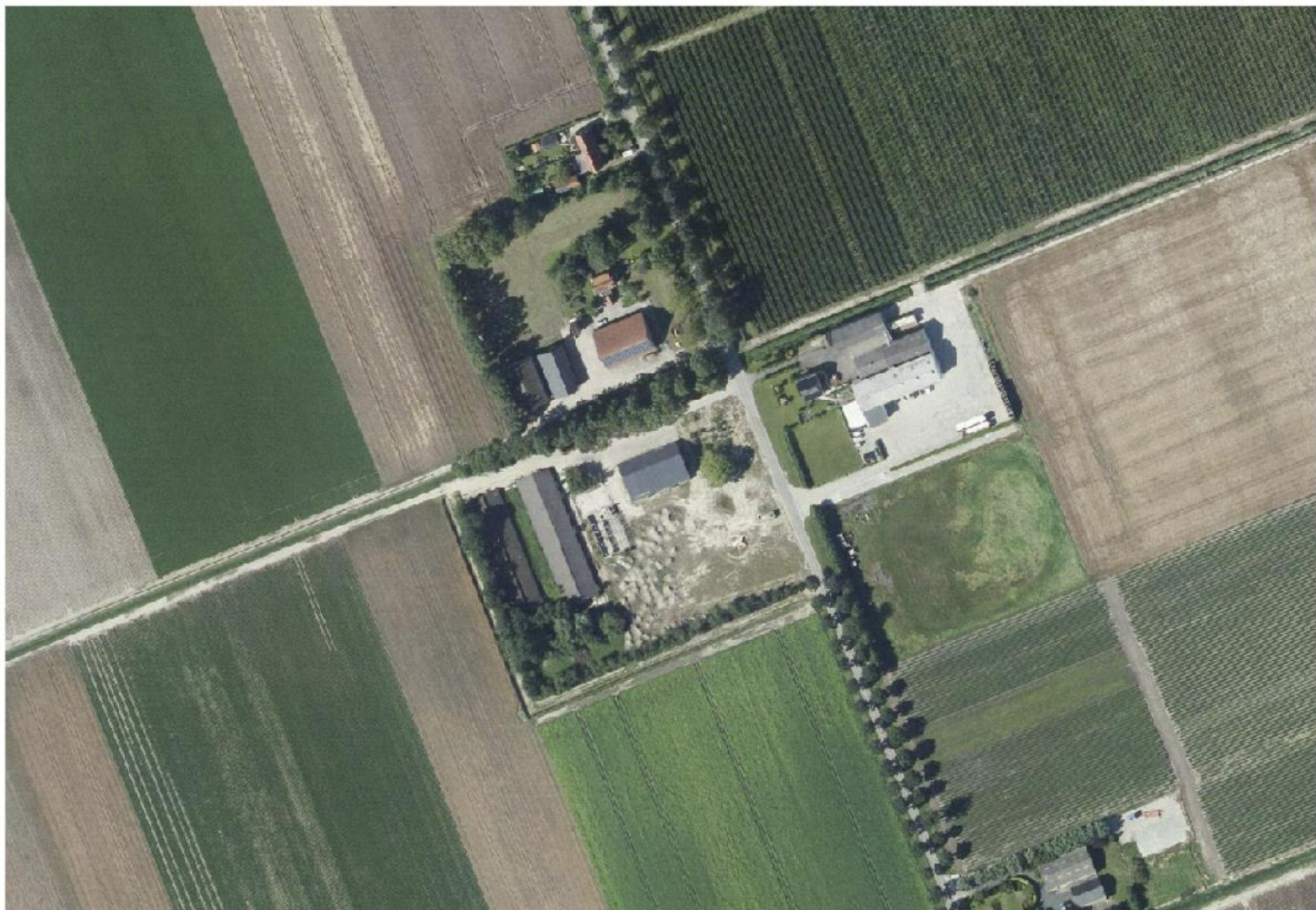




GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

*Bestemmingsplan
Landelijk gebied, Neushoornweg 30 te
Kraggenburg*

Oktober 2018

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

“LANDELIJK GEBIED, NEUSHOORNWEG 30 TE KRAGGENBURG”

Plan: Landelijk gebied, Neushoornweg 30 te Kraggenburg
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00605-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2018



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	SLOOP	11
3.2	ERF & LANDSCHAP	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEM	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	30
5.7	ECOLOGIE	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.9	FYSIEKE VEILIGHEID	34
5.10	KABELS & LEIDINGEN	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	36
6.1	ALGEMEEN	36
6.2	BELEIDSKADERS	36
6.3	WATERTOETSPROCES	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	ZIENSWIJZEN	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	41	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	42

BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	43
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	44
BIJLAGE 4	HISTORIE ERFSGINGELS.....	45
BIJLAGE 5	UITGANGSPUNTENNOTITIE VOOR DE NORMALE PROCEDURE VAN DE WATERTOETS	46
BIJLAGE 6	REACTIE VOOROVERLEGPARTNERS.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Neushoornweg 30 in het buitengebied van Kraggenburg is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al een aantal jaren geleden beëindigd en de gronden hebben een woonbestemming gekregen. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en inmiddels steeds verder verouderd. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Op basis van het gemeentelijke uitgangspunt wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.950 m², het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Daarbij blijven uitsluitend de domeinschuur, waarin de bestaande woning aanwezig is, en een wagenberging behouden. Daarnaast wordt er een vervangende woning gerealiseerd die de reeds gesloopte (voormalige) bedrijfswoning of het erf vervangt.

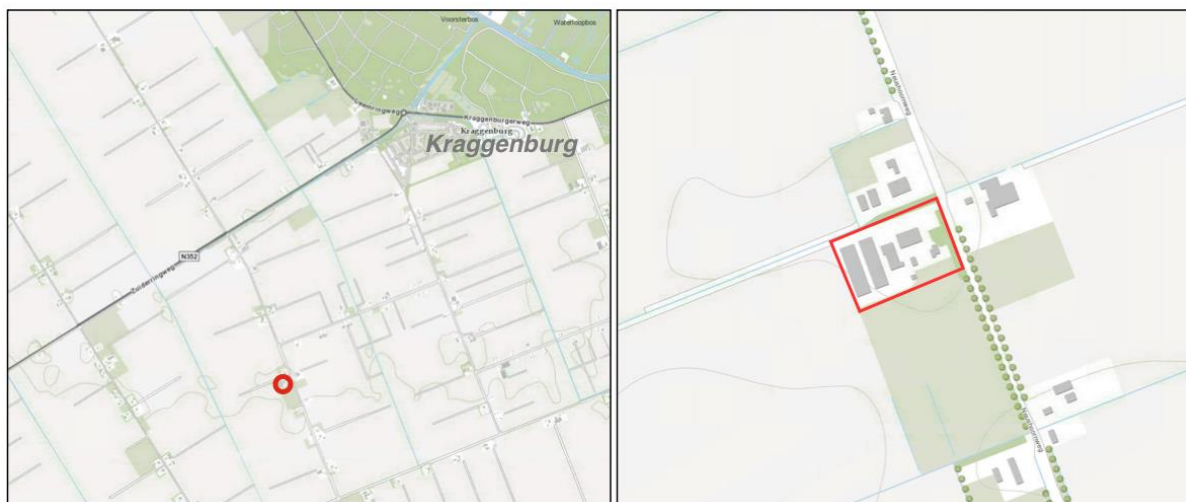
De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 1.950 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van alle aanwezige asbest;
- sanering van overtollige erfverharding;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- realisatie van één woning ter vervanging van de reeds gesloopte bedrijfswoning;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders ten behoeve van bovengenoemde situatie. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Neushoornweg 30 te Kraggenburg, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. De kern Kraggenburg bevindt zich op circa 2 kilometer afstand, ten noordoosten van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Kraggenburg en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied, Neushoornweg 30 te Kraggenburg” bestaat uit de volgende stukken:

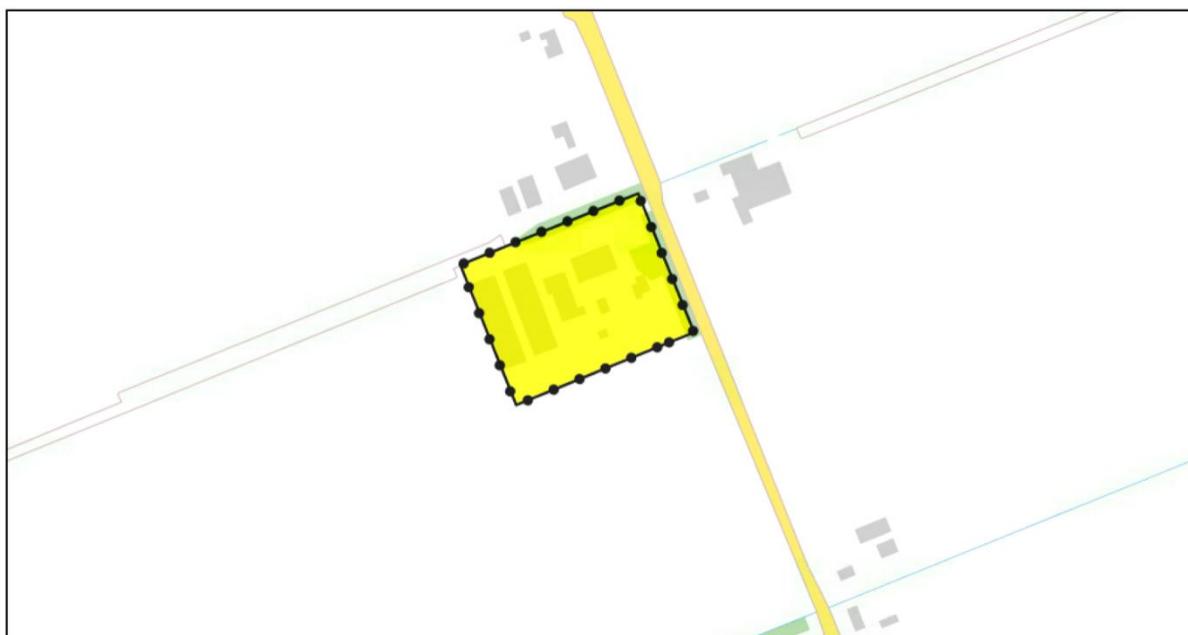
- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00605-VS01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Op 12 september 2016 is voor het erf de partiële bestemmingsplanherziening ‘Landelijk gebied, Neushoornweg 30 te Kraggenburg’ vastgesteld. Hiermee is de bestemming van het erf gewijzigd van ‘Agrarisch gebied’ (met de aanduiding ‘intensieve veehouderij toegestaan’) naar ‘Wonen’. Een uitsnede van de verbeelding is hierna weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan “Landelijk gebied, Neushoornweg 30 te Kraggenburg” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

De op de verbeelding als “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, en;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak,
- c. kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

Op en in de gronden zoals hierboven benoemd, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woning,
- b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en

- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken.

Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De maatvoering van bebouwing is gelimiteerd in de regels. In dit geval is de bestaande situatie uitgangspunt. Afwijkende maatvoering mag worden gehandhaafd. Het gaat uitsluitend om bestaande afwijkingen vanuit bouwkundig oogpunt. Deze afwijkingen worden niet gezien in samenhang met het gebruik van de bebouwing.

1.4.3 Strijdigheid

De realisatie van twee extra woningen op de locatie Neushoornweg 30 is, vanwege het ontbreken van de bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de Noordoostpolder en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Noordoostpolder en de gemeente Noordoostpolder beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Landschap en omgeving

De Noordoostpolder heeft een uniek landschap. De inrichting van de polder is na de drooglegging volledig gericht op de landbouw. Dit heeft een bijzonder landschap opgeleverd met een grootschalige opbouw en een grote mate van openheid. Dit landschap is nu circa 70 jaar oud en het concept van de oorspronkelijke inrichting is nog altijd herkenbaar aanwezig. Het ontwerp van de polder en de uniciteit van het landschap wordt internationaal hoog gewaardeerd. Kenmerkend voor het polderlandschap is het regelmatige kavelpatroon en de structuurbepalende beplantingselementen zoals de erfsingels en wegbeplanting.

In de omgeving van het plangebied zijn de karakteristieke elementen voor het polderlandschap duidelijk herkenbaar. De rechtlijnige, lineaire structuren zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven en met de rode omlijning de ligging en begrenzing van het plangebied indicatief ingetekend.

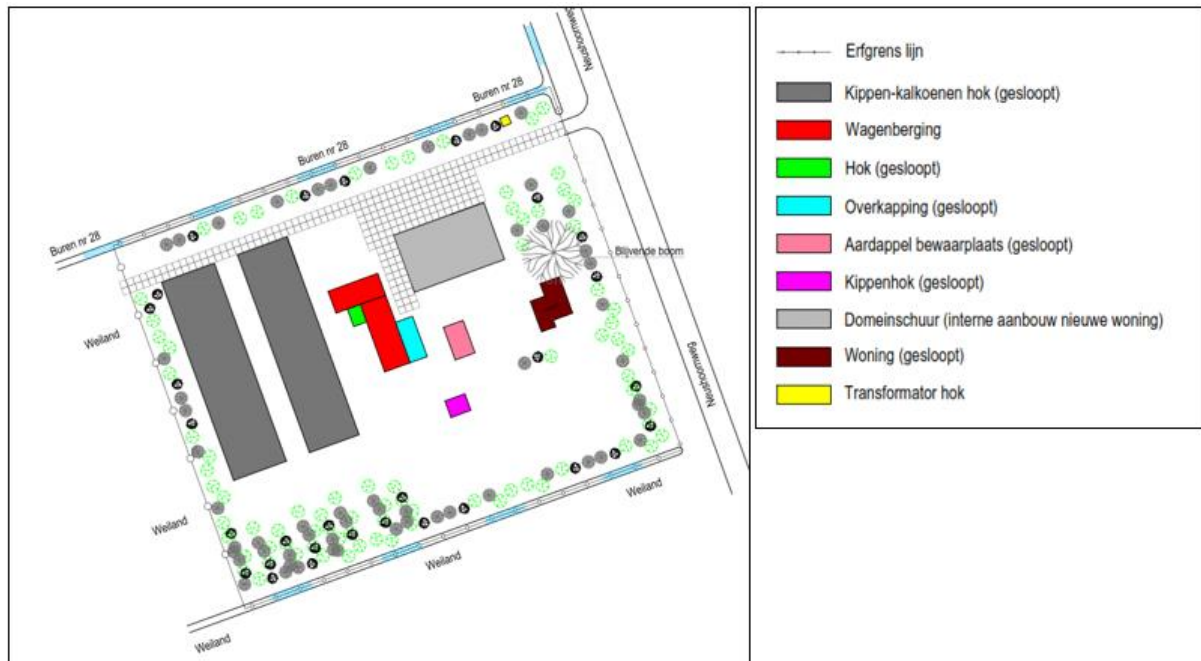


Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: ArcGIS)

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Neushoornweg 30 te Kraggenburg (gemeente Noordoostpolder). Zoals beschreven is de ruimtelijke structuur van de omgeving karakteristiek voor het polderlandschap. De rechtlijnige, lineaire structuren zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. De functionele structuur bestaat uit verspreid liggende burgerwoningen en agrarische bedrijven. Het plangebied wordt begrensd door de Neushoornweg aan de oostzijde een agrarisch bedrijfsperceel (Neushoornweg 29) aan de noordzijde en agrarische cultuurgroonden aan de overige zijden.

Het perceel wordt, met uitzondering van de in- en uitrit, omgeven door een forse groenwal die de bebouwing op het perceel aan het zicht onttrekt. Binnen de begrenzing van het plangebied is diverse voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Voorheen was aan de oostzijde een bedrijfswoning aanwezig. Deze woning is gesloopt nadat het gebruik van de domeinschuur als woning werd toegestaan. Tevens zijn reeds enkele kleinere agrarische opstallen gesloopt. Deels zijn de gronden verhard. De rest van de gronden zijn in gebruik als tuin. In figuur 2.2 is een overzicht weergegeven van de functies van de bestaande bebouwing. In figuur 2.3 zijn enkele foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 2.2 Functies van bebouwing in bestaande situatie (Bron: Teken&Kalkulatieburo Aalt Hoen)



Figuur 2.3 Foto's bestaande situatie (Bron: Teken&Kalkulatieburo Aalt Hoen)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Sloop

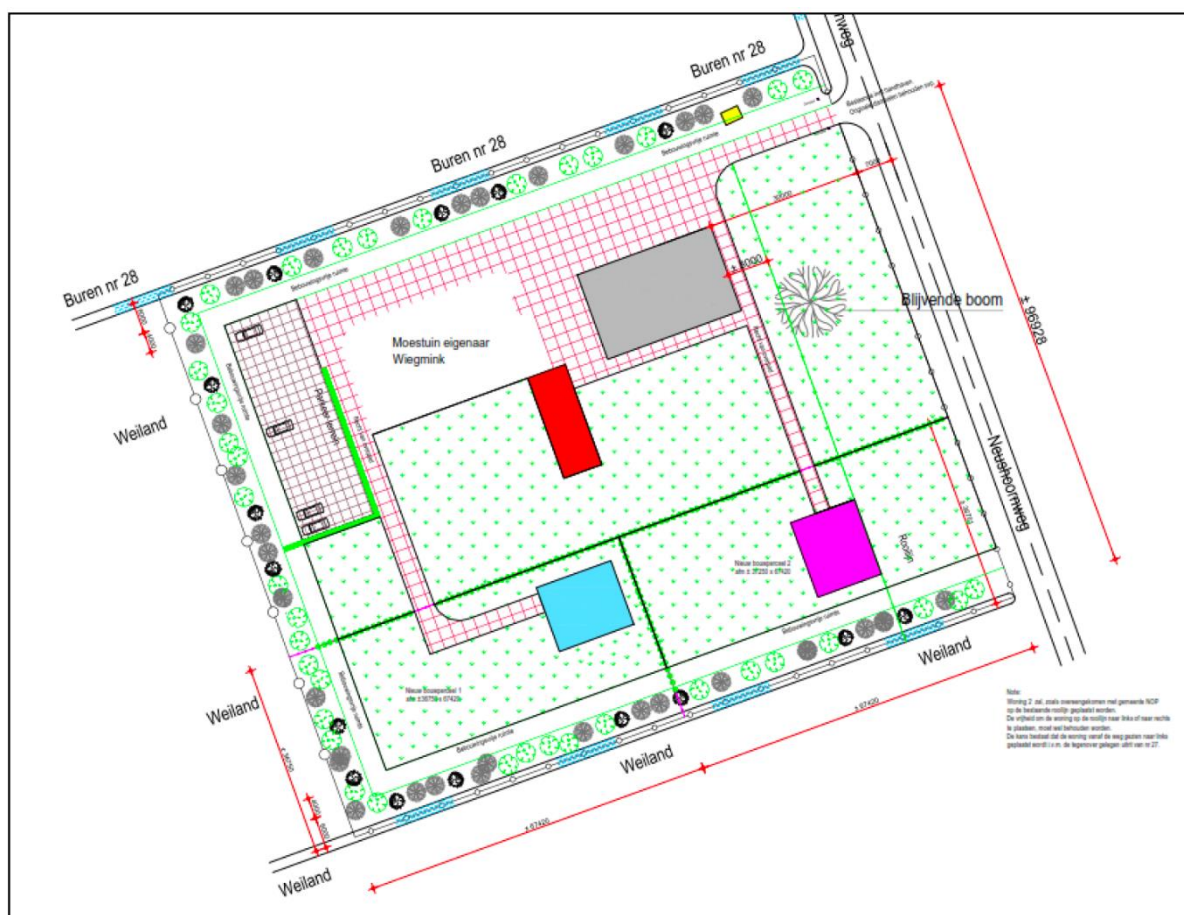
Zoals in voorgaande hoofdstukken is aangegeven, bevindt zich in het plangebied een aantal voormalige agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben, wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing aan het verslechteren. De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing (incl. asbesthoudende materialen) te slopen. In figuur 2.4 is de te slopen bebouwing met het bijbehorende oppervlakte weergegeven. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte, in het kader van Rood voor Rood, bedraagt 1.950 m². Dit oppervlakte bestaat uit het bestaande nog te slopen bebouwingsoppervlakte. Reeds gesloopte gebouwen zijn niet meegeteld in het oppervlakte van 1.950 m². Erfverharding die in de toekomstige situatie niet meer wordt gebruikt zal worden gesaneerd. Om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te borgen is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Indien de aangegeven bebouwing niet gesloopt wordt overeenkomstig de in bijlage 2 van de regels opgenomen sloopopgave, mogen de beoogde extra woningen niet in gebruik worden genomen.



Figuur 3.1 Te slopen bebouwing (Bron luchtfoto: ArcGIS)

3.2 Erf & landschap

In het kader van voorliggend initiatief is door Teken&Kalkulatieburo Aalt Hoen een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan zijn de landschappelijke uitgangspunten voor de toekomstige situatie verwerkt. Het inrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend toegelicht. Opgemerkt wordt dat het hier gaat om een voorlopige aanname.



Figuur 3.2 Gewenste situatie (Bron: Tekent&Kalkulatieburo Aalt Hoen)

Aangezien de domeinschuur (woning) behouden blijft is wenselijk om dit gebouw als hoofdgebouw van het erf te laten fungeren. De nieuwe woningen met bijgebouwen zijn aan de zuidzijde van het perceel gepland. De nieuwe situatie wordt geheel binnen de bestaande erfsingels ingericht.

Qua maatvoering van de beoogde nieuwe woningen en bijgebouwen is maatwerk geleverd ter bevordering van de inpassing op het erf en in het landschap. Voorbeeld is dat de voorste nieuwe woning een hogere goothoogte krijgt (sluit aan op voormalige bedrijfsruimte die op het erf heeft gestaan).

Om de nieuwe eigendomsgrenzen binnen het voormalige agrarische erf af te bakenen is er voor gekozen om hagen aan te planten. In de voorerfzone worden deze hagen laag gehouden (minder dan 1 meter).

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Noordoostpolder hanteert hiervoor de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016'. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016'.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per woning): 2,4;

Het parkeren ten behoeve van de huidige en toekomstige woningen vindt plaats op eigen erf. Hier is voldoende ruimte voor 6 tot 9 auto's (2 à 3 auto's per woning). De bestaande in- en uitrit blijft gehandhaafd en wordt, daar waar nodig, uitgebreid ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen. Er wordt

vooralsnog geen extra in- en uitrit gerealiseerd. De ontsluiting van de compensatiekavels is weergegeven in figuur 3.2.

De realisatie van voorgenomen ontwikkeling met twee extra woningen, leidt niet tot een onevenredige verkeersdruk op de omgeving. De Neushoornweg is in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dit temeer omdat er voldoende ruimte is om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren.

HOOFDSTUK 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 plangebied 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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van twee nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

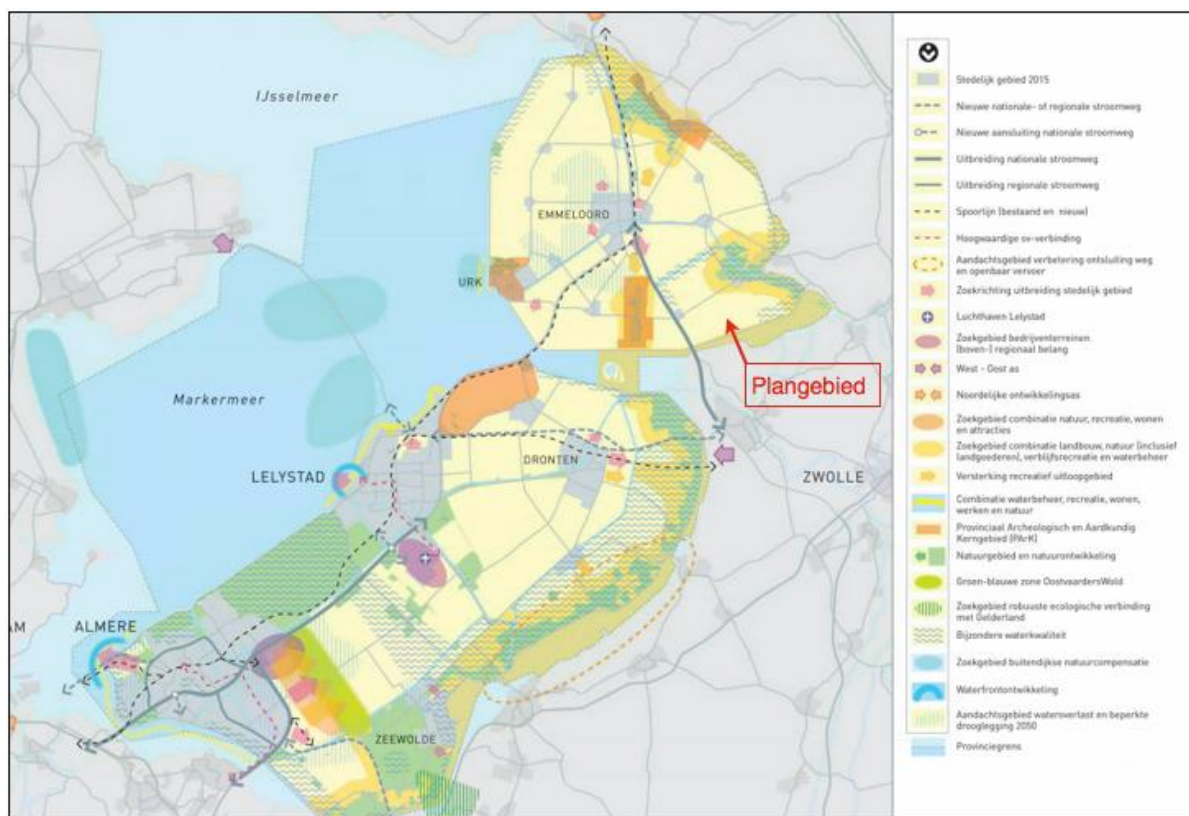
De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van twee extra woningen op het perceel Neushoornweg 30. Eén woning wordt gerealiseerd ter compensatie van de sloop van een grote hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing, de andere woning betreft een vervangende woning voor de reeds gesloopte bedrijfswoning. Karakteristieke elementen blijven behouden, denk hierbij aan de erfsingel en de schokbetonschuur. De vervangende woning van de reeds gesloopte bedrijfswoning zal op dusdanige wijze op het perceel worden gesitueerd waarmee het oorspronkelijke erf wordt hersteld. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek ‘Het Verhaal van Flevoland’). Vooralsnog is de beleidsmatige kant van de Omgevingsvisie FlevolandStraks in uitwerking. Daarom wordt wat betreft het beleid nog verwezen naar het omgevingsplan Flevoland 2006.

4.2.2 Omgevingsplan Flevoland

4.2.2.1 Algemeen

In 2006 is het Omgevingsplan Flevoland door Provinciale Staten vastgesteld. In het omgevingsplan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. De provincie Flevoland heeft op 8 november 2017 de Omgevingsvisie Flevoland Straks vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt het visiedeel (deel 1) van het omgevingsplan. De beleids- en uitvoeringsdelen uit het Omgevingsplan 2006 zullen gefaseerd vervangen worden door onder meer programma's en regels in een omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Flevoland Straks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van Flevoland. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

Het beleidskader van het Omgevingsplan is beeldend weergegeven op een visiekaart. Een uitsnede van deze visiekaart wordt hierna weergegeven (figuur 3.1). De ligging van het plangebied is globaal aangegeven met de rode cirkel. Te zien is dat het plangebied ligt in een gebied aangewezen als 'Zoekgebied combinatie landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer'. Voorliggend plan raakt geen provinciale belangen zoals beschreven in het Omgevingsplan Flevoland en het ter plaatse geldende zoekgebied.



Figuur 4.1 Visiekaart Omgevingsplan Flevoland (Bron Provincie Flevoland)

4.2.2.2 Vitaliteit van het 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. De beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De woonfunctie is in Flevoland sterk gebonden aan het stedelijk gebied. Er is echter vraag naar bijzondere woonmilieus en combinaties van wonen en werken. Voor een deel heeft deze vraag betrekking op wonen in het landelijk gebied.

Het voorliggende plan voorziet in de sloop van een grote hoeveelheid landschapsonttredende bebouwing. Ter compensatie, biedt de gemeente Noordoostpolder de mogelijkheid om één extra woning binnen het plangebied te realiseren. Tevens wordt de reeds gesloopte bedrijfswoning teruggebouwd op het erf, waarmee er twee extra woningen op het erf worden gerealiseerd. Voor de toetsing van het initiatief aan de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkeling in het landelijk gebied' wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.

4.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

Deze beleidsregel is inhoudelijk een voortzetting van de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied 2007" maar is procedureel aangepast aan de Wro, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Deze beleidsregel geeft aan op welke wijze de provincie omgaat met de uitgangspunten zoals die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zijn geformuleerd met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De provincie wil verdere ontwikkeling van de landbouw stimuleren zodat het landelijk gebied vitaal en duurzaam blijft. Zij vindt het daarom van belang meer ruimte te bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante (maar ook niet- agrarische functies) en de mogelijkheid te bieden om (voormalige) agrarische bouwpercelen te vergroten. Dit mag er dan uiteraard niet toe leiden dat de reeds in het landelijk gebied aanwezige functies gehinderd worden, noch dat het landelijk gebied verstedelijkt.

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zijn hierna weergegeven:

- Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij belemmeringen en hinder ontstaan voor het functioneren van de naastgelegen (agrarische) bedrijven en/of activiteiten, zoals wonen en recreëren. Indien nodig en mogelijk zal dit nader worden geregeld in een (milieu)vergunning.
- Voorkomen van verstedelijking landelijk gebied.
- Per (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt uitgegaan van één woning. Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning.
- Landschappelijke inpassing.
- Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen dan wel de ontwikkeling van niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij dit leidt tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling.
- Er wordt naar gestreefd, dat recreatieve en/of toeristische activiteiten en andere publieksaantrekkende activiteiten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets.

De beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied schept een kader voor de toekomst van het landelijk gebied in Flevoland. Het onderhavig plan past niet rechtstreeks binnen de beleidsregel. Zo voldoet het plan bijvoorbeeld niet aan het uitgangspunt van één woning per erf. Inmiddels is het experimentenkader 'Extra woningen op erven' vastgesteld, waaraan de provincie Flevoland toestemming heeft verleend. Op basis hiervan kan voorliggende plan doorgang vinden.

4.2.4 Experimentenkader 'Extra woningen op vrijkomende agrarische erven'

Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland hebben in de vergadering van 31 januari 2017 besloten in te stemmen met de toepassing van het experimentenkader 'Extra woningen op erven' van de gemeente Noordoostpolder. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om plannen op basis van dit experimentenkader planologisch-juridische kaders voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven vast te stellen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij een reeds gesloopte bedrijfswoning wordt teruggebouwd op het erf en ter compensatie van het slopen van schuren een compensatiewoning wordt gerealiseerd. Het voornemen kan mogelijk worden gemaakt op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Extra woningen op vrijkomende agrarische erven'. Het voornemen zorgt hiermee

voor een bijdrage aan een behoud van een vitaal platteland. Het onderhavig plan geeft invulling aan het gestelde provinciale beleid.

4.2.5 Verordening voor de fysieke leefomgeving

In de provinciale ‘Verordening voor de fysieke leefomgeving’ vindt een juridische vertaling plaats van het beleid van provinciaal niveau. In de verordening is een aantal regels opgenomen met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Het betreft onder meer aspecten als: bijzondere gebieden, waterhuishouding, waterkeringen, bescherming landschap.

4.2.6 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconstateerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het Omgevingsplan Flevoland 2006. Het gaat hierbij om de beleidsregel ‘Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied’ van de provincie. Het Omgevingsplan Flevoland 2006 biedt in die zin geen ruimte om extra woningen op vrijgekomen erven toe te staan. Inmiddels heeft de provincie het experimentenkader ‘Extra woningen op erven’ vastgesteld om extra woningen op erven in bepaalde gevallen mogelijk te maken. Het provinciale beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De voorgenomen realisatie van twee extra woningen op het erf aan de Neushoornweg 30 past, met in acht name van het gestelde over de toepassing van het Experimentenkader, binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen. En hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor ons toekomstig beleid, ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

4.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen

De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke wonen leefomgeving en daarbij richt de gemeente zich vooral op (tijdelijke) inwoners van de gemeente Noordoostpolder. De gemeente zet in op een afwisselend woningaanbod en voegen bijzondere woonmilieus toe, zoals in de Wellerwaard. Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing. De aandacht verschuift van kwantiteit (veel bouwen) naar kwaliteit (dat wat er al is behouden, verbeteren en/of transformeren). Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing:

Wonen op vrijkomende agrarische erven

Jaarlijks komen er tien tot twintig agrarische erven vrij door schaalvergroting (grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Om de erven een andere invulling te kunnen geven, wil de gemeente de woonfunctie toestaan onder de voorwaarden dat:

- het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
- de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
- er maximaal vier woningen per erf worden gebouwd in maximaal drie bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen);
- het woonmilieu/woningtype niet concurreert met woningen in de dorpen;
- er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het realiseren van twee extra woningen op het erf aan de Neushoornweg 30 sluit aan op de doelstelling van de structuurvisie. Hierna wordt ingegaan op de gemeentelijk beleidsuitwerking van de mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven. Hier wordt voorliggend voornemen getoetst aan de gestelde kaders voor het realiseren van extra woningen op erven.

4.3.2 Beleidsuitwerking mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven heeft de gemeente Noordoostpolder in haar 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' aangegeven ruimte te willen bieden aan extra wonen op erven.

De provincie Flevoland heeft in 2014 met veel gebiedspartners een agenda gemaakt voor een vitaal platteland. Ook zij ziet de vrijkomende agrarische erven als een belangrijk punt van aandacht. In de agenda wordt de volgende ambitie uitgesproken.

"Meer ruimte (in de breedte) voor invulling van vrijkomende agrarische erven biedt een grotere kans de unieke structuur van Noordoostpolder te behouden zonder dat de aanblik verpaupert. Door meer herinvullingsmogelijkheden te bieden, is er minder kans op het verdwijnen van erven (en de unieke structuur). Onder de noemer "Erf zoekt kans" wil de provincie samen met stakeholders bezien hoe groot de problematiek is en wat de beste aanpak voor deze kwestie is. De provincie juicht nieuwe initiatieven toe en zegt toe het gesprek met initiatiefnemers te zullen voeren daar waar men tegen bestaande (provinciale) regels aanloopt."

Door de verdergaande schaalvergroting in de landbouw en het niet tijdig of onvoldoende inspelen op kansen voor hergebruik, komen het unieke landschappelijke karakter en de leefbaarheid van het landelijk gebied van Noordoostpolder onder druk te staan.

Nieuwe mogelijkheden op de vrijgekomen erven bieden een unieke kans om zowel de landschappelijk kwaliteiten te herstellen c.q. te verbeteren als de leefbaarheid van het landelijk gebied te vergroten. Eenzame erven worden kleine woongemeenschapjes als er meer mogelijkheden voor wonen op erven wordt toegestaan. Zo kunnen ook bijvoorbeeld ouderen met hun kinderen zelf hun zorg organiseren.

Aan het realiseren van een extra woning zijn in het beleid 'Extra woningen op erven' zes voorwaarden gesteld waaraan zal moeten worden voldaan:

1. Het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
2. De erfsingel wordt behouden, of wel opnieuw aangeplant;
3. In totaal zijn maximaal vier woningen per erf toegestaan, in maximaal drie bouwvolumes. Dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen). In de beleidsuitwerking is dat nader uitgewerkt:
 - a. Streven naar behoud van de oorspronkelijke erven met hun oorspronkelijke bebouwing, waar in deze oorspronkelijke bebouwing een tweede of derde woning mogelijk is. Ook sloop en nieuwbouw van de oorspronkelijke woning en/of (schokbeton)schuur is mogelijk. Hiervoor zal maatwerk worden geboden.
 - b. In ruil voor het slopen van minimaal 700 m² niet-oorspronkelijke bebouwing op het eigen erf wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt.

- c. Voor het realiseren van nieuwe bebouwing (onder a. en b.) wordt via welstandbeleid en/of een maatwerk-beeldkwaliteitsplan voorwaarden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaal en kleurgebruik. Hierbij moet een duidelijke link met de oorspronkelijke bebouwing worden gelegd.
4. Het woonmilieu/woningtype mag niet concurreren met woningen in dorpen;
5. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven. Bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.
6. De gemeente houdt een overzicht bij van de lopende aanvragen. Er geldt voor de periode tot 2022 dat er maximaal 26 extra woningen op erven in Noordoostpolder mogen komen. Van belang is om te toetsen of het plan concreet genoeg is.

Indien het onderhavig plan wordt getoetst aan de voornoemde voorwaarden ontstaat het volgende beeld:

1. Het erf heeft de oorspronkelijke omvang behouden. Er zijn bovendien geen schuren buiten het erf aanwezig, waardoor voldaan wordt aan deze voorwaarde;
2. De erfsingel is aanwezig en wordt behouden. Hiertoe is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen;
3. De schokbeton schuur is op dit moment in gebruik als woning. De voormalige agrarische bedrijfswoning is in het verleden gesloopt. Het voornemen voorziet in het realiseren van een nieuwe woning die de reeds gesloopte bedrijfswoning vervangt. Tevens wordt er een groot oppervlak (circa 1.950 m²) aan landschapsontsierende bebouwing op het erf gesloopt. In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt het bouwrecht van een compensatiewoning verkregen. De woning die gerealiseerd wordt ter vervanging van de gesloopte bedrijfswoning zal in de oorspronkelijk rooilijn worden gebouwd. Waarbij rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke bebouwing.
4. In de kernen is het niet mogelijk vergelijkbare woningen (volume woning en erfgrootte) te realiseren. Daarmee concurreert het woonmilieu en het woningtype niet met woningen in dorpen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan;
5. Van belemmering van de omliggende bedrijven is geenszins sprake. Zie hiervoor ook de nadere toelichting in paragraaf 5.5;
6. Het maximum aantal van 26 extra woningen is vooralsnog niet ingevuld. Het plan valt binnen het quotum van 26 extra woningen. Onderhavig plan voorziet bovendien in een concreet voornemen en voldoet hiermee aan deze voorwaarde.

In voorliggend geval is sprake van sloop van landschap ontsierende bebouwing en het realiseren van één compensatiewoning en één woning ter vervanging van de reeds gesloopte bedrijfswoning. Op dit moment staat er één woning op het erf, het toevoegen van twee nieuwe woningen past binnen de gestelde voorwaarden. De erfsingel rondom het plangebied blijft intact, zodat het kenmerkende 'groene eiland' gehandhaafd blijft.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

4.3.2 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

4.3.2.1 Algemeen

Op 29 november 2016 heeft de raad van de gemeente Noordoostpolder de welstandsnota "Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid" vastgesteld. De welstandsnota geeft richting aan het welstandstoezicht in de Noordoostpolder en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. Zoals de titel van de nota al aangeeft wordt onderscheid gemaakt tussen welstandsvrije en niet - welstandsvrije gebieden. De selectie van niet-welstandsvrije gebieden heeft plaats gevonden aan de hand van twee criteria:

- de cultuurhistorische betekenis van de bebouwing;
- de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit belangrijke openbare ruimtes.

Op basis van deze criteria is besloten dat in de volgende gebieden welstandstoezicht blijft gelden:

1. de kernen en beeldbepalende gebieden van Emmeloord;
2. de dorpskernen en beeldbepalende gebieden van Marknesse, Ens, Luttelgeest, Bant, Creil, Espel, Tollebeek, Kraggenburg en Rutten;
3. Nagele en Schokland in zijn geheel;
4. het landelijk gebied.

4.3.2.2 Welstandscriteria Landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het grondgebied van de gehele gemeente Noordoostpolder, met uitzondering van bebouwde kommen van Emmeloord, de dorpen Schokland en het IJsselmeergebied.

Beleid

De ‘Structuurvisie Noordoostpolder 2025’ biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid van extra wonen op erven door toevoeging van een extra woning naast de van oorsprong aanwezige bebouwing; nieuwbouw als toevoeging. Deze toevoeging vraagt om enkele criteria die toezien op een goede architectonische inpassing van dit nieuwe volume. Het is belangrijk dat dit nieuwe volume rekening houdt met de totale compositie op het erf; in ordening en hiërarchie. Hiermee blijft de oorspronkelijke opzet en inrichting van de erven herkenbaar.

Op basis van het welstandsbeleid is in voorliggend geval sprake van een extra woning (compensatie woning) en vervangende nieuwbouw van de reeds gesloopte voormalige bedrijfswoning. Voor beide woningen gelden specifieke gebiedscriteria.

Gebiedscriteria voor extra woning(en) op een erf

Plaatsing:

1. de bebouwing ligt vanaf de wegzijde gezien achter het midden van het oorspronkelijke erf;
2. de bebouwing is vrij liggend en asymmetrisch op de kavel gesitueerd.

Vormgeving:

3. De bebouwing heeft een robuust volume en heldere hoofdvorm;
4. De bebouwing is afgestemd op de verhoudingen van aanwezige bebouwing;
5. De hoofdvorm is voorzien van een zadeldak.

Detail/materiaal/kleur

6. Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
7. Vernieuwende toepassingen zijn mogelijk, mits afgestemd op de oorspronkelijke bebouwing.

Afwijkingsmogelijkheid

Voor de hiervoor genoemde gebiedscriteria voor extra woning(en) op een erf bestaat de mogelijkheid om af te wijken.

Na realisatie van vervangende nieuwbouw of extra woning zijn op verbouwingen en uitbreidingen van het betreffende bouwwerk de gebiedscriteria voor oorspronkelijke woningen en boerderijen van toepassing. De gebiedscriteria voor vervangende respectievelijk extra nieuwbouw zijn dan niet meer van toepassing.

Gebiedscriteria voor vervangende nieuwbouw boerderij of woning

Plaatsing:

1. De bebouwing is geplaatst in de gevellijn van oorspronkelijke boerderij en/of woning.
2. De bebouwing is asymmetrisch gesitueerd op de kavel.
3. De nok-richting is gelijk aan die van de oorspronkelijke bebouwing.

Vormgeving:

4. De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm die qua breedte, hoogte en diepteverhouding refereert aan de oorspronkelijke bebouwing en voorzien is van een zadeldak.
5. Bij een aangepaste dakkapel is de omvang ondergeschikt aan het dakvlak.

Detailering, kleuren en materialen:

6. Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen.
7. Gebruik of refereer aan de stijlkenmerken van de oorspronkelijke bebouwing.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de welstandsnota. Op voorhand zijn geen belemmeringen te verwachten.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee geluidsgevoelige objecten, namelijk de twee compensatiewoningen aan de Neushoornweg 30. De bestaande woning binnen het plangebied blijft ongewijzigd en wordt daarom niet (opnieuw) getoetst. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De beoogde woning ligt in ‘buitenstedelijk gebied’ binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Neushoornweg. Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering heeft in het kader van wegverkeerslawaaï een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting t.g.v. verkeerslawaaï op de dichtsbij de weg gelegen woning (24 meter uit de weg gelegen) met 43 dB ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Voor de woning die op grotere afstand van de weg van de Neushoornweg is gelegen geldt dat de geluidsbelasting nog lager ligt.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

In april 2015 heeft Sigma Bouw & Milieu op een deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, in november 2017 is het overige deel onderzocht. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit de onderzoeken zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de complete bodemonderzoeken die zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Bodemonderzoek april 2015

In april 2015 heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op het perceel Neushoornweg 30. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De boven- en ondergrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en gaven daardoor op basis van milieuhygiënische overweging geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

5.2.2.2 Bodemonderzoek november 2017

Door Sigma Bouw & Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde locatie van de compensatiewoning die zuidwestelijk is gelegen op het perceel Neushoornweg 30. De overige gronden binnen het plangebied zijn in 2015 onderzocht, gelet op het resultaat van dit onderzoek wordt het nogmaals onderzoeken van dit gebied niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

- Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde.
- Bovengrondmengmonster MM2 (boring 3+6) (zandlaag) bevat geen van de onderzochte stoffen niet verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.
- Het verhoogd gemeten gehalte kwik (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindexwaarde (>0.5) niet. Daarnaast geldt voor het gemeten gehalte zink in het bovengrondmengmonster MM1 bij het gebruik wonen met tuin een humane risicoindex <1.

Ondergrond (0.9-2.0 m-mv)

- Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen niet verhoogd gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium, nikkel en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde.
- De verhoogd gemeten gehalten barium, nikkel en zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor formeel geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in de grond geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen en tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

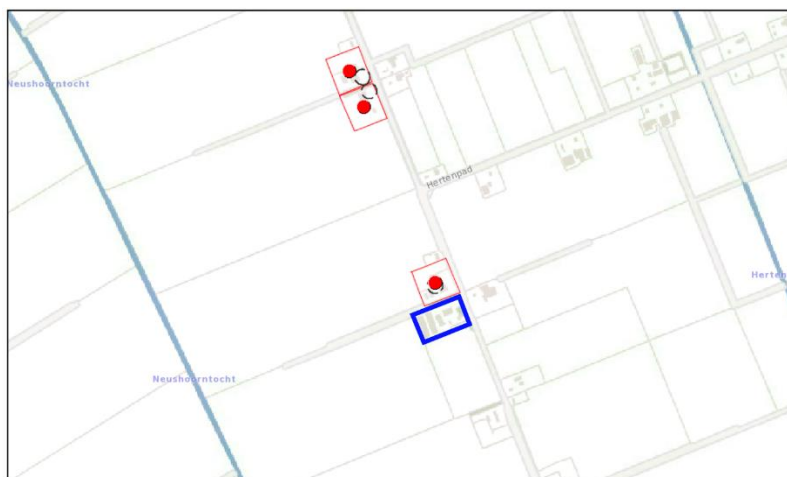
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de blauwe omlijning) en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Flevoland (Bron: www.risicokaart.nl)

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een aantal risicovolle inrichtingen, waaronder op het naastgelegen perceel (Neushoornweg 28). Op het perceel is een bovengrondse tank voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas aanwezig. Het gaat hier om een reservoir van 3.000 liter (3 m³).

De plaatsgebonden risicocontouren (zwarte gestippelde cirkels) van de bovengrondse opslagtanks liggen binnen de rode kaders. Het plaatsgebondenrisico overschrijdt de terreingrens niet. Artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit schrijft het volgende voor:

Artikel 3.28 sub 1: *Met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de in tabel 3.28 opgenomen afstanden in acht genomen, waarbij de afstanden gelden van het vulpunt en de opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank:*

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van twee nieuwe kwetsbare objecten (woningen). De beoogde woningen zijn gelegen op ten minste 75 meter van de perceelgrens Neushoornweg 28. Geconstateerd wordt dat ruimschoots wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden als bedoeld in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit.

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

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 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 of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 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.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend betreft het de toevoeging van twee compensatiewoningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (circa)
Agrarisch transportbedrijf <i>Neushoornweg 27</i>	max. 3.1	50 meter	55 meter
Agrarisch bedrijf (Akkerbouw en fruitteelt) <i>Neushoornweg 28</i>	max. 2	30 meter	70 meter

Overige in de omgeving aanwezige milieubelastende functies zijn gelegen op ruime afstand van het plangebied en vormen daarom geen belemmering.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorie is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan kom 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de compensatiewoningen in het plangebied en het dichtstbij gelegen agrarisch bouwvlak circa 55 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstandseis en mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast brengt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf met zich mee. Dit omdat de compensatiewoningen binnen het huidige bestemmingsvlak van de woonbestemming worden gesitueerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich op een afstand van minimaal 2,1 kilometer van het dichtbijzijnde Natura 2000-gebied en op minimaal 2,3 kilometer van het NNN. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling en de afstanden tot de Natura 2000 en het NNN wordt geconcludeerd dat er als gevolg van dit plan geen sprake is van significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en/of de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) 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.

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

4.7.3.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen sommige vogelsoorten in het plangebied en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en voortplantingslocaties.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende vogelsoorten niet beschermd.

Sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten een rust- en voortplantingsplaats in het plangebied. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verwonden-doden en het verstoren-vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen’.

Vleermuizen en amfibieën bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied maar benutten de buitenruimte vermoedelijk wel als foerageergebied. Door uitvoering van de plannen worden geen vleermuizen verstoord, verwond of gedood en voor de in het plangebied voorkomende amfibieënsoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verwonden en doden’. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor deze soorten wordt niet aangetast.

5.7.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt naar verwachting geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit, nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of het NNN.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

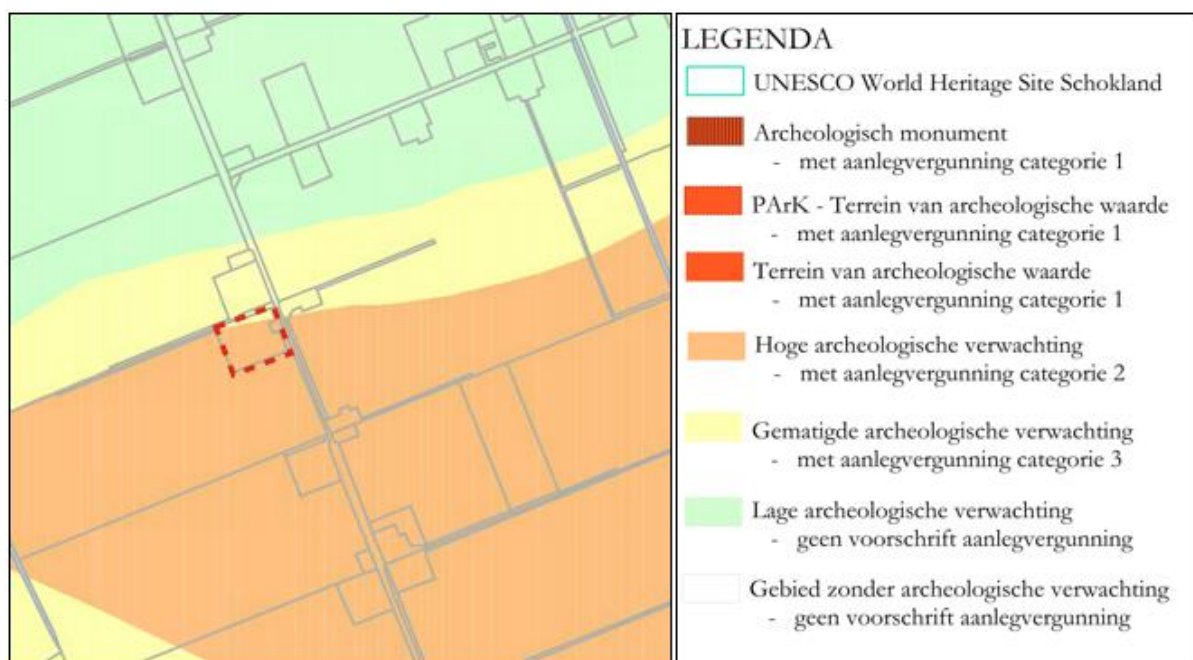
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Noordoostpolder heeft een ‘Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart’ voor haar grondgebied op laten stellen in 2007. Op de Basiskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven, terwijl op de Beleidsadvieskaart maatregelen staan aangegeven die nodig zijn om het archeologisch erfgoed te beschermen. In figuur 5.2 is een uitsnede van de ‘Archeologische Beleidsadvieskaart weergegeven’.



Figuur 5.2 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Zoals is te zien op figuur 5.2 ligt het plangebied in een gebied met hoge (en deels gematigde) archeologische verwachting. Binnen de gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In voorliggend geval ligt de oppervlakte onder de 500 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat ter bescherming van het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde gematigd’ en ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’ zijn opgenomen.

Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Cultuurhistorie en beleid

Beleidsmatig is de cultuurhistorie van Noordoostpolder vastgelegd en toegelicht in diverse documenten zoals 'Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk – Deel 1' (H+N+S landschapsarchitecten en Beek@ Kooiman Cultuurhistorie, 2004), 'Landschapsvisie Noordoostpolder, landschap van rust en regelmaat' (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, 2012), 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025', (Kuiper compagnons/Gemeente Noordoostpolder, 2013) en de 'Erfgoednota', (Gemeente Noordoostpolder, 2013). Al deze documenten nemen bij vernieuwing en ontwikkeling het bijzonder ontworpen landschap van de Noordoostpolder als vertrekpunt. Het credo van eertijds de Nota Belvédère behoud door ontwikkeling, geldt nog altijd en klinkt ook door in de

aanwijzing van de Nooroostpolder als Nationaal Wederopbouwgebied in de beleidsnota 'Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter' van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, 2016).

5.8.2.3 *Situatie plangebied*

Het perceel aan de Neushoornweg en de directe omgeving kent een aantal karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het perceel bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit.

De ligging van het erf geeft uitdrukking aan het modulaire systeem van verkaveling van de polder. Een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling; een kavelmaat van 300 langs de weg en 800 meter in de diepte. Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht. Het erf van ca. 1 ha. is gesitueerd aan de weg in de hoek van de kavel, naast de kavelsloot, alleen of in clusters van 2, 3 of 4 erven.

De grootte van het erf zegt verder iets over de grootte van het bedrijf. De bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer. Kortom de grootte van het erf zegt iets over de oorspronkelijke omvang/uitgifte van het bedrijf.

Het erf zelf heeft ook een aantal kenmerken die bijdragen aan de bijzondere inrichting van de polder. Zo is de oorspronkelijk aanwezige schokbetonschuur nog aanwezig op het erf. De schuur is in pandig verbouwd tot woning en ook zodanig in gebruik. De reeds gesloopte bedrijfswoning zal worden teruggebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de oorspronkelijk kenmerken. Denk hierbij aan de gevellijn, groot- en bouwhoogte en de nokrichting (evenwijdig aan de Neushoornweg).

Wat verder opvalt is de aanwezigheid van een min of meer volwassen erfsingel. Ook deze singel is een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting was deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel was vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Samen met de omlijsting van de dorpen vormen het groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte. Meer informatie hierover is terug te vinden in bijlage 4.

5.8.3 **Conclusie**

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor.

5.9 **Fysieke veiligheid**

5.9.1 **Algemeen**

Wanneer de fysieke veiligheid in gevaar komt, is directe hulpverlening vaak noodzakelijk. Door het vooraf treffen van de juiste infrastructurele, bouwkundige en technische maatregelen kunnen ongelukken zoveel mogelijk worden voorkomen of kan, in geval van een incident, zo goed mogelijk hulp worden geboden. Een goede bereikbaarheid van gebieden alsmede de aanwezigheid van voldoende bluswater is een voorwaarde voor een snelle hulpverlening.

In het kader van bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor de hulpdiensten dient te worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

5.9.2 Situatie plangebied

Eén van de beoogde nieuwe woningen wordt gerealiseerd op het achterterrein van het perceel Neushoornweg 30 op meer van 40 meter afstand van de openbare weg (Neushoornweg 30). Bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen dient te worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012; specifiek artikel 6.27 lid 1 en 2, artikel 6.30 lid 1, 3 en 4, artikel 6.35 en artikel 6.38. Opgemerkt wordt dat de woning op het achtererf wordt ontsloten door een in- en uitrit waar hulpdiensten mogelijk gebruik van kunnen maken. Tevens is op het perceel een waterbronvoorziening aanwezig wat mogelijkheid biedt als zijnde een bluswatervoorziening.

5.10 Kabels & leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2 Beleidskaders

6.2.1 Waterbeheersplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) is de opvolger van WPB2+ en bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren.

De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema ‘water en ruimte’. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

6.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

De Noordoostpolder is gelegen binnen het plangebied van de stroomgebiedsvisie Flevoland. In de watervisie voor 2015 wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een vitaal watersysteem.

Voor de gemeente Noordoostpolder zijn de wateropgaven onderverdeeld in een aantal generieke maatregelen en in de resterende wateropgave. De generieke maatregelen houden onder andere in:

- afvoerblokkering in natuurgebieden;
- vasthouden van water in natuurgebieden en landbouwgebied;
- realisatie van duurzame oevers.

Oplossingsrichtingen voor de resterende wateropgave zijn onder andere bergen in open water en efficiënt uitmalen.

6.3 Watertoetsproces

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid tot de ‘normale procedure’ van toepassing is. Hieronder wordt één en ander nader toegelicht en de uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Veiligheid

Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen.

Het plangebied is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter niet in toename van verhard oppervlak in het landelijk gebied.

Op basis van indicatief onderzoek is het plangebied gelegen in een gebied met een substantieel risico op opbarsten van de grond bij minder dan 100 cm ontgravingen ten opzichte van het maaiveld. Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op bodeminstabiliteit. Gelet op vorenstaande wordt initiatiefnemer geadviseerd een vervolg onderzoek uit te voeren naar het opbarst risico ter plaatse, alvorens overgegaan wordt op het uitvoeren van grondwerk.

Voldoende water

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de plantontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

Schoon water

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

In de nabijheid van het perceel bevindt zich op dit moment geen openbaar rioolstelsel, terwijl de voorgenomen ontwikkeling ziet op een nieuwe lozing van huishoudelijk afvalwater. De lozing van huishoudelijk afvalwater uit de te realiseren woningen betreft een nieuwe lozing. Het is niet toegestaan het afvalwater aan te sluiten op de septic tank van de bestaande woning. Initiatiefnemer is voornemens voor de nieuwe woningen nieuwe septic-tanks aan te leggen ten behoeve van de verwerking van het afvalwater.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de meldings- en/of vergunningsplicht bij de handelingen in of nabij het watersysteem. Indien het voor de realisatie van het plan noodzakelijk is om grondwater te onttrekken, dan dient dit ten minste vier weken voor aanvang van de werkzaamheden aan het waterschap te worden gemeld via het Omgevingsloket. Een voorgenomen lozing van huishoudelijk afvalwater dient ten minste zes weken voor aanvang via het Omgevingsloket gemeld te worden op grond van het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Aan de hand van de ingediende gegevens kan het waterschap de initiatiefnemer adviseren als sprake is van lozing(en) in oppervlaktewater.

Met inachtneming van de uitgangspunten van de watertoets wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor het onderhavig plan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de in het plangebied aanwezige bestemmingen nader toegelicht.

‘Groen – Erfsingel’ (Artikel 3)

De voor ‘Groen – Erfsingel’ aangewezen gronden zijn bestemd voor opgaande afschermende beplanting, een bebouwingsvrije onderhoudsstrook en erfsloten. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

‘Wonen – Extra woningen op erven’ (Artikel 4)

De voor ‘Wonen – Extra woning op erven’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming mogen woning, bijhorende bouwwerken en andere bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Woning mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan’. Binnen deze bestemming zijn specifieke bouwregels opgenomen ten aanzien van toegestane bebouwing. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel ter plaatse van de bestemming ‘Groen – Erfsingel’.

‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde gematigd’ (artikel 5)

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde gematigd’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’ (artikel 6)

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend plan voorgelegd aan de relevante overlegpartners. De gemaakte opmerkingen van de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in de bijlage 6.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Historie erfsingels

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets

Bijlage 6 Reactie vooroverlegpartners