

Ruimtelijke onderbouwing

“Omgevingsvergunning Karel Doormanweg 26, Tollebeek”

Plannaam: Omgevingsvergunning Karel Doormanweg 26, Tollebeek

Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning

Datum: 14 januari 2013, aangepast 9 april 2013

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING.....	4
1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	5
1.3 EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.4 LEESWIJZER.....	6
2. DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	7
2.1.1 <i>Gemeente Noordoostpolder</i>	7
2.2 HET PROJECTGEBIED	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 INLEIDING	9
3.2 GEWENSTE ONTWIKKELING.....	9
3.2.1 <i>Bebouwing</i>	9
3.2.2 <i>Landschappelijke inpassing</i>	10
3.3 VERKEERSASPECTEN.....	10
4. BELEIDSKADER	11
4.1 RIJKSBELEID.....	11
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
4.2 PROVINCIAAL BELEID.....	11
4.2.1 <i>Omgevingsplan Flevoland 2006</i>	11
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	13
4.3.1 <i>Toekomstvisie Noordoostpolder 2030</i>	13
4.3.2 <i>Duurzaamheidsplan 2012-2015</i>	14
4.3.3 <i>Bestemmingsplan "Landelijk gebied, 2004"</i>	14
4.3.4 <i>Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid</i>	15
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1 GELUID	16
5.1.1 <i>Wettelijke kaders</i>	16
5.1.2 <i>Beoordeling</i>	16
5.2 BODEMKWALITEIT	16
5.3 LUCHTKWALITEIT	17
5.3.1 <i>Niet in betekenende mate</i>	17
5.3.2 <i>Conclusie</i>	18
5.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	18
5.4.1 <i>Plaatsgebonden risico</i>	19
5.4.2 <i>Groepsrisico</i>	19
5.4.3 <i>(Beperkt) kwetsbare objecten</i>	19
5.4.4 <i>Risicovolle activiteiten</i>	19
5.4.5 <i>Plangebied</i>	19
5.5 MILIEUZONERING	19
5.5.1 <i>Algemeen</i>	19
5.5.2 <i>Onderzoeksresultaten milieuzonering</i>	20
5.5.3 <i>Conclusie milieuzonering</i>	21
5.6 GEUR.....	21
5.6.1 <i>Wet geurhinder en veehouderijen</i>	21
5.6.2 <i>Geurverspreidingsmodel</i>	21
5.6.3 <i>Minimale afstanden</i>	22
5.6.4 <i>Conclusie</i>	22
5.7 FLORA & FAUNA.....	22
5.7.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	22
5.7.2 <i>Soortenbescherming</i>	23
5.7.3 <i>Conclusie</i>	23
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	24

5.8.1	Archeologie	24
5.8.2	Cultuurhistorie	25
5.8.3	Conclusie.....	25
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	25
5.9.1	Kader.....	25
5.9.2	Onderzoek en conclusie.....	26
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	26
5.11	VERKEERSTECHNISCHE ASPECTEN	26
6.	WATERPARAGRAAF.....	27
6.1	INLEIDING.....	27
6.2	WATERRELEVANT BELEID	27
6.3	WATERTOETSproces.....	27
6.4	INVLOED OP DE WATERHUISHOUDING	28
6.5	VOLDOENDE WATER.....	28
6.6	SCHOON WATER	28
7.	UITVOERBAARHEID.....	30
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
8.	CONCLUSIE	31

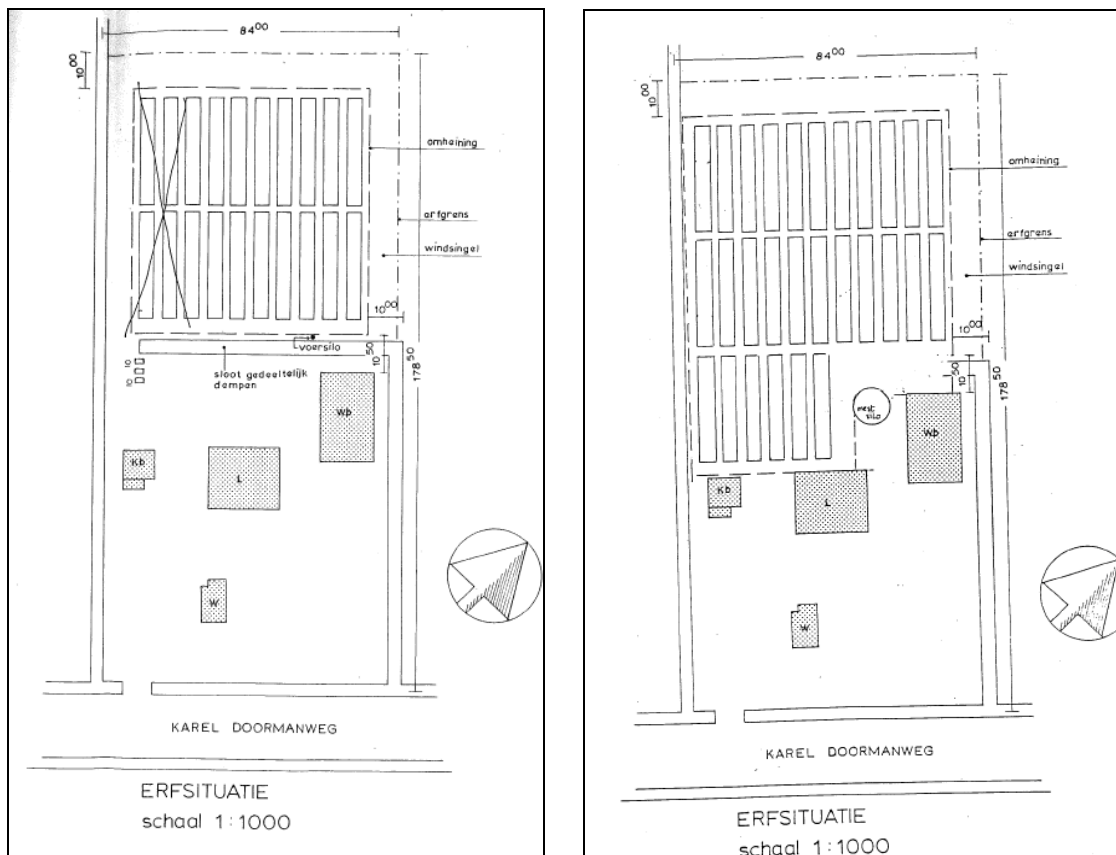
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

Initiatiefnemer is eigenaar van de pelsdierenfokkerij aan de Karel Doormanweg 26 te 8309 PA Tollebeek. Ter plaatse van deze intensieve veehouderij worden nertsen gehouden. In verband met de aangepaste wettelijk eisen op het gebied van dierenwelzijn is een vergroting van het oppervlak aan stalruimte noodzakelijk. Hierbij wordt ingespeeld op de "Verordening welzijnsnormen nertsen (PPE) 2003". Hierin zijn regels gesteld aan de welzijnsnormen en daarmee aan de huisvesting voor nertsen. Dit gaat onder andere in op de minimale omvang van een leefruimte en de minimale bezetting daarvan.

Het concrete voornemen betreft sloop van diverse bestaande opstanden zoals stalruimte voor het houden van pelsdieren (sheds), een opslagruimte, een mestsilo en een mestplaat en realisatie van nieuwe stalruimte voor het houden van pelsdieren, een werktuigenberging, een mestsilo en een mestplaat. De nieuwbouw van de stallen voor het houden van pelsdieren zal een ander type gebouw zijn dan de bestaande stallen, maar er zal geen uitbreiding van het aantal dieren plaatsvinden.

De realisatie van de stallen (sheds) is op basis van het geldende bestemming niet mogelijk. Omdat binnenplanse afwijkingmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3. Het College van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Noordoostpolder heeft in haar vergadering van 13 november 2012 besloten medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Dit onder de voorwaarden dat de aanvraag past binnen de verleende vrijstelling en bouwvergunning van 1987 en 1995. Een uitsnede van de tekening behorende bij de vergunning van 1987 en 1995 is hierna weergegeven.

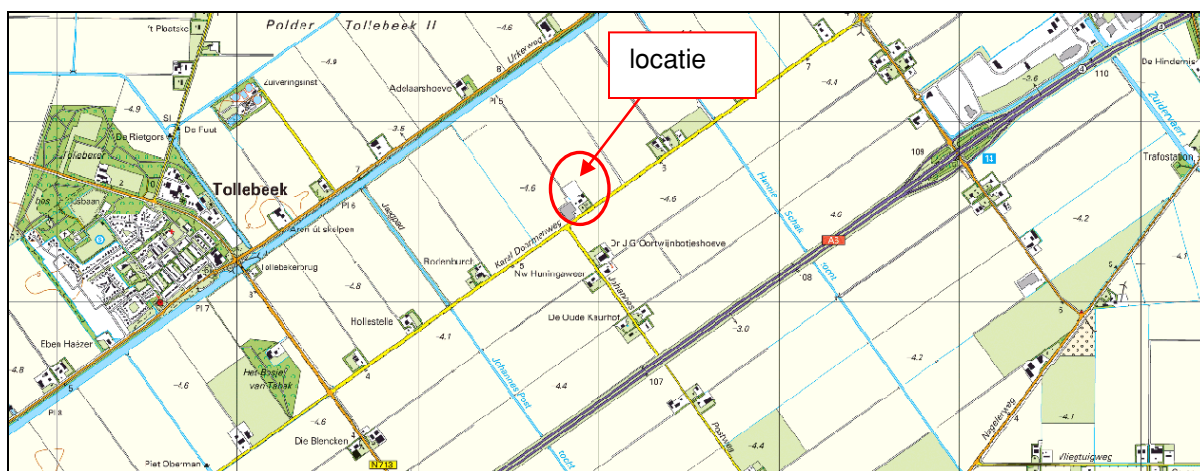


Figuur 1.1: Uitsnede tekeningen van de bouwvergunning uit resp. 1987 en 1995

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding Ai (Ai staat voor intensieve veehouderij). Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheden ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo. Ook valt het gevraagde verzoek niet binnen de zogenaamde lijst van "kruimelgevallen" zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. De afwijkmogelijkheid ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo kan uitkomst bieden. Voorwaarde om deze procedure te kunnen starten is dat er een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Karel Doormanweg 26 te Tollebeek, in het buitengebied de gemeente Noordoostpolder, ten zuidoosten van de kern Tollebeek. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie D nummer 1059. Figuur 1.1 laat de ligging van het projectgebied zien.



Figuur 1.2: Ligging van het projectgebied ten opzichte van Tollebeek (Bron: Kadaster)

1.3 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Voor wat betreft de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing verklaart 5.20 Bor een aantal artikelen van toepassing. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing in ieder geval moet voldoen. In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

- een verantwoording van de gemaakte keuzen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 5.8.
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 5 en 6 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 5.3.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het gewenste plan beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Noordoostpolder beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 geeft de conclusie weer van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke aspecten van de omgeving en de huidige situatie van het projectgebied beschreven.

2.1 Landschappelijke aspecten

2.1.1 Gemeente Noordoostpolder

In het bestemmingsplan “Landelijke gebied, 2004” worden enkele belangrijke kenmerken geschetst van het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Er wordt hierbij in landschappelijk opzicht een onderscheid gemaakt tussen het gebied binnen de ring van dorpen en het gebied buiten deze ring. Zowel binnen als buiten de ring vormt het behoud van de landschappelijke openheid een belangrijke doelstelling en ook wordt in beide gebieden gestreefd naar een versterking van het assenkruis (gedeelte Lemstervaart, Urkervaart-Urkerweg, Zwolsevaart-Marknesserweg, Vollenhoverweg, Kamperweg, N50).

Verder vormt het oorspronkelijke beeld van de polder van groene erven in een open landbouwgebied het uitgangspunten voor ontwikkelingen (“groene eilanden”). Instandhouding, herstel en ontwikkeling van erfbeplanting vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt van beleid.

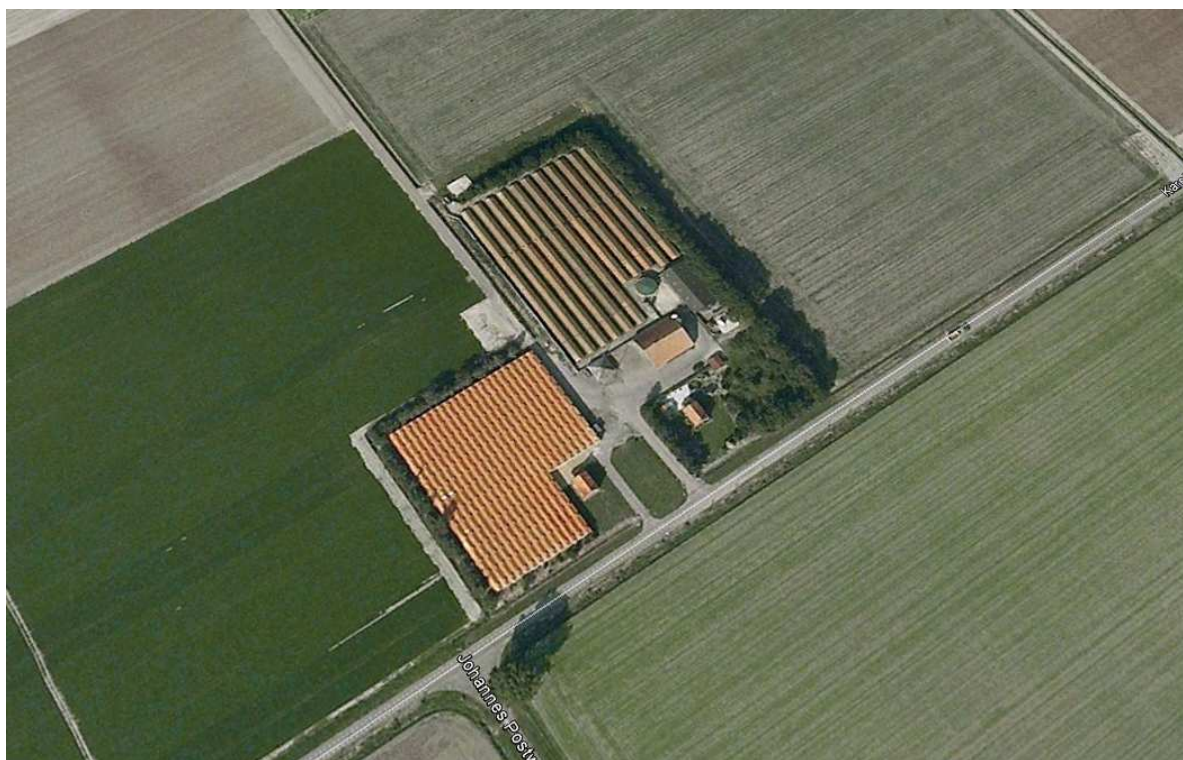
2.2 Het projectgebied

Het projectgebied betreft een pelsfokkerij aan de Karel Doormanweg 26 te Tollebeek. Deze locatie heeft een totaal oppervlak van 3,30 ha.

Het projectgebied betreft een gedeelte van deze locatie, te weten kadastraal nummer 1974. Dit perceel heeft een oppervlak van ca. 2,50 ha. Rondom het projectgebied zijn gronden ten behoeve van de landbouw.

De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit:

- stalruimte voor het houden van nertsen;
- bedrijfsbebouwing;
- mestsilos;
- kuilplaat;
- opslagruimte;
- een tweetal bedrijfswoningen.



Figuur 2.2: Inrichting huidige situatie projectgebied (Bron: Google Earth)

3. PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inleiding

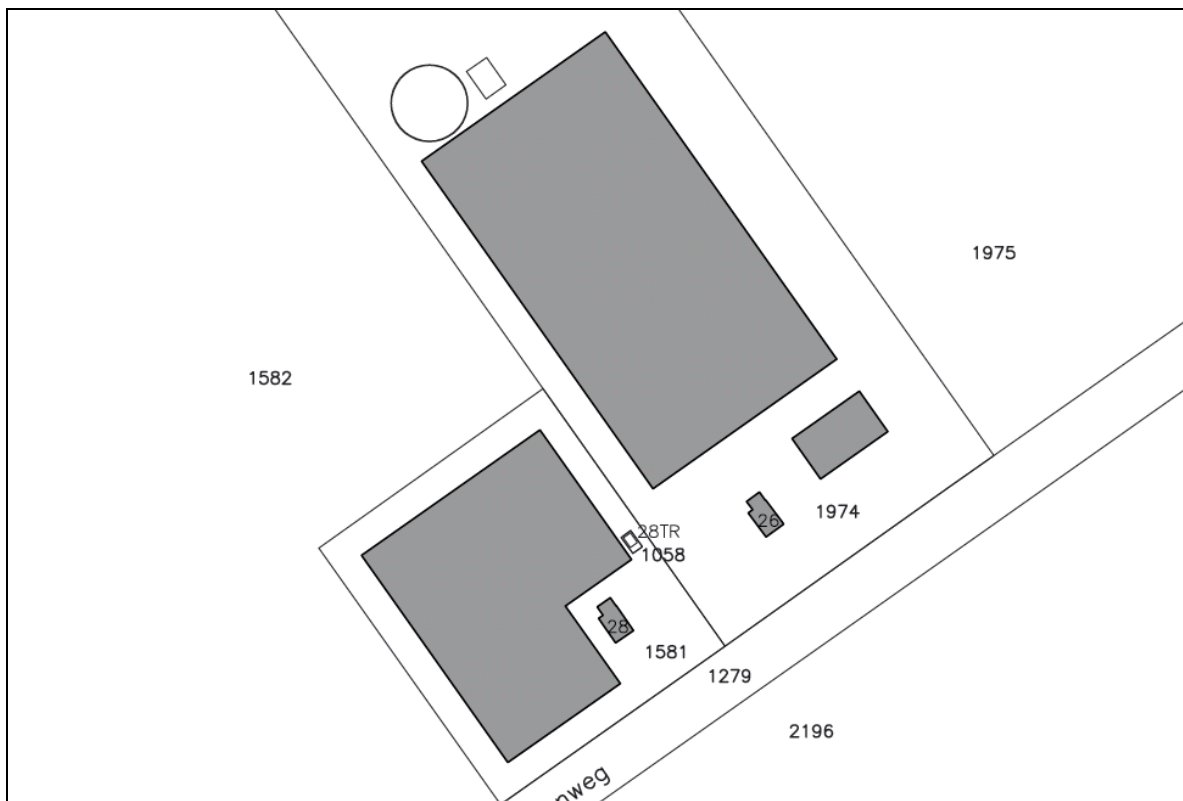
Initiatiefnemer is eigenaar van de pelsdierenfokkerij aan de Karel Doormanweg 26 te 8309 PA Tollebeek. Ter plaatse van deze intensieve veehouderij worden nertsen gehouden. In verband met de aangepaste wettelijk eisen op het gebied van dierenwelzijn is een vergroting van het oppervlak aan stalruimte noodzakelijk. Hierbij wordt ingespeeld op de “Verordening welzijnsnormen nertsen (PPE) 2003”. Hierin zijn regels gesteld aan de welzijnsnormen en daarmee aan de huisvesting voor nertsen. Dit gaat onder andere in op de minimale omvang van een leefruimte en de minimale bezetting daarvan.

Doordat een deel van de bestaande stalruimte dermate verouderd is, zal dit vervangen moeten worden. Dit zal in combinatie met aanpassing voor bovenstaande wettelijke eisen gerealiseerd worden. Het concrete voornemen betreft dan ook sloop van bestaande stallen (sheds) en realisatie van nieuwe stalruimte en een mestsilo. De nieuwbouw van de stallen zal een ander type gebouw zijn dan de bestaande stallen, maar er zal geen uitbreiding van het aantal dieren plaatsvinden.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Bebouwing

Om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen vanuit de “Verordening welzijnsnormen nertsen (PPE) 2003”, dienen de stalruimte te worden uitgebreid. Doordat enkele overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt ontstaat ruimte voor deze uitbreiding.



Figuur 3.1: Weergave van de gewenste situatie

3.2.2 Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is de locatie in het geheel ingepast door groensingels en een erfsloot rondom het bedrijf. Dit past binnen het beleid van de gemeente Noordoostpolder om groene erven in de polder te stimuleren ("groene eilanden"). De nieuwbouw zal volledig worden gerealiseerd binnen deze groensingels en de aanwezige erfsloot. De afstand tussen het hart van de erfsloot en de gebouwen zal ca. 25 meter zijn. Dit is passend binnen het beleid, waarin is aangegeven dat er minimaal 12 meter aangehouden dient te worden. Zodoende is van enige vorm van aantasting van het landschap geen sprake en is verdere landschappelijke inpassing niet noodzakelijk.

3.3 Verkeersaspecten

Voorliggend initiatief zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen aangezien het dieraantal gelijk blijft. De bestaande in- en uitrit aan de Karel Doormanweg blijft behouden. Gezien het feit dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt en er geen in- en uitritten worden toegevoegd, is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen sprake van belemmeringen.

In de huidige situatie is voldoende gelegenheid voor het parkeren, laden en lossen op het perceel. Met dit plan wordt deze situatie niet gewijzigd, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen sprake is van belemmeringen.

4. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de hoofdoelen. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsplan Flevoland 2006

4.2.1.1 Algemeen

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsplan Flevoland 2006. Dit plan is op 2 november 2006 vastgesteld. Dit plan omvat het provinciaal streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingplan en het verkeer- en vervoerplan.

Het Omgevingsplan bevat het provinciale omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015, met een doorkijk naar 2030. Daarnaast bevat het Omgevingsplan de hoofdlijnen van het economische en het sociaal-culturele beleid. Door alles in één integraal plan samen te voegen, zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd.

In het Omgevingsplan zijn diverse kaarten opgenomen, voor het aangeven van de Ecologische Hoofdstructuur, gebieden en functies met betrekking tot Water en de grondwaterbescherming en -reserveringsgebieden. Voorliggende locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de ligging buiten de zoekgebieden van de toekomstvisie en de Ecologische Hoofdstructuur, kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsplan Flevoland 2006.

In het omgevingsplan zijn beleid en uitvoering gekoppeld en dit wordt weergegeven in de uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda maakt onderscheid tussen integrale gebiedsgerichte aanpak (in de vorm van zgn. speerpuntgebieden) en sectorale aanpak. De gebiedsgerichte aanpak staat voorop. Er is daarom een beleidskader opgesteld voor het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Voorliggend initiatief is gelegen in het landelijke gebied, derhalve wordt hierna uitsluitend ingegaan op dit beleidskader.

4.2.1.2 Beleidskader landelijk gebied

Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil de agrarische sector in haar verdere ontwikkeling faciliteren en ondersteunen, zodat dat er een duurzame, vitale landbouwsector ontstaat en er meer mogelijkheden ontstaan voor de ontwikkeling van andere economische functies in het landelijke gebied. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie.

Op vergroting van agrarische bouwpercelen is de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen van toepassing. Richtinggevend is dat eerst de ruimtelijke mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage zijn verkend en te beperkt zijn bevonden, voordat een vergroting van een agrarisch bouwperceel aan de orde kan komen. De vergroting dient verband te houden met de agrarische bedrijfsvoering of met een aangetoonde noodzaak voor aanwezige niet-agrarische activiteit. Voorts wordt de voorwaarde gesteld dat de erfingel hersteld wordt en dat de verkeersafwikkeling op het perceel en op de openbare weg veilig is.

Specifiek voor de intensieve veehouderij stelt de provincie dat deze sector in haar provincie van beperkte betekenis is. Op nationaal niveau is de omvang van de intensieve veehouderij in de afgelopen jaren beduidend afgenomen. Schaalvergroting, specialisatie, kostprijsbeheersing en toenemende automatisering zijn voor de intensieve veehouderij de belangrijkste bedrijfsstrategieën. Dat geldt ook voor Flevolandse bedrijven. De intensieve veehouderij kan zich 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.

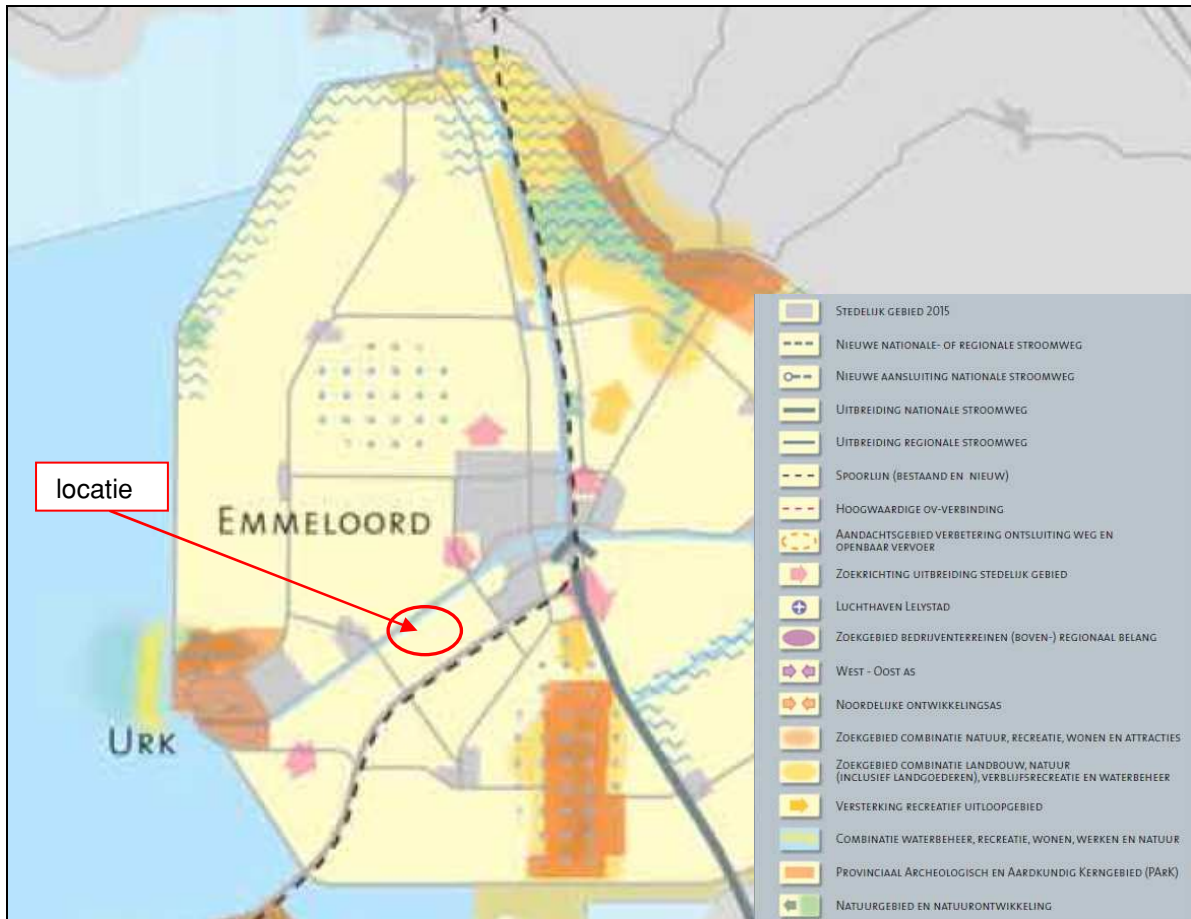
Voorliggend initiatief betreft een uitbreiding van het bedrijf buiten het vigerende agrarische bouwperceel. Het huidige bouwperceel is voor een groot deel reeds bebouwd en ook houdt de vergroting verband met de agrarische bedrijfsvoering en het kunnen voldoen aan de huisvestingseisen voor pelsdieren. De voorwaarden, het behoud van de erfingel en de veilige verkeersafwikkeling, worden hierbij in acht genomen en worden elders in deze ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen het beleidskader voor het landelijk gebied binnen het Omgevingsplan Flevoland 2006.

4.2.1.3 Toekomstvisie 2030

In het Omgevingsplan is tevens een toekomstvisie opgesteld met een doorkijk naar 2030. Er is een kaart opgesteld, waarin zoekgebieden en zoekrichtingen zijn aangegeven voor verder ontwikkeling van het plangebied.

Onderstaand figuur geeft een uitsnede van de toekomstvisie 2030 weer, specifiek voor de regio Noordoostpolder:



Figuur 4.2.1.3.1: Uitsnede van de kaart Toekomstvisie 2030, Omgevingsplan Flevoland 2006 (bron: provincie Flevoland)

De initiatieflocatie op de Karel Doormanweg te Tollebeek is niet gelegen in een zoekgebied voor de toekomstvisie 2030. Er worden derhalve in de doorkijk naar 2030 voor initiatieflocatie ruimtelijk gezien geen nieuwe doelen en/of richtingen aangegeven.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Noordoostpolder 2030

De Toekomstvisie geeft een mogelijke beleidsrichting op langere termijn. In de toekomstvisie 2030 bestaat het uiteindelijke eindbeeld uit vier onderliggers:

A. Groene eilanden en zones voor ontwikkeling en behoud

In de Toekomstvisie 2030 komt het onderscheid binnen en buiten de ring niet meer terug. Daarin wordt ingezet op groene eilanden binnen een open agrarische bedrijfsruimte. Zowel de dorpen als de agrarische erven vormen daarbij de eilanden. Er wordt daarbij dus ingezet op het behoud van de grootschalige open ruimte in het grootste gedeelte van de polder. Zones van ontwikkeling zijn de oostflank, de westrand/ zuidrand en het assenkruis.

B. Kleurverschillen in de transformatie- en landschapsontwikkelingszones

Afhankelijk van de ligging binnen de polder wordt de hoofdfunctie landbouw 'gekleurd' door een bijzonder accent, die wordt gekleurd door de landbouw met daarbinnen enkel specifieke teelten; de oostpunt, waar de nadruk ligt op natuur en recreatie; de zuidelijke punt wordt vooral gekleurd door cultuurhistorie. Er worden tevens twee landschapsontwikkelingszones onderscheiden: de westrand/zuidrand (extensieve ontwikkelingen) en de oostflank (nieuwe groene functies).

C. Het nieuwe oppervlaktewaterstelsel

De vergroting van het oppervlaktewater zal ingezet worden voor het profileren van verschillende delen van de polder ten opzichte van elkaar. Voorgesteld wordt hierbij andere functies zoveel mogelijk mee te laten profiteren.

D. Een duidelijker profiel voor Emmeloord en de dorpen

Emmeloord en de individuele dorpen ontwikkelen een duidelijker eigen profiel, op basis van kwantitatieve en kwalitatieve aspecten.

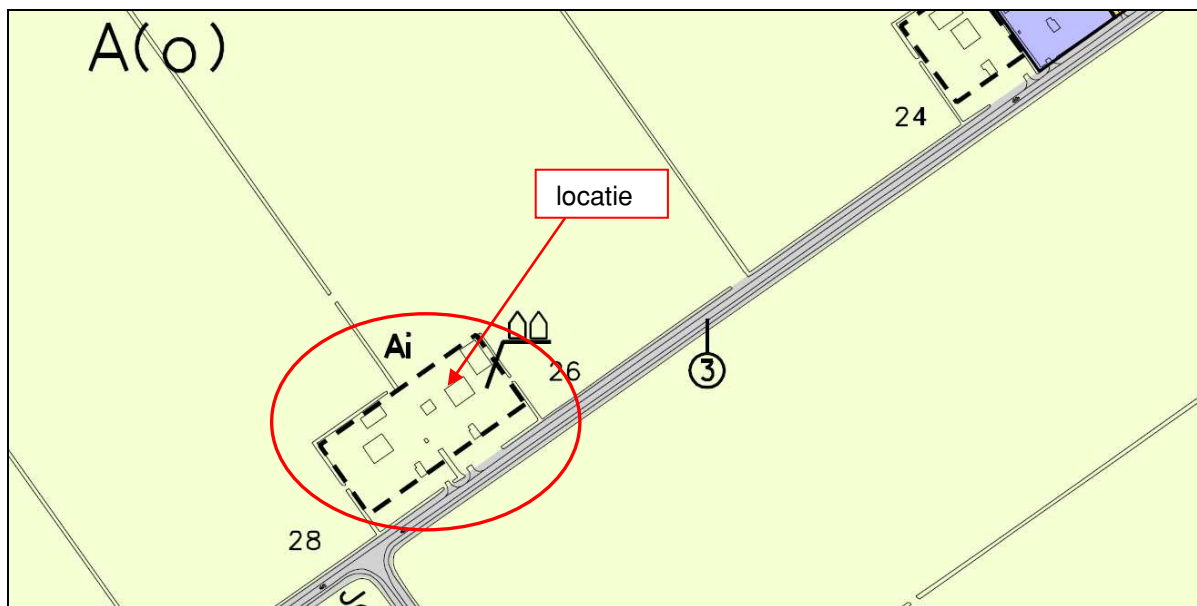
4.3.2 Duurzaamheidsplan 2012-2015

De gemeente Noordoostpolder heeft een duurzaamheidsplan opgesteld met ambities en doelen voor een duurzame gemeente. Men heeft deze ambities en doelen ingedeeld in 'duurzaam wonen en leven', 'duurzaam werken' en 'duurzame natuur en recreatie'. De duurzame ambities en doelen voor de landbouw zijn verweven in het thema 'duurzaam werken'. Het gaat hierbij om onderwerpen zoals duurzame energie-opwekking, het bevorderen van de biodiversiteit en een verbreding van de bedrijfsactiviteiten. De land- en tuinbouwsector zal samen met de gemeente een plan opstellen ter bevordering van de duurzaamheid.

Voorliggend initiatief betreft geen activiteit in de vorm van de genoemde onderwerpen. Initiatiefnemer zal bij de bouw wel aandacht hebben voor duurzaamheid, zoals bij het gebruik van duurzame materialen. Vooralsnog voldoet initiatiefnemer aan de gestelde doelstellingen uit het Duurzaamheidsplan 2012-2015.

4.3.3 Bestemmingsplan "Landelijk gebied, 2004"

Het projectgebied is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan "Landelijk gebied, 2004". Het projectgebied heeft in dit geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied" met de aanduiding Ai (intensieve veehouderij toegestaan). De omliggende bestemming is A(o) (Agrarisch gebied, met openheid van het landschap). In figuur 4.3.3.1 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 4.3.3.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Landelijk gebied, 2004" (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" zijn bestemd voor:

- Agrarische bedrijvigheid, in de vorm van een grondgebonden bedrijf en in de vorm van een intensieve veehouderij (uitsluitend binnen bebouwingsvlakken waarin op de plankaart de aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan" voorkomt, en elders uitsluitend als tweede tak.
- Instandhouding van de openheid van het landschap, voorzover de gronden op de plankaart als "openheid van het landschap" zijn aangeduid.
- Instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologische en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" zijn aangeduid.
- Instandhouding van het aanwezige cultuurhistorische waardevolle verkavelingspatroon.
- Instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bebouwingsvlak, met

uitzondering van gronden binnen de op de plankaart voorkomende aanduiding “staand glas toegestaan”.

- Extensieve openluchtrecreatie, zoals kavelpaden, en sloten en andere watergangen.

Bedrijfsbebouwing is uitsluitend mogelijk binnen het aangegeven bebouwingsvlak. Echter, bij voorliggend initiatief is reeds bebouwing gerealiseerd buiten die bouwvlak. Bij de totstandkoming van vigerend bestemmingsplan is per abuis de bestaande bebouwing niet binnen het bebouwingsvlak aangegeven. Initiatiefnemer wenst een deel van deze bestaande bebouwing te vervangen door nieuwe stalruimte en daarnaast een mestsilo en mestplaat op te richten. Omdat deze buiten het bebouwingsvlak zullen komen, is dit derhalve strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Noordoostpolder is bereid de bouw het gebruik van de nieuwbouw mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning. Voorliggende onderbouw toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorgestelde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten, zoals gesteld in de Toekomstvisie en het Duurzaamheidsplan van de gemeente Noordoostpolder.

Het initiatief past niet rechtstreeks in het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied, 2004”. De gemeente Noordoostpolder is echter bereid de bouw het gebruik van de nieuwbouw mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

In dit geval worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd in het projectgebied. De ontwikkeling bestaat uitsluitend uit sloop van bestaande bebouwing en realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing (waaronder vervanging van stalruimte voor het houden pelsdieren in verband met de strengere eisen op het gebied van dierenwelzijn).

Het dieraantal wijzigt niet en de afstand van de inrichting tot de dichtstbijzijnde geluidgevoelige object, de woning aan de Johannes Postweg 1, wordt niet verkleind. Tevens neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Daarmee wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast ten aanzien van het aspect geluid. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

De gronden binnen het plangebied zijn reeds voor een groot deel bebouwd. Deze bebouwing zal worden gesloopt, en hiervoor zal nieuwbouw voor in de plaats komen. De functie van het plangebied 'agrarisch erf' blijft ongewijzigd. En ook zullen er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de nieuwbouw, omdat deze niet dieper dan 0,30 m zal worden gerealiseerd.

Voor bebouwing geldt veelal de eis dat een bodemonderzoek is vereist indien er sprake is van ruimten waarin minimaal 2 uur per dag sprake is van menselijk verblijf. Voor de betreffende bebouwing is daarvan geen sprake.

Derhalve wordt onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk geacht.

5.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Dit plan omvat realisatie van de stalruimte binnen op het bedrijf gelegen aan de Karel Doormanweg 26 te Tollebeek. Hierbij wordt het dierenaantal niet gewijzigd, evenals de benodigde verkeerbewegingen. Vanwege de aanwezigheid van dieren in de te realiseren bedrijfsbouwwerken is een emissie van fijn stof te verwachten.

In de vergunde situatie worden binnen de inrichting 12.000 fokteven gehouden. Al deze dieren samen produceren 8 gram PM₁₀ per jaar. In de onderstaande tabel is de fijnstof emissie van de aangevraagde situatie in beeld gebracht. In vergelijking met de vergunde situatie blijft de fijnstof emissie in de aangevraagde situatie gelijk.

Tabel 5.3.1: Fijnstof emissie aangevraagde situatie

Diercategorie	Huisvestings-systeem / Hoktype RAV-Code	Aantal dieren	Emissie PM ₁₀ (g/dier/jaar) ¹	Emissie PM ₁₀ (kg/jaar totaal)
H.1.2	Fokteef nerts BB 94.02.013	12000	8	96
			Totaal	96

5.3.1 Niet in betekenende mate

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is 1,2 µg/m³ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

Regeling NIBM

In de Regeling niet in betekenende bijdragen is een lijst met categorieën van projecten opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Ook een aantal landbouwbedrijven zijn hierin opgenomen. Zo zijn alle akkerbouwbedrijven, witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen in een gebouw, kinderboerderijen en onverwarmde glastuinbouwbedrijven aangemerkt als projecten die NIBM bijdragen. Voor verwarmde glastuinbouw geldt voor een oprichting of bij uitbreiding van een bestaand bedrijf een grens van 2 ha aan permanente en verwarmde opstanden van glas of kunststof. Een reeds opgericht en vergund glastuinbouwbedrijf met bijvoorbeeld 3 ha aan glasopstand kan dus met 2 ha uitbreiden en is dan nog NIBM. Overigens gaat het bij glastuinbouw niet om fijnstof als

¹ Emissiefactoren fijn stof voor veehouderij (VROM) versie maart 2011
Omgevingsvergunning Karel Doormanweg 26, Tollebeek

kritieke stof maar om stikstofdioxide (NO₂). Meer informatie over NIBM en specifieke voorbeelden zijn te vinden in de Handreiking NIBM.

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Er zijn genoeg projecten die namelijk overduidelijk NIBM zijn en waar een berekening niets toevoegt aan de conclusie. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze staan in de onderstaande tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens, dus van na de inwerkingtreding van het NSL. In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen.

Tabel 5.3.2: Niet in betekende mate bijdrage²

Afstand tot te toetsen plaats	Totale emissie in gr/jaar van uitbreiding/oprichting	Totale emissie in kg/jaar van uitbreiding/oprichting
70 m	324.000	324
80 m	387.000	387
90 m	473.000	473
100 m	581.000	581
120 m	817.000	817
140 m	1.075.000	1.075
160 m	1.376.000	1.376

5.3.2 Conclusie

Het dichtstbijzijnde gevoelige object in de nabijheid van het projectgebied betreft een woning van derden gelegen op een afstand van circa 235 meter. Doordat de fijnstof gelijkblijvend is ten op zichte van de huidige situatie in de aanvraag kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding NIBM bijdraagt. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

² Bron: Handreiking fijnstof en veehouderijen. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008.

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

5.4.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

5.4.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

5.4.3 (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

5.4.4 Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

5.4.5 Plangebied

Uit de risicokaart Flevoland, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat er in de omgeving (ca. 500 meter) van het initiatief geen risicovolle activiteiten voorkomen. In de omgeving van het initiatief zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. Binnen de inrichting vinden geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van de externe veiligheid nodig zijn. Ook zal er geen toename van het groepsrisico te verwachten zijn, omdat het aantal personen binnen het plangebied niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Een groepsrisicoberekening zal derhalve niet nodig zijn. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de gewenste bedrijfsontwikkelingen.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Omgevingsvergunning Karel Doormanweg 26, Tollebeek

milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Karel Doormanweg geldt het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Tabel 5.5.1: Richtafstanden in relatie tot omgevingstypes (bron: VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de vervanging van bedrijfsbebouwing voor de nertsenfokkerij, waarbij het aantal nertsen niet toeneemt. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” wordt de pelsfokkerij aangemerkt als “Fokken en houden van dieren: nertsen en vossen”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 4.1, waarvoor de grootste richtafstand van 200 meter geldt. Deze afstand geldt specifiek voor het aspect geur. Dit aspect wordt behandeld in paragraaf 5.6, omdat bij agrarische bedrijven niet de richtafstanden zijn, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de woning aan de Johannes Postweg 1, is gelegen op circa 235 meter afstand van het bouwvlak. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand. Tevens wordt opgemerkt dat de onderlinge afstand tussen de woning en het agrarisch bouwvlak niet wordt verkleint. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De ontwikkeling gaat uit van de toevoegen van sheds voor de nertsenfokkerij. Sheds worden niet aangemerkt als gevoelige functies/ gevoelige bebouwing.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderijen van 5 oktober 2006 schept een beoordelingskader voor geurhinder vanwege tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

Geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht. (OUE/m³). De normstelling van de geurnorm is in het concentratie gebied buiten de bebouwde kom 14 OUE/m³ en binnen de bebouwde kom 3 OUE/m³. In de niet concentratie gebieden zijn dit respectievelijk 8 OUE/m³ en 2 OUE/m³. De gemeentes hebben de mogelijkheid om middels een geurverordening deze normen aan te passen. De ruimte uitgedrukt in OUE/m³, waarbinnen gemeentes beleidsvrijheid hebben is als volgt weer te geven:

De Wet geurhinder en veehouderijen geeft 2 methoden voor het beoordelen van de geur van veehouderij bij een vergunning aanvraag:

Geurbelasting op een geurgevoelig object berekend met V-STACKS vergunning en getoetst aan waarde voor de geurbelasting.

De minimum afstanden tussen veehouderij en een geurgevoelig object.

5.6.2 Geurverspreidingsmodel

Bij bepaling van geurverspreiding wordt middels het verspreidingsmodel V-STACKS vergunning een berekening gemaakt. In de berekening wordt rekening gehouden met soort en aantal dieren, huisvestingsystemen, emissiepunten, hoogte van het emissiepunt, diameter van emissiepunt, luchtsnelheid en de gemiddelde gebouwhoogte.

Echter, het voorgenomen initiatief betreft vervanging van stallen voor het houden van pelsdieren. Het dieraantal wijzigt niet en de afstand van de emissiepunten tot geurgevoelige objecten wijzigt

eveneens. Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve effecten voor de omwonenden met zich mee brengt. Er moet wel rekening gehouden worden met de minimale afstanden.

5.6.3 Minimale afstanden

De afstand tussen de gevel van een stal en de gevel van het geurgevoelig object;
De afstanden tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde gevoelig object;

De minimum afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object dient binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter te zijn en buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter bij zowel dieren met als zonder geuremissiefactor. Binnen een afstand van in ieder geval 200 meter zijn geen geurgevoelige objecten gelegen. Er wordt derhalve voldaan aan deze minimale afstand.

Voor woningen behorende bij (voormalige) veehouderijen geldt een vaste afstand van minimaal 50 meter tussen emissiepunt van het dierenverblijf en gevel van het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en minimaal 100 meter binnen de bebouwde kom. Binnen een afstand van in ieder geval 200 meter zijn geen (voormalige) veehouderijen gelegen. Er wordt derhalve voldaan aan deze minimale afstand.

5.6.4 Conclusie

Doordat het initiatief geen wijziging met zich meebrengt voor wat betreft het aantal te houden dieren en de afstand van de emissiepunten tot geurgevoelige objecten, dient voldaan te worden aan de gestelde minimale afstanden. Doordat er binnen een afstand van in ieder geval 200 meter geen objecten zijn gelegen, wordt aan deze afstanden voldaan. Er wordt derhalve voldaan aan de eisen van de Wet geurhinder en veehouderijen en het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

5.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

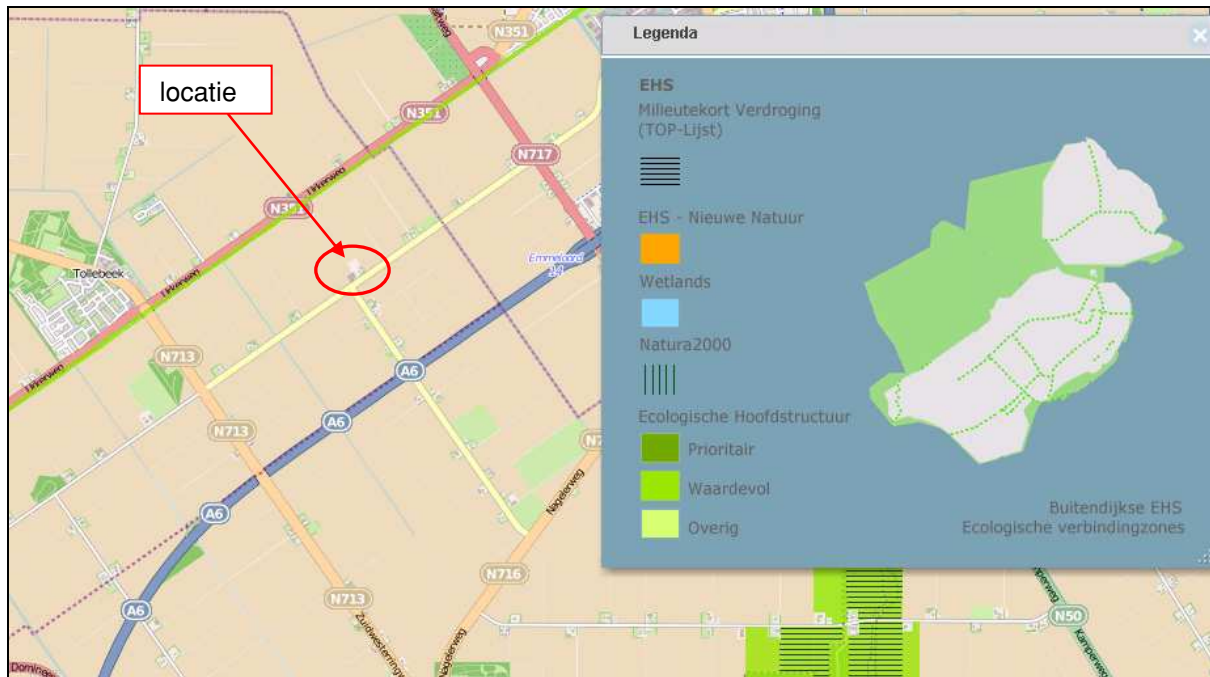
Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van ruim 19,2 kilometer.

Met voorliggend plan worden een aantal sheds binnen de grenzen van het agrarisch bedrijf toegevoegd, vanwege de welzijnseisen met betrekking tot het houden van nertsen. Het dierenaantal wijzigt niet en de afstand van de emissiepunten tot het Natura2000-gebied wordt niet verkleind. Hiermee is geen sprake van een toename voor wat betreft de depositie op het Natura 2000-gebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat dit plan geen significant negatieve effecten met zich mee brengt ten opzichte van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies) uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-

principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In onderstaand figuur is de ligging van de locatie ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.7.1.2.1: Ligging van projectgebied binnen de EHS (Bron: Provincie Flevoland)

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de locatie niet is gelegen in een EHS-gebied. Hierdoor zal het initiatief geen negatieve effecten veroorzaken voor (de realisatie van) die gebieden.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Momenteel zijn er 11 sheds aanwezig binnen de grenzen van het agrarisch bedrijfsperceel. Met de vervanging van de sheds wordt een gesloten huisvestingssysteem geplaatst, waardoor er geen extra ruimte beslag plaatsvindt. De gronden tussen de huidige sheds worden intensief onderhouden ten behoeve van de bedrijfsvoering. Daarmee wordt gesteld dat er geen bijzonder flora en/of fauna op de ontwikkelingslocatie te verwachten zijn. Gelet op de kenmerken en het gebruik van het projectgebied is er evenmin sprake van een foerageergebied.

Het project zal bovendien hierin geen verandering brengen. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied van de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

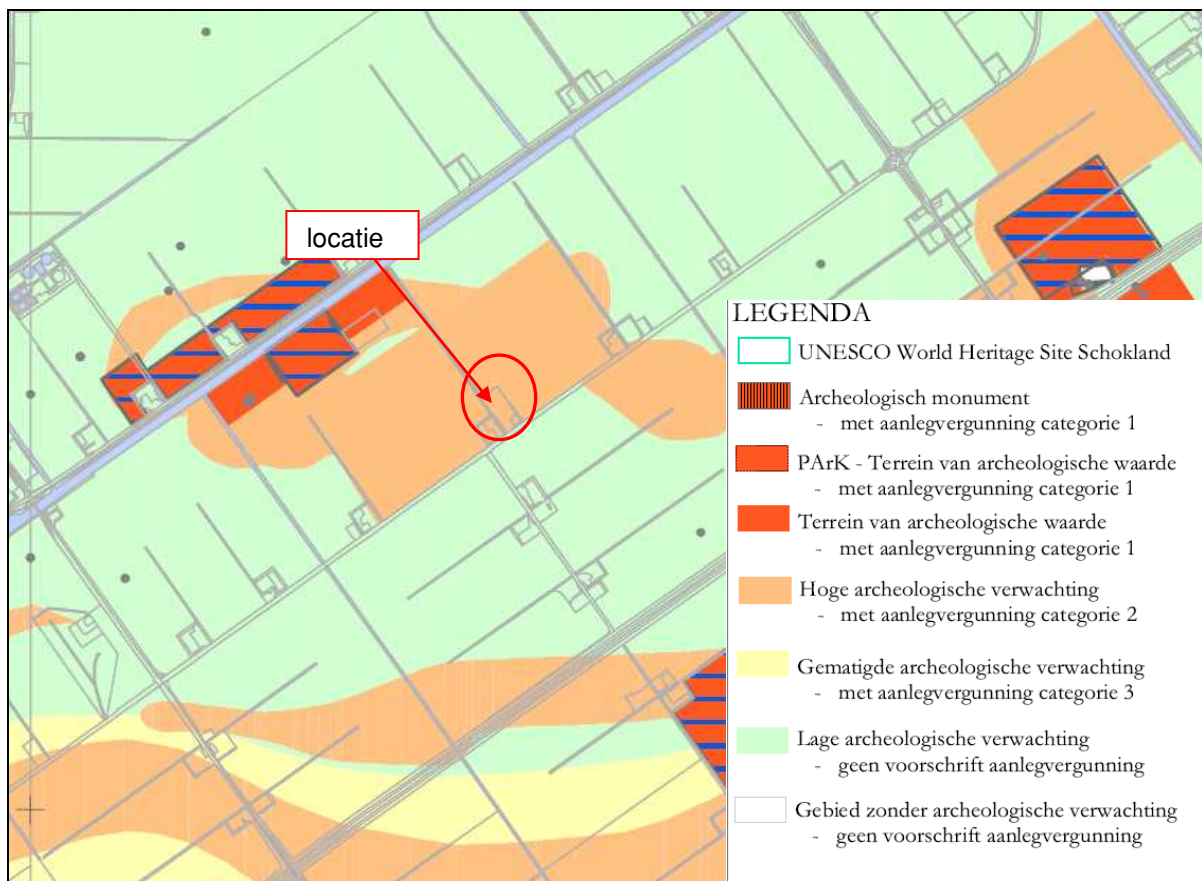
Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor het voorliggend initiatief. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op 4 oktober 2007 heeft de gemeenteraad de archeologische basis- en beleidsadvieskaart inclusief bijbehorende rapportage vastgesteld als gemeentelijk toetsingskader. Op de archeologische beleidsadvieskaart is duidelijk aangegeven in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Ook wordt vermeld in welke mate er archeologische waarden verwacht worden of beschermd zijn. Hieronder is een uitsnede weergegeven van deze archeologische advieskaart.



Figuur 5.8.1.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Noordoostpolder)

Op basis van de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart is het projectgebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Ten behoeve van het project worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd dieper dan 30 cm en bovendien is een groot deel van de projectlocatie momenteel al bebouwd. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.8.2 Cultuurhistorie

Vanwege de waardevolle status van de Noordoostpolder is het gebied in zijn geheel aangegeven door het Rijk als Belvederegebied. Redenen voor het aandragen van de Noordoostpolder als Belvederegebied zijn de rationeel ontworpen structuur (onder andere ring van dorpen, assenkruis en regelmatige verkaveling), stedenbouwkundige waarden (onder andere eenheid in bouwstijlen en bouwkundige stijlkenmerken van de Delftse School), archeologische waarden (prehistorische nederzettingen) en de aanwezigheid van de voormalige eilanden Urk en Schokland. Deze specifieke kenmerken en waarden van de Noordoostpolder dienen in de toekomst gewaarborgd te blijven. In hoofdstuk 4.3.3 wordt in de Landschapsvisie hier nader op ingegaan.

Naast de aanwijzing als Belvederegebied staat de Noordoostpolder ook op de voorlopige lijst Werelderfgoed. Het gebied kent een hoge historische-geografische waarde dat als geheel behouden moet blijven. Cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn Schokland, Nagele (dat bekend staat om zijn specifieke stedenbouwkundige structuur) en Oud Kraggenburg (dit is een voormalige vluchthaven) . Het in het zuiden gelegen voormalige eiland Schokland is een smalle strook land dat boven het polderland uitsteekt.

Zoals ook in hoofdstuk 4.3.3 is geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen het beleid (uitgezonderd het vigerende bestemmingsplan) van de gemeente Noordoostpolder en derhalve zal het dan ook geen negatieve effecten met zich meebrengen voor het behoud van de cultuurhistorische kenmerken van de gemeente Noordoostpolder.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Daarnaast is met voorliggend plan geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D - lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.- regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

In dit geval betreft de inrichting een nertsenfokkerij, waarbij een aantal sheds aan de inrichting worden toegevoegd, vanwege de welzijnseisen met betrekking tot het houden van nertsen. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt een dergelijke inrichting aangemerkt als: *“De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren”*.

Met dit plan wordt stalruimte toegevoegd binnen het bestaande bouwvlak, vanwege de welzijnseisen met betrekking tot het houden van nertsen. Het dieraantal van 12.000 pelsdieren (fokteven) (Rav cat 1.2) wijzigt niet. Derhalve wordt de ontwikkeling niet gezien als een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit.

Gelet op de kenmerken van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.10 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie komen op, of in de directe omgeving van, de betreffende locatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de realisatie van de nieuwbouw belemmeren of een nadere planologische-juridische regeling verlangen.

5.11 Verkeerstechnische aspecten

Er is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig op de locatie. Er wordt geen toename verwacht in het aantal aan- en afvoerbewegingen. De vormverandering zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Inleiding

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

6.2 Waterrelevant beleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals water in de stad en water als ordenend principe zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Handreiking Watertoets (VROM) en het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland).

Het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland staat beschreven in het Ontwerp Waterbeheerplan 2007-2011. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijke niveau zijn het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijke Rioleringsplan van belang.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en standstil (geen verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)

Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan Veiligheid, Voldoende en Schoon Water.

6.3 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (geoportaal en e-formulier). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies.

Het resultatenoverzicht is als bijlage bij het plan gevoegd. De meest relevante gegevens zijn in het Waterlogboek van de gemeente Noordoostpolder opgenomen. Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met Waterschap Zuiderzeeland besproken.

6.4 Invloed op de waterhuishouding

Veiligheid/Waterkeringen

Het plan ligt niet buitendijks of in de keurzones van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Er wordt in het plan geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

6.5 Voldoende water

Wateroverlast

Binnen het bestemmingsplan zal minder 2500 m² toename van verharding plaatsvinden ca. 375 m² toename. Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied drooglegging en wateroverlast 2050. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Goed functionerend watersysteem

Het streefpeil in het plangebied bedraagt – 5.70m NAP. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Anticiperen op Watertekort

Tijdens extreme droge perioden dient het inlaten van water mogelijk te zijn/blijven. De beschikbaarheid van water binnen het plangebied wordt in perioden van extreme droogte bepaald volgens de landelijke verdringingsreeks:

1. Veiligheid en voorkomen van onomkeerbare schade: achtereenvolgens stabiliteit waterkeringen, klink en zetting (veen en hoogveen) en natuur (gebonden aan bodemgesteldheid).
2. Nutsvoorzieningen. Achtereenvolgens drinkwatervoorzieningen en energievoorzieningen.
3. Kleinschalig hoogwaardig gebruik: tijdelijke beregening kapitaalintensieve gewassen en proceswater.
4. Overige belangen: scheepvaart, landbouw, natuur (zolang geen onomkeerbare schade optreedt), industrie, waterrecreatie en binnenvisserij.

6.6 Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.

Goed omgaan met afvalwater

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen wordt uitgegaan van het afkoppelen van regenwater en is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde.

Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Het afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Schoon regenwater is:

Regenwater van verhardingen met een verkeersintensiteit < 1000;

Regenwater vanaf parkeerplaatsen met < 50 plaatsen;

Regenwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;

Regenwater van onverhard terrein;

Regenwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).

Verontreinigingen door stedelijk afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Indien er binnen het plan wordt afgeweken van bovengenoemde uitgangspunten, wordt verzocht contact op te nemen met de betreffende contactpersoon van Waterschap Zuiderzeeland.

Overige procedures bij Waterschap Zuiderzeeland

Voor het plan wordt verwacht dat een keurvergunning nodig is: nee

Voor het plan wordt verwacht dat een WVO-vergunning nodig is: nee

Voor het plan wordt verwacht dat een melding Bouwstoffenbesluit nodig is: nee

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld. Indien een of meerder antwoorden op de hierboven gestelde vragen ja is, dan wordt een kopie van dit formulier automatisch doorgestuurd naar het team Vergunningverlening van Waterschap Zuiderzeeland. Indien een vraag onterecht met nee is beantwoord, blijft de opdrachtgever voor de realisatie van het plan verantwoordelijk voor de verplichtingen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en zal de (planschade)kosten via de overeenkomst met de initiatiefnemer verhalen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM – Resultaten vooroverleg

8. CONCLUSIE

De realisatie van de stallen (sheds) is op basis van het geldende bestemming niet mogelijk. Het College van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Noordoostpolder heeft in haar vergadering van 13 november 2012 besloten medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Dit onder de voorwaarden dat de aanvraag past binnen de verleende vrijstelling en bouwvergunning van 1987 en 1995. Aan deze voorwaarde kan voldaan worden.

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding Ai (Ai staat voor intensieve veehouderij). Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo. Ook valt het gevraagde verzoek niet binnen de zogenaamde lijst van "kruimelgevallen" zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. De afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo kan uitkomst bieden. Voorwaarde om deze procedure te kunnen starten is dat er een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan deze voorwaarde wordt middels voorliggende onderbouwing voldaan.

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de gewenste ontwikkelingen op ruimtelijke en milieutechnische aspecten getoetst. Na afweging van deze aspecten kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve invloed te verwachten is op het woon- en leefklimaat ter plaatse en dat er ruimtelijk gezien geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkelingen op de locatie Karel Doormanweg 26 te Tollebeek.