

Gemeente Lelystad
T.a.v. het college van B en W
Postbus 91
8200 AB te Lelystad

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : GvV/Hogendoorn/27683
Inzake : Bijlweg 7, 8219 PE te Lelystad
Betreft : Definitieve aanvraag om omgevingsvergunning (afwijken regels Omgevingsplan, OPA)

Lunteren, 7 november 2025 (aanpassingen 9 maart 2026)

Geacht college,

Namens initiatiefnemer, Hogendoorn Service & Techniek, dienen wij via deze weg een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning (BOPA) in. Het verzoek ziet toe op wijziging van het gebruik van agrarisch naar bedrijfsmatige activiteiten. Voor deze activiteiten zal de huidige aanwezige bebouwing worden ingezet. De locatie zal worden ingezet in de vorm van een verhuur- en servicebedrijf voor (landbouw)heftrucks. Op dit moment is voor het genoemde perceel een agrarische bestemming opgenomen.

Onderhavig planvoornemen is reeds behandeld op wenselijkheid op de tafel 'nieuwe initiatieven' door o.a. de stuurgroep. Naar aanleiding hiervan volgde een positieve (schriftelijke) intentie-uitspraak. Vervolgens is het plan aanvullend getoetst op haalbaarheid in de zogenaamde 'haalbaarheidsfase'. Naar aanleiding van deze haalbaarheidsfase zijn er geen belemmerende factoren vastgesteld wat de realisatie als onwenselijk zou kunnen beschouwen. Wel zijn er enkele aandachtspunten geformuleerd. Hier zal nader in deze definitieve aanvraag op worden ingegaan.

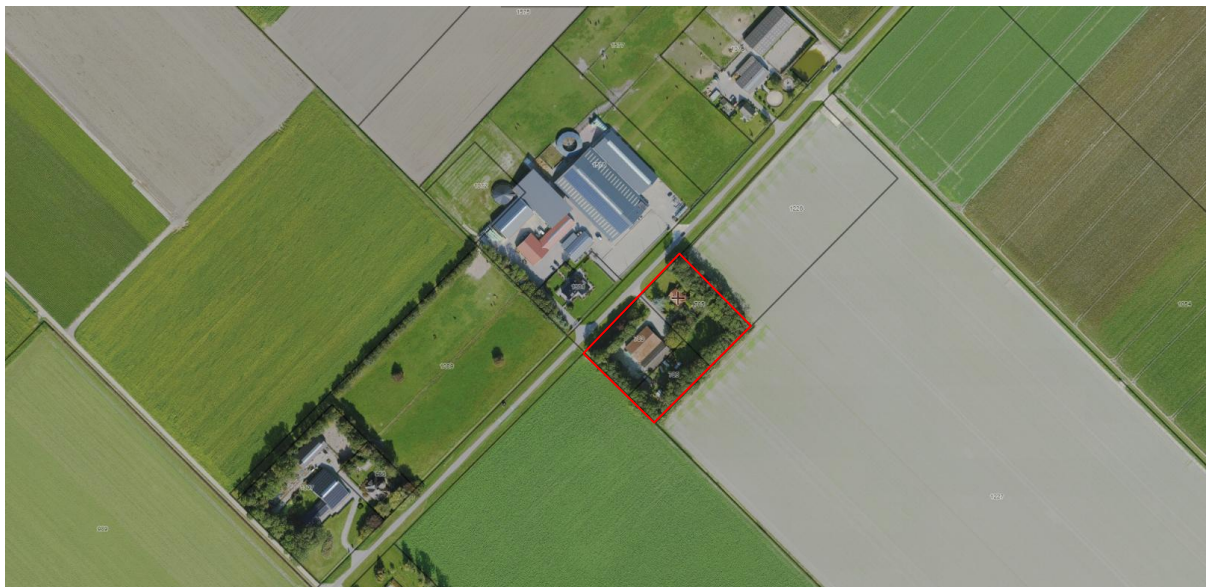
Het toetsingsformulier (kenmerk: NI 184, datum: 8 oktober 2024) is ingegaan op de te volgen procedure. Er zal sprake zijn van een BOPA. Voorliggend verzoek zal hier dan ook in voorzien.

1 Situatie

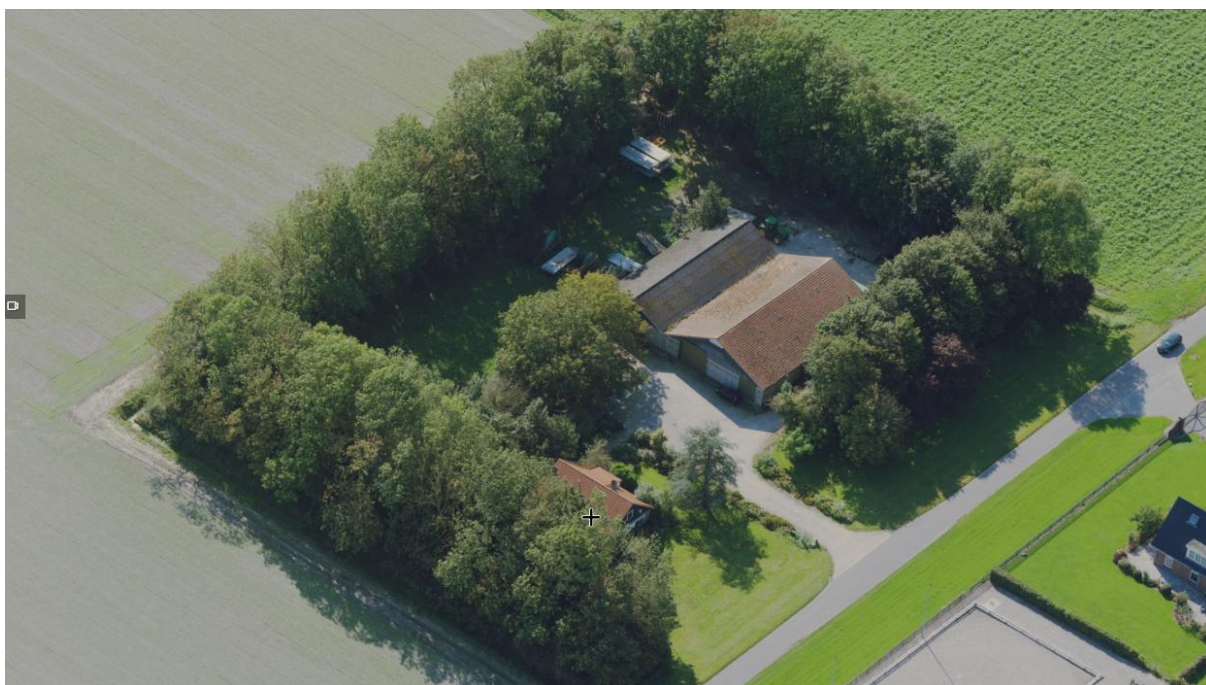
Initiatiefnemer heeft het perceel aan de Bijlweg 7, 8219 PE te Lelystad aangekocht. Dit perceel is kadastraal bekend sectie H, perceelnummers 783, 785 en 786, gemeente Lelystad. De locatie is bedoeld voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ten behoeve van deze planologische functie is er op locatie een bedrijfswoning met privébijgebouwen en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lelystad ten westen van de kern van Swifterbant. En tevens is de planlocatie gelegen kort nabij de A6 en de N307. Rondom de locatie van initiatiefnemer zijn voornamelijk agrarische bestemmingen gevestigd. Tevens bevindt zich tegenover het projectgebied een

recreatiebestemming in de vorm van een manege. In de onderstaande figuren zijn een deel van de hierboven genoemde gronden van het plangebied weergegeven.



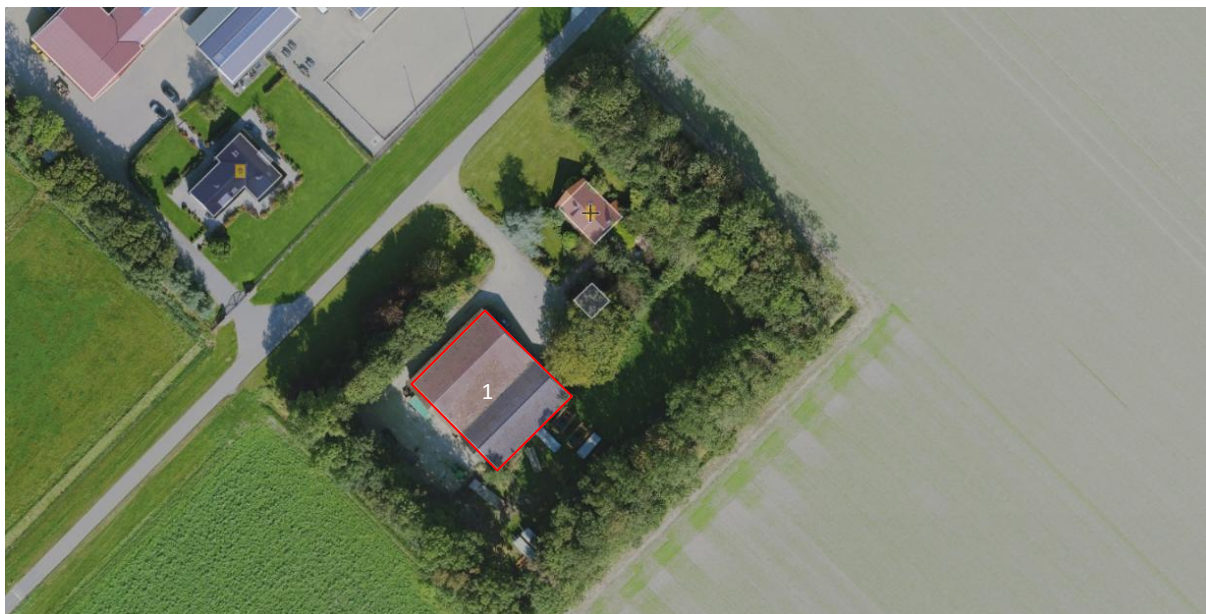
Figuur 1: Luchtfoto planlocatie Bijlweg 7 Lelystad. Bron: streetsmart.cyclomedia.com



Figuur 2: Luchtfoto planlocatie Bijlweg 7 Lelystad in vogelvlucht. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

1.1 Oppervlakte aanwezige bedrijfsbebouwing

Zoals zichtbaar in figuur 3 beschikt de locatie Bijlweg 7 te Lelystad over ca. 735 m² aan legaal aanwezige bedrijfsbebouwing. Het bedrijfsgebouw is hieronder in figuur 3 weergegeven met de behorende oppervlakte in tabel 1.



Figuur 3: Luchtfoto bedrijfsbebouwing. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

Tabel 1: Oppervlakte behorende bij de agrarische bedrijfsgebouwen

Gebouwen	Oppervlakte ¹
1	735,22 m ²
Totaal	735,22 m²

2 Tijdelijk deel omgevingsplan

De gronden vallen onder het regime van het tijdelijk deel omgevingsplan 'BG_Lelystad', zoals vastgesteld op 16 februari 2010 en tevens onder het regime van de 'Eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009', zoals vastgesteld op 28 januari 2015 door de gemeente Lelystad. De gronden beschikken over de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bijbehorend bouwvlak. De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Tot slot is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – openheid opgenomen'. Ter plaatse van de aanduiding geldt de instandhouding van de openheid van het landschap'. Binnen elk bouwvlak op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' en een bijbehorend bouwvlak, mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd de bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing. Waarbij er geen maximale oppervlakte bebouwing is opgenomen, maar wel een maximale goothoogte van 8,5 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter.

¹ Oppervlaktes bepaald a.d.h.v. luchtfoto's en tekeningen. Exacte oppervlakte volgt na gemeentelijke inmeting.



Figuur 4: Vigerend tijdelijk deel omgevingsplan. Bron: Omgevingswet.overheid.nl

3 Plan

Op onderhavige locatie wordt tot op heden door een bollenkwekerij gebruikt voor het stallen van machines. Zoals benoemd is de locatie aangekocht en is de initiatiefnemer Hogendoorn Service & Techniek voornemens zijn bedrijf op onderhavige locatie te vestigen. Het bedrijf houdt zich bezig met het verhuren en repareren van heftrucks (bieden van service). Initiatiefnemer wenst het bedrijf op deze nieuwe locatie te vestigen. Hiervoor zal enkel wel met een vergunning de nieuwe bedrijfsmatige activiteiten moeten worden toegestaan. Verkeerstechnisch is onderhavige locatie dan ook zeer gunstig, doordat deze op een korte afstand van de N307 en tevens de A6 is gelegen. Bovendien is vestiging van dit servicebedrijf passend in het buitengebied op deze locatie omdat de klanten van initiatiefnemer vrijwel allemaal gevestigd zitten in dit (buiten)gebied. Daarnaast kent het bedrijf een circulair karakter, doordat het zich richt op het onderhoud, herstel en hergebruik van bestaande heftrucks in plaats van op nieuwverkoop. Machines worden gerepareerd, opgeknapt en opnieuw ingezet bij lokale agrarische bedrijven, waarmee materiaalstromen worden verlengd en afval wordt voorkomen. Dit past binnen de provinciale ambitie om de circulaire economie te stimuleren en sluit aan bij de uitgangspunten van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik in het landelijk gebied.

Initiatiefnemer wenst alle bestaande bebouwing te behouden om zo alle heftrucks inpandig te kunnen stallen samen met een groot deel van de voorraden welke benodigd zijn voor het exploiteren van de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer. De apparaten beschikken steeds vaker over veel elektronica. Het is daarom van groot belang dat deze droog en tijdelijk inpandig gestald kunnen worden. Daarnaast zal veel regen of sneeuw de materialen kunnen doen roesten. Ook dienen de voertuigen beschermd te worden tegen overige weersinvloeden. Doordat de werktuigen in verloop van de jaren sterk in prijs zijn gestegen wenst cliënt de producten binnen op te slaan om ze zo tegen elk risico te kunnen beschermen.

Door op deze locatie de bestaande bedrijfsgebouwen te hergebruiken, heeft cliënt de zekerheid van een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het erf behoudt op deze manier dan ook zijn landelijk karakter wat als passend binnen de omgeving kan worden beschouwt. Ook zal hierdoor de openheid van het gebied niet beperkt worden. Dit doordat enkel het gebruik zal wijzigen en verder de opzet van het erf niet.



Figuur 5: Beoogde eindsituatie Bijlweg 7.

4 Beleidsmatige toetsing

4.1 Landelijk (ladder voor duurzame verstedelijking)

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 januari 2024 opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), artikel 5.129g. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 5.129g Bkl blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- Lid 2 onder a: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;

- *Lid 2 onder b: Mogelijkheden bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en of vervolgens de ladder doorlopen dient te worden. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In voorliggend geval wordt het gebruik van een voormalig agrarisch bedrijf gewijzigd naar een kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteit (heftruckservice). Hoewel daarmee een stedelijke functie mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van een voorheen agrarisch gebruik, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. De ontwikkeling voorziet uitsluitend in hergebruik van bestaande bebouwing, zonder uitbreiding van het bouwvolume of toename van het ruimtebeslag. Gelet op de beperkte aard en omvang van de functiewijziging en het ontbreken van een planologisch relevante wijziging van de ruimtelijke structuur (in paragraaf 4.2.1 meer over de verwevenheid met het landelijk gebied), kan deze niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl is derhalve niet van toepassing en de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

4.2 Provinciale toetsing

Het omgevingsprogramma van provincie Flevoland is vastgesteld op 27 februari 2019. Later zijn nog enkele herzieningen doorgevoerd, waarna een geconsolideerde versie momenteel de actuele en integrale versie weergeeft. Een concrete uitwerking van dit programma valt onder de beleidsregel: 'ontwikkelingen landelijk gebied Flevoland'. De Beleidsregel Ontwikkelingen Landelijk Gebied Flevoland geeft invulling aan het provinciale beleid voor het gebruik van (voormalige) agrarische erven in het buitengebied. De beleidsregel werkt de uitgangspunten uit het Omgevingsprogramma Flevoland en biedt daarmee kaders voor nieuwe initiatieven.

4.2.1 Omgevingsprogramma Flevoland

In paragraaf 1.2 van het Omgevingsprogramma Flevoland zijn de provinciale beleidskaders voor het landelijk gebied vastgelegd. Deze paragraaf beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden die de provincie hanteert bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het hierna volgende initiatief wordt getoetst aan deze kaders.

Artikel 1.2.2: Niet-agrarische activiteiten/stedelijke ontwikkeling

*Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en **deze verweven met de bestaande landbouwfunctie**. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of aansluitend aan het bebouwde gebied worden in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies*

*de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten. De provincie ziet erop toe dat de mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied afdoende gemotiveerd zijn boven het gebruik maken van mogelijkheden in het stedelijk gebied. Zo ziet de provincie ook toe op een goede omgang met de **Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk**.*

Toetsing/reactie:

- Verwevenheid met landbouwfunctie

De vestiging van het heftruckservicebedrijf op deze locatie in het buitengebied is ruimtelijk passend en functioneel gebonden aan het landelijk gebied. Alle klanten van initiatiefnemer bestaan uit agrarische bedrijven en overige ondernemingen die in het buitengebied – nabije omgeving – zijn gevestigd. De bedrijfsvoering is primair gericht op onderhoud, reparatie en service op locatie, waarbij snelle bereikbaarheid van agrarische percelen en erven essentieel is.

Vestiging op een bedrijventerrein in stedelijk gebied zou leiden tot extra verkeersbewegingen tussen stad en buitengebied, hetgeen vanuit verkeerskundig en milieutechnisch oogpunt minder wenselijk is. Door situering in het buitengebied worden vervoersbewegingen beperkt en blijft de dienstverlening efficiënt en direct gekoppeld aan het agrarische buitengebied.

Daarnaast betreft het een kleinschalige bedrijfsactiviteit zonder publieksfunctie, met beperkte verkeersaantrekkende werking en zonder grootschalige opslag of productie. De aard en omvang van de activiteiten sluiten daarmee aan bij de schaal van het buitengebied.

- Verkeer

Zie paragraaf 5.7

- Landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basis kwaliteiten

Zie paragraaf 5.8

- Ladder voor duurzame verstedelijking

Zie paragraaf 4.1

4.2.2 Beleidsregel ontwikkelingen landelijk gebied Flevoland – uitwerking van het omgevingsprogramma

De Beleidsregel Ontwikkelingen Landelijk Gebied Flevoland is een provinciaal beleid vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Flevoland en geldt sinds 1 januari 2024. Deze beleidsregel geeft invulling aan de uitgangspunten in de Omgevingsvisie FlevolandStraks en het Omgevingsprogramma Flevoland met betrekking tot ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de stedelijke gebieden van de provincie. De beleidsregel is bedoeld om enerzijds ruimte te bieden aan agrarisch aanverwante en kleinschalige niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied, en anderzijds te waarborgen dat het landelijk gebied vitaal blijft zonder te verstedelijken en dat bestaande agrarische activiteiten en landschappelijke, milieutechnische

en verkeerskundige kwaliteiten behouden blijven of worden versterkt. Indien een initiatief niet voldoet aan deze beleidsregel, kan de provincie zienswijzen indienen bij omgevingsplannen of besluiten over buitenplanse omgevingsactiviteiten en kan het bevoegd gezag gevraagd worden advies te laten meewegen of instemming te onthouden.

Relevant voor onderhavig plan is artikel 4.2 van de Beleidsregel Ontwikkelingen Landelijk Gebied. In dit artikel worden kaders gesteld voor het toestaan van niet-agrarische en agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen, waarbij het uitgangspunt is dat verstedelijking van het landelijk gebied wordt voorkomen en dat dergelijke activiteiten qua aard en omvang kleinschalig van karakter blijven. Onderstaand is het artikel opgenomen, waarna ook hieraan zal worden getoetst.

Artikel 4.2 Voorkomen van verstedelijking landelijk gebied

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

Hiervoor geldt dat:

- a. de schaal van een activiteit bepaald wordt door de aard, de omvang, de verkeersaantrekkende werking en het aantal werknemers;*
- b. niet-agrarische en agrarisch aanverwante activiteiten indien mogelijk plaats in bestaande bebouwing;*
- c. voor niet-agrarische activiteiten in totaal maximaal 30 % van het (voormalig) agrarisch bouwperceel bebouwd mag worden (met enkele specifieke uitzonderingen);*
- d. voor agrarisch aanverwante activiteiten geen maximum bebouwd oppervlakte gesteld wordt (met specifieke uitzonderingen).*

Reactie/toetsing:

De activiteit is kleinschalig van karakter. De werkzaamheden vinden plaats binnen bestaande bebouwing (735 m²) en gaan niet gepaard met een toename van het bebouwd oppervlak. Het plan voorziet bovendien niet in uitbreidingsmogelijkheden, waardoor de omvang van de bedrijfsvoering planologisch is begrenst. Daarnaast is sprake van een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Het betreft een eenmanszaak, die incidenteel wordt ondersteund door een extra zzp'er en is dus zonder vast personeelsbestand of publieksfunctie. Het aantal verkeersbewegingen blijft daardoor beperkt en past binnen de bestaande verkeersstructuur van het buitengebied – voor concrete aantallen verkeersbewegingen zie paragraaf 5.7. Daar bovenop wordt er in sommige gevallen gewerkt op locaties van de klanten zelf en vinden er dus helemaal geen activiteiten op locatie zelf plaats en dus ook geen verkeersbewegingen (sub a).

Op de tekening in figuur 5 is zichtbaar dat het gebruiksoppervlakte in de beoogde situatie 735 m² is. Het bouwvlak zelf heeft een omvang van ca. 7000 m². Uitgangspunt is gebruik bestaande bebouwing (sub b). Dit is dus slechts $735/7000 =$ afgerond 11%. Hiermee voldoet het plan aan de grenzen van sub c.

4.3 Tijdelijk deel omgevingsplan

Binnen het vigerend tijdelijk deel omgevingsplan is in artikel 29.3 een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de gronden naar o.a. een bedrijfsbestemming. Voor onderhavig plan zal hier dan ook aan getoetst worden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch), geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van het plan verwijderd:

wijziging naar bestemming:	in acht te nemen bepalingen:
Bedrijven	e. de gronden binnen het bouwvlak worden aangewezen met de bestemming <u>Bedrijf</u>, waarop artikel 4 van toepassing is, met de nadere bestemming: bedrijven die voorkomen in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2, met dien verstande dat bedrijven waarbij in de bijlage als "index voor verkeer" een 2 is aangegeven (potentieel verkeersaantrekkende bedrijven) uitsluitend zijn toegestaan langs wegen, die zijn bestemd als "<u>Verkeer</u>" met de categorie-aanduiding 2, - paardenpension, paardenopleidingscentrum, - agrarisch loonwerkbedrijf, - veehandelsbedrijf, - opslagbedrijven van caravans, campers en/of boten, dierartsenpraktijk en/of dierenpension, of - (woon)zorgboerderij en/of gezinsvervangend tehuis, of daarmee naar hun gevolgen voor de omgeving gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten; f. de gezamenlijke oppervlakte en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen ten opzichte van de ten tijde van de wijziging bestaande situatie niet worden vergroot; g. het bedrijf mag geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen; h. het ander soort bedrijf mag geen horeca of detailhandel betreffen; i. het bedrijf voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein; j. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met eventueel daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen; k. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;

- I. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
-

Op deze voorwaarden kan als volgt worden gereageerd:

- Ad e. Initiatiefnemer wenst op onderhavige locatie een bedrijf te exploiteren in de vorm van het verhuren van heftrucks en het repareren (bieden van service) van heftrucks. Een groot deel van deze activiteiten gaan gepaard met opslagactiviteiten. Dit is dan ook passend binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Voor de overige activiteiten geldt dat deze op kleine schaal uitgevoerd zullen worden en daarmee dan ook gelijkgesteld kunnen worden naar aard en omvang van de toegestane bedrijfsactiviteiten. De service en verhuur van de heftrucks (Reparatie en onderhoud van machines, SBI 3312) vallen echter onder de oude VNG-brochure in categorie 3.1. Dit is groter dan de categorieën 1 en 2 wat past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom dient buitenplannen te worden afgeweken van het omgevingsplan (BOPA).
- Ad f. Initiatiefnemer beoogt de bestaande oppervlakte, te weten 735 m² te behouden. Deze zal dan ook niet worden vergroot.
- Ad g. Alle opslag zal in pandig plaats vinden.
- Ad h. Onderhavig bedrijf betreft geen specifieke winkel/detailhandel.
- Ad i. Hier zal in worden voorzien. Voor onderhavige locatie en het type bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) geldt een maximale parkeernorm van 0,8 per 100 m² BVO (Nota Parkeernormen Lelystad 2023). Onderhavig bedrijf zal over een BVO van maximaal 735 m² beschikken, derhalve zullen op locatie 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het terrein beschikt over voldoende parkeermogelijkheid om hierin te kunnen voorzien.
- Ad j. In de huidige situatie is er reeds sprake van afschermende erfbeplanting: het erf is volledig omzoomd met een houtsingel. Deze erfbeplanting zal behouden blijven en voldoet dan ook aan de minimale breedte van 6 meter.
- Ad k. Hier zal op worden toegezien en nader worden onderbouwd binnen het aspect milieuzonering.
- Ad l. Voor onderhavige locatie geldt dat enkel het gebruik van de gronden zal worden gewijzigd van agrarisch naar bedrijf. Er is geen sprake van sloop van bebouwing of nieuwbouw, derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu.

5 Ruimtelijke aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Milieuzonering

Tevens dient onderzocht te worden of het realiseren van het plan omliggende gevoelige objecten aantast. Ook moet worden nagegaan of omliggende bedrijven niet in de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Middels milieuzonering kan hierover een uitspraak worden gedaan.

5.1.1 Geur en geluid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in artikel 5.91 (geurgevoelige gebouwen) onder lid 1 sub a opgenomen dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Bij onderhavig plan zal een functieverandering plaatsvinden van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Dit betreft dan ook geen gevoelige functie. Derhalve zal binnen onderhavig plan getoetst moeten worden aan omliggende woningen die als een gevoelig object worden beschouwd.

Voor het aspect 'geluid' geldt hetzelfde. In artikel 3.21 van het Bkl is opgenomen dat een geluidsgevoelig gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Hierdoor zal enkel aan omliggende woningen getoetst hoeven te worden.

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG-brochure "Activiteiten en milieuzonering" editie 2024 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de vorige brochure editie 2009 (vorige publicatie) de status "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Voor de nieuwe brochure geldt dat deze status nog niet van toepassing is, dit zal in de toekomst aan de hand van jurisprudentie bepaald moeten worden. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen en kantoren) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustig woongebied en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied met wonen.

De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB gelden ten opzichte van een rustig woongebied (of een vergelijkbare omgevingstype). Een rustig woongebied is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied met wonen (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied met wonen komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Dit is dan ook het gebied waar cliënt zich binnen bevindt.

Onderhavig gewenste bedrijfsactiviteiten kunnen worden gecategoriseerd binnen de omschrijvingen Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. Initiatiefnemer biedt service en verhuurt heftrucks, daarom kunnen deze activiteiten aan elkaar gelijkgesteld worden. Daarnaast is tevens de bedrijfsactiviteit opslaggebouwen van toepassing. Voor alle activiteiten geldt voor het aspect geluid een categorie 1. Dit betekent dan ook dat binnen 50 meter de geluidsbelasting niet meer mag bedragen dan 50 dB op gevoelige objecten. Voor het aspect geur geldt dat dit aspect als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

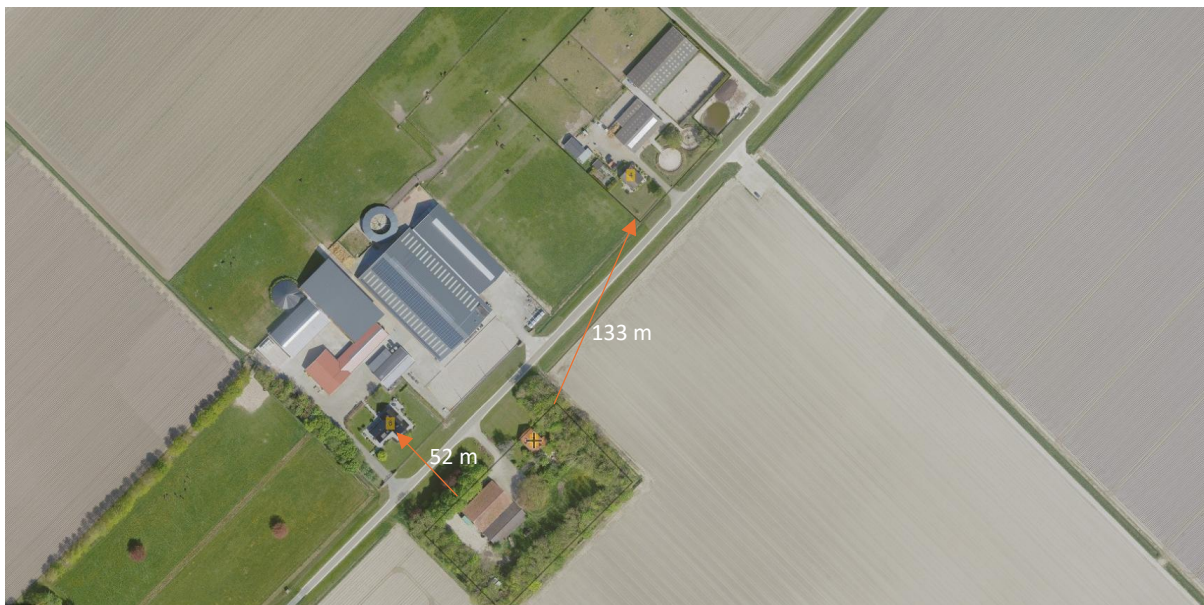
Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Tabel 2: Transponering VNG-tabellen.

501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	1	FM			1	2	P	JA
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	1	FM			1	2	G	

Tabel 3: Behorende effecten bij beoogde bedrijfsbestemming auto's is in belasting vergelijkbaar met heftrucks en opslag

De meest dichtstbijgelegen gevoelige objecten zijn de bedrijfswoningen van derden, te weten Bijlweg 4 en 6 en liggen respectievelijk op een afstand van 133 meter en 52 meter. Voor onderhavige bedrijfsactiviteiten is toegelicht dat deze in een milieucategorie vallen van 1. Dat is 30 meter ten opzichte omliggende gevoelige objecten. Omdat de meest dichtbijgelegen op een afstand van 50 meter ligt, wordt er qua afstand voldaan. Om deze reden is ons inziens geen akoestisch onderzoek benodigd zijn. De woning zal niet worden belemmerd in zijn goed woon- en leefklimaat. Andersom geldt dat het bedrijf ook niet belemmerd zal worden in zijn bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 6: Afstand ten opzichte naastgelegen woonbestemmingen (gevoelige objecten). Bron: streetsmart.cyclomedia.com

5.2 Archeologie

Zoals eerder kort vermeld valt het plangebied niet onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op provinciaal niveau echter, ligt het plangebied wel in een beschermingszone, te weten Archeologische en Aardkundige Kerngebieden Kuinderschans en - burchten, Unesco-monument Schokland en Rivierduingebied Swifterbant. Er zullen echter geen bodemingrepen plaatsvinden – bestaande bebouwing blijft behouden en wordt opnieuw ingezet en geen sprake van nieuwe bebouwing. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie vormt tegenwoordig een vast onderdeel binnen de beoordeling van ruimtelijke plannen. Het uitgangspunt hierbij is dat de fysieke leefomgeving wordt ingericht op een manier die beter bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige neerslag, droogte en hittestress. Hoewel de feitelijke impact van deze thema's op de onderhavige locatie beperkt is, wordt in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging kort ingegaan op de mate waarin het plan aansluit bij de gemeentelijke ambities en de algemene principes van klimaatbestendig bouwen. Klimaatadaptieve maatregelen kunnen gaan over bijvoorbeeld:

1. Waterberging in gecreëerde 'wadi's'.
2. Gescheiden waterafvoersystemen om overbelasting van het riool te voorkomen.
3. Bomen planten en nieuwbouw met lichte gekleurde daken uitvoeren of met minder ramen op het westen/oosten of met buitenzonwering voor alle ramen op de oost-, zuid- en westgevels om hittestress te beperken.

Weging van het waterbelang

Met intensieve regenbuien, neemt de kans op wateroverlast toe en wordt de riolering meer belast. Daarnaast wordt door de warmere periodes het thema verdroging steeds belangrijker. Echter door bebouwing wordt steeds meer oppervlak verhard waardoor regenwater niet meer kan infiltreren in de bodem. Hierdoor neemt de druk op de capaciteit van het riool toe. Voor de afvoer van hemelwater is dit een negatieve ontwikkeling.

In de gewenste situatie eindsituatie is er evenveel bebouwing/verharding aanwezig als in de huidige situatie. Omdat er geen fysieke veranderingen optreden zal er tegelijkertijd geen verschil zijn als het gaat om hemelwater en een versnelde afvoer. In eerste instantie is daarom het realiseren waterbergingscapaciteit (wadi) niet benodigd.

Ten aanzien van afvalwater geldt dat de voorgenomen functiewijziging niet leidt tot nieuwe of afwijkende bedrijfsafvalwaterstromen. De activiteiten bestaan uit een kleinschalige heftruckservice binnen bestaande bebouwing. Eventueel vrijkomend huishoudelijk afvalwater wordt, evenals in de huidige situatie, afgevoerd via de bestaande voorzieningen. Er is geen sprake van proceswater, lozing van milieubelastende stoffen of andere bedrijfsafvalwaterstromen die aanvullende voorzieningen of vergunningen vereisen: de bestaande zijn toereikend. Vanuit het aspect afvalwater zijn derhalve geen aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen noodzakelijk.

Groen & beperking hittestress

Met de aanleg van groen kan een verschil worden gemaakt als het gaat om wateroverlast en hitte. Verder maakt groen een terrein niet alleen klimaatbestendiger, maar ook biodiverser en aantrekkelijker. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en licht, maar ook met de bodem en ondergrond. Meer groen kan de wateroverlast verminderen, doordat groen het regenwater afvangt en er meer water wegzakt (infilteert) in de bodem.

Het perceel is reeds voorzien van diverse beplantingsstructuren. Dit zorgt ervoor dat op het perceel sprake is van veel schaduwwerking. Daarnaast nemen de bomen het water op uit de bodem. Er wordt geen verharding toegevoegd, waardoor een zo groot mogelijke oppervlakte aan gronden beschikbaar blijft voor groen en daarmee tevens de infiltratie van water. In de gewenste situatie is dit reeds aanwezig waardoor deze elementen een positieve werking hebben op bepaalde weersomstandigheden.

5.4 *Bluswatervoorziening*

Onderhavig plan dient getoetst te worden in het kader van bluswatervoorziening. Op een afstand van ca 100 meter is primaire watervoorziening aanwezig (overburen beschikken over een bron). Dit kan als voldoende worden beschouwd, waardoor er geen aanvullende voorwaarden worden gesteld.

5.5 *Omgevingsveiligheid*

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

1. Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven

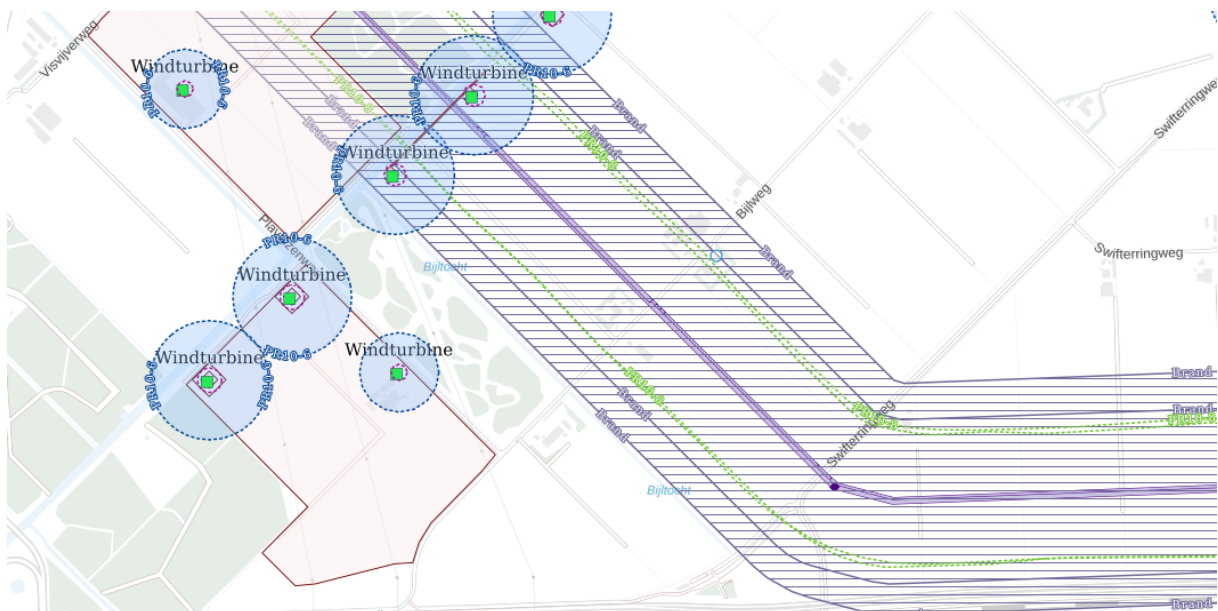
2. Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor)
3. Buisleidingen met gevaarlijke stoffen
4. Windturbines

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Toetsing

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV relevante bronnen in de nabije omgeving van het plangebied. Hierbij is gekeken naar buisleidingen, bovengrondse hoogspanningslijnen met rekenafstand, activiteiten met gevaarlijke stoffen en het plaatsgebonden risico. De meest dichtbijgelegen risicobron is een buisleiding. Het plangebied ligt in het brandaandachtsgebied. Het gaat echter om een al bestaande functie en tevens een bedrijfsmatige – niet-gevoelige – functie. De buisleiding vormt dan ook geen belemmering. Overige objecten/gevaarlijke stoffen zijn niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



Figuur 7: Externe veiligheidskaart. Bron: Atlasleefomgeving.nl

5.6 Bodem

Bij het realiseren van een nieuwe wooneenheid dient een goede bodemkwaliteit te zijn gewaarborgd. Echter worden er binnen onderhavig plan geen nieuwe gevoelige objecten toegevoegd. Een onderzoek naar bodemverontreiniging hoeft binnen onderhavig plan dan ook niet te worden uitgevoerd.

5.7 Verkeer & parkeren

De bestaande functie maakt een agrarische bedrijfsvoering mogelijk. In de gewenste situatie zal dit wijzigen. Ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf zal het aantal vervoersbewegingen gelijk blijven of verminderen ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering. Om de verkeersgeneratie toch concreter in zicht te brengen is aangesloten bij de CROW normen. Er is gekozen voor een type bedrijf 'arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Er is nauwelijks sprake van personeel (slechts soms een zzp'er) en zeer beperkt bezoekers. Uitgangspunt is dus 3,9 verkeersbewegingen per 100 bvo. Voor 735 bvo geldt dan 28 verkeersbewegingen per 24 uur. Dit is geen netto toename omdat er reeds een bestaande functie gevestigd zit.

Binnen de geldende agrarische bestemming is een bollenteeltbedrijf toegestaan. Een dergelijke bedrijfsvoering brengt, met name in plant-, oogst- en afleverperiodes, transportbewegingen met zich mee voor aan- en afvoer van bollen, inzet van landbouwmachines, leveringen van toeleveranciers en verkeersbewegingen van (seizoens)personeel. Deze activiteiten kunnen leiden tot een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen per etmaal, met piekbelasting in bepaalde perioden van het jaar. Ten opzichte van deze planologisch toegestane agrarische bedrijfsvoering is de verkeersgeneratie van het beoogde arbeidsextensieve bedrijf beperkt.

Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)

	Verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	2,2	3,9	2,7	4,4	3,2	4,9	3,9	5,7
Sterk stedelijk	2,4	4,1	3,0	4,7	3,6	5,3	3,9	5,7
Matig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7
Weinig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7
Niet stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7

Opmerking

Inclusief vrachtverkeer

Aandeel bezoekers: 5%

Geconcludeerd kan worden dat ten opzichte van de bestaande situatie er geen toename is van het aantal vervoersbewegingen is. Parkeren zal volledig op eigen erf worden gerealiseerd. Het erf heeft voldoende omvang om dit te kunnen borgen.

5.8 Landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten

De landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied worden met dit initiatief niet aangetast. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing, zonder uitbreiding van het bouwvolume of wijziging van de situering van de opstallen. Tevens blijft de bestaande erfsingel volledig behouden, waardoor de landschappelijke inpassing en de groene erfafscheiding intact blijven.

Er vinden geen wijzigingen plaats in de verkavelingsstructuur, perceelsindeling of ontsluiting van het erf. Evenmin wordt het open landschap aangetast of worden nieuwe verhardingen of zichtlijnen toegevoegd die afbreuk doen aan het karakter van het gebied. Het ruimtelijk beeld en de historische structuur van het agrarische erf blijven daarmee ongewijzigd.

Gelet hierop leidt het voorgenomen gebruik niet tot een aantasting van de landschappelijke waarden of cultuurhistorische kenmerken van het buitengebied.

Van aantasting is dus geen sprake, bovendien wordt met onderhavig plan cultuurhistorische kenmerken behouden en zelfs *versterkt*. Typerend voor het buitengebied in Flevoland zijn de zogenaamde schokbetonschuren, zoals aanwezig op onderhavig plangebied (zie figuur 8). Onder cultuurhistorische kenmerken worden tevens de voor het gebied typerende bebouwingsstructuren en verschijningsvormen begrepen, zodat ook de karakteristieke architectuur en erfopzet onderdeel uitmaken van de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden die in de beoordeling kunnen worden betrokken. Omdat onderhavig plan direct bijdraagt aan het herstel en behoud van deze karakteristieke schuur, wordt niet alleen aantasting van cultuurhistorische waarden voorkomen, maar wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan het behoud en de versterking van de voor het buitengebied van Flevoland kenmerkende bebouwingsstructuur.



Figuur 8: Schokbetonschuur in kwestie.

5.9 *NatuurNetwerk Nederland*

Het plangebied valt buiten het NatuurNetwerk Nederland. Nieuwe ontwikkelingen zullen daarom niet in strijd zijn met deze ontwikkelingszones.

5.10 *Ecologie*

5.10.1 *Soortenbescherming*

In verband met de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichtingen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde planten, diersoorten en/of leefgebieden. Binnen onderhavig plan zullen er geen bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en tevens ook geen gebouwen worden gerealiseerd. Met andere woorden, het plan omvat geen fysieke veranderingen aan het erf en/of bebouwing. Enkel een planologische wijziging met een ander gebruik. Ons inziens zal de wijziging in gebruik ook niet leiden tot aantasting. Vervoersbewegingen gaan net zoals de agrarische over de verharding, naar een bouwwerk, deur wordt geopend enz. Derhalve zal voor onderhavige locatie dan ook geen ecologisch onderzoek uitgevoerd hoeven te worden.

5.10.2 *Gebiedsbescherming*

In het kader van gebiedsbescherming dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden. Onderhavig plan gaat gepaard met een gewijzigde gebruiksfase. Hiervoor dient een AERIUS-berekening te worden aangeleverd. Er is sprake van een zodanige afstand ca. bijna 20 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat voor de gewijzigde gebruiksfase geen onaanvaardbare effecten zijn geconstateerd. In de bijlage is de stikstofrapportage met bijbehorende berekeningen bijgevoegd. Met de uitkomst van deze voorttoets – geen significant effect –, kan eveneens een MER-beoordeling worden uitgesloten (dit n.a.v. uitspraak RvS ABRvS 18 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:129).

6 **Consolidatie omgevingsplan**

Voorliggend document is onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van het tijdelijk deel omgevingsplan (BOPA).

Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een dergelijke omgevingsplanactiviteiten verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de OPA. De verplichting uit artikel 4.17 Omgevingswet geldt vanaf 1 januari 2032.

Omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, moeten op 1 januari 2032 in het omgevingsplan zijn verwerkt.

7 **Afsluiting**

Namens initiatiefnemer, Hogendoorn Service & Techniek, verzoek ik u om medewerking aan het beschreven plan. Mede vanwege het feit dat de locatie niet meer functioneel als een volwaardig agrarisch bedrijf in gebruik kan worden genomen. De oorspronkelijk bij het erf behorende gronden behoren niet meer tot het geheel. Agrarische bedrijfsvoering op het erf behoort daarom niet meer tot de mogelijkheden. Om te

voorkomen dat deze locatie niet meer functioneel is wordt er toegezien op een wijziging van de bestemming. Wij zijn van mening dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij verwachten u hiermee van voldoende informatie te hebben voorzien. Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact op met ondergetekende via telefoonnummer 0342-474255. Wij zien uw terugkoppeling met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
VanWestreenen BV



J.M. (Jessica) Schimmel