



## Ruimtelijke Onderbouwing

Opdrachtgever:

Waterman Onions  
Hannie Schaftweg 12  
8304 AR Emmeloord

datum : 30 – 09 - 2013  
kenmerk : W028-11  
behandeld : JH

---

O+M Team 2 Studio voor de Bouwkunst B.V.  
De Kampen 22  
8325 DE Vollenhove

telefoon: 0527 242743  
fax: 0527 242764  
e-mail: [info@om-team2.nl](mailto:info@om-team2.nl)  
web: [www.om-team2.nl](http://www.om-team2.nl)

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen .....	4
1.2 Situering van het projectgebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	6
1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing .....	8
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskader .....</b>	<b>9</b>
2.1 Provinciaal beleid.....	9
2.1.1 Omgevingsplan Flevoland (2006) .....	9
2.2 Gemeentelijk beleid .....	9
2.2.1 Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030 (2002) .....	9
2.2.2 Toekomstige Structuurvisie Noordoostpolder .....	10
2.2.3 Beleidsnotitie agrarische aanverwante bedrijven in het buitengebied (2008).....	11
<b>Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie .....</b>	<b>12</b>
3.1 Historisch ontwikkeling.....	12
3.2 Structuur in projectgebied .....	12
3.3 Beschrijving project .....	12
3.4 Erfbeplantingsplan .....	12
<b>Hoofdstuk 4 Planologische-en milieutechnische randvoorwaarden.....</b>	<b>14</b>
4.1 Algemeen .....	14
4.2 Milieutechnische aspecten .....	14
4.2.1 Bodemkwaliteit .....	14
4.2.2 Geluid .....	14
4.2.3 Luchtkwaliteit .....	15
4.2.4 Hinder / vergunning / zonering.....	15
4.3 Waterparagraaf .....	16
4.4 Ecologie .....	16
4.5 Archeologie .....	17
4.6 Externe veiligheid.....	17
<b>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting .....</b>	<b>18</b>
5.1 Algemeen .....	18
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>19</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19

6.1.1 Resultaten overleg ex artikel 5.1.1 Bro .....	19
6.1.2 De te voeren procedure: .....	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid .....	19
6.2.1 Algemeen.....	19
6.2.2 Planschade.....	19
<b>Bijlagen:.....</b>	<b>20</b>

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De eigenaar van Waterman Onions BV, is van plan zijn kantoor/kantine, gevestigd te Hannie Schaftweg 12 in Emmeloord, uit te breiden. Het huidige kantoor/kantine zal op zowel de beganegrond alsmede de verdieping met ca. 780 m<sup>2</sup> (totale oppervlakte) worden uitgebreid. Deze uitbreiding zal gedeeltelijk (ca 400 m<sup>2</sup>) onder de bestaande luifel worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van de blijvende groei en daaruit voortvloeiende vraag naar kwaliteitsproducten en de richtlijnen welke aan het bedrijf worden gesteld m.b.t. de HACCP normen, wil Waterman Onions in 1<sup>e</sup> instantie het kantoor uitbreiden. Zonder deze uitbreiding kan Waterman Onions op dit moment niet aan de standaard bedrijfsvoering voldoen.

Het verzoek om hiertoe medewerking te verlenen betekent dat wij ook hier aan de wensen en eisen van de tijd kunnen voldoen. Vanwege de groei zijn wij genoodzaakt in personeel uit te breiden (werkgelegenheid), waarbij Waterman Onions op dit moment niet kan voldoen aan de gestelde eisen m.b.t. de arbo-richtlijnen. Tevens voldoet de bestaande kantine op dit moment niet ten aanzien van de huidige personele bezetting.

Tevens brengt de groei met zich mee dat Waterman Onions zich profileert op de markt, waarbij Waterman Onions de klanten en opdrachtgevers hoog in het vaandel heeft staan. De gewenste uitbreiding van het kantoor zal ook richting onze klanten en opdrachtgevers de nodige impuls met zich meebrengen t.a.v. de klantvriendelijkheid.

Omdat de uitbreiding niet in de huidige bestemming gerealiseerd kan worden, zal van de afgeweken moeten worden. Het perceel van Hannie Schaftweg 12 is bestemd als B28 "agrarisch verwerkings- en opslagbedrijf" en het naastgelegen agrarisch gebied heeft de bestemming "agrarisch A(openheid)".

De gemeente heeft aangegeven middels een grote planologische afwijking medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van het kantoor. De grote planologische afwijking waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, gaat ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub 3, onder a Wabo, deel uitmaken van het besluit en zal conform de in dat artikel aangegeven procedure, met terinzagelegging en gelegenheid tot indienen van zienswijzen, doorlopen. De grote planologische afwijking omvat de ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2 Situering van het projectgebied

Het perceel van Waterman Onions BV vormt het projectgebied. Het is gelegen aan de Hannie Schaftweg 12, ten zuiden van de afslag Emmeloord van de rijksweg A6. Rondom het projectgebied bevinden zich agrarische akkerlanden.



*Afbeelding 1 -ligging projectgebied ten opzichte van Emmeloord*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder op 29 september 2005 en goedgekeurd door de provincie Flevoland op 28 maart 2006. Het perceel van Hannie Schaftweg 12 is bestemd als B28 "agrarisch verwerkings- en opslagbedrijf" en het naastgelegen agrarisch gebied heeft de bestemming "agrarisch A(openheid)".

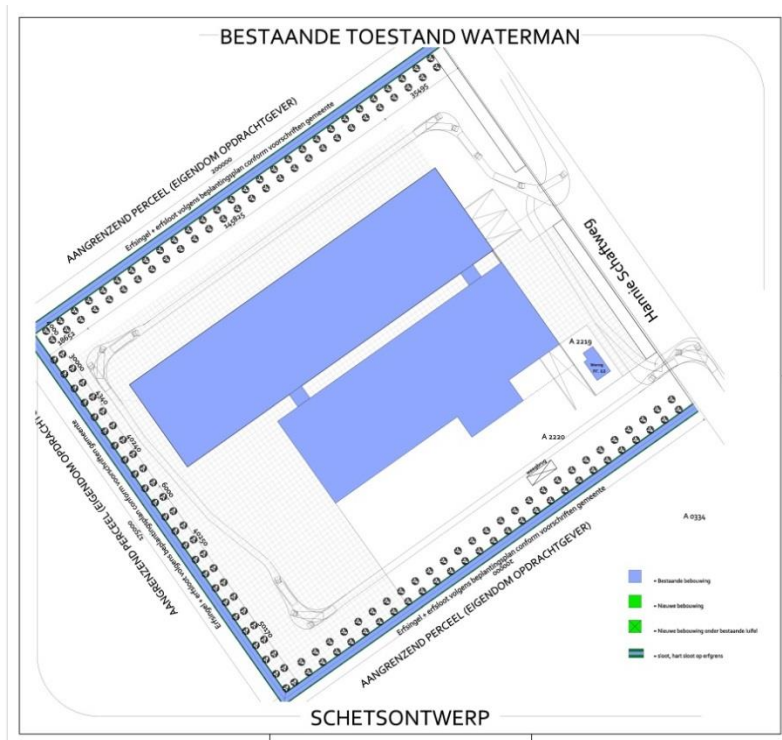
Ter plaatse van deze bestemming zijn de bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen mogelijk. Voor de bedrijfsgebouwen (inclusief de bedrijfswoning) zijn maximale (goot)hoogten en oppervlakte maten opgenomen.

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan betreft de overschrijding van het aantal te bouwen m2.

De gemeente heeft aangegeven middels een grote planologische afwijking medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van het kantoor. De grote planologische afwijking waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, gaat ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub 3, onder a Wabo, deel uitmaken van het besluit en zal conform de in dat artikel aangegeven procedure, met terinzagelegging en gelegenheid tot indienen van zienswijzen, doorlopen. De grote planologische afwijking omvat de ruimtelijke onderbouwing.

In 2010 heeft de gemeente medewerking verleend middels een projectbesluit ten aanzien van de nieuwbouw van de loods fase III. Het projectbesluit welke destijds is gevolgd, is ingevolge artikel 3.10 Wro (oude wettelijke regime), deel uitmakende van het besluit en is conform de in dat artikel aangegeven procedure, met terinzagelegging en gelegenheid tot indienen van zienswijzen, doorlopen. Het projectbesluit, welke destijds is gevolgd, omvatte naast de ruimtelijke onderbouwing ook voorschriften en een projectkaart.

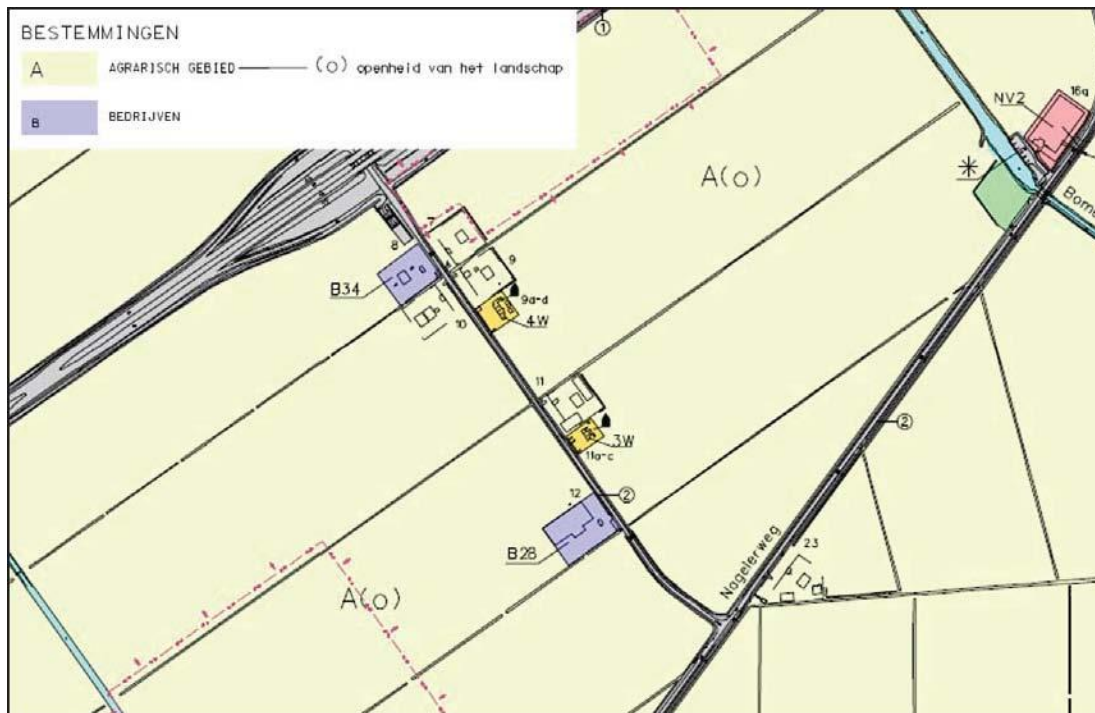
Onderstaand afbeelding situatietekening gerealiseerde gebouwen + afbeelding waarop uitbreiding van het kantoor is weergegeven:



Afbeelding 2 -bestaande loodsen + kantoor (blauw)



Afbeelding 3 –bestaande loodsen en kantoor (blauw) – uitbreiding kantoren (groen)



Afbeelding 4 - uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan van het projectgebied

#### 1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken stilgestaan bij verschillende relevante aspecten.

- Hoofdstuk 2 wordt stilgestaan bij de relevante beleidsstukken;
- in hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 4 beschrijft de planologische en milieutechnische randvoorwaarden;
- in hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het project beschreven;
- tot slot is in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische-en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleid

#### 2.1.1 Omgevingsplan Flevoland (2006)

##### **Landelijk gebied**

Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich primair richt op duurzame productie (en verwerking) van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. 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. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij.

##### **Landbouw en visserij**

De landbouw verandert in een hoog tempo van een beschermde en ondersteunde sector naar een sector die moet concurreren op de wereldmarkt. Bedrijven reageren hierop met schaalvergroting, specialisatie, intensivering en een verschuiving van akkerbouw naar veehouderij. Ook zijn er bedrijven die oplossingen zoeken in verbreding van de bedrijfsvoering. De provincie wil de agrarische sector in haar verdere ontwikkeling faciliteren en ondersteunen.

De uitbreiding door middel van het vergroten van het kantoor van Waterman Onions sluit goed aan op het "Omgevingsplan Flevoland" vanwege de optimale kansen voor verwerking van landbouwproducten in het buitengebied.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### 2.2.1 Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030 (2002)

De Toekomstvisie geeft een mogelijke beleidsrichting op langere termijn en heeft een veel langere tijds-horizon als het bestemmingsplan. In de toekomstvisie 2030 bestaat het uiteindelijke eindbeeld uit vier onderliggers. De volgende twee onderliggers zijn relevant voor het projectgebied:

##### **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.

### **Kleurverschillen in de transformatie- en landschapontwikkelingszones**

Afhankelijk van de ligging binnen de polder wordt de hoofdfunctie landbouw 'gekleurd' door een bijzonder accent, waardoor er drie 'sectoren' binnen het agrarisch gebied ontstaan: de noordwestpunt, 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 landschapontwikkelingszones onderscheiden: de westrand/zuidrand (extensieve ontwikkelingen) en de oostflank (nieuwe groene functies).

### 2.2.2 Toekomstige Structuurvisie Noordoostpolder

#### *Agrarisch aanverwante bedrijvigheid*

Waterman Onions is het voorbeeld van een agrarisch aanverwant bedrijf dat stapsgewijs is uitgebreid op de bestaande locatie. Hoewel de locatie oorspronkelijk in het buitengebied was gelegen. Het bedrijf richt zich op agrarisch aanverwante bedrijvigheid. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' is het perceel daarom bestemd als agrarisch verwerkings- en opslagbedrijf. Er wordt ingespeeld op het groeiende aanbod van producten. Een bedrijf als dit dat een nauwe relatie heeft met de directe omgeving, past daarin.

#### Keuzedocument Structuurvisie

De raad heeft op 26 januari 2013, in voorbereiding op de Structuurvisie, een keuzedocument vastgesteld. Dat keuzedocument geeft richting aan de Structuurvisie en maakt keuzes voor een aantal thema's. Een van die thema's is het onderwerp ketenverlenging.

#### Ketenverlenging

Agrariërs kunnen hun bedrijfsvoering onder andere rendabel houden door naast de agrarische activiteiten ook werkzaamheden op te pakken die in het verlengde daarvan liggen: er is dan sprake van 'ketenverlenging'. Te denken valt aan de opslag en/of het schonen en verwerken van agrarische producten van de betreffende agrariër zelf maar ook van producten van andere, nabij gelegen agrarische bedrijven. In de praktijk blijkt dat dit niet gebeurt op bedrijventerreinen omdat de (hoge) grondprijs daar als een belemmering werkt. Daarnaast wil men te midden van het aanvoergebied zitten. In plaats daarvan breiden de agrarische bedrijven zich stapsgewijs uit in het agrarisch gebied. Een belangrijke reden daarvan is dat voor de agrarische bedrijven een tweede vestiging (naast het agrarische bedrijf ook een vestiging op een bedrijventerrein) vaak economisch niet haalbaar is en bedrijfstechnisch niet realistisch. Door schaalvergroting en ketenverlenging in de landbouw is er behoefte aan grotere bouwblokken. Er is toenemende vraag naar agrarisch aanverwante bedrijfsruimte in de polder, dikwijls als 'opschaling' van het voormalig agrarisch bedrijf. Het verspreid voorkomen van ketenverlenging (opslag en verwerkingsbedrijven) in het landelijk gebied heeft de voorkeur boven het gekoppeld vestigen op bedrijventerreinen bij kleine kernen.

Agrarisch-gerelateerde bedrijvigheid als het opslaan, schonen en verwerken van agrarische producten heeft over het algemeen plaats als doorgroei/uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. De mogelijkheid van doorgroei hangt af van de feitelijke fysieke ruimte die beschikbaar is, dus de positie van het betreffende bedrijf ten opzichte van andere (erven). Verder is er vrijwel altijd sprake van activiteiten in (een) gebouw(en). Dit impliceert dat eventuele hinder (geluid, geur, verkeer en mogelijk externe veiligheid) sowieso al beperkt is, maar ook (indien nodig) verder beperkt kan worden met maatregelen. Er is dus wat deze aspecten betreft geen belemmering in de omgeving. Als de gemeente ketenverlenging op de erven niet mogelijk maakt, bestaat het risico dat minder bedrijven het hoofd boven water kunnen houden, wat weer als gevolg heeft dat er meer agrarische percelen vrijkomen. Dit heeft echter effecten op de landschappelijke kwaliteit, op de leefbaarheid in de kernen en het buitengebied, op de infrastructuur en de verkeersveiligheid en op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

De gemeente biedt daarom volop ruimte aan ketenverlenging op agrarische erven om zo het vrijkomen van agrarische erven deels te voorkomen. Daarbij wordt wel een aantal randvoorwaarden gesteld om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen of tegen te gaan:

- aansluiten bij de karakteristiek van de polder: landschappelijke inpassing door behoud dan wel (bij erfuitbreiding) opnieuw aanplanten van erfsingels en aandacht voor kleur voor gebouwen;
- uitbreiding tot maximaal twee samengevoegde erven van ieder maximaal 3 hectare;
- geen belemmeringen voor bewoners: maximaal categorie 3.1. en zo nodig maatregelen om hinder te beperken;
- geringe verkeersaantrekkende werking of garanties goede ontsluiting/bereikbaarheid.

In de in (voorbereidingzijnde) structuurvisie en later in het bestemmingsplan voor het buitengebied kan worden aangegeven dat een bepaalde ontwikkeling alleen mogelijk is onder de voorwaarde dat er geen (of zeer geringe) effecten optreden. Door een goed beleid (beperking tot bedrijven van categorie 3.1, dan wel het opstellen van een specifieke Staat van Inrichtingen) kan hierop worden gestuurd.

Op grond van de huidige activiteiten voldoen twee bedrijven in het buitengebied van Noordoostpolder, waaronder Waterman Onions, niet aan de gestelde criteria uit het keuzedocument. Het betreft hier voornamelijk de grootte van het bedrijfsperceel. Over deze twee bedrijven is besloten dat hiervoor een ruimtelijke afweging op perceelsniveau zal worden gemaakt.

#### Afweging op perceelsniveau

Waterman Onions is een bedrijf dat qua activiteiten past in de vraag die er is naar agrarische aanverwante bedrijvigheid en door de gemeente wordt geboden. Het bedrijf is op de huidige locatie historisch zo gegroeid en is landschappelijk goed ingepast door de aanplanting van erfsingels. Dit gebied heeft een multifunctioneel karakter. Naast landbouw en verspreid wonen bevinden zich hier stedelijk gelieerde functies. Het bedrijf heeft daardoor het karakter gekregen van een met een specifiek (werk)milieu grenzend aan de agrarische bebouwing. De huidige bebouwing maakt reeds deel uit van een gesloten bebouwingsstrook langs de Hannie Schaftweg aansluitend op de Nagelerweg. De landschappelijke inpassing van het erf, de onzichtbare ligging van de beoogde uitbreiding ten opzichte van de Hannie Schaftweg achter de bestaande woning en de goede ontsluiting van het perceel ten opzichte van de A6 en het feit dat het bedrijf historisch zo is gegroeid, maken dat er ruimtelijk gezien geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### 2.2.3 Beleidsnotitie agrarische aanverwante bedrijven in het buitengebied (2008)

In de gemeente Noordoostpolder zijn de afgelopen jaren diverse verzoeken binnen gekomen voor uitbreiding van agrarisch aanverwante bedrijven in het buitengebied. Uitbreidingen die de grenzen van het bestemmingsplan overschrijden en waar op grond van het gemeentelijk beleid niet aan meegewerkt kan worden.

Verplaatsing naar een bedrijventerrein bleek de enige mogelijke oplossing, maar voorschrijdend inzicht heeft nu al duidelijk gemaakt dat dit in veel gevallen niet haalbaar en vaak ook niet wenselijk is.

In het kader van dit probleem is door de gemeente een beleidsvoornemen opgesteld met als doel om dergelijke bedrijven de mogelijkheid te bieden om te groeien, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en een goede ruimtelijke ordening. Het beleidsvoornemen voorziet in een regeling dat agrarisch aanverwante bedrijven meer uitbreidingsmogelijkheden krijgen.

De uitbreiding door middel van het vergroten van het kantoor van Waterman Onions sluit goed aan op de "Beleidsnotitie agrarische aanverwante bedrijven in het buitengebied" beleid. Vanwege de uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarisch aanverwante bedrijven.

## Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

### 3.1 Historisch ontwikkeling

Waterman Onions is een uien sorteer- en verpakkingsbedrijf in Emmeloord. De kernactiviteit bestaat uit handel en verwerking van agrarische producten; voornamelijk uit het drogen, op maat en kwaliteit sorteren en verpakken van uien voor groothandel, supermarkten in binnen en buitenland. Waterman Onions levert deze producten veelal ook voor wereldwijde export. Het bedrijf is uitgegroeid tot één van de vooraanstaande uien sorteer- en verpakkingsbedrijven in de uien sector. Op jaarbasis wordt er circa 100.000 ton uien verwerkt.

De bestaande bebouwing (zie bijlage) betreffen 2 loods en met daaraan een kantoor.

### 3.2 Structuur in projectgebied

Op het erf staat een woonhuis en 2 loods. Aan de zuidkant van de loods is het erf verhard met beton, zodat dit onder andere door vrachtverkeer kan worden gebruikt voor het in- en uitladen van goederen. Rond het projectgebied liggen sloten en er is een erfafscheiding in de vorm van een houtwal aanwezig. Ook zijn er verschillende borders met vakbeplanting, onder andere rond het woonhuis. Het projectgebied wordt omsloten door weilanden en akkerbouwgronden.

### 3.3 Beschrijving project

Op het perceel aan de Hannie Schaftweg 12 zijn 2 bestaande loods van 110 bij 40 meter en 150 bij 40 gelegen. Aan de loods van 40 bij 110 meter is een kantoorruimte gevestigd. Aan de Hannie Schaftweg en voor de huidige loods is de bedrijfswoning gelegen. Waterman Onions BV wil het bestaande kantoor/kantine uitbreiden, welke geheel binnen de perceelsgrenzen gerealiseerd zal gaan worden.

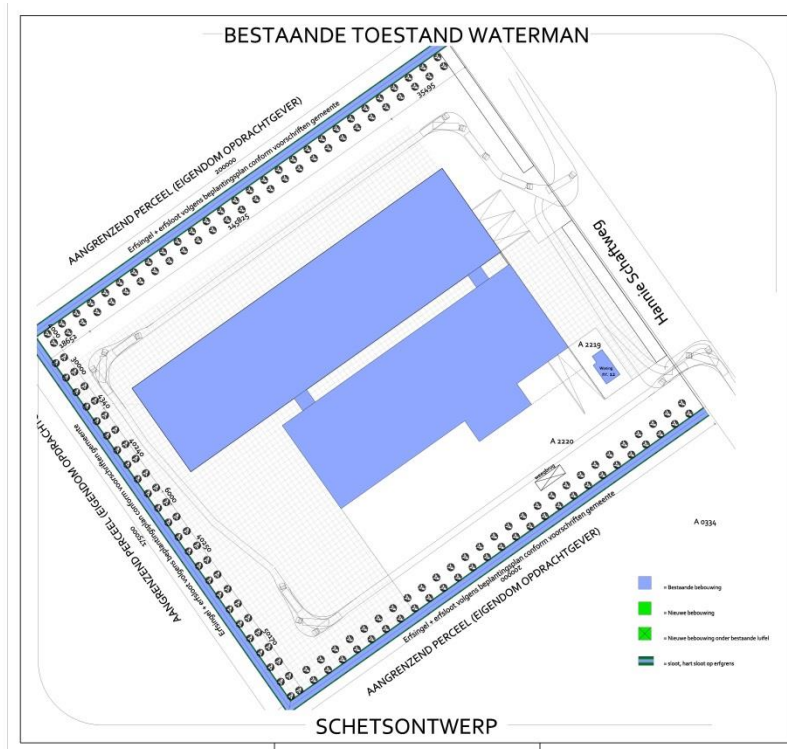
### 3.4 Erfbeplantingsplan

De erfbeplanting is conform richtlijnen aangebracht m.b.t. de bouw van de loods III, zoals reeds eerder vermeld. Deze is in overleg met de gemeente aangebracht met bomen en struiken uit de huidige houtsingels en deels nieuwe beplanting.

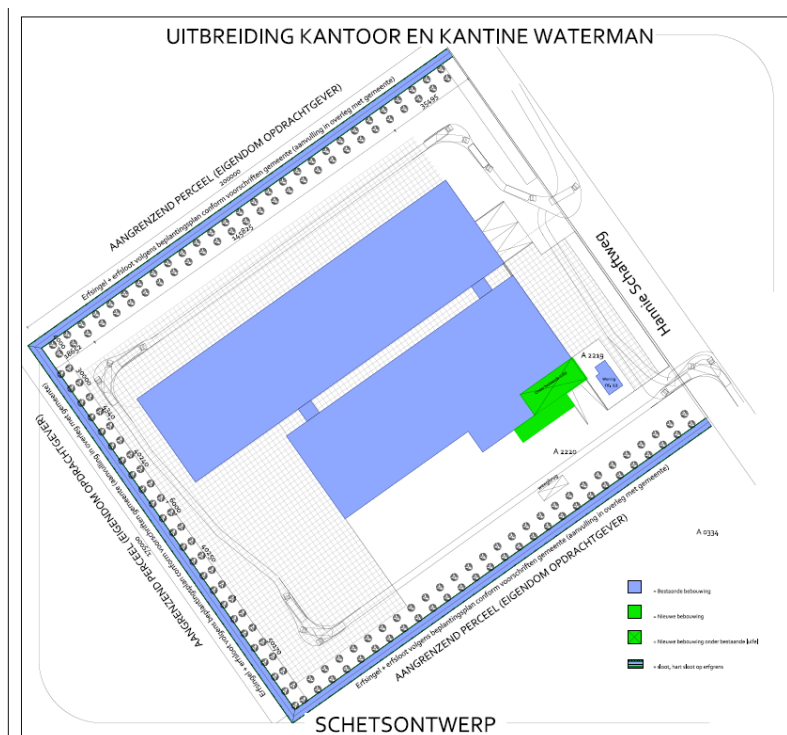
De bestaande erfbeplanting is conform de voorwaarden uit "beleidsregel instandhouding landschappelijke beplantingen Noordoostpolder" aangebracht.

Op 19 april is reeds de bestaande erfzingel door toezichthouder Groen van de gemeente Noordoostpolder gecontroleerd en akkoord bevonden.

Het beplantingsplan is als bijlage bijgevoegd bij deze onderbouwing.



Afbeelding 5 -bestaande loodsen + kantoor (blauw)



Afbeelding 6 –bestaande loodsen en kantoor (blauw) – uitbreiding kantoren (groen)

## Hoofdstuk 4 Planologische-en milieutechnische randvoorwaarden

### 4.1 Algemeen

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige project getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

### 4.2 Milieutechnische aspecten

#### 4.2.1 Bodemkwaliteit

In verband met de geplande uitbreiding van het kantoor/kantine aan de Hannie Schaftweg 12 is er, in opdracht van Team 2, op 25 april een verkennend bodemonderzoek(veldwerk) uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing bijgevoegd.

Op basis van de beschikbare historische informatie is de onderzoekslocatie als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van verontreiniging aangemerkt. Voor de uitvoering van het bodemonderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een terreininspectie uitgevoerd. Hierbij zijn geen afwijkingen waargenomen die op mogelijke bodemverontreiniging kunnen wijzen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Tevens zijn er bij de terreininspectie en uitvoering van het veldwerk geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging of bodemvreemde stoffen. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden. Samenvattend kan voorlopig geconcludeerd worden dat op de onderzoekslocatie zintuiglijk geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Nader onderzoek naar bodemkwaliteit is gelet op het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2006, gewijzigd op 1 oktober 2008), niet noodzakelijk.

Op basis van de verwachte analyseresultaten van de grond- en grondwatermonster(s) kan bovenstaande voorlopige conclusie, op basis van zintuiglijke waarnemingen, worden bevestigd.

Het aspect bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

#### 4.2.2 Geluid

Op basis van de beoogde plannen kan gesteld worden dat woningen in de omgeving van Waterman Onions geen geluidhinder ondervinden vanwege de uitbreiding van het bedrijf door middel van de kantoren/kantine. Geconcludeerd kan worden dat er geen nieuwe geluidsbronnen worden toegevoegd, welke voortkomen uit de voorgenomen plannen. De wet geluidhinder speelt geen rol voor wat betreft de beoogde plannen.

Nadere toetsing van het plan aan de Wet Geluidshinder is daarom niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

#### 4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht. In deze wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bestaande kantoor/kantine. De verwachting is dat de uitbreiding van het bestaande kantoor/kantine, zowel direct als indirect, niet van dusdanige invloed is op de luchtkwaliteit dat het niet binnen de NIBM-regeling valt.

Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

#### 4.2.4 Hinder / vergunning / zonering

##### **Verkeer**

In verband met de geplande uitbreiding van de kantoren/kantine aan de Hannie Schaftweg 12 zal de verkeersdruk nagenoeg niet toenemen. Door de uitbreiding van de kantoren/kantine zal een beperkte toename kunnen ontstaan van personen-auto vervoer, daar de mogelijkheid bestaat dat op locatie bijeenkomsten worden georganiseerd voor de agrarische sector. Deze bijeenkomsten werden voorheen ook georganiseerd, maar kunnen na voltooiing van de uitbreiding beter faciliteren. Hierdoor zou een toename van verkeersbewegingen van personen-auto's kunnen ontstaan.

De volgende waarden worden maatgevend voor het verkeersrichtlijnen:

Aantal personen per gebruik	Huidig gebruik gebouwen	Toekomstig gebruik gebouwen
Personeel	35*	45*
Bezoekers	Max. 25 personen	Max. 60 personen**

\* gemiddelde personeelstand, piekmomenten nagelaten

\*\* incidenteel, ca 10 maal per jaar

De woningen (11a-c) zijn op 50 meter van de perceelsgrens gelegen.

De parkeerdruk die ontstaat door de uitbreiding zal opgevangen worden op eigen terrein.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt gezien bestaat er geen belemmering voor de verdere uitvoering van het project.

##### **Milieuzonering**

In verband met de geplande uitbreiding van de kantoren/kantine aan de Hannie Schaftweg 12 zal de bedrijfsbebouwing niet dicht bij de woningen aan de Hannie Schaftweg 11a-c komen te liggen. Vanuit de bedrijfsactiviteitenlijst uit "Bedrijven en Milieuzonering 2009" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) valt het bedrijf onder "Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders". Het bedrijf valt onder de 3.1 milieucategorie. De minimale afstand voor "Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders" is 50 meter tot een geurgevoelig object.

De afstand vanaf de bestemmingsgrens van het projectgebied tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 55 meter. De uitbreiding van de kantoren/kantine wordt vanuit de milieuzonering niet in

haar ontwikkelingen beperkt.

### 4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland gewenst.

Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan is een digitale watertoets uitgevoerd conform de richtlijnen van het Waterschap Zuiderzeeland. De inhoud van deze watertoets is als Bijlage 4 toegevoegd. Uit de watertoets blijkt dat voor het voorgenomen plan de procedure geen waterbelang doorlopen moet worden. Het doorlopen van de procedure geen waterbelang betekent dat er geen nader overleg plaats hoeft te vinden met Waterschap Zuiderzeeland. Door het Waterschap Zuiderzeeland is een uitgangspuntennotitie (Bijlage 5 toegevoegd) opgesteld waarin de relevante waterhuishoudkundige aspecten voor dit plan in belicht worden. De notitie is opgedeeld op basis van drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Op basis van deze uitgangspuntennotitie kan het volgende voor dit plan worden geconcludeerd:

- het projectgebied ligt niet buitendijks of in een keurzone van een waterkering het thema Veiligheid is dan ook niet van toepassing;
- het voorgenomen plan betreft de uitbreiding van de kantoren/kantine, waarbij geen toename zal plaatsvinden van de verharding
- bij de ontwikkeling van het plan is het van belang dat er zo beperkt mogelijk maatregelen worden getroffen die van invloed zijn op het watersysteem. Mocht sprake zijn van demping dan dient dit voorafgaand al gecompenseerd te zijn door het verleggen, verbreden of nieuw aanleggen.
- Bij de ontwikkeling van het plan dient sprake te zijn van een gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater. Het Waterschap Zuiderzeeland streeft namelijk naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna. Afvalstoffen, verontreinigde of schadelijk stoffen in welke vorm dan ook mogen niet zonder vergunning in oppervlaktewateren geloosd worden.

De digitale watertoets is als bijlage bij deze onderbouwing bijgevoegd.

### 4.4 Ecologie

In verband met de geplande uitbreiding van de kantoren/kantine aan de Hannie Schaftweg 12 is er een Quick-scan (Eelerwoude: Projectnr. 4375, d.d.:26-03-2010) in het kader van de Flora & faunawet uitgevoerd.

Naar aanleiding van de Quick-scan, welke ten behoeve van de nieuwbouw loods fase III is opgesteld, mag worden verondersteld dat het aspect ecologie met betrekking tot de voorgenomen plannen geen belemmering vormen, doordat de uitbreiding van de kantoren/kantine geen enkel gevolg heeft voor de bestaande erf-singel en deze uitsluitend op het verharde gedeelte van het terrein zal plaatsvinden



Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen project.

De quickscan ecologie is als bijlage bij deze onderbouwing bijgevoegd.

#### 4.5 Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

Op de speciaal voor de gemeente Noordoostpolder ontwikkelde "Archeologische basis-en beleidsadvieskaart voor de gemeente Noordoostpolder" is aangegeven welke gebieden een hoge verwachtingskans op archeologische vondsten hebben, welke een gematigde kans op archeologische vondsten hebben, en welke gebieden een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben. Verder is op de kaart aangegeven welke gebieden een archeologisch monument betreffen. Op basis van de Archeologische basis-en beleidsadvieskaart voor de gemeente Noordoostpolder kan gesteld worden dat voor het hele gebied een "lage archeologische verwachting" geldt.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast kan het opnemen van een aanlegvergunningplicht in de voorschriften behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing achterwege blijven. Tijdens de werkzaamheden kunnen in het projectgebied toch archeologische waarden worden aangetroffen. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, artikel 53, lid 1 is aangegeven, dat de uitvoerder de plicht heeft eventuele archeologische vondsten tijdens de werkzaamheden te melden aan het college van burgemeester en wethouders.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

#### 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat onder meer over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen -als vuurwerk, lpg en munitie -over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Voor de rampen en crises die verband houden met externe veiligheid zijn vooral ongevallen met brandbare, explosieve of giftige stoffen van belang.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen toe en aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 27 mei 2004) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet daarom twee zaken worden onderzocht.

- I. Wordt er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen bestaande of geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen in verband met het zogenaamde plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- II. Of bestaande of geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De routing van gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en

gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld.

Hieronder volgt een toelichting per type.

- **Inrichtingen**

Uit raadpleging van de "Risicokaart Flevoland" blijkt dat er geen risicovolle bedrijven of andere objecten in de directe nabijheid van het projectgebied liggen. Dit geldt ook voor bedrijven die in het Risicoregister gevaarlijke stoffen (Rrgs) zijn ingevoerd.

- **vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor**

Nabij het projectgebied komen geen routes gevaarlijke stoffen voor.

- **vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

in of nabij het projectgebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor ontwikkeling van het voorgenomen plan.

## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

Het project is opgezet als een grote planologische afwijking op grond van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 lid 1 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht dient een verklaring van geen bedenkingen te worden verleend door de gemeenteraad voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo indien meegewerkt wordt middels een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub 3, onder a Wabo.

De grote planologische afwijking op grond van de Wabo bevat een ruimtelijke onderbouwing waarin de aanleg wordt onderbouwd en beschreven.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Resultaten overleg ex artikel 5.1.1 Bro

De grote planologische afwijking wordt in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan de gebruikelijke instanties. De (eventuele) binnengekomen reacties van provincie en waterschap worden samengevat en van antwoord voorzien.

#### 6.1.2 De te voeren procedure:

De procedure voor de omgevingsvergunning zal een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure omvatten. De stukken zullen ter visie worden neergelegd. Een ieder kan hierop een zienswijze indienen. De ingekomen zienswijzen zullen worden behandeld, en naar gelang aard worden verwerkt.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Algemeen

Alle kosten voor de ontwikkeling van de uitbreiding en dergelijke zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is derhalve verzekerd.

De economische noodzaak is mede ontstaan om tot een gezamenlijke aanpak te komen op welke wijze mogelijkheden kunnen worden geschapen voor vernieuwing van de agrarische sector, zoals het bevorderen van teeltproducten met een hogere toegevoegde waarde, biologische bedrijfsvoering, glastuinbouw, bollenteelt en allianties met recreatie en natuur. Daarnaast zou de ketenontwikkeling landbouwlevensmiddelenmarkt binnen de Noordoostpolder kunnen worden gestimuleerd.

#### 6.2.2 Planschade

Het vaststellen van een nieuw projectbesluit kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Kijkend naar de omgeving van het projectgebied, omvang van de ontwikkeling en de huidige situatie van het projectgebied is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade. De voorgenomen plannen worden gerealiseerd op een bestaand erf, welke niet zichtbaar is vanaf de hannie schaftweg, daar het achter de bestaande bebouwing (woning) plaatsvindt.

Eventuele planschade als gevolg van de ontwikkeling van de uitbreiding zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn, eea zal geregeld worden door het opstellen van een planschade-overeenkomst.

## Bijlagen:

De volgende bijlagen zijn aan deze onderbouwing toegevoegd.

1. bodemonderzoek
2. beplantingsplan
3. watertoets
4. quickscan ecologie