

Vooroverlegreactie provincie Flevoland

From: Wro-adviseurs <Wro-adviseurs@flevoland.nl>

To: "Jong, Klaas Haije de" <khdejong@noordoostpolder.nl>

Cc: Tanya van Huissteden <Tanya.vanHuissteden@flevoland.nl>, "Arnoldy, Maurice" <m.arnoldy@noordoostpolder.nl>

Bcc:

Date: Tue, 9 Oct 2018 16:07:36 +0000

Subject: Reactie provincie | Kennisgeving 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan 'Kraggenburg, Zuid - fase 1'

Geachte heer de Jong,

Op dinsdag 28 augustus hebben wij van u in kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro de kennisgeving omtrent het concept ontwerp bestemmingsplan *Kraggenburg, Zuid – fase 1* ontvangen. Het plan biedt de mogelijkheid tot de bouw van 20 (maximaal 23) woningen in de kern Kraggenburg met een wijzigingsbevoegdheid tot nog eens 17 woningen.

Onze vooroverlegsreactie

Onderbouwing conform de Ladder voor duurzame verstedelijking

· *Locatiekeuze en stedelijke uitbreiding*

Het plan voldoet aan de volgende reguliere toetsingsaspecten: de locatiekeuze past binnen landschappelijke structuur (dorpssingel), er is geen sprake van verspreidde bebouwing, het draagt bij aan het voorzieningenniveau en valt tot slot binnen de uitbreidingsrichtingen van Kraggenburg voor stedelijke ontwikkeling. Wij willen u echter vragen om ook te onderbouwen waarom u juist voor Kraggenburg kiest voor uitbreiding (uitleglocatie) i.p.v. inbreiding zoals bij andere kernen, los van het verhaal rond de inbreidingslocaties Walstraat en Middenweg. Wellicht dat er een wisselwerking is in regionaal verband. Kraggenburg is immers de kern die het dichtst gelegen is bij Overijssel. Dit aspect ontbreekt op dit moment.

· *Cijfermatige onderbouwing*

Gezien het grote overschot aan plancapaciteit ten opzichte van vraag en reeds daadwerkelijk gerealiseerde vraag in de vorm van afname/bouw van woningen, verzoeken wij u cijfermatig te onderbouwen waarom extra bouwkvavels nodig zijn en welke de vraag is naar de hierdoor in de bestaande voorraad vrijkomende woningen? Immers er is overschot aan plannen in uw gemeente gelet op Emmelhage, Wellerwaard en het aanbod in de tien dorpen. In eerdere overleggen hebben wij overigens aangegeven dat wij graag afstemming zouden wensen over het verschil in cijfers die gemeente resp. provincie hanteert. Daarnaast missen wij in de toelichting ook de relatie met de Ladderplannen; hier wordt kort naar verwezen in de toelichting, maar het is niet duidelijk hoe dit plan zich verhoudt tot het 'schrappen' binnen de planvoorraad. Wij vragen u inzichtelijk te maken welke planvoorraad wordt geschrapt ten gunste van Kraggenburg.

· *Onderscheid tussen wens en daadwerkelijke behoefte*

De uitbreiding van Kraggenburg is gebaseerd op de wens van inwoners (uit voornamelijk Kraggenburg) om een bepaalde type (grotere) woning te kunnen realiseren op een groter kavel. Deze wens is wat anders dan de aantoonbare behoefte (kwalitatief en kwantitatief) waarover de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat. Er is hier sprake van een aantoonbare wens, maar geen aantoonbare behoefte. Dit betekent dat bij de uitbreiding van Kraggenburg er elders in het dorp

woningen worden achtergelaten. Nieuwbouw mag niet leiden tot leegstand in deze en andere kernen van uw gemeente of in het landelijk gebied. In de toelichting geeft u aan dat er waarschijnlijk wel tot invulling van de achtergelaten woningen wordt gekomen, maar dit wordt juridisch niet aangetoond met dit plan. De behoefte dient dus aangetoond te worden en cijfermatig onderbouwd te worden (zie ons eerdere punt).

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Tanya van Huissteden (zie cc).

Ecologie

- In het rapport wordt niet vermeld dat horsten van roofvogels, die jaarrond beschermd zijn, in het plangebied ontbreken. Wij zien graag deze uitsluiting zichtbaar (of anders hoe er met deze horsten van roofvogels wordt omgegaan).
- In het rapport staat dat geen holenbomen in het plangebied zijn aangetroffen. Vleermuizen maken vaak gebruik van gaten of holtes in bomen. Het is niet helemaal duidelijk of hier nu specifiek aandacht aan is besteed.
- De rugstreeppad is een bekende (streng beschermde) soort in de Noordoostpolder. Hier staat in de QuickScan niets over vermeld. Wij zien dit graag opgenomen in een volgende fase terug.
- Er wordt opgemerkt dat er geen wettelijke consequenties zijn omdat de aangetroffen en te verwachten diersoorten onder een vrijstellingsregeling vallen. Dit mag waar zijn, feit is dat de zorgplicht onverkort van kracht blijft en dit houdt in dat men niet nodeloos dieren mag verwonden of doden. In de broedtijd kunnen geen werkzaamheden plaatsvinden en bij het dempen van sloten moeten eerst aanwezige dieren worden weggevangen en overgeplaatst.

Archeologie

- Wij constateren dat de conclusies uit het archeologisch rapport niet geheel correct overgenomen in de toelichting. Het gaat specifiek om deze passage: *"Uit het onderzoek blijkt dat de ondergrond van het onderzoeksgebied voor een groot deel uit geulafzettingen bestaat. Deze geulafzettingen komen vooral voor in het noordelijke deel van het terrein ten westen van de Hertenweg. In het zuidelijke deel van dit terrein (waarin het plangebied is gelegen) bestaat de ondergrond uit dekzand waarin zich in veel gevallen een podzolbodem heeft ontwikkeld."*
 - o De weergegeven passage uit de toelichting suggereert dat het plangebied is gelegen in een zone met een intacte bodemopbouw en podzolprofiel. Dit zou betekenen dat een vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Bovenstaande passage hoort echter bij het gedeelte ten westen van de Hertenweg en betreft het juist niet het plangebied. Wij zien hier graag duidelijkheid over en/of een aanpassing van de passage.
 - o In het archeologisch rapport staat dat binnen het plangebied geen sprake is van een intacte bodemopbouw en daarom geen vervolgonderzoek of dubbelbestemming noodzakelijk is. NB: het betreft een verkennend onderzoek, waarin slechts is gekeken naar bodemopbouw met als doel de verwachting te toetsen. Dit onderzoek is niet gericht op het opsporen van indicatoren. Wij willen daarom graag opgenomen zien dat de weergegeven onderzoeksvragen en beantwoording extra onderzoeksvragen betreffen of deze moet weglaten worden.

· Tot slot willen wij adviseren om ook de bekende gegevens voor de aansluitingen op Voorstraat en Jacob Bruintjesstraat toe te voegen, aangezien hier geen verkennend veldonderzoek heeft plaatsgevonden.

Overig

Wij gaan ervan uit dat de aspecten die volgens uw kennisgeving nu nog als PM zijn opgenomen in een volgende fase compleet zijn en hebben deze op dit moment niet beoordeeld. Daarnaast gaan wij er vanuit dat in een volgende fase meer duidelijkheid is over het toestaan van twee-onder-één-kappers en de eventuele bijbehorende wijzigingen.

Gelet op de relatie van dit plan met de lopende lijnen omtrent de Ladderplannen/plancapaciteit, worden wij graag betrokken bij de verdere voortgang van dit plan alvorens u besluit een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Wij wensen de gemeente veel succes met de verdere voortgang van dit plan.

Met vriendelijke groet,

Werner Pison

Junior Beleidsadviseur Ruimte

Provincie Flevoland

T: 0320-265329

E: werner.pison@flevoland.nl

W: www.flevoland.nl