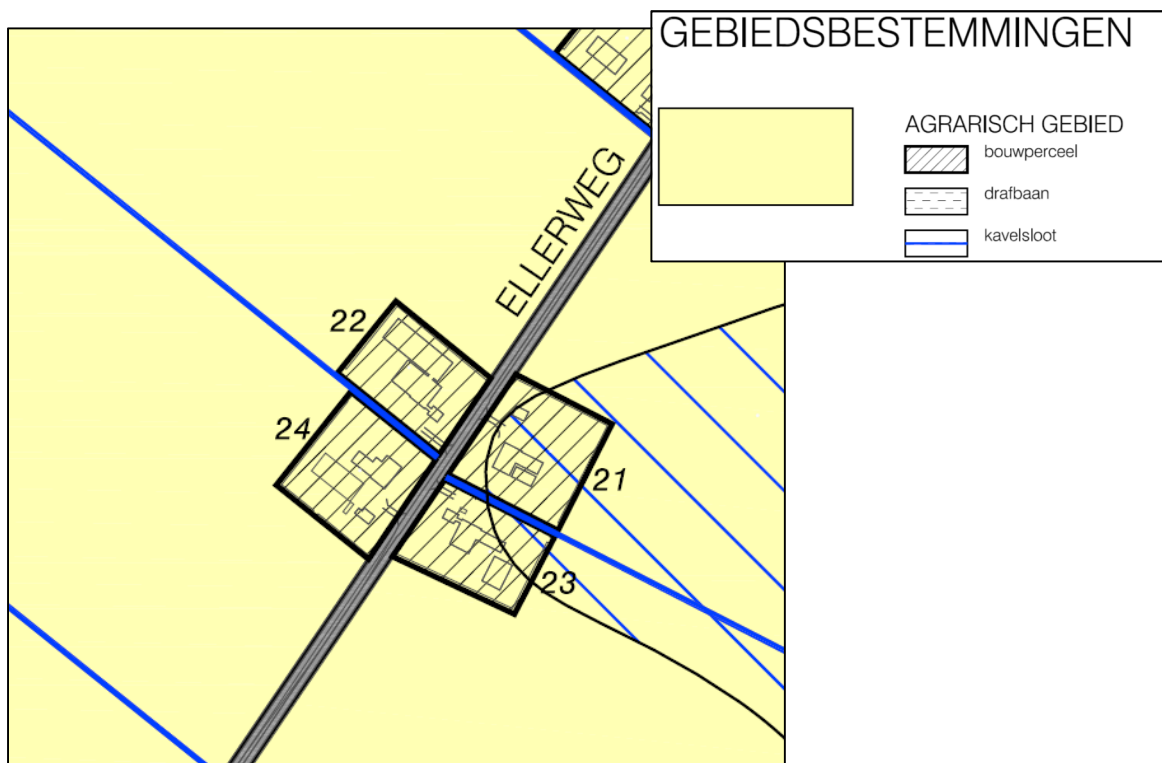
Het plangebied ligt op circa 3 kilometer ten noordwesten van Elburg en op ruim 4,5 kilometer ten oosten van Biddinghuizen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de omgeving te zien.



Afbeelding 3: Ligging plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het bouwvlak van de Ellerweg 22 is gelegen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied (9010).



Afbeelding 4: Bouwvlak Ellerweg 22 volgens vigerend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied' (artikel 4).

In lid A van artikel 4 staat onder sub 2 het volgende:

A. De op de kaart voor agrarisch gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1.

2. de uitoefening van een agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van intensieve veehouderij, intensieve kwekerij en/of glastuinbouw, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel";

De zorgboerderij is in strijd met de agrarische bestemming. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo biedt de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan en de activiteit mogelijk te maken. De activiteit mag niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing is het project getoetst aan het vigerende beleid van de gemeente Dronten zoals ten grondslag ligt aan het vastgestelde 'Bestemmingsplan Buitengebied D4000'. E.e.a. wordt toegelicht in hoofdstuk 2 van deze onderbouwing.

Buiten het plangebied ligt het op 30 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000). Zie hiervoor ook afbeelding 2. Deze grond is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het agrarisch grondgebruik.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1. 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 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 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 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Onderhavig plan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder bestaat uit de drie treden die doorlopen moeten worden. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren door het aantonen van de regionale behoefte (trede 1), de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied (trede 2) en multimodale ontsluiting (trede 3).

De Ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op dit plan. Het betreft hier een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, waarbij gebruikt wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Daarnaast worden er ook geen nieuwe gebouwen gebouwd.

De nieuwe stedelijke ontwikkeling past niet binnen het bestaand stedelijk gebied. De wijze van therapie die initiatiefnemers toepassen moet namelijk worden uitgevoerd op een rustige locatie. De cliënten hebben baat bij zorg op een zorgboerderij die is gelegen in het landelijk gebied, omdat het landelijk gebied rustiger is ten opzichte van het stedelijk gebied. De rust is ontzettend belangrijk voor het uitoefenen van de therapie, omdat er dan geen afleiding, rumoer of andere bewegingen aanwezig zijn. Daarom moet deze zorgboerderij op de huidige locatie gevestigd zijn en kan deze niet verplaatst worden naar het stedelijk gebied.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2006

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen en bebouwing vrij. De provincie wil naast de landbouw ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak.

Als vrijkomende agrarische bouwpercelen of gedeelten daarvan een ander gebruik krijgen, dan mogen deze nieuwe (niet-agrarische of agrarisch aanverwante) functies de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied wordt in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden moeten hierop zijn afgestemd. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenste effecten moeten worden voorkomen.

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het omgevingsplan Flevoland 2006. De ontwikkeling is kleinschalig van aard. In dit plan is beschreven dat door de ontwikkeling geen ongewenste landschappelijke en verkeerskundige effecten ontstaan en dat er geen milieu hygiënische belemmeringen worden veroorzaakt.

Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om een zorgboerderij te exploiteren op bestaande (voormalige) agrarische bouwpercelen. De zorgboerderij mag hierin de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwing. Er vindt daarom geen aantasting van de genoemde kernkwaliteiten plaats. Tevens is de ontwikkeling kleinschalig van aard.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Hieronder worden de punten uit de beleidsregel toegelicht.

Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, mits deze activiteiten in opzet en ontwikkelingsperspectief kleinschalig van karakter zijn en blijven. Hiervoor geldt dat:

- a. de schaal van een activiteit bepaald wordt door de aard, de omvang, de verkeersaantrekkende werking en het aantal werknemers. In de tabellen 1 en 2 in de toelichting is voor een aantal activiteiten een indicatie van de bedoelde kleinschaligheid gegeven;

De activiteit van initiatiefnemers is het meest in overeenstemming met de activiteit 'Woonzorgboerderijen, kinderdagverblijf' uit tabel 2 en kan hiermee gezien worden als kleinschalige activiteit. Bij deze activiteit staat de volgende opmerking: 'Het bieden van zorg aan een specifieke doelgroep. Het meehelpen op de boerderij maakt onderdeel uit van de behandeling of opvang. Soms is specifieke inpassing nodig. De verkeersaantrekkende werking is mede afhankelijk van de soort zorg. De nabijheid van voorzieningen kan gewenst zijn. De nabijheid van het verzorgingsgebied ligt met name bij een kinderdagverblijf in de rede.'

Voor wat betreft het aantal medewerkers (begeleiders/ therapeuten/vrijwilligers) ligt dit aantal op 2 tot 4 personen per dag. Qua verkeer en parkeren levert voorgenomen plan geen problemen op. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8 van deze toelichting.

- b. niet-agrarische en agrarisch aanverwante activiteiten hebben indien mogelijk plaats in bestaande bebouwing;
De activiteiten van initiatiefnemers vinden binnen de bestaande gebouwen plaats. Er worden geen gebouwen gesloopt en er vindt ook geen nieuwbouw plaats.
- c. voor niet-agrarische activiteiten in totaal maximaal 30% van het (voormalig) agrarisch bouwperceel bebouwd mag worden. De volgende uitzonderingen zijn hierop van toepassing:
1. detailhandel is toegestaan tot een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlak per (voormalig) agrarisch bouwperceel voor de verkoop van eigen of in de streek gekweekte of vervaardigde producten (opslag niet meegerekend) en/of voor de verkoop van producten met een directe binding aan op grond van deze beleidsregel toegestane toeristisch-recreatieve voorzieningen;
 2. een café en/of restaurant is toegestaan tot een maximum van 500 m² per (voormalig) agrarisch bouwperceel;
- Zoals ook onder punt b omschreven, vinden de activiteiten binnen de bestaande gebouwen plaats. Er vindt geen nieuwbouw of uitbreiding plaats.*
- d. voor agrarisch aanverwante activiteiten geen maximum bebouwd oppervlakte gesteld wordt. De volgende uitzonderingen zijn hierop van toepassing:
1. bouwwerken ten behoeve van de be- en/of verwerking van eigen of in de streek gekweekte of vervaardigde producten producten zijn toegestaan tot een maximum van 500 m² per (voormalig) agrarisch bouwperceel;
 2. bouwwerken ten behoeve van de be- en/of verwerking van mest en andere biomassa zijn toegestaan tot een maximum van 1000 m² per (voormalig) agrarisch bouwperceel;
 3. bebouwing in de vorm van teeltondersteunend glas is toegestaan tot een maximum van 2500 m² per (voormalig) agrarisch bouwperceel.

Dit is niet van toepassing op onderhavig plan.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'.

2.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000)

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot het plangebied is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000). Vanwege de stikstofproblematiek in relatie tot de Natuurbeschermingswet is de veehouderij buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied (D4000)' gehouden. In bestemmingsplan D4000 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.8) waardoor Burgemeester en Wethouders de bestemming 'Agrarisch' kunnen wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij', ten behoeve van een functieverandering, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Daarnaast moet bijlage 1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Dronten (D4000) in acht worden genomen. Dit wordt hieronder toegelicht.

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.

Onder andere door wettelijke veranderingen krijgt de gemeente de komende jaren meer zorgtaken. Nieuwe combinaties van zorg op lokaal niveau geven kansen waarvoor wellicht bestaande accommodaties kunnen worden ingezet. Uitgangspunt is en blijft dat passende zorg ook in de toekomst voor iedereen - jong en oud - bereikbaar is. Dit plan speelt hierop in.

Archeologiebeleid gemeente Dronten

De gemeente Dronten heeft een 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 via planologische procedures 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.

Toetsingskader bestemmingsplan

Door middel van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan de functie als zorgboerderij mogelijk worden gemaakt, waarbij de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Voor de motivering wordt getoetst aan de beleidsuitgangspunten behorende bij de wijzigingsbevoegdheid uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied D4000', omdat deze bevoegdheid de mogelijkheid biedt een zorgboerderij toe te staan.

In de beleidsuitgangspunten staat dat Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen, met inachtneming van het gestelde in Bijlage 1, in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij', mits:

1. toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 18, artikel 5, artikel 10 of artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
De regels van artikel 10 Maatschappelijk – Zorgboerderij zijn van overeenkomstige toepassing.
2. rekening wordt gehouden met het gestelde in Bijlage 1 onder 1.17;
Er wordt rekening gehouden met bijlage 1 onder 1.17. Dit wordt hieronder toegelicht.
3. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' en 'specifieke vorm van agrarisch - zoekgebied', met dien verstande dat de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' en 'specifieke vorm van agrarisch - zoekgebied' worden verwijderd;
De wijziging heeft betrekking op het agrarisch bouwvlak op de locatie Ellerweg 22 en naastgelegen agrarisch gebied (volgens bestemmingsplan D9010), dit komt overeen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel' en 'specifieke vorm van agrarisch - zoekgebied' zoals genoemd in bestemmingsplan D4000.
4. bij de wijziging naar 'Bedrijf' tevens een functieaanduiding voor de ter plaatse te vestigen bedrijfsactiviteit wordt aangebracht;
De wijziging heeft betrekking op de functie Zorgboerderij. Daarom hoeft er geen functieaanduiding aangebracht te worden.

In Bijlage 1 onder 1.17 staat het wijzigen naar een andere functie omschreven. Daarbij kan worden gedacht aan twee situaties, namelijk:

1. de functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel en het daarbijbehorende zoekgebied in verband met het beëindigen van het betreffende agrarische bedrijf;
2. wijziging van niet-agrarische functie naar agrarische bestemming, zie paragraaf 1.2.4. van deze bijlage.

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische functie om te zetten naar een zorgfunctie.

Een functieverandering bij beëindiging van het agrarische bedrijf zal, nadat gebleken is dat vestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk is, door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

- a. Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap, ofwel een agrarisch hulp- of nevenbedrijf.
Het gebruik van een gebiedseigen functie, in de vorm van agrarisch hulp- of nevenbedrijf, is op deze locatie mogelijk.

Echter, deze gebiedseigen functie is voor deze zorgboerderij heel belangrijk omdat er een specifieke vorm van therapie wordt uitgevoerd. De rust van het landelijk gebied is ontzettend belangrijk voor het uitoefenen van bovengenoemde therapie, omdat er dan geen afleiding, rumoer of andere bewegingen aanwezig zijn. Daarom moet deze zorgboerderij op de huidige locatie gevestigd zijn.

- b. Als geen gebiedseigen functie, een agrarisch hulp- of nevenbedrijf mogelijk is, dient de vrijkomende bebouwing vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de bedrijfsfunctie. Deze functie dient te worden gehuisvest in de bestaande bebouwing, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige bedrijfsbebouwing. Binnen de functieverandering naar een bedrijfsfunctie moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid, zoals opgenomen in Bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in 1.5.2 van overeenkomstige toepassing.

De functie Zorgboerderij is niet opgenomen in bijlage 2. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de criteria uit 1.5.2. Daarnaast worden de activiteiten van initiatiefnemer uitgevoerd binnen de bestaande gebouwen. Er worden geen gebouwen gesloopt. Initiatiefnemers willen de mogelijkheid hebben om eventueel boerderijkamers ten behoeve van de zorgboerderij te realiseren. Het is niet bekend wanneer deze kamers gerealiseerd worden. Wel is bekend dat deze dan gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing.

Binnen de functieverandering naar een maatschappelijke functie moet sprake zijn van een zorgboerderij of een naar de aard daarmee gelijk te stellen instelling.

- c. De functieverandering, met name de wijziging naar “Wonen”, mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Naburige agrarische bedrijven worden niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit wordt omschreven in hoofdstuk 4.

- d. Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen, alsmede de erfsingelbeplanting, als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven. Bij verandering naar een woonfunctie, dan wel een toegelaten bedrijfsfunctie, wordt er tevens naar gestreefd alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw, dat is de voormalige bedrijfswoning, en de daarbijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen;

Hier wordt aan voldaan. De activiteiten vinden binnen de bestaande gebouwen plaats.

Daarnaast blijft de bestaande erfbeplanting volledig intact. Er wordt geen nieuwe beplanting aangebracht, omdat het huidige erf over een robuuste erfsingel beschikt. Daarnaast wordt er bewust voor gekozen om de belevingstuin open te houden, om de overgang tussen bebouwd en onbebouwd terrein te accentueren.

Veder wordt er gepast omgegaan met reclame-uitingen.

- e. Tot slot moet een functieverandering in overeenstemming zijn met het bepaalde in artikel 14 van het bestaande Besluit externe veiligheid.

Hier wordt aan voldaan. Dit wordt omschreven in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele aspecten

3.1. Ruimtelijke beschrijving

Initiatiefnemers hebben op de locatie Ellerweg 22 te Biddinghuizen een zorgboerderij. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande gebouwen. Rondom het erf is een volledig in tacte erfsingel aanwezig. Hierdoor is er weinig zicht op de activiteiten van de zorgboerderij. De erfbepplanting zorgt ook voor rust op het erf, waardoor er ook rust is bij de kinderen en de jongeren die worden verzorgd en/of behandeld.

Buiten het bouwvlak is een parkeerplaats gelegen. Op naastgelegen weiland wordt een belevingstuin aangelegd. Op dit moment is dit stuk land in gebruik als grasland. Dit land is in eigendom van initiatiefnemers. In de belevingstuin worden dieren gehouden (kinderboerderij) en worden speeltoestellen geplaatst die geheel zijn ingericht voor kinderen met hersenletsel. De belevingstuin is een onderdeel van de zorgboerderij.

Er wordt geen nieuwe beplanting aangebracht, omdat het huidige erf over een robuuste erfsingel beschikt. Verder is er bewust voor gekozen om de belevingstuin open te houden, om de overgang tussen bebouwd en onbebouwd terrein te accentueren.

3.2. Beschrijving functie

De functie betreft een zorgboerderij voor kinderen en jongeren met (niet aangeboren) hersenletsel. Mensen met een niet aangeboren hersenletsel hebben bijvoorbeeld door een ongeval of ziekte hersenletsel opgelopen, waardoor zij beperkingen ondervinden bij het functioneren in de maatschappij. Deze mensen hebben baat bij zorg op een zorgboerderij die zijn gelegen in het landelijk gebied vanwege de rust.

Initiatiefnemers willen daarnaast de mogelijkheid hebben om eventueel boerderijkamers ten behoeve van de zorgboerderij te realiseren, waarbij cliënten (en ouders/verzorgers) de mogelijkheid hebben om te logeren. Het is niet bekend wanneer deze kamers gerealiseerd worden. Wel is bekend dat deze dan gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing.

3.3. Waterparagraaf

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over de plannen via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan niet leidt tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. Verder overleg is niet nodig. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De watertoets is als bijlage 2 bij deze onderbouwing opgenomen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1. Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

Hinder voor omliggende woningen

Een zorgboerderij is aangemerkt als bedrijfsmatige activiteit. De bedrijvigheid moet daarom getoetst worden aan zijn effecten op de omgeving. Een zorgboerderij is niet apart opgenomen in de VNG brochure. Er worden geen landbouwhuisdieren gehouden. De activiteiten van een 'kinderopvang' lijkt het meest op de activiteiten van een zorgboerderij. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter.

De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op de locaties Ellerweg 21, Ellerweg 23 en Ellerweg 24. De afstand tussen de woning van Ellerweg 21 en de zorgboerderij is 60 meter. De afstand tussen de woning van de Ellerweg 23 en de zorgboerderij is 92 meter. De afstand tussen de woning van de Ellerweg 24 en de zorgboerderij is 100 meter. De zorgboerderij bevindt zich op gepaste afstand ten opzichte van gevoelige objecten in de omgeving.

Daarnaast vinden de activiteiten grotendeels binnen de gebouwen plaats, waardoor de hinder door geluid nihil is.

Belemmering voor omliggende bedrijven

De zorgboerderij is een milieugevoelige functie. Van belang is dat de zorgboerderij omliggende bestaande bedrijvigheid niet belemmert. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten bevinden zich op het perceel Ellerweg 24, direct grenzend aan het plangebied. Aan de Ellerweg 24 is een melkveebedrijf gevestigd. Hiervoor geldt een milieucategorie van 3.2, met een richtafstand van 100 meter voor het aspect geur.

De afstand tussen de ligboxenstal en de zorgboerderij is 85 meter. Hier wordt dus niet geheel voldaan aan de richtafstand voor wat het aspect geur. Ten aanzien hiervan kan worden gesteld dat volgens de Wet geurhinder en veehouderij er een minimale afstand van 50 meter moet zijn tussen een geurgevoelig object en een geuremissiepunt (artikel 4, eerste lid van de Wgv) moet worden aangehouden. De afstand van 85 meter is daarmee acceptabel.

Overigens blijft de afstand ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. De voorgestelde zorgboerderij levert daardoor geen extra beperkingen voor de agrarische bedrijfsactiviteiten van het belendende agrarische bouwperceel op.

Vanuit de milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

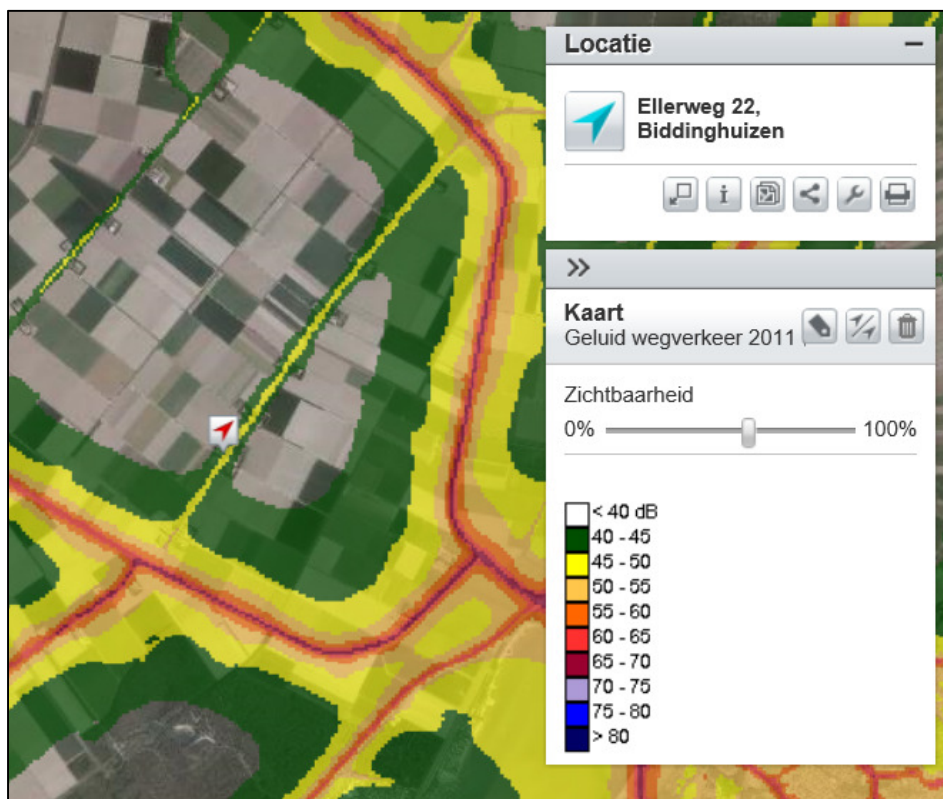
4.2. Wegverkeergeluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed.

De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een zorgboerderij betreft een geluidsgevoelige functie. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Ellerweg. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 60 km per uur. De weg heeft een wettelijke geluidzone van 250 meter.

Op onderstaande afbeelding is de geluidsbelasting door het wegverkeer weergegeven.



Afbeelding 5: Geluidsbelasting (bron: Atlas Leefomgeving)

De geluidbelasting wordt uitgedrukt in de gemiddelde geluidbelasting over een etmaal (Lden). De geluidbelasting 's avonds en 's nachts is hinderlijker dan die van overdag en wordt daarom veel zwaarder meegerekend.

De kaart is gemaakt door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) voor de situatie in 2011.

Te zien is dat de Ellerweg een geluidsbelasting van 45-50 dB veroorzaakt (gele lijn). Naast de Ellerweg is een strook van 40-45 dB geluidsbelasting te zien (groene strook). De zorgboerderij is in de groene strook gelegen. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De groene strook geeft aan dat de geluidsbelasting 40-45 dB is. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling. Er is op dit moment geen sprake van te hoge geluidsbelasting. Omdat de verkeersintensiteit niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie (zie paragraaf 4.8 – blz. 23) kan geconcludeerd worden dat ook in de beoogde situatie geen sprake is van te hoge geluidsbelasting.

4.3. Bodem

Voor het project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De ontwikkelingen vindt plaats op het erf van een agrarisch bedrijf, binnen bestaande gebouwen en op nabijgelegen grond. Het is niet aannemelijk dat deze gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom in het kader van dit plan niet nodig.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

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 gemeente Dronten heeft zijn eigen archeologisch beleid. Het beleid beperkt zich tot archeologische terreinen waarvan de behoudenswaardigheid al is aangetoond en tot reële archeologische verwachtingen. Gebieden met een lage archeologische verwachting en gebieden waarvan bekend is dat de bodem al is verstoord, vallen buiten de reikwijdte van het gemeentelijk archeologiebeleid en zijn daarmee gekwalificeerd als 'archeologievrij gebied'. Voor de gebieden die een archeologische verwachtingswaarde hebben, zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd met 'Archeologisch waardevol gebied'.

Omdat slechts sprake is van functieverandering van de bestaande gebouwen, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Vanuit dit aspect bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Om dat slechts sprake is van een verandering in bestaande gebouwen worden de aanwezige cultuurhistorische waarden gerespecteerd. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.5. Ecologie

Bij de nieuwe activiteit moet rekening worden gehouden met het beleid en de wetgeving voor de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde gebied Veluwerandmeren ligt op ruim 2,5 kilometer afstand. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit plan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De ontwikkeling betreft het uitoefenen van een tweede tak binnen bestaande gebouwen. Hiervoor zijn geen fysieke ingrepen noodzakelijk. Het is mogelijk dat in het gebouw en/of in de omliggende beplantingen verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Gelet op de aard van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt, gaat het in dat geval om niet zeer verstoringsgevoelige soorten. Het wijzigen van de functie van het gebouw doet geen afbreuk aan potentiële verblijfplaatsen. Daarnaast is er geen sprake van sloop. Er zijn dus geen conflicten met de Wet Natuurbescherming aan de orde.

Voor alle soorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat bij het uitvoeren van de plannen eventueel aanwezige dieren in de gelegenheid gesteld moeten worden om zich te verplaatsen naar een ander leefgebied.

4.6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft 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.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan is getoetst aan hoofdstuk 5.1 van de Wet milieubeheer door te motiveren dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het tevens nodig om na te gaan in hoeverre de heersende luchtkwaliteit een belemmering vormt voor het uitoefenen van de zorgboerderij. De nabijgelegen wegen zijn niet opgenomen in de kaart van de NSL monitoringtool. Daarom kan de NSL monitoringtool hiervoor niet worden gebruikt. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland geven een grof beeld van de luchtkwaliteit (grid 1 km bij 1 km). Gezien de weergegeven concentraties in deze kaarten en het aantal en soort bronnen in de omgeving kan gemotiveerd worden dat het onwaarschijnlijk is dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling de grenswaarden genoemd in bijlage 1 van de Wet milieubeheer worden overschreden.

4.7. Externe veiligheid

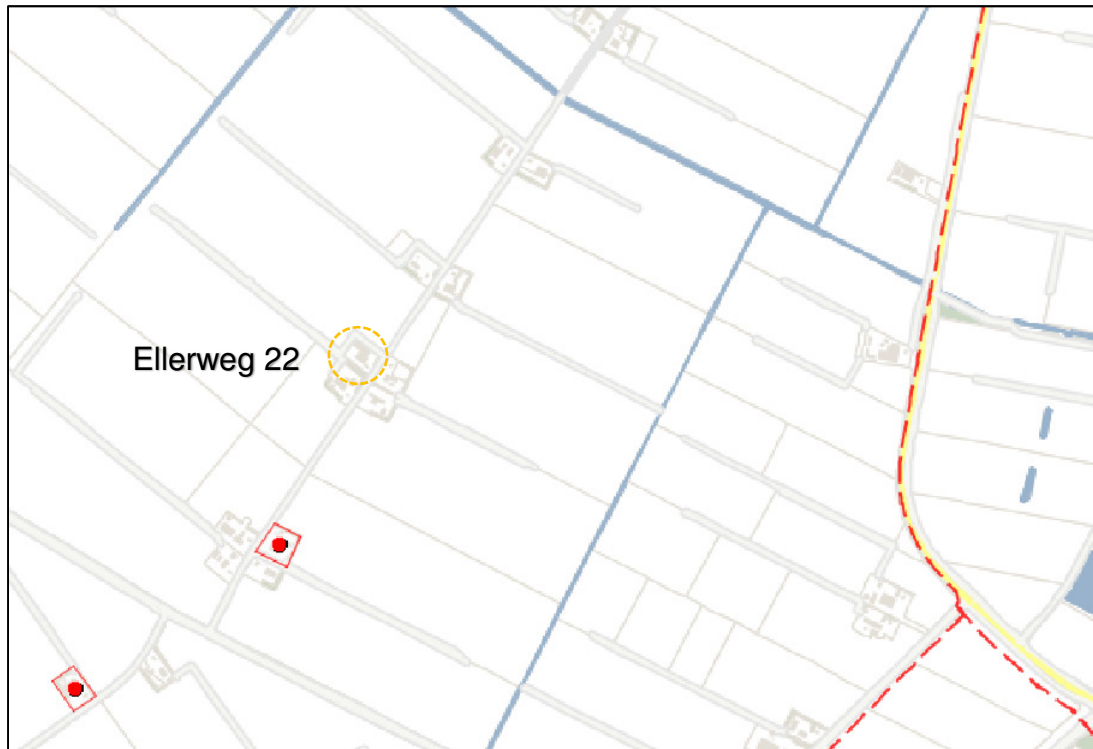
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

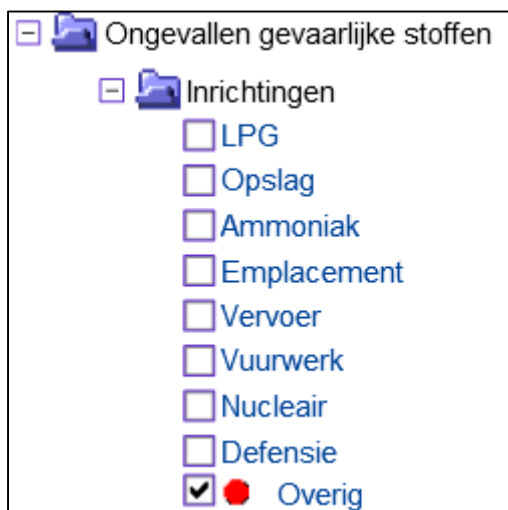
Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland bekeken. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen bovengrondse tanks of ondergrondse buisleidingen liggen. Daarnaast is de Ellerweg geen transportroute voor gevaarlijke stoffen. De buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen, die op grotere afstand zijn gelegen, zijn weergegeven in afbeelding 6.

Binnen een straal van 550 meter zijn geen gevaarlijke activiteiten aanwezig.



Afbeelding 6: Aanwezige buisleiding en transportroute gevaarlijke stoffen in plangebied



Bepaling groepsrisico

Bij de bepaling van het groepsrisico is het van belang te kijken of de personendichtheid zal toenemen. Eigen personeel en bezoekers dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename van de personendichtheid ter plaatse. Hierdoor wordt het groepsrisico mogelijk hoger. Echter zijn nabij de planlocatie geen mogelijke risicobronnen gelegen, waarmee geen sprake is van een onevenredig risico op de planlocatie. Hiermee is geen sprake van een onevenredige toename van het groepsrisico, zelfs als de personendichtheid toeneemt.

Buisleiding

De buisleiding ligt ten oosten van het plangebied op circa 1700 meter. De buisleiding heeft een diameter van 12,76 inch en een druk van 66,20 bar. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot de buisleiding, kan geconcludeerd worden dat deze niet binnen het invloedsgebied ligt.

4.8. Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang om te toetsen of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt.

Ontsluiting

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Ellerweg. De planlocatie is voorzien van twee inritten vanaf de Ellerweg. Op en naast het bouwvlak is gelegenheid om te parkeren. De parkeerplaatsen naast het bouwvlak zijn te bereiken via een aparte ontsluiting die ook aansluit op de Ellerweg. Zie hiervoor ook afbeelding 7.

Er is voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en te verlaten. Hierdoor is er geen onnodige verkeershinder op de Ellerweg.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierbij hoeft niet op de Ellerweg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende personenauto's en/of vrachtwagens de weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

Verkeersbewegingen

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen beperkt toenemen. Hierbij zal de verkeersdruk op de omgeving en de infrastructuur ook beperkt toenemen. Het aantal verkeersbewegingen wordt hieronder toegelicht. De verkeersveiligheid ter plaatse zal door deze beperkte veranderingen niet nadelig worden beïnvloed.

Het aantal cliënten kan per dag variëren van 4 tot 8. Deze worden doorgaans 's morgens met een personenauto gebracht en (indien de ouder/verzorgster niet op de locatie blijft) 's avonds weer opgehaald. Uitgaande hiervan zijn er voor de cliënten maximaal 16 verkeersbewegingen per dag.

Voor wat betreft het aantal medewerkers (begeleiders/ therapeuten/vrijwilligers) ligt dit aantal op 2 tot 4. Het aantal verkeersbewegingen van medewerkers komt hierbij neer op 8 per dag.

Daarnaast dient rekening te houden geworden met verkeersintensiteiten van incidentele verkeersintensiteiten. Hiervoor wordt rekening gehouden met 4 verkeersbewegingen per dag.

Afgerond ligt het aantal verkeersbewegingen per dag op circa 28 bewegingen per dag.

Met onderhavige ontwikkeling is daarom sprake van een beperkte toename van de verkeersintensiteit die echter wordt gecompenseert door verkeersafname door vermindering van de agrarische

activiteiten. Daarmee heeft de ontwikkeling geen consequenties voor de verkeersbelasting van de Ellerweg.



Afbeelding 7: Ontsluiting en parkeren op Ellerweg

Infrastructuur

Een nieuwe ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben op de bestaande infrastructuur. Hierbij is het van belang de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk te behouden en, waar mogelijk, te versterken.

Bij voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken.

Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

Parkeren

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Op het erf kan geparkeerd worden (+/- 6 parkeerplaatsen en nogmaals +/- 10 parkeerplaatsen op het achtererf), maar ook op naastgelegen parkeerplaats is voldoende parkeergelegenheid (+/- 10 parkeerplaatsen). Daarnaast is er op eigen terrein voldoende gelegenheid voor zowel vracht- als personenauto's om te kunnen parkeren. Voor bezoekers van de zorgboerderij zijn parkeerplaatsen binnen het bouwvlak gerealiseerd met voldoende manoeuvreerruimte op het erf. Medewerkers parkeren voornamelijk buiten het bouwvlak. Parkeren kan dus geheel op eigen terrein plaatsvinden.

In de 'Nota Parkeernormen Dronten 2016' zijn de parkeernormen van de gemeente opgenomen. Voor een woning in het buitengebied wordt gerekend met een norm van 2,4. Voor een zorgboerderij (vergelijkbaar met een kinderdagverblijf in het buitengebied) wordt gerekend met een norm van 1,5 per 100 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Voor de boerderijkamer (vergelijkbaar met een Bed & Breakfast in het buitengebied) wordt gerekend met een norm van 1,0 plaats per kamer.

Volgens bovenstaande nota is het aantal benodigde parkeerplaatsen:

- Woning buitengebied:	2,4 = afgerond	3 plaatsen
- Zorgboerderij 1.000 m ² :	1000/100 x 1,5 =	15 plaatsen
- Boerderijkamers	5 x 1 =	<u>5 plaatsen</u> +
-	Totaal benodigd:	23 plaatsen

Zoals hierboven omschreven en zoals te zien is op afbeelding 7, zijn er op de planlocatie circa 26 parkeerplaatsen voor auto's aanwezig.

De locatie biedt dus voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

De planlocatie is reeds voorzien van een goede ontsluiting. Deze ontsluiting zal na de realisatie van de plannen niet verslechteren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen gelijk blijven of beperkt afnemen. Hiermee zal de ontsluitingsweg voldoende capaciteit blijven bieden.

Bij ontwikkelingen mag de bestaande infrastructuur niet worden aangetast. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hiermee is geen sprake van aantasting van de huidige infrastructuur.

Hiermee kan worden gesteld dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen te verwachten zijn.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het project wordt enerzijds bepaald door een financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

5.1. Financiële haalbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt. Hiermee wordt het plan van initiatiefnemer financieel haalbaar geacht.

5.2. Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling 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. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. De kosten voor het voorliggend plan worden gedekt uit de gemeentelijke leges die voor rekening komen van de eigenaar van het perceel.

5.3. Planschade

Tot slot is voor eventuele planschade een planschade overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente afgesloten.

5.4. Overleg

Voorliggend plan is op donderdag 13 april 2017 vanuit de gemeente naar de provincie gestuurd in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie heeft op het plan gereageerd. De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in deze toelichting.

Hoofdstuk 6 Afweging en conclusies

6.1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het gebruik van een agrarisch bouwperceel en de daarbij behorende bebouwing worden gebruikt als zorgboerderij in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6.2. Afweging

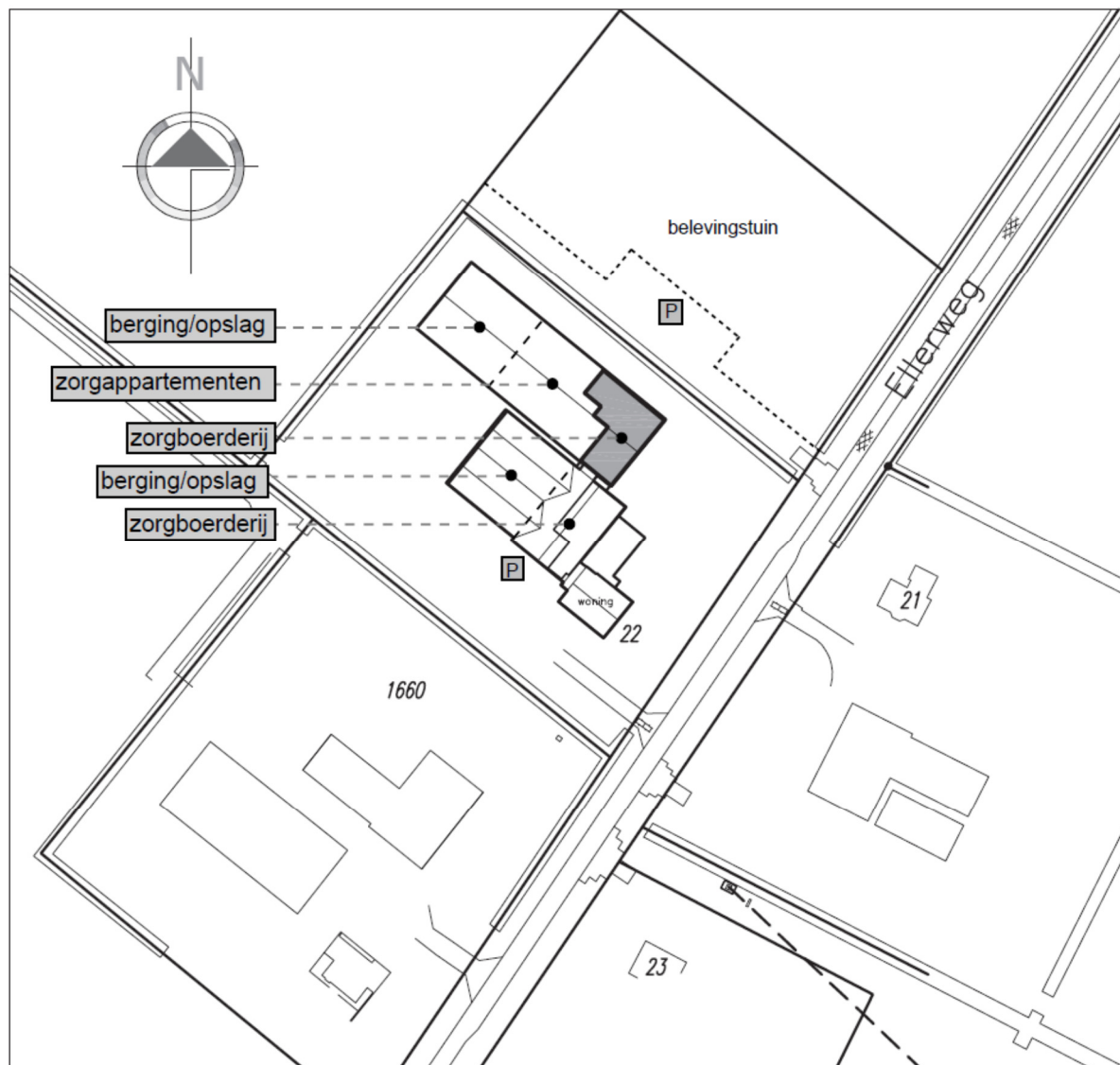
In de afweging is aansluiting gezocht bij het vastgestelde beleid zoals omschreven in 'Bestemmingsplan Buitengebied D4000' (art. 10). De afwijking van het bestemmingsplan is uitsluitend functioneel. Het betreft een functieverandering van agrarische bedrijfsfunctie naar een maatschappelijke functie. De activiteiten van de zorgboerderij vinden binnen de bestaande gebouwen plaats. Daarnaast blijft de bestaande erfsingel volledig in tact. Naburige agrarische bedrijven worden niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Ook zijn er geen nadelige gevolgen die betrekking hebben op milieu, geluid, bodem, archeologie, ecologie, lucht, externe veiligheid en verkeer.

Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

6.3. Conclusie

Het vergunnen van het gebruik als zorgboerderij op de voorgestelde locatie is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1 Situatietekening



Bijlage 2 Watertoets



datum 24-1-2017
dossiercode 20170124-37-14469

Geachte heer/mevrouw De heer A.J. Albers,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de procedure **geen waterschapsbelang**.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Hierbij ontvangt u de waterparagraaf voor de procedure geen waterschapsbelang. Deze is automatisch gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw ruimtelijk plan.

Positief wateradvies en geen vooroverleg

Waterschap Zuiderzeeland geeft op basis van de door u gegeven antwoorden een positief wateradvies met daarbij een algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Wij willen u verzoeken de waterbelangen (o.a. waterlichamen, waterkeringen en rioolwaterzuiveringen) die eventueel aanwezig zijn binnen het plangebied op een juiste manier te bestemmen of te reguleren. Het team Waterprocedures van het waterschap kan op uw verzoek daarover adviseren.

In verband met het beperkte waterschapsbelang achten wij het niet nodig om, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening met Waterschap Zuiderzeeland vooroverleg te voeren over het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze ontwikkeling cq dit plangebied. Indien de relevante wateraspecten in het ruimtelijk plan goed bestemd of gereguleerd worden dan zien wij het ontwerp ruimtelijk plan met vertrouwen tegemoet. Deze kunt u zenden naar watertoets@zuiderzeeland.nl

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante waterbelangen, zoals waterkeringen, rioolwaterzuiveringen en waterlichamen zijn opgenomen in de verbeelding en/of gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Indien er wijzigingen in de planontwikkeling optreden die consequenties hebben voor het watersysteem dan verzoeken wij u contact op te nemen met het Waterschap Zuiderzeeland onder telefoonnummer 0320 274911 of via de email watertoets@zuiderzeeland.nl. Ook is het mogelijk de digitale watertoets opnieuw te doorlopen.

De WaterToets 2014



datum 24-1-2017
dossiercode 20170124-37-14469

Samenvatting ingevulde gegevens watertoets

De watertoets is doorlopen voor een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland. Voor algemene informatie over de watertoets van Zuiderzeeland kunt u ook terecht op onze website www.zuiderzeeland.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0320-274911. U kunt ook een email sturen naar watertoets@zuiderzeeland.nl.

Uit deze toets volgt de procedure **geen waterschapsbelang**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Algemene gegevens

Gegevens plangebied

Naam van het project: Ellerweg 22 te Biddinghuizen
Omschrijving plangebied: {planomschrijving}
Adres plangebied: {plan_straat} {plan_nummer}
{plan_postcode}, {plan_plaats}
Kadastraal nummer: {plan_kadastraal}

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager: De heer A.J. Albers
Naam organisatie: Countus accountants + adviseurs b.v.
Email aanvrager: k.kamphuis@countus.nl
Adres aanvrager: Postbus 1
7475 ZG, Markelo
Telefoon aanvrager: 0547-368368

Gegevens gemeente

Gemeente Dronten
Contactpersoon: Ite Meints
Telefoon: 0321-388911
Email contactpersoon: i.meints@dronten.nl

Overzicht toetsing plangebied en beantwoording vragen

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Dronten

Vragen:

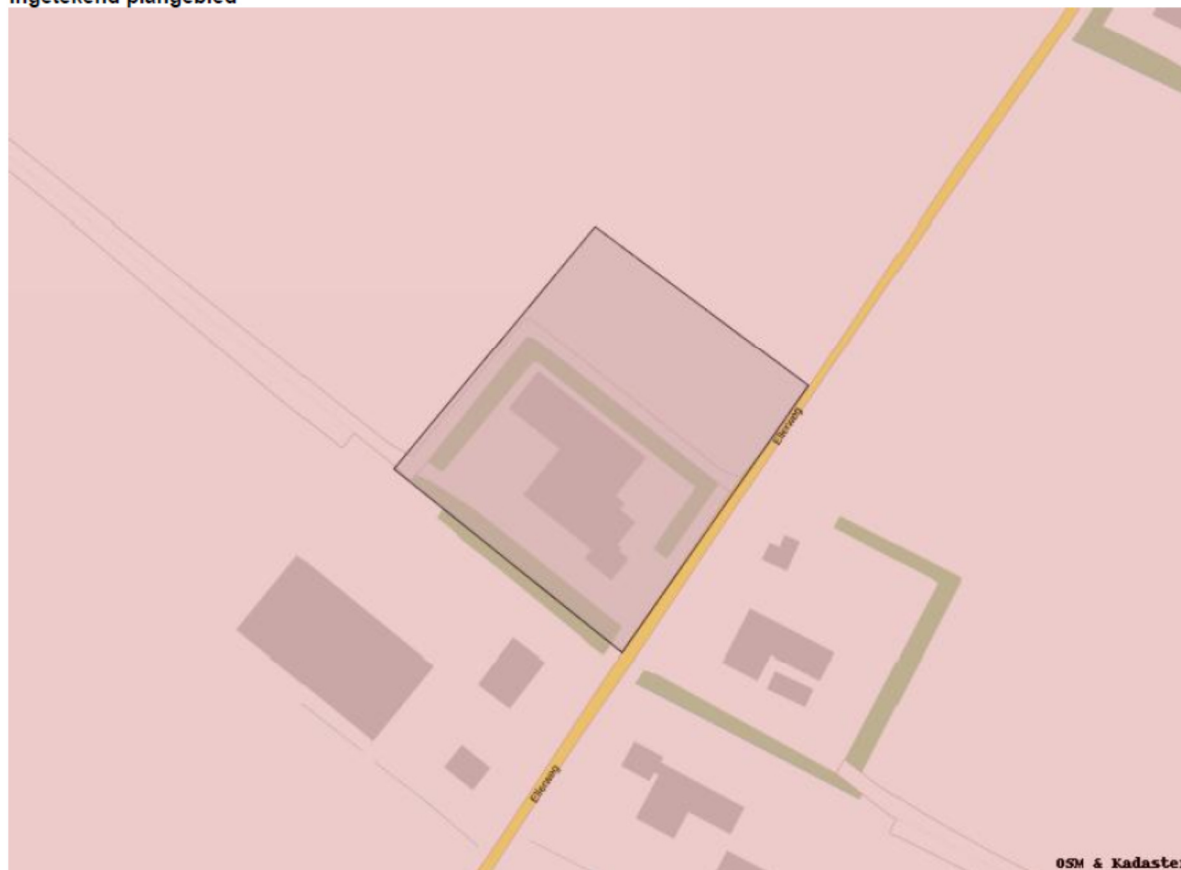
Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? ja

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig] in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden [ve] of in stedelijk gebied groter dan 30 ve.? nee

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Ingetekend plangebied



De WaterToets 2014