

**Bestemmingsplan 'Landelijk gebied,
Hertenpad 2 te Kraggenburg'**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

De heer J. Schussler
RB 50.016
Maart 2019
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Leeswijzer.....	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
1.5 Verantwoording	6
2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER EN ONDERZOEK	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Omgevingsvisie Flevoland Straks (2017)	8
2.2.2 Omgevingsplan Flevoland.....	9
2.2.3 Experimentenkader Extra woningen op vrijkomende agrarische erven....	10
2.2.4 Agenda vitaal platteland (2014)	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025.....	11
2.3.2 Beleidsuitwerking mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven (2015)	12
2.3.3 Welstandsnota 2016 gemeente Noordoostpolder.....	14
2.3.4 Beeldkwaliteit plan Hertenpad 2.....	15
3 HOOFDSTUK 3 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	20
3.1 Ligging en historie Kraggenburg	20
3.2 Ligging plangebied	21
3.3 Planbeschrijving	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Archeologie.....	25
4.3 Cultuurhistorie.....	26
4.4 Bodem	27
4.5 Externe en fysieke veiligheid	29
4.5.2 Conclusie.....	31
4.6 Ecologie	31
4.6.1 Natuurwaarden in het terrein.....	32
4.7 Geluid(hinder)	35
4.8 Milieuhinder	37
4.9 Verkeer en parkeren.....	38
4.10 Water(toets).....	39
4.11 Luchtkwaliteit	40
4.12 M.e.r.-beoordeling	40
5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING	42
5.1 Algemeen.....	42
5.2 Toelichting op de Toelichting.....	42
5.3 De regels	43
5.4 Nadere toelichting op de bestemming.....	43

6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Inspraak en overleg	45
	HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN	46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

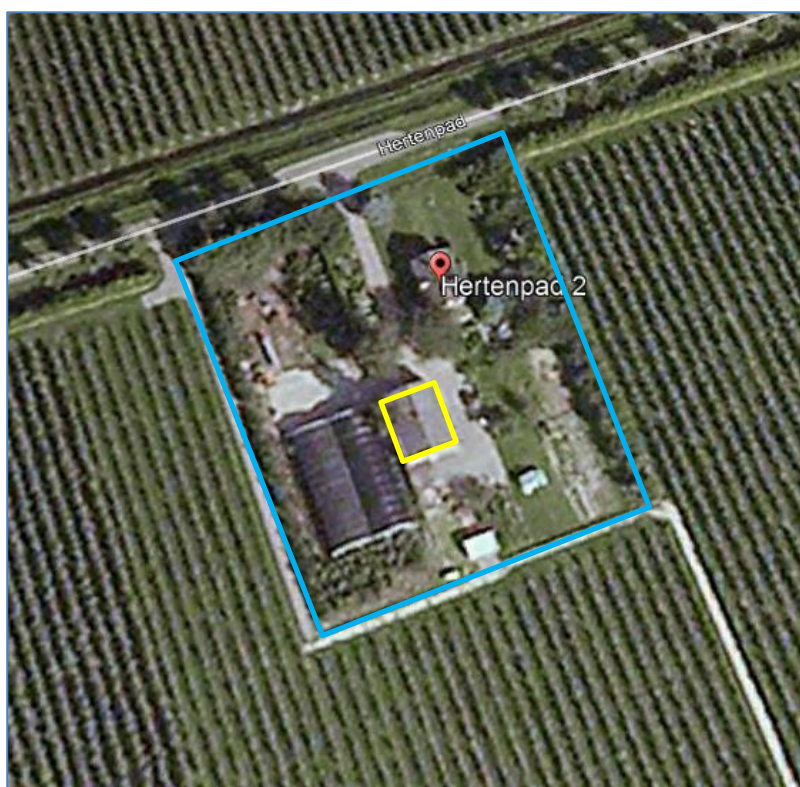
1.1 Algemeen

Voor de locatie Hertenpad 2 te Kraggenburg is een plan ontwikkeld dat voorziet in het transformeren van een tuindersschuur naar een woning. Op dit perceel is sprake van een voormalig agrarisch erf, waarvan de schuren nog steeds intact zijn, maar inmiddels de agrarische functie verloren hebben. Om het historisch erfgoed te beschermen en een vitaal platteland te behouden heeft de gemeente Noordoostpolder de regeling 'Extra woningen op vrijkomende erven' vastgesteld.

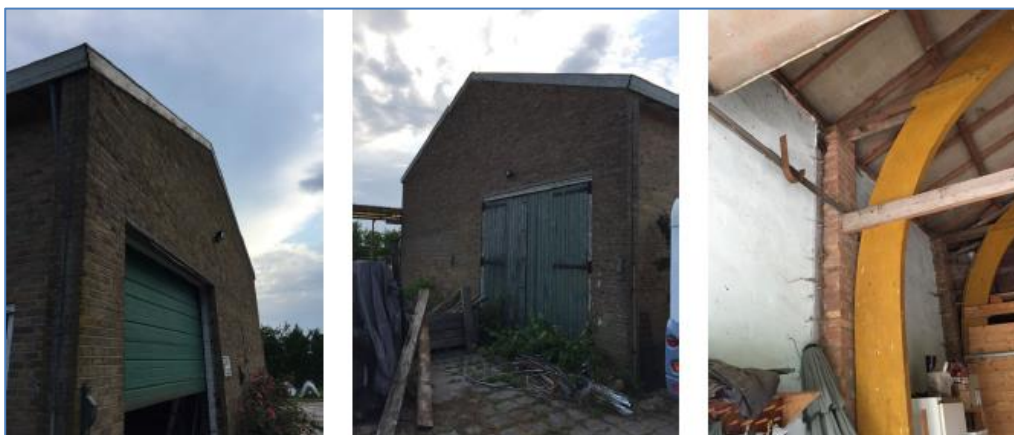
Het uitgangspunt van de regeling 'Extra woningen op vrijkomende erven' is het streven naar behoud van oorspronkelijke erven met oorspronkelijke bebouwing. Op het erf aan de Hertenpad 2 te Kraggenburg is een oorspronkelijk tuindersschuur aanwezig. Door deze schuur een nieuwe (woon)functie te geven kan de schuur worden behouden.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Onderstaand een weergave van het perceel Hertenpad 2 vanuit de lucht en enkele weergaven van de bestaande en aanwezige bebouwing, hetgeen een goed beeld geeft van het nog aanwezige agrarische karakter van het perceel qua bebouwing.



Figuur 1.1: Een weergave van het plangebied (blauwe kader) en de tuindersschuur in het gele kader.



Figuur 1.2: Verschillende weergaven van de oorspronkelijke tuinderschuur

1.2

Planologisch kader

Het perceel is planologisch gezien opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk Gebied'. Deze beheersverordening heeft het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' van toepassing verklaard. Hierin is het perceel Hertenpad 2 te Kraggenburg bestemd als 'Wonen' (zie figuur 1.3).

Het realiseren van een extra woning op het perceel Hertenpad 2 te Kraggenburg is op basis van het huidige planologische regime niet toegestaan. Binnen de geldende bestemming 'Wonen' is slechts één woning toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de plannen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan waarbij aan het perceel een bestemming 'Wonen – Extra woningen op erven' wordt toegekend.



Figuur 1.3: Uitsnede van de verbeelding (plankaart) met het plangebied (rode kader) en betreffende woonbestemming.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk;
- Hoofdstuk 2: Beleidskader, geeft een overzicht van het relevante Europees-, rijks-, provinciaal -en gemeentelijk beleid en onderzoeken;
- Hoofdstuk 3 Het plan, hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten en de opzet van het bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels, geeft een nadere toelichting op de regels;
- Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid. Tenslotte behandelt deze de maatschappelijke en de financiële uitvoerbaarheid.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Hertenpad 2 te Kraggenburg' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.0171.BP00597-ON01)
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke onderwerpen tenminste in de toelichting bij het bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Hieronder en in de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden deze onderwerpen behandeld. Het bevat de resultaten van onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Ruimtelijk - 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 Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Mede gelet op de ligging van het plangebied, zijn er geen directe raakvlakken met de hiervoor beschreven Nationale belangen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraak (ECLI:RVS:2013:2471) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van drie woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Onderhavig plan betreft de realisatie van één woning en is daarmee nog kleinschaliger.

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad. De ladder van duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing op het voorliggende plan. Het plan is in lijn met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Flevoland Straks (2017)

De Omgevingsvisie Flevoland Straks 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:

1. Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving);

2. Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving);
3. 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 sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks. Vooral nog is de beleidsmatige kant van de Omgevingsvisie FlevolandStraks in uitwerking. Daarom wordt wat betreft het beleid nog verwezen naar het omgevingsplan Flevoland 2006.

2.2.2 Omgevingsplan Flevoland

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

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. Het Omgevingsplan biedt de mogelijkheid om op experimentele basis af te wijken van het Omgevingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Hertenpad 2 maakt onderdeel uit van een breder kader. Dit kader wordt nader uitgelegd in de paragraaf gemeentelijk beleid. De mogelijkheid om een extra woning op een vrijkomend (agrarisch) erf toe te voegen is strijdig met het Omgevingsplan Flevoland 2006. De gemeente Noordoostpolder heeft bij het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland het verzoek ingediend om in te stemmen met haar nieuwe beleid voor extra woningen op vrijkomende (agrarische) erven.

Het primaat van het nieuwe beleid is gelegen in de herontwikkeling, naar een woonfunctie, waarbij bedrijfsbebouwing kan worden vervangen door woningen. De verwachting is dat als gevolg van schaalvergroting in de landbouw en maatschappelijke en/of demografische trends, vele agrarische bedrijven zullen verdwijnen. Onderzoeken van onder andere Alterra geven aan dat voor de provincie Flevoland deze ontwikkeling zich met name in de gemeente Noordoostpolder zal

gaan manifesteren. De gemeente Noordoostpolder heeft het college van Gedeputeerde Staten verzocht om voor deze beleidsuitwerking af te wijken van het Omgevingsplan vanwege strijd met essentiële onderdelen van het Omgevingsplan (clustering van bebouwing in het landelijk gebied). Het Omgevingsplan biedt de mogelijkheid om op experimentele basis af te wijken van het Omgevingsplan.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft besloten om onder voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek van de gemeente Noordoostpolder, en hiermee de bereidheid uit te spreken om door toepassing van het Experimentenkader van het Omgevingsplan Flevoland 2006 af te wijken van provinciale omgevingsbeleid, voor een maximaal aantal van 26 concrete verzoeken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de provinciale beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het Omgevingsplan Flevoland 2006. Het gaat hierbij om de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen landelijk gebied' van provincie. Echter, de provincie Flevoland heeft de bereidheid getoond af te willen wijken van het vastgestelde beleid door toepassing van een Experimentenkader voor ten hoogste 26 concrete verzoeken. Op 7 februari 2017 hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland het Experimentenkader vastgesteld. Dit bestemmingsplan past binnen het Experimentenkader van de provincie Flevoland. In paragraaf 2.2.3 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het de gemeentelijke uitwerking en daarmee aan het experimentenkader.

2.2.3

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 voor het saneren van een in onbruik geraakte agrarische opstal op een voormalig agrarisch erf en de realisatie van een nieuwe woning 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.

2.2.4

Agenda vitaal platteland (2014)

Flevoland is een sterk agrarisch gebied. Voor een vitaal platteland dat voldoende inkomsten genereert voor al haar inwoners (ook in de kleine kernen), zijn werkgelegenheid en verdienvermogen cruciaal. Een teruglopende economische kracht vertaalt zich ook in een slechtere woningmarkt en daarmee in terugloop van scholen, winkels en voorzieningen. Het verdienvermogen van het platteland van Flevoland moet daarom gestimuleerd worden, zonder landschap en duurzaamheid te schaden. Sterker: voor de lange termijn en voor de groeipotentie van nieuwe werkvormen en activiteiten is dit een randvoorwaarde. Flevoland dient ruimte te geven om op grotere schaal, met behoud van de bodemkwaliteit, te produceren, dan wel om te schakelen naar

passendere productievormen op die plaatsen waar de bodem daalt en/of waar natuur of woonkernen mogelijkheden bieden voor nieuwe activiteiten.

Flevoland gelooft dat er naast de traditionele landbouw ruimte is voor meer recreatie en toerisme en voor verdere verduurzaming van de landbouw. Hier zal de provincie zich voor inzetten via een aantal bestaande en een aantal nieuwe werksporen die in de volgende collegeperiode (waar nodig) tot een aanpassing van beleid kunnen leiden om nieuwe (pionier) activiteiten en innovaties de ruimte te geven. Dit is een voortzetting van onze traditie, waarbij geconstateerd kan worden dat het provinciale beleid op dit moment niet tot frustratie van landbouwontwikkelingen leidt. Dit is de inzet om te komen tot een vitaal platteland.

Vrijkomende agrarische erven

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.

Voorgenomen ontwikkeling is een nadere invulling van de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische erven. Het voornemen geeft hiermee hernieuwde invulling aan een voormalig agrarisch erf, waarbij de landschappelijke structuur en erfstructuur in stand worden gehouden. Het erf blijft hiermee behouden voor het kenmerkende buitengebied van Flevoland.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

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 het toekomstig beleid, ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

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/woningstype niet concurreert met woningen in de dorpen;
- er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

2.3.2

Beleidsuitwerking mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven (2015)

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 woongemeenschappen 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 voorwaarden;
2. De erfsingel is aanwezig en wordt behouden. Hiertoe is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen;
3. Het behoud van de schuur is de basis van dit voornemen. Door een nieuwe invullingen aan de schuur toe te kennen kan de oorspronkelijke (erf)bebouwing blijven behouden.
4. Er is sprake van behoud van oorspronkelijke (erf)bebouwing in het landelijk gebied. In de dorpen is het niet mogelijk een vergelijkbare woning te realiseren. Daarmee concurreert het woonmilieu en het woningtype niet met woningen in dorpen.
5. Van belemmering van de omliggende bedrijven is geenszins sprake. Zie hiervoor ook de nadere toelichting in paragraaf 4.1;
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. Bij brief d.d. 27 maart 2018 heeft de

gemeente aangegeven dat onder voorwaarden medewerking aan het plan kan worden verleend.

Het onderhavig plan geeft invulling aan de beleidsuitwerking 'extra woningen op vrijkomende agrarische erven'. Een voormalig tuindersschuur wordt getransformeerd, waarbij - overigens met respect voor de aanwezige erf- en groenstructuren - een extra woning in de schuur wordt gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen invulling geeft aan dit gemeentelijk beleid.

2.3.3 Welstandsnota 2016 gemeente Noordoostpolder

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

De aandacht voor de cultuurhistorie van Noordoostpolder is groot en de verwachting is dat dit naar de toekomst toe nog belangrijker wordt. Met ons unieke verhaal kunnen wij ons blijvend onderscheiden. Dit vraagt om een werkwijze, waarbij we ons bewust zijn van de kwaliteiten van de polder en hier zorgvuldig mee omgaan.

Niet voor niets vormt het landschap de nadrukkelijke basis van de Structuurvisie Noordoostpolder en stelt de gemeentelijke Erfgoednota dat het adequaat beschermen van ons erfgoed structureel aandacht vraagt binnen verschillende beleidsterreinen van de gemeente.

Tegelijk zien we dat, juist vanwege de ouderdom van de bebouwing in het buitengebied, de vrijkomende agrarische bedrijfskavels, de mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en de mogelijkheden voor alternatieve woonvormen, in de (nabije) toekomst nieuwbouw van woningen in het buitengebied meer dan ooit aan orde is.

In de welstandsnota zijn bovenstaande uitgangspunten vertaald naar welstandscriteria voor het buitengebied. Naast welstandscriteria voor de oorspronkelijke bebouwing bevat deze nota welstandscriteria voor nieuw te bouwen woningen en bedrijfshallen in het buitengebied. Criteria die enerzijds vernieuwing mogelijk maken en anderzijds een verbinding te leggen met de historie van het betreffende erf. Daarmee kunnen we blijvend het verhaal vertellen van de polder.

Oorspronkelijke bebouwing

De boerderijen en landarbeiderswoningen in het buitengebied van Noordoostpolder hebben een grote cultuurhistorische waarde. Het regelmatige patroon van boerderijen met erven met daarop veelal montageschuren, de landarbeiderswoningen en de beplantingsmantel 5 rond de erven zijn uniek voor Nederland en zeer kenmerkend voor Noordoostpolder. Karakteristiek is verder het beperkt aantal hoofdtypen en de korte periode van realisatie.

Uitbreidingen en verbouwingen aan deze woningen, boerderijen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal en montageschuren dienen met respect voor de bestaande architectuur te worden uitgevoerd. Volstaan is echter met het stellen van eisen aan de

meest naar de weg toegekeerd zijde van deze gebouwen, aangeduid met het begrip voorzijde.

Voorliggend plan wordt als aanvraag om omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Het plan zal voldoen aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder d. van de Wabo.

2.3.4 Beeldkwaliteit plan Hertenpad 2

Vanuit de gemeente zijn voor onderhavig bestemmingsplan criteria vanuit beeldkwaliteit opgesteld. Deze maken onderdeel uit van het bestemmingsplan en dienen mede als toetsingskader voor het uiteindelijke (bouwplan). Hierna zal worden ingegaan op de opgestelde beeldkwaliteit.

Inleiding

Aan het zuid en oostzijde van Kraggenburg ligt het zogeheten tuindersgebied, zie kaartbeeld hieronder.



Dit tuindersgebied kent een andere opzet en inrichting dan overige delen van Noordoostpolder en is daardoor onderscheidend en eigen. Dat eigen karakter willen we behouden door bij vernieuwingen rekening te houden met de oorspronkelijke karakteristieken. De voorwaarden voor de regeling 'wonen op erven' uit de structuurvisie zijn niet toepasbaar op de verzoeken in het Tuindersgebied. In het Tuindersgebied wordt daarom maatwerk geleverd op basis van karakteristieken en bijbehorende ruimtelijke principes en randvoorwaarden.

Karakteristieken tuindersgebied

Verkaveling

Ook het Tuinbouwgebied is gebaseerd op het basisgrid van agrarische kavels van 300 x 800 m. Hieroverheen is een nieuwe verkaveling gelegd. Daarbij zijn de oorspronkelijke kavels haaks verkaveld, met een breedte van gemiddeld 120 x 300 m (de kleinere bedrijven), of in de lengterichting van 150 x 800 m (de grotere bedrijven).

Ontsluiting/inrichting

De ontsluiting is eenvoudig. De 'paden' (Hertenpad en Zwartemeerpad) zijn oost-west gericht en smal, max. 3,5 m breed, met groene berm aan weerszijden die ook max. 3,5 m breed zijn. De wegen (o.a. Hertenweg en Neushoornweg) zijn noord-zuid gericht en iets breder, tot 4,5 m, met aan weerszijde bomen.

Tuinderserven

In het tuinbouwgebied vinden we de typische tuinderswoningen met bijbehorende koelschuur. Deze bebouwing was beduidend kleiner dan de bebouwing van de akkerbouwbedrijven en voorzien van een donker pannendak en lichtere, vaak geelachtige, gevelsteen. De tuinderswoningen kennen verder een eenvoudige bouwstijl, verlevendigd met details als de schuin uitstekende raampartij. Bij de grotere kavels zijn ook iets grotere woningen geplaatst.

De inrichting van het erf is eenvoudig. De gebruikelijke witte entreepalen; de kleine witte pionnen en 2 witte palen aan weerszijde van de entree. Erfsingels ontbreken. Af en toe een grote boom op het erf. Wel zijn veel hagen van verschillende typen en hoogte toegepast. Hier en daar zijn later ook een aantal grote loodsen bijgebouwd maar over het algemeen staan deze nog redelijk in verhouding tot het erf met woning.

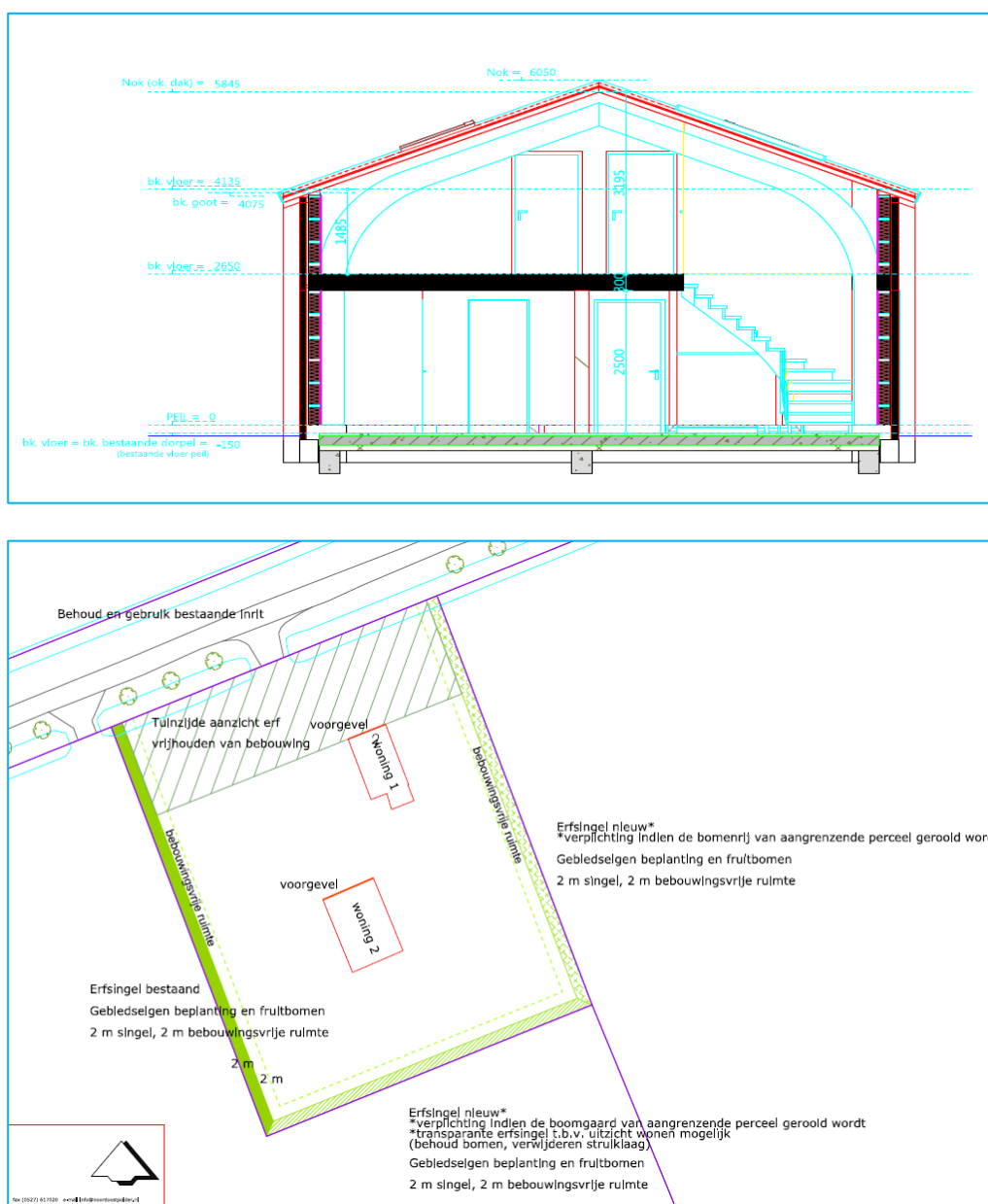
Vanwege het feit dat van oudsher bij deze locatie en in algemene zin bij tuinderserven deze erfsingels ontbreken is het voor de initiatiefnemers dan ook niet wenselijk om aan de zuidzijde van het perceel een erfsingel aan te gaan leggen. Op deze wijze behouden zij het uitzicht naar achteren toe. Het van oudsher ontbreken van singels op deze locatie is ook meerdere malen met de gemeente besproken. In dit hoedanigheid wijken deze tuinderserven af van de agrarische erven die meestal wel zijn voorzien van oudsher aanwezige karakteristieke erfsingels. Het tuinderserf aan de Hertenpad 2 is ook niet als 'karakteristiek' aangemerkt. Karakteristiek aan deze tuinderserven is juist de afwezigheid van singels en het open zicht op de boomgaarden.

Karakter gebied

Het geheel geeft het tuinbouwgebied een vriendelijk en kleinschalig karakter. Door de boomgaarden en windschermen voelt het gebied beschut en enigszins besloten. De erven zijn, in tegenstelling tot agrarische kavels, aan de voorzijde open en uitnodigend. Bebouwing en beplanting vormen een eenheid en zijn met elkaar in verhouding. De hoogte van de fruitbomen zijn maatgevend in de beleving. Deze zijn net boven stahoogte waardoor op afstand openheid blijft.

Doel Hertenpad 2

Toekomstperspectief van het huidig erf is de overname, door twee kinderen van de eigenaresse, waarbij het erf gesplitst wordt in tweeën en de huidige schuur verbouwd wordt naar een extra woning.



Raamwerk en ruimtelijke randvoorwaarden

Algemeen

Een aangename, aantrekkelijke en kwalitatieve woon-, werk- en recreatieomgeving is een publiek belang. Om dit te waarborgen en ten behoeve van een betere inpassing en uitvoeringskwaliteit van initiatieven worden er ruimtelijke randvoorwaarden en eisen met betrekking tot beeldkwaliteit gesteld. De beeldkwaliteitsparagraaf en de bijbehorende criteria zullen samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en vervolgens tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan als aanvulling van de welstandsnota worden vastgesteld. Overige stedenbouwkundige kaders zoals de bouwhoogte en het bouwvlak zullen in het bestemmingsplan zelf verankerd worden.

Ruimtelijke principes a.d.h.v. karakteristieken tuindersgebied en haar bebouwing

- Tuinderserf en haar bebouwing is eigen en passend in de ontstaansgeschiedenis;
- Een tuinderserf vormt een verassend contrast met open polder en strakke lanen;
- Tuinderserf vertoont een eigen afwijkende kleinschaligheid;
- Tuinderserf is herkenbaar aan de hand van kleinschalige karakteristieke verkaveling;
- Tuinderserf is herkenbaar aan de hand van kleinschalige karakteristieke erfinrichting en beplanting;
- Tuinderserf is herkenbaar aan de hand van kleinschalige karakteristieke bebouwingstypologie
- Tuinderserf is toekomstbestendig door gebruik van duurzame materialen en een evenwichtige verhouding tussen steen en groen
- Het woonerf is maximaal 1 ha; 100 x 100m
- Bij vernieuwing worden de later gebouwde, niet oorspronkelijke schuren gesloopt;
- Erven worden voorzien van fruitbomen en gebiedseigen beplanting als erfsingel;
- Oorspronkelijke oprit wordt behouden, er komt geen tweede oprit;
- Voorgevel van de oorspronkelijke woning is de voorgevel(rooilijn)

Deze principes, op basis van oorspronkelijke karakteristieken, zijn het kader voor de nieuwe ontwikkelingen.

WELSTAND

Plaatsing

- Oorspronkelijke bebouwing richt zich naar de openbare ruimte, benadrukt de entree tot het terrein en heeft een subtiele overgang tussen openbaar en privé;
- Bebouwing dient te worden gesitueerd in een tuinders setting; centrale ontsluiting met oorspronkelijke bebouwing aan de voorzijde erf en bijkomende bebouwing terugliggend.

Vormgeving

- De vormgeving voegt zich qua architectuur en verschijningsvorm in het oorspronkelijke gedachten, kleinschalig, eenvoudig en functioneel;
- Wijzigingen en toevoegingen worden afgestemd op de architectuur van oorspronkelijke hoofdvolume(s).

Materialen, kleuren en detailleringen

- Hoofdmassa bestaat voornamelijk uit duurzame en kenmerkende materialen zoals baksteen en hout;
- Kozijnen, randen en accenten mogen in aluminium / kunststof worden uitgevoerd;
- De verrijking zit in de (subtiele) details.
- Kleuren zijn licht gedekt zonder grote onderlinge contrasten met
 - Donkere/antraciete kap en
 - Lichtere gevelsteen;
- Materialen en kleuren van wijzigingen en toevoegingen zijn afgestemd op hoofdvolume(s).

Overig

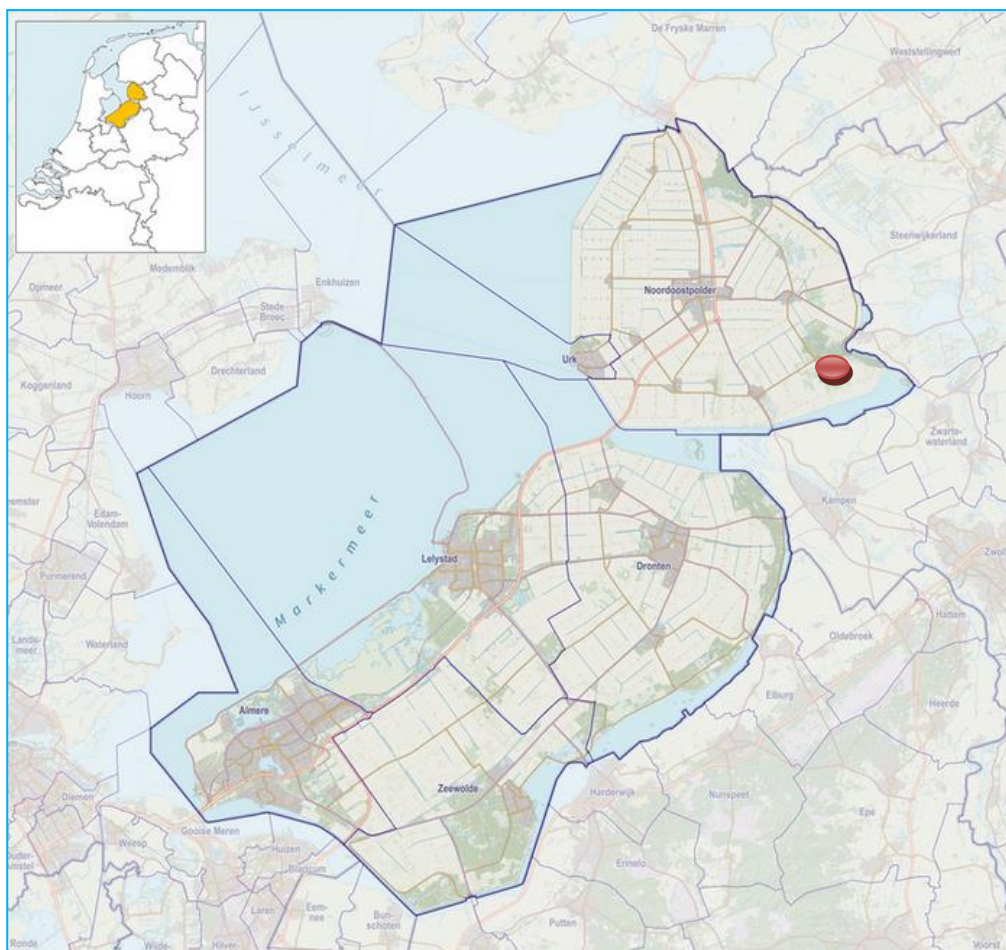
- Het parkeren, de opslag en de stalling dienen zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg te zijn onttrokken o.a. door deze achter de bebouwing te situeren, t.b.v. parkeren en/of een groene aankleding/beplanting.

- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt in de positionering en uitvoering ten opzichte van hoofdvolume(s).

3 Hoofdstuk 3 Gebieds- en planbeschrijving

3.1 Ligging en historie Kraggenburg

Het plangebied bevindt zich aan de Hertenpad 2 te Kraggenburg, dat is gelegen in de gemeente Noordoostpolder in de provincie Flevoland. Het dorp ligt ongeveer tussen Ens en Marknesse, en aan de N719 en de N352. Hieronder is de ligging van Kraggenburg binnen de gemeente Noordoostpolder zichtbaar gemaakt.



Figuur 3.1: Nederland, provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en ligging Kraggenburg in één oogopslag.

Geschiedenis

De naam Kraggenburg werd in 1847 gegeven aan het noodhaventje bij de mond van het Zwolse Diep. Bij de aanleg van de leidammen, die de verzanding van het Zwolse Diep moesten tegengaan, maakte men gebruik van kraggen, drijvende stukken laagveen die gevormd zijn in diepe plassen of meren, in dit geval in Noordwest-Overijssel. Door op een dergelijke, goedkope wijze de dijken aan te leggen heeft men van de bespaarde gelden een noodhaven kunnen bouwen. De haven Kraggenburg verdween bij de aanleg van de Noordoostpolder. Slechts de vuurtoren, die nu Oud-Kraggenburg heet, herinnert aan de tijden van weleer. Aan de oorsprong van de naam is een aardig verhaal verbonden. Jacob Brintjes, werkzaam bij het transport van de

kraggen van Wanneperveen naar het Zwolse Diep, zou op de kraggen rondgesprongen hebben, roepende 'de Kraggenburcht!' Etymologisch is er verwantschap met Creil.

De plaats Kraggenburg ontleent haar naam aan een lichtwachterswoning annex tolhuis dat nu bekendstaat als Oud Kraggenburg. Het behoort, naast historische panden op Schokland, tot de oudste bebouwing in de Noordoostpolder. Het oorspronkelijke houten huisje verging in een vliegende storm en werd in 1876/1877 vervangen door de stenen woning die er nu nog staat.

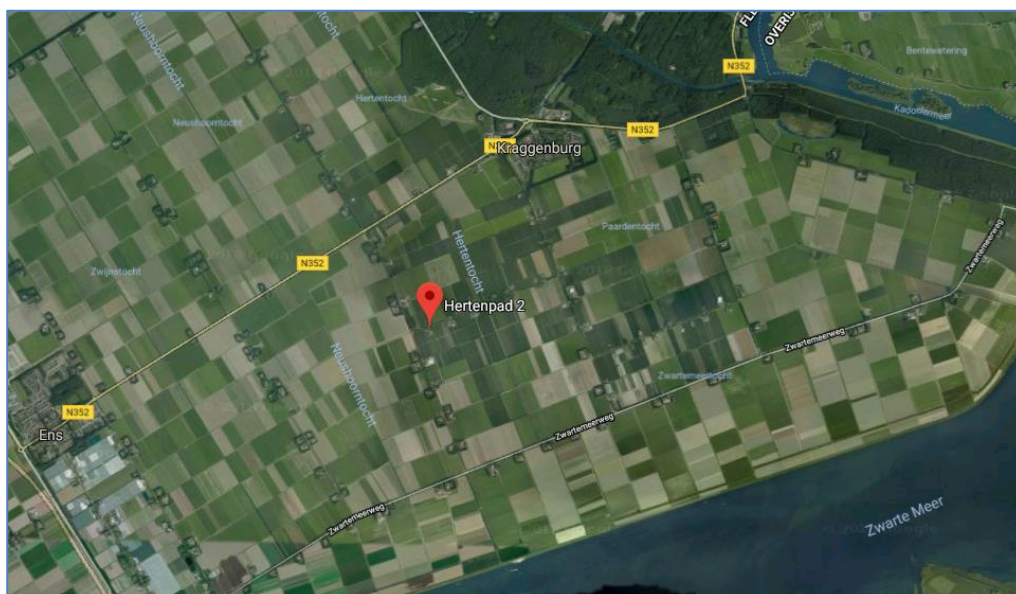
Na de inpoldering werden Kraggenburg en de grond eromheen aangewezen als ideale plek voor fruitteelt en wat akkerbouw. Een groot deel van de grond aan de rand van het gebied werd voor bosbouw bestemd omdat hier veel onbruikbare keileem voorkwam. Door het tot bosgebied te maken kon ook dit deel geld genereren. De Kraggenburger gemeenschap bestond lange tijd uit agrarisch personeel, boeren en middenstand. Verder waren er twee kerken en drie scholen, en sinds 1955 voetbalclub FC Kraggenburg.

In de jaren zestig kwamen door de komst van het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium en het Waterloopkundig Laboratorium ineens ook hogeropgeleiden en gestudeerden in het dorp wonen; mensen met een goedbetaalde baan, waardoor er behoefte kwam aan meer en luxueuzere huizen. Het dorp floreerde en groeide. In de negentiger jaren hingen donkere wolken boven het dorp, want men trok naar de stad vanwege de betere voorzieningen. Het dorp liep niet leeg, maar vergrijsde wel. De scholen kregen het moeilijk vanwege het geringe aantal leerlingen. Na een fusie tussen twee scholen (PKN en RK) ontstond een oecumenische school, de Lichtwater, naast de openbare school De Pionier. De buurtsuper sloot wegens gebrek aan inkomsten, maar opende haar deuren vrij snel hierna weer door inzet van andere ondernemers.

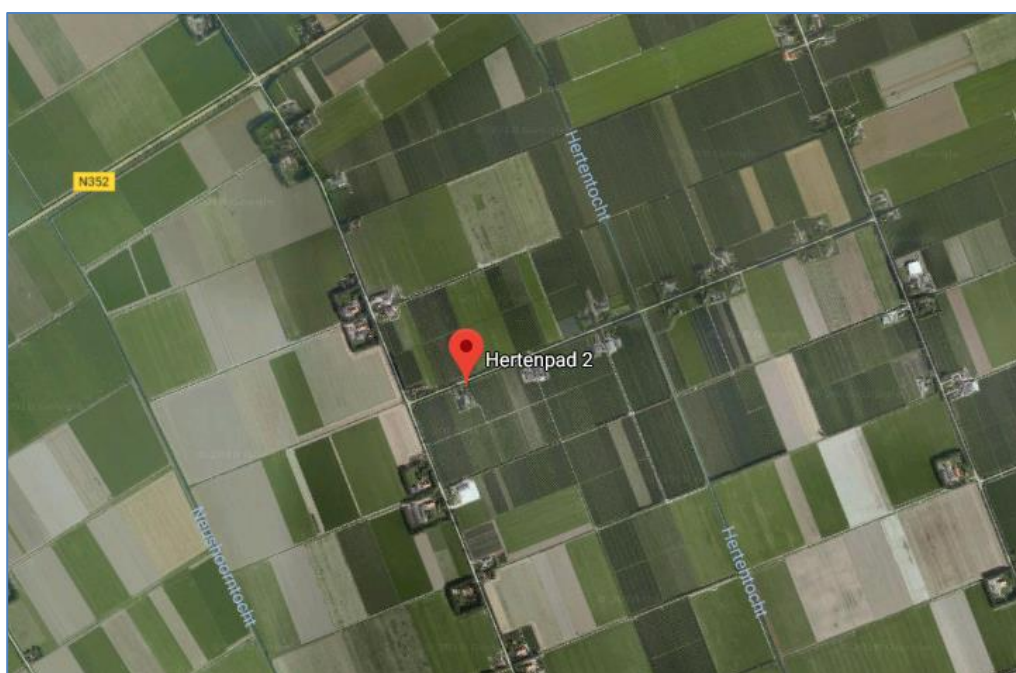
De meest kenmerkende eigenschap van de Kraggenburger is gemeenschapszin. Hierdoor doet een evenement als de feestweek het dorp uitlopen. Iedereen doet mee en staat klaar om te helpen, bijvoorbeeld door een bijdrage in de kosten te geven. Alle vijf de buurten hebben een buurtcommissie die deelnemers en input regelt voor het dorpsfeest, Abrahams of Sarahs plaatst waar nodig en een jaarlijkse barbecue organiseert. Zo zijn ook de twee stenen leeuwen van beeldhouwer Bart van Hove die de ingang van het dorp bewaken het resultaat van een ludieke ontvoering uit de Gemeentewerf in Emmeloord op oudejaarsnacht 1964/65.

3.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk buitengebied en hemelsbreed tussen de kernen Ens en Kraggenburg. Ten zuiden van de N352 ligt het plangebied. Hieronder een aantal weergaven. In een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn woon- en agrarische percelen aanwezig. De dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt ten oosten van het plangebied op circa 160 meter. Onderstaande figuren geven een beeld van het uitgestrekt landelijk gebied.



Figuur 3.2: Het plangebied gezien vanuit een hoger perspectief ten opzichte van de kernen Ens en Kraggenburg.



Figuur 3.3: Het plangebied gelegen ten zuiden van de N352 en directe omgeving.

3.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in het transformeren van een voormalige tuindersschuur dat op het perceel Hertenpad 2 te Kraggenburg is gelegen. Het perceel wordt gesplitst in 2 percelen.

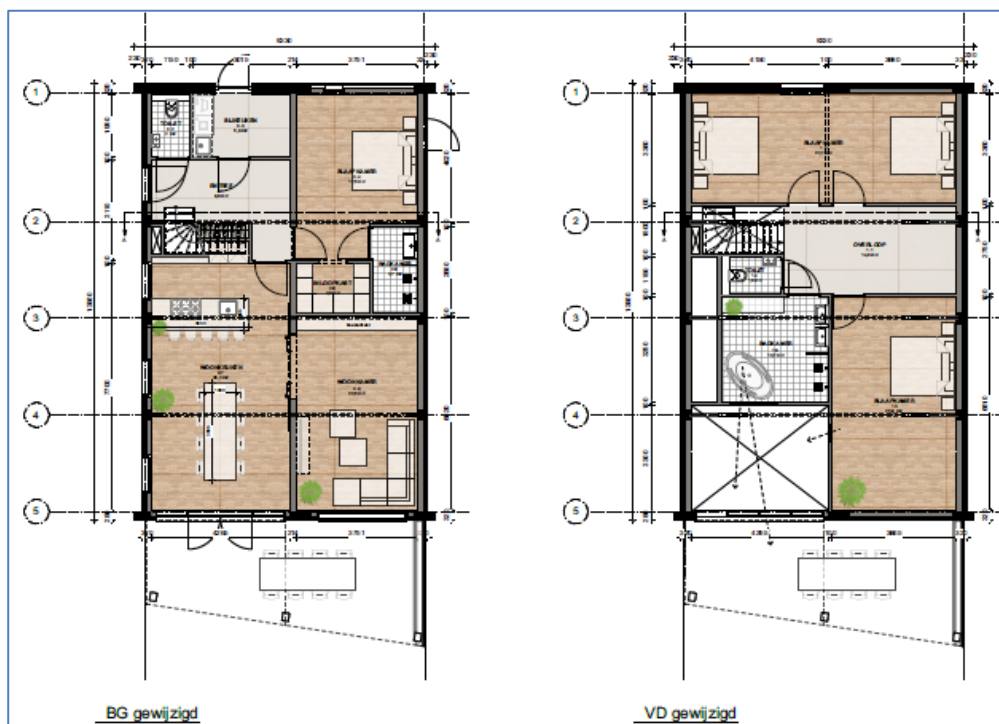
Beide percelen hebben een woning, parkeergelegenheid en de mogelijkheid om maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. De ontsluiting van beide

erven vindt plaats via de bestaande oprit. Het gebruik van deze ontsluiting door beide erven zal via een recht van overpad notarieel geregeld worden.

De bestaande schuur zal intern verbouwd worden waarbij de bestaande contouren en constructie zoveel mogelijk blijft behouden. In de schuur wordt een verdiepingvloer aangebracht die via een trap bereikbaar is. In de gevels en het dak worden nieuwe openingen gemaakt ten behoeve van toegankelijkheid, daglicht en ventilatievoorzieningen. Hieronder een impressie van de transformatie en plattegrondindeling van de begane grond en 1^e verdieping.



Figuur 3.4: Een impressie / weergave van de voormalige tuindersschuur die getransformeerd wordt tot een woning.



Figuur 3.6: Een impressie van de indeling van de begane grond en de 1^e verdieping.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

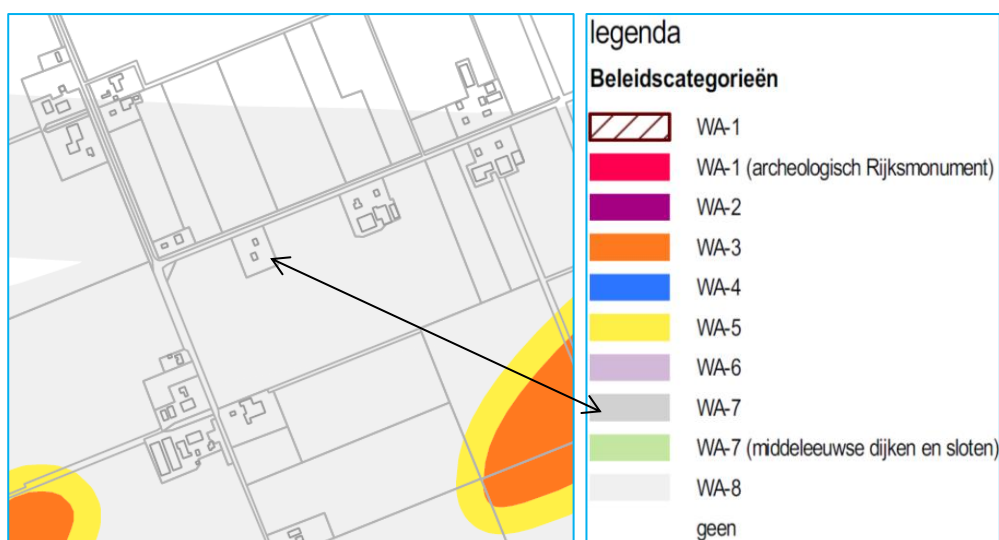
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's archeologie & cultuurhistorie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, milieuzonering, verkeer, water en luchtkwaliteit.

4.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Noordoostpolder ligt het perceel in een gebied dat deels is aangeduid als beleidscategorie WA-7. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar archeologie indien er sprake is van een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingrepen) die groter zijn dan 10.000 m² én dieper zijn dan 0,30 meter.



Figuur 4.1: Een weergave van de archeologisch beleidskaart met een uitsnede ter hoogte van het plangebied.

Aangezien er slechts sprake is van transformatie van bestaande bebouwing zonder (voorlopig) extra bij te bouwen is voor het op te stellen bestemmingsplan geen

onderzoek naar archeologie nodig. Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zal een dubbelbestemming 'Archeologie verwachtingswaarde – 7' worden geprojecteerd die zorgt voor voldoende waarborg voor het behoud van archeologie.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

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 Noordoostpolder als Nationaal Wederopbouwgebied in de

beleidsnota 'Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter' van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, 2016).

De gemeente Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging.

Onderdelen van de inrichting van de gemeente Noordoostpolder die kenmerkend zijn voor het gebied zijn:

- de kavelmaat;
- de erven met bijbehorende erfsingels;
- de diverse typen boerderijen;
- de arbeiderswoningen;
- de kavel- en erfsloten;
- het grondgebruik.

Erf Hertenpad 2 en omgeving

Het perceel aan de Hertenpad 2 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.

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 aan de Hertenpad 2 is circa 0,5 groot ha. Het laat zien dat hier van oorsprong een kleiner bedrijf van 12 hectare was gevestigd.

Het erf zelf kenmerkt zich doordat het niet is voorzien van een karakteristieke erfsingel. De bestemmingswijziging leidt verder niet tot aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden, de herbestemming van de voormalige schuur vindt plaats binnen een bestaand erf. In het plangebied komen geen monumenten voor. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.4

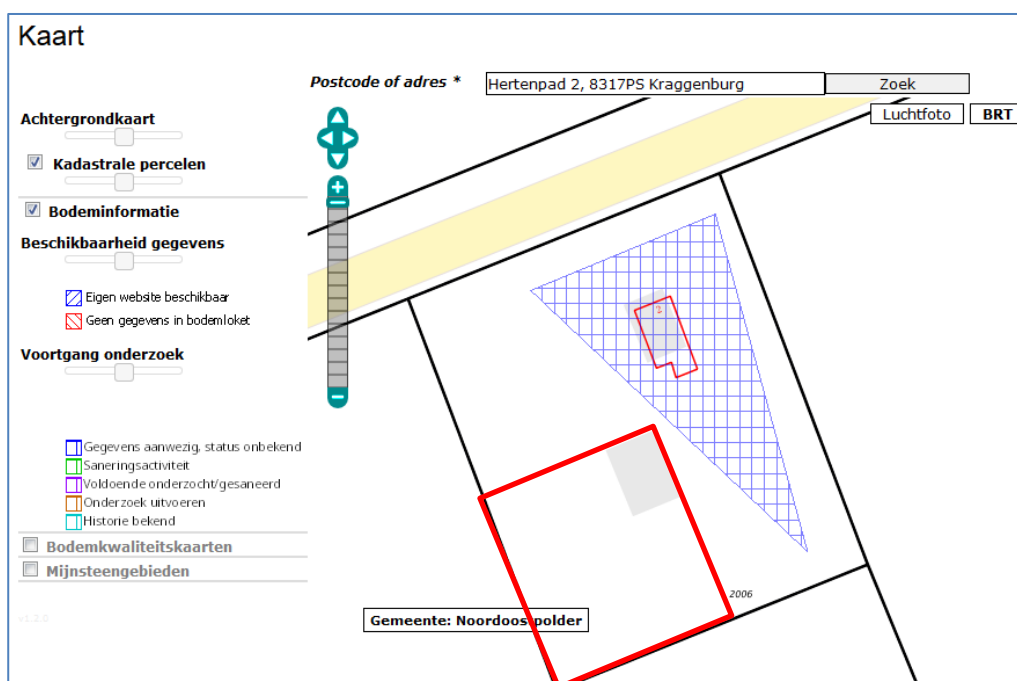
Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling

omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek). De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Onderstaand is weergave gedaan van de website van het bodemloket om na te gaan of het perceel een historie kent.



Figuur 4.2: Een weergave van www.bodemloket.nl met een uitsnede ter hoogte van het plangebied (rode kader).

Het perceel heeft ten aanzien van het aspect bodem een historie, voor het deel waar de schuur staat zijn geen gegevens bekend. Aangezien er sprake is van de transformatie naar een woonfunctie met verblijfsruimten is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau AvA Milieuonderzoek is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand een weergave van de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

In de onderzochte bodem (grond en grondwater) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De gemeten licht verhoogde componenten betreft de zware metalen zink en kwik (in bovengrond, alsmede barium, xylenen en minerale olie (in het grondwater)). De gehalten aan zink en kwik in de bovengrond overschrijden de achtergrondwaarde in geringe mate. De herkomst is niet eenduidig bekend.

Van barium is bekend dat het veelvuldig van nature verhoogd in het grondwater wordt aangetroffen. De licht verhoogde waarden aan xylenen en met name minerale olie in het grondwater hebben mogelijk een relatie met het gebruik van de bovengrondse dieseltank in het verleden. De concentratie aan xylenen overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. De concentratie aan minerale olie in het grondwater betreft een significante overschrijding van de streefwaarde.

Conclusie

In de bodem zijn enkele licht verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. Bij licht verhoogde gehalten zullen geen risico's voor milieu en volksgezondheid voorkomen en hoeft normaliter geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Aangezien het gehalte aan minerale olie in het grondwater de streefwaarde in ruime mate overschrijdt en de locatie van de tank (vooralsnog) niet bekend is, wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek te doen naar de locatie van de tank teneinde alsnog op deze plek aanvullend de grond en het grondwater te onderzoeken op de aanwezigheid van minerale olie. Dit aanvullende onderzoek gaat worden uitgevoerd, de resultaten daarvan worden later toegevoegd.

Voor het overige deel van het perceel is met de gevolgde onderzoeksstrategie de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende vastgelegd en hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van het perceel.

Vanuit de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek is het bestemmingsplan ook nog getoetst op het onderdeel bodem. Deze geeft aan dat de lichte verontreinigingen de bestemmingswijziging niet in de weg staan. In het onderzoek blijkt dat de locatie wel geschikt is, alleen dat er mogelijk nog een tank aanwezig is. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn geen belemmering. Mogelijk kan er nog iets worden aangetroffen bij het aanvullend onderzoek naar de tank. Dit zal naar voren komen bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

De uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

4.5

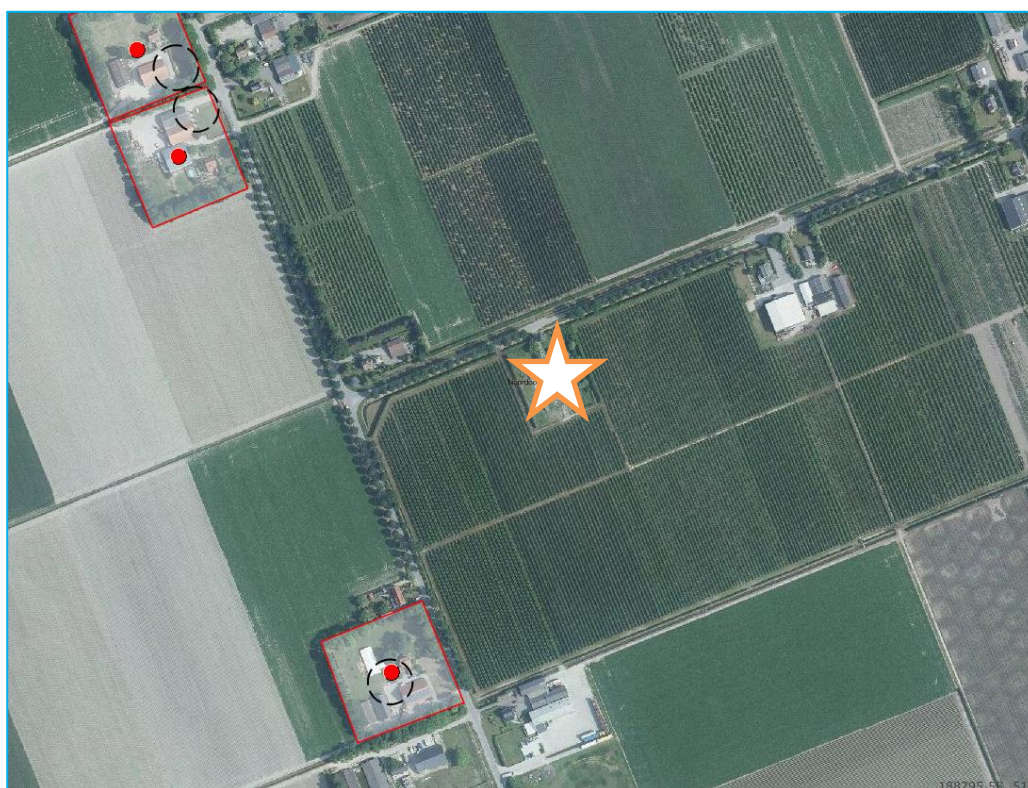
Externe en fysieke veiligheid

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. In de bestaande situatie is reeds sprake van een (beperkt) kwetsbaar object (woning). Het project voorziet in het toevoegen van een extra woning. Voor het project is beoordeeld of er nog Bevi-inrichtingen in de buurt zijn gelegen waar rekening mee moet worden gehouden, daartoe is de risicokaart van Flevoland opgenomen specifiek ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.4: Een weergave van www.risicokaart.nl met het plangebied (oranjer-aanduiding).

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Op de percelen Neushoornweg 26 en 28 zijn inrichtingen 'gevaarlijke stoffen' gevestigd. Beide inrichtingen vallen onder de werkingssfeer Activiteitenbesluit. Beide inrichtingen betreffen geen Bevi-inrichtingen en zijn niet van invloed ten aanzien van het aspect externe en fysieke veiligheid.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Er zijn geen routes waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt gelegen in de nabijheid.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied. Ook bevinden zich geen windmolens in de nabijheid.

4.5.2 **Conclusie**

Het toevoegen van een extra woning, waarbij de dichtstbijzijnde inrichting op circa 215 meter is gelegen, behoeft geen nadere verantwoording van de toename van het groepsrisico.

4.6 **Ecologie**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een

Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.6.1

Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

Op ruime afstand van het plangebied (figuur 4.5) bevinden zich een Natura 2000 en wetlands (Zwarte meer). Ter hoogte van Schokland en Kraggenburg zijn NNN-gebieden gelegen.



Figuur 4.5: Uitsnede ecologische hoofdstructuur in Flevoland met de blauwe aanduiding als plangebied.

Het plangebied behoort niet tot het Nationaal Natuurnetwerk of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermd gebied buiten het plangebied.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn.

Een van de te ontwikkelen objecten betreft een oude tuinderschuur die zal worden afgebroken om ter plekke een woning te bouwen. Deze af te breken tuinderschuur kan echter huisvesting bieden aan middels de Wet Natuurbescherming beschermde diersoorten. Daarbij valt te denken aan vleermuizen, uilen, zwaluwen en huismussen. Onderzoek zal moeten uitwijzen of dit ook daadwerkelijk het geval is. Daartoe is in eerste instantie het uitvoeren van een ecologische QuickScan binnen de kaders van de Wet Natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk. De resultaten van de QuickScan zijn bepalend voor eventueel vervolgonderzoek.

Door onderzoeksbureau Alcedo Groenprojecten is vervolgens de benodigde quickscan uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Aangetroffen soorten

Flora

Aangezien er bij de voorgenomen plannen geen waardevol biotoop voor flora zal verdwijnen is er bij deze QuickScan is er geen en/of slechts marginaal aandacht besteed aan de aanwezige flora.

Grondgebonden zoogdieren

Op basis van bronnenonderzoek komen in de omgeving van de onderzochte locatie diverse soorten zoogdieren voor zoals haas, egel, mol, huismuis, huisspitsmuis, rosse woelmuis, bruine rat, bunzing, wezel, hermelijn, steenmarter. Tijdens het onderzoek ter plaatse zijn sporen gevonden van muizen (huismuis of bosmuis). Het betrof vraatresten op de vliering van de schuur. De widere omgeving is onderzocht op de aanwezigheid van zoogdieren. Daarbij zijn geen sporen of wissels en ook geen holen of burchten aangetroffen.

Vleermuizen

De schuur bevat geen spouwmuur. In en rond de bebouwing zijn geen uitwerpselen of vraatresten van vleermuizen aangetroffen. Het is niet onmogelijk dat de schuur incidenteel wordt benut als tijdelijk rustplaats voor migrerende vleermuizen. Gebruik van de schuur als vaste zomerverblijfplaats of kraamverblijfplaats wordt op basis van het veldonderzoek nihil geacht. In de directe omgeving zijn wel lijnvormige structuren aanwezig in de vorm van bomenrijen. Er bestaan echter geen plannen tot kap van bomen, dus deze structuren blijven intact.

Vogels

Aangezien dit natuurwaardenonderzoek een QuickScan betreft, is geen broedvogelinventarisatie uitgevoerd. De tijd van het jaar was daar ook niet geschikt voor. Op basis van de bevindingen tijdens het uitgevoerde veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens, bronnenonderzoek en expert judgement worden ter plaatse geen bijzondere soorten verwacht. Tijdens het veldonderzoek is de schuur grondig geïnspecteerd op de aanwezigheid van nesten. Er werden twee oude nesten aangetroffen van boerenzwaluwen. Uit navraag bij de eigenaar bleek dat deze nesten al jarenlang niet meer bewoond waren sinds er een nieuwe deur in de schuur is geplaatst. In de omgeving van de schuur waren huismussen aanwezig. Er is derhalve gericht gezocht naar de aanwezigheid van mussennesten onder de dakpannen. Er werden geen aanwijzingen hiervoor aangetroffen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er is geen gericht onderzoek naar het voorkomen van deze soorten en soortgroepen verricht. De reden hiervoor is dat er geen voor deze soortgroepen belangrijk water- of landbiotoop zal worden aangetast.

Dagvlinders, libellen en overige ongewervelden

Ook naar deze soortgroepen is geen gericht onderzoek verricht. Dat heeft deels te maken met het tijdstip van het onderzoek, maar ook met het feit dat bij de voorgenomen

werkzaamheden er geen schade kan en zal worden toegebracht aan deze soortgroepen. Afgaand op de aard van het terrein zijn er ook geen middels de Wnb beschermde insectensoorten te verwachten.

Op basis van deze QuickScan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde diersoorten niet aangetoond;
- Op basis van de het veldonderzoek ter plaatse worden beschermde diersoorten ook niet verwacht;
- Soortgericht vervolgonderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk;
- De voorgenomen plannen hebben geen invloed op het aangrenzende Natuurnetwerk Nederland en/of de gunstige staat van instandhouding van wettelijk beschermde plant- en diersoorten;
- Het aanvragen van een ontheffing inzake de Wnb is niet noodzakelijk.

Op basis van deze QuickScan wordt de eigenaar van de onderzochte locatie het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuwbouw in op een Natuur-inclusieve wijze. Dat wil zeggen: plaats nestkasten voor huismussen en vleermuizen of integreer deze in de bouw door middel van inmetSELstenen. Voorbeelden daarvan zijn te vinden op <http://www.vivarapro.nl/inbouwstenen>. Op deze wijze 'ontsier' je de gevel niet met kasten die aan de buitenzijde hangen. Met deze maatregel vergroot je de biodiversiteit ter plaatse.

4.7

Geluid(hinder)

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel 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.

Wegverkeerslawaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:
in stedelijk gebied:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;

in buitenstedelijk gebied:

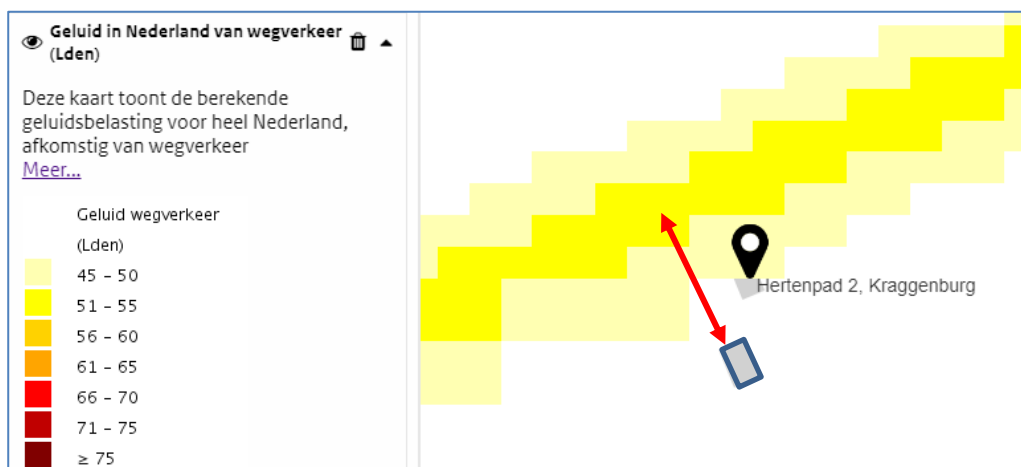
- o voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- o voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- o voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- o voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- o voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- o wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied ligt op een bestaand woonperceel aan het Hertenpad. De extra woning ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van het Hertenpad. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten op het Hertenpad en de daaruit volgende geluidshinder (zie ook onderstaand figuur 4.5) en de afstand van de woning tot aan de weg (49 meter), valt de woning binnen de zone '40-45 dB' en kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Hierdoor wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning inzake wegverkeerslawaai.



Figuur 4.5: Uitsnede van de Atlas leefomgeving, met de geluidsbelasting wegen. In het blauwe kader de voormalige tuinderschuur op het perceel Hertenpad 2 met rood de afstand tot de as van de weg (49 meter)

Tevens is nog met behulp van het eenvoudig rekenmodel SRM1 een akoestisch rekenmodel opgesteld waarbij is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 400 motorvoertuigen/etmaal op de weg Hertenpad. De verwachting is dat de intensiteit minder bedraagt dan de genoemde 400 motorvoertuigen/etmaal. Maar uitgaande van 400 mvt/etmaal geldt ter plaatse een geluidsbelasting van circa 46,6 dB(a) (dat is de L_{den} – aftrek 2 dB op basis van artikel 110 van de Wet geluidhinder. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a), zodat nader akoestisch onderzoek niet nodig is. Onderstaand de tabel behorend bij de SRM1-rekenmethode.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	25	10.1	4.1
Snelheid personenwagens	80	80	80
Lichte vrachtwagens per uur	1.4	0.5	0.2
Zware vrachtwagens per uur	0.4	0.2	0.1
Snelheid zwaar verkeer	80	80	80
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	49
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	49.818
Berekende geluidniveau in Lden :	48.627
Berekende geluidniveau in Lnicht :	39.818

Industrielawaai

Zoals in paragraaf 4.6 is benoemd geldt ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven een richtafstand van 30 m voor het aspect geluid. De afstand tussen de te transformeren woning en het bouwvlak van het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf is circa 160 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde onderlinge afstand.

4.8

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk“ en „rustig buitengebied“;

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

Milieuozonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuozonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Gezien de aard van de omgeving kan gesteld worden dat hier sprake is van een 'rustig buitengebied', zodat gebruik kan worden gemaakt van de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-Reeks.

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

Figuur 4.6: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuozonering

Rondom het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven (milieucategorie 2) gelegen en een woonbestemming. De richtafstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. De dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is ten oosten van het plangebied gelegen op een afstand van circa 160 meter. De afstand tot dit bedrijf en andere bedrijven is echter voldoende groot zodat er geen sprake is van te verwachten milieuhinder.

4.9 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Op de nieuwe situatietekening (figuur 3.5) is te zien dat het plangebied zal worden gesplitst in 2 erven, waarbij elk erf een eigen parkeergelegenheid heeft. Ten aanzien van 'Erf 2' het erf behorend tot de nieuwe woning heeft parkeergelegenheid voor 3 auto's. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de bestaande inrit.

De nieuwe woning zal niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren.

4.10 Water(toets)

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

Op 18 juni 2018 is via www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Hertenpad 2 te Kraggenburg zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland. Gezien de transformatie van bestaande bebouwing geldt op basis van deze toets de procedure 'geen waterschapsbelang'.

Aanvullend hierop heeft het waterschap per mail van 6 september 2018 nog het volgende aangegeven aan de gemeente.

Door middel van de digitale watertoets heeft de initiatiefnemer van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied een digitaal wateradvies ontvangen. Uit de betreffende watertoets is de procedure "geen waterschapsbelang" naar voren gekomen.

Doordat het plan een functiewijziging regelt zijn er beperkte gevolgen in het kader van de waterhuishouding. Gezien de specifieke situatie willen wij - aanvullend op de digitale watertoets – het volgende aandachtspunt aangaande het beleidsthema 'Schoon water' meegeven.

Inhoudelijk

De planontwikkeling heeft tot gevolg dat een nieuwe woning wordt gecreëerd in de bestaande tuindersschuur. Aangezien de ontwikkeling een nieuwe lozing van huishoudelijk afvalwater tot gevolg heeft adviseren wij om hier ter volledigheid het onderwerp 'Goed omgaan met afvalwater' op te nemen.

Goed omgaan met afvalwater

Ter plaatse is geen openbare riolering aanwezig waar genoemd afvalwater op aangesloten kan worden. Het is niet toegestaan om het afvalwater aan te sluiten op de te kleine septic tank van de bestaande woning, dit zal daarom op een andere manier verwerkt moeten worden. Wanneer de lozing in oppervlaktewater zal plaatsvinden kan behandeling van het afvalwater plaatsvinden in een IBA van tenminste klasse I (bijvoorbeeld een septic tank van 6 m³).

Deze mail kan als een positief wateradvies beschouwd worden.

Het volledige watertoetsdocument en de mail van het waterschap zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.11 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Voorliggend project voorziet in een toevoeging van een woning en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.12 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- a. De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Wanneer is nu wel en wanneer is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, indien onder de drempelwaarde wordt gebleven?

In hoeverre een bepaalde ontwikkeling kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D.11.3 kwalificeert, kan niet in algemene zin worden beantwoord. Uit de hiervoor aangehaalde nota van toelichting blijkt dat dat van regio tot regio kan verschillen, waarbij van belang is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn.

Wel heeft de Afdeling de nodige aanwijzingen gegeven in uitspraken over de vraag of een bepaalde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van artikel 2 lid 5 aanhef en onder b Besluit mer vergde. Een dergelijke beoordeling is nodig ten behoeve van bepaalde aangewezen besluiten die voorzien in een activiteit opgenomen in kolom 1 van de bijlage bij het Besluit mer, terwijl niet wordt voldaan aan de drempelwaarde van kolom 2. Bepalend voor de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht is dan of de betrokken ontwikkeling op zichzelf kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject.

De Afdeling heeft beoordeeld dat een woningbouwproject waarbij 11 nieuwe woningen worden gebouwd niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Het is dan ook niet nodig om de bouw van één woning zoals in dit bestemmingsplan wordt geregeld aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D.11.3 en dat er zodoende daarom geen besluit genomen hoeft te worden of er een milieueffectrapport opgesteld moet worden.

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

5.3 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen als dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 verklaard de begrippen die in de regels worden gebruikt. Het betreft begrippen die op meerdere wijze kunnen worden uitgelegd. Door de begrippen te verklaren, kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeldt. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

5.4 Nadere toelichting op de bestemming

Groen – Erfsingel

De erfsingel is aangemerkt als 'Groen - Erfsingel'. De erfsingels in Noordoostpolder vormen een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting is deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel is 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. Zij dragen daarmee bij aan de zo karakteristieke inrichting van Noordoostpolder die iedereen kent. De erfsingels zijn een onderdeel van de historie van Noordoostpolder. Dit gebied behoort niet tot het achtererfgebied, waarmee daardoor ook geen vergunningsvrije bebouwing is toegestaan.

Wonen – Extra woningen op erven

Voor voormalige agrarische erven waarbij extra woningen op erven worden toegekend is de bestemming 'Wonen - Extra woningen op erven' toegekend. Daarbij is middels een aanduiding de locatie voor de extra woning weergegeven. Voor deze woningen zijn specifieke regels geformuleerd.

In onderhavig geval is ervoor gekozen om de bestaande schuur te saneren en hiervoor in de plaats één nieuwe woning te realiseren.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 7

In deze dubbelbestemming is gereguleerd hoe de bescherming van archeologie geborgd is en wanneer bij welke ingrepen nader onderzoek naar archeologie nodig is, in dit geval bij ingrepen groter dan 10.000 m² én dieper dan 0,30 meter diepte.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing. Het verlenen van een afwijking mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een afwijking zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om de bestemming op het perceel Hertenpad 2 te Kraggenburg te wijzigen naar een bestemming Wonen – Extra woningen op erven. De kosten hiervoor alsook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planbegeleiding wordt voorzien door middel van het heffen van leges.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Inspraak en overleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg zijn reacties ontvangen van zowel de provincie Flevoland als ook het waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap Zuiderzeeland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan onder opname van enkele aanvullingen in de waterparagraaf. Deze aanvullingen zijn doorgevoerd.

De provincie Flevoland heeft per mail op verschillende deelaspecten een reactie aangegeven. OP basis van die reacties is ecologisch onderzoek uitgevoerd en is in hoofdstuk 2 de Omgevingsvisie Flevoland Straks ingevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 januari 2019 tot en met 13 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Bijlagen bij het bestemmingsplan

Projectgegevens

Project : Hertenpad 2 te Kraggenburg
Projectnummer : RB 50.016
IMRO : NL.IMRO.0171.BP00625-VS01
Versie : 01
Datum : Maart 2019

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl