

Bestemmingsplan
**Landelijk gebied,
Zwijnsweg 24-1 te Ens**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN

'LANDELIJK GEBIED, ZWIJSWEG 24-1 TE ENS'

Plan: Landelijk gebied, Zwijsweg 24-1 te Ens
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00662-VS01
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAP EN OMGEVING	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	PLANBESCHRIJVING	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	13
3.3	BEELDKWALITEIT	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	26
5.2	BODEMKWALITEIT	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	GEUR	32
5.7	ECOLOGIE	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.9	KABELS & LEIDINGEN	39
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	ALGEMEEN	42
6.2	BELEIDSKADERS	42
6.3	WATERTOETSproces	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
9.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		49

BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSTEKENING MET BEPLANTINGSPLAN	50
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 4	GEURONDERZOEK	53
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT – NORMALE PROCEDURE	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zwijnsweg 24-1 te Ens, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder, bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en worden in de toekomst niet opnieuw hervat. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bedrijfsbestemming.

Het voornemen bestaat om deze locatie te herbestemmen met een woonbestemming. Daarnaast is op basis van de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven (2015)' mogelijk om een woning toe te voegen in oorspronkelijke bebouwing. In voorliggend geval wordt in het schuurgedeelte van de Zeeuwse boerderij een tweede woning toegevoegd. De bestaande Zeeuwse boerderij met bijgebouwen blijft in voorliggende ontwikkeling behouden. Initiatiefnemer is voornemens om in een te behouden bijgebouw en/of bestaande boerderij een Bed and Breakfast te realiseren.

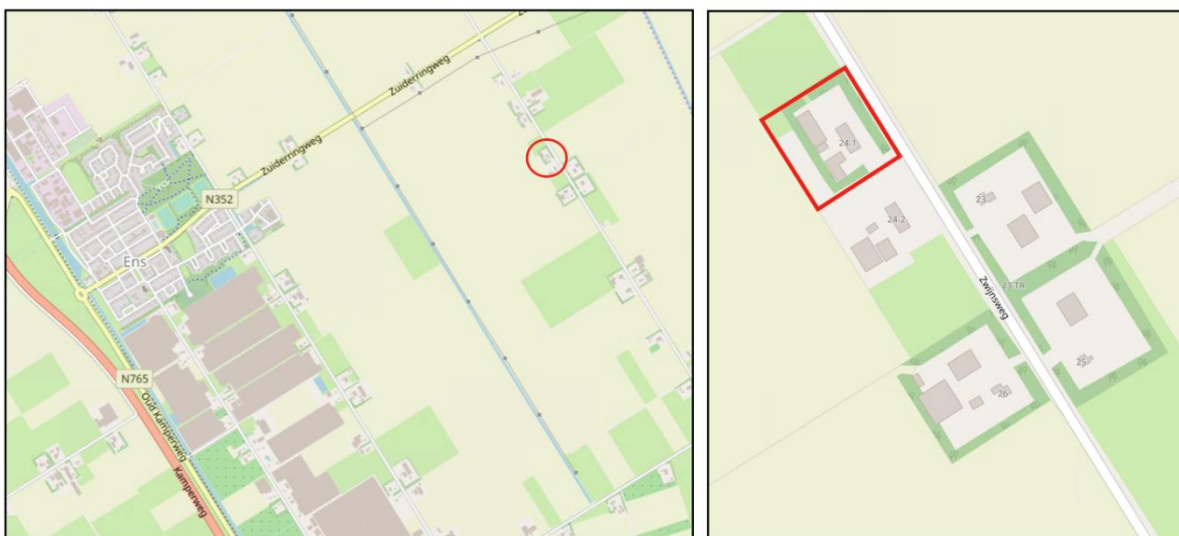
De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming;
- Behoud van oorspronkelijke Zeeuwse boerderij met bijgebouwen;
- Realisatie van een woning in het schuurgedeelte van bestaande Zeeuwse boerderij op basis van het beleid 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven (2015);
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel waarbij de erfsingel wordt hersteld.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zwijnsweg 24-1 te Ens, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. De kern Ens bevindt zich op circa 2,3 kilometer afstand, ten westen van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ens en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwijnsweg 24-1 te Ens' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00662-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de beheersverordening 'Landelijk gebied', welke op 21 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze beheersverordening regelt in principe dat de planologische kaders zoals vervat in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' en wijzigingen daarop van kracht blijven, totdat een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' is het basisplan dat binnen het verordeninggebied van toepassing is. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart 'Landelijk gebied 2004' (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch gebied'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf met als tweede tak intensieve veehouderij tot 2.500m². Binnen elk op de plankaart aangegeven bebouwingvlak mag uitsluitend worden gebouwd de bij een agrarisch bedrijf behorende

bebouwing. Onder die bebouwing zijn begrepen kassen, ten hoogste één woning, zijnde een bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen. Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waaronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilos en andere silos of boogkassen.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' te gebruiken als woonerf. De agrarische bestemming wordt door middel van voorliggende bestemmingsplan herzien naar wonen. Door gebruik te maken van het beleid 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven (2015)' wordt het mogelijk gemaakt de extra woning te realiseren op het erf. De woning wordt gerealiseerd in het schuurgedeelte van de Zeeuwse boerderij.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschap en omgeving

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

In de omgeving van het plangebied zijn de karakteristieke elementen voor het polderlandschap duidelijk herkenbaar. De rechte lijnen, lineaire structuren en de openheid zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven, het plangebied is indicatief aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 2.1

Luchtfoto liggend plangebied in de omgeving (Bron: ArcGIS)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het perceel Zwijnsweg 24-1 te Ens. Het perceel kent een agrarische bestemming, een agrarisch bedrijf is er echter al jaren niet meer gevestigd. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden.

Het voormalig agrarische bedrijfsperceel is omgeven door een forse groenwal die de bebouwing op het perceel aan het zicht onttrekt. Binnen de begrenzing van het plangebied is een bedrijfswoning, twee schuren en een garage aanwezig. Deels zijn de gronden verhard, de rest van de gronden zijn in gebruik als tuin. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied.



Afbeelding 2.2

Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron ondergrond: Provincie Flevoland)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

3.1.1 Ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' en het toevoegen van een extra woning op het erf. Voor de toevoegingen van de extra woning is het beleid 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven' van de gemeente Noordoostpolder van toepassing.

Daarnaast is op basis van de beleidsuitwerking 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven (2015)' mogelijk om een woning toe te voegen in oorspronkelijke bebouwing. In voorliggend geval wordt in het schuurgedeelte van de Zeeuwse boerderij een tweede woning toegevoegd. De bestaande Zeeuwse boerderij met bijgebouwen blijven in voorliggende ontwikkeling behouden. In een van de bijgebouwen wordt een Bed & Breakfast gerealiseerd.

Tot slot wordt het erf vergroot zodat de kenmerkende singel in ere kan worden hersteld. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

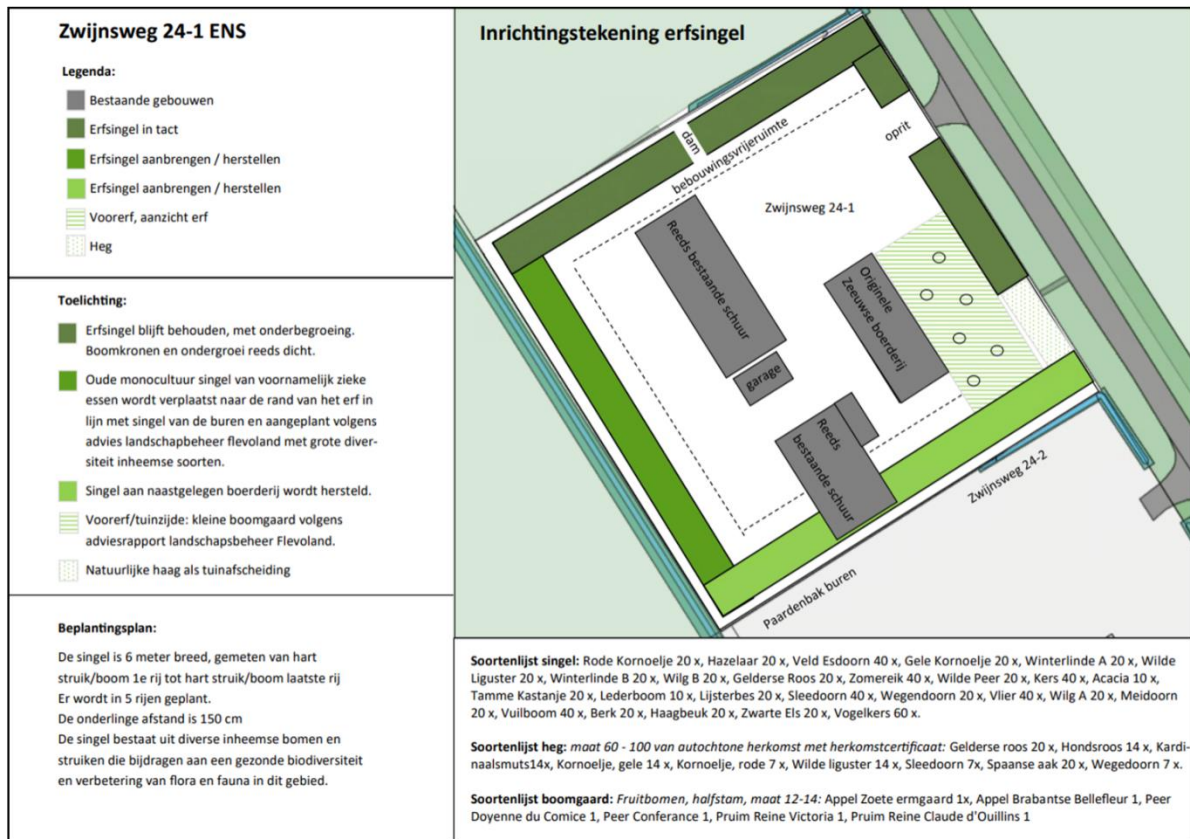
Op afbeelding 3.1 is de gewenste situatie van het plangebied geschetst en weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is door de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in afbeelding 3.2 en bijlage 1 van de toelichting. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten in het omringende landschap. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door de bestaande erfsingel te behouden en versterken aan de zuidwest zijde van het plangebied. Hiervoor wordt een vaste maat aangehouden door 2 meter uit het hart van de sloot een 6 meter brede erfsingel aan te planten met daaropvolgend een 4 meter bebouwingsvrije ruimte. Dit is weergegeven in het erfinrichtingsplan op afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingstekening voor het plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen of wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. In de CROW wordt er uitgegaan van minimale en maximale normen, dit is de brandbreedte. Bij de berekening van de parkeernormen zal er een gemiddelde worden genomen. De gemeente Noordoostpolder heeft in 2016 het 'Parkeerbeleid Noordoostpolder' vastgesteld. De gemeente Noordoostpolder heeft de parkeernormen gebaseerd op de hiervoor genoemde CROW publicatie.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- functie: wonen, koop, twee-onder-een-kap;
- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Noordoostpolder (bron CBS Statline);
- stedelijke zone: buitengebied;
- parkeerbehoefte: 2,2 parkeerplaatsen voor twee-onder-een-kap woning;
- verkeersgeneratie: 7,8 vervoersbewegingen voor een twee-onder-een-kap woning.

3.2.2 Situatie plangebied

Aan de Zwijnsweg 24-1 is er sprake van een toevoeging van één extra woning. Het parkeren ten behoeve van de extra woning vindt plaats op eigen terrein. Hier is op het terrein voldoende ruimte voor aanwezig. Er wordt voor de nieuw te realiseren woning gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit die op overzichtelijke en veilige wijze op de aangrenzende Zwijnsweg ontsloten wordt. De wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie (met één extra woning), brengt geen toename van verkeersbewegingen met zich mee. Verwacht wordt dat het aantal verkeersbewegingen planologisch gezien af zal nemen, dit omdat de verkeersbewegingen behorend bij het op dit moment planologisch toegestane agrarisch bedrijf vervallen. De toekomstige verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 7,8 vervoersbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen ten behoeve van de bed & breakfast zullen zeer beperkt zijn. De verkeerssituatie blijft overzichtelijk en de ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. Gezien de afname van de verkeersgeneratie, de overzichtelijke en veilige ontsluiting van het erf en de capaciteit van de Zwijnsweg kan worden gesteld dat het voornemen met betrekking tot de verkeersgeneratie en parkeren geen belemmeringen oplevert.

3.2.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.3 Beeldkwaliteit

3.3.1 Wonen op vrijkomende erven

De gemeente heeft als doelstelling om de unieke verkaveling en karakteristieke inrichting van de Noordoostpolder te behouden in combinatie met het bereiken van een toekomstbestendig vitaal platteland. Deze doelstelling kan worden onderverdeeld in twee delen, namelijk: karakteristieke verkaveling en inrichting (behoud van het unieke landschap) en een vitaal platteland (leefbaarheid in het landelijk gebied).

Het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting wil de gemeente bereiken door in de regeling voor twee mogelijkheden van kwaliteitsverbetering te kiezen, namelijk:

- stimuleren van behoud oorspronkelijke bebouwing;
- sloop van niet oorspronkelijke bebouwing.

De initiatiefnemer is voornemens met behulp van het beleid 'Mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven' één woning te realiseren in het schuurgedeelte van de bestaande Zeeuwse boerderij. Hiermee wordt aangesloten op de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering door middel van behoud oorspronkelijk bebouwing. Dit is mogelijk onder voorwaarde dat de erfsingel wordt hersteld aan de achterzijde van het perceel. Daarnaast dient dienen de toekomstige woningen te voldoen aan de eisen uit de Welstandsnota. Met het toevoegen van een woning wordt een extra economische drager gevonden voor het behoud van het erf en wordt het erf in oorspronkelijke stijl hersteld door het realiseren van een gebiedseigen erfsingel.

3.3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

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. Voor de uitwerking van deze regeling bestaat geen blauwdruk. De bestaande Zeeuwse boerderij met twee inpandige woningen zal inpandig worden verbouwd tot twee zelfstandige woningen. De bestaande Zeeuwse boerderij is karakteristiek voor de omgeving en dient dan ook behouden te blijven. De toe te voegen woning wordt binnen de oorspronkelijke Zeeuwse boerderij gesitueerd, waardoor er geen ingrijpende fysieke ingrepen aan de buitenzijde van de woning plaatsvinden. Stedenbouwkundige kaders zoals bouwhoogte, goothoogte, maximaal volume, dakhelling en plaatsing van de voetprint worden vastgelegd in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.

3.3.4 Gebiedscriteria voor oorspronkelijke woningen en boerderijen

De welstandscriteria gelden voor de voorzijde van:

- a. verbouwingen en uitbreidingen van oorspronkelijke woningen en boerderijen;
- b. montageschuren en oorspronkelijk aan woningen aangebouwde schuur/stal.

Vormgeving

1. Bebouwingskarakteristieken van de voorzijde van woningen, de voorzijde van boerderijwoningen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal, en montageschuren dienen bij verbouwingen en uitbreidingen in acht te worden genomen, zodat een harmoniërend geheel ontstaat.
2. Relevant daarbij is: het woning- of boerderijtype, de kapvorm, de schaal en de maat.

Detailering, kleuren en materialen

3. De detailering dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke vormgeving.
4. Toe te passen materialen dienen gelijk te zijn aan of aan te sluiten bij die van de bestaande voorzijde. Ook kunnen materialen worden gebruikt die bijdragen aan het verhogen van de architectonische waarde.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het omzetten van een agrarisch bedrijfswoning naar een reguliere woning en het toevoegen van een extra woning in bestaande bebouwing. Karakteristieke elementen blijven behouden en wordt versterkt, denk hierbij aan de erfsingel en de (bedrijfs)woning. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek 'Het Verhaal van Flevoland').

4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

4.2.2.1 Algemeen

Per 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Op dat moment moet elke provincie beschikken over een Omgevingsvisie, een of meer programma's en een Omgevingsverordening. Het op 27 februari 2019 door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgestelde Omgevingsprogramma Flevoland vindt haar grondslag dan ook in de Omgevingswet. Daarnaast is de grondslag te vinden in diverse vigerende wetten, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming. Het Omgevingsprogramma omvat daarmee de op dit moment verplichte plannen: het milieubeleidsplan, het regionale waterplan en het verkeer- en vervoersplan.

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld. Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven.

In dit (eerste) Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is dan ook een groot aantal beleidsnota's komen te vervallen. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie streeft ernaar om dit programma jaarlijks te actualiseren en waar nodig aan te vullen met overig provinciaal beleid. Zo kunnen in volgende versies onderwerpen worden toegevoegd die betrekking hebben op

bijvoorbeeld economisch of sociaal beleid. Ook kunnen programma's worden toegevoegd met een meer gebiedsgebonden of thematische aanpak.

In voorliggend geval is met name hoofdstuk 1 'Ruimte' van het Omgevingsprogramma van belang.

4.2.2.2 Ruimte

Algemeen

Het belangrijkste doel van de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

De provincie wil verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf ter hand nemen, samen met partners. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen met partners binnen en buiten het gebied biedt de provincie zicht op oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken, die het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland met zich meebrengt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid.

Landelijk gebied

Het plangebied maakt binnen het thema 'Ruimte' onderdeel uit van het 'Landelijk gebied' zoals hieronder is te zien in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1

Ligging plangebied binnen de kaart 'Ruimte' (Bron Omgevingsprogramma Provincie Flevoland)

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften.

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 in de eerste plaats richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economisch draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. In de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de voorwaarden en maatvoering concreter uitgewerkt. Verder moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een landschappelijke inpassing en een goede verkeersafwikkeling.

De komende jaren wordt een forse leegstand van agrarische bedrijfslocaties verwacht. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. In Flevoland is tussen nu en 2030 sprake van 400 tot 600 bedrijfsbeëindigingen. Recente berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 naar verwachting in Flevoland zo'n 1,3 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing beschikbaar komt: in totaal een grotere oppervlakte dan de nu leegstaande kantoren. Zo'n 70% hiervan bevindt zich in de gemeente Noordoostpolder. Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden. De vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel.

Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of aansluitend aan het bebouwde gebied worden in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieu hygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeers aantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten. De provincie ziet erop toe dat de mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied afdoende gemotiveerd zijn boven het gebruik maken van mogelijkheden in het stedelijk gebied. Zo ziet de provincie ook toe op een goede omgang met de Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van agrarisch naar wonen en toevoeging van één extra woning in bestaande bebouwing. Daarnaast wordt een kleinschalige B&B toegevoegd in een van de bestaande bijgebouwen. De bestaande erfbepaling blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt, dit is vastgelegd middels een erfinrichtingsplan. Er is sprake van een afname van de verkeersbewegingen aangezien de mogelijkheid tot exploiteren van agrarisch bedrijf is komen te vervallen. Met voorliggend initiatief wordt het economische draagvlak verbreed door een voormalige agrarisch erf te transformeren naar nieuwe (reguliere) woningen met Bed & Breakfast. Hierbij wordt aangesloten op de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkeling in het landelijk gebied 2008'. In paragraaf 4.2.4 wordt hier nader op ingegaan. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'.

4.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

4.2.3.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden.

4.2.3.2 Relevante artikelen

In geval van voorgenomen ontwikkeling is met name artikel 7.5 van de omgevingsverordening van belang.

Artikel 7.5 (Bescherming) - Natuurnetwerk Nederland

1. Een ruimtelijk plan of besluit, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de aangewezen het Natuurnetwerk Nederland:
 - a. strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied;
 - b. maakt activiteiten alleen mogelijk als die ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze titel van de verordening geldende bestemmingsplan, mits die per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.
2. Voor zover een bestemmingsplan strijdig is met de bescherming en de mogelijkheden bedoeld in het eerste lid stelt de gemeenteraad binnen drie jaar na het inwerkingtreden van deze titel dat plan opnieuw vast met inachtneming van de bepalingen in het eerste lid.

4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan Artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking of heeft ligt op minimaal 2,8 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals aangegeven in paragraaf 5.7.2.3 worden er, gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling, waarbij planologisch gezien sprake is van het verwijderen van een agrarisch bedrijf, geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

4.2.4 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

4.2.4.1 Algemeen

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

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

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zijn hierna weergegeven:

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

- Er wordt naar gestreefd, dat recreatieve en/of toeristische activiteiten en andere publiek aantrekkende activiteiten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets.

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied 2008'

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van agrarisch naar wonen en toevoeging van een extra woning in bestaande bebouwing. De bestaande erfbeplanting blijft behouden en wordt versterkt, dit is vastgelegd middels een erfinrichtingsplan. Er is sprake van een afname van de verkeersbewegingen. De beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied schept een kader voor de toekomst van het landelijk gebied in Flevoland. De voorgenen ontwikkeling aan de Zwijnsweg 24-1 voldoet niet in alle aspecten binnen de beleidsregel. Het toevoegen van woningen is niet passend binnen de genoemde beleidsregel. In aanvulling op dit provinciale beleid is het experimentenkader vastgesteld (paragraaf 4.2.5). In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.2.5 'Experimentenkader extra woningen op erven'

4.2.5.1 Algemeen

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven is aangegeven ruimte te willen bieden aan extra woningen op erven. Door middel van een experimentenkader geven provincie en gemeente samen aan hoe dit mogelijk is en bij kan dragen aan een vitaal platteland. De voorwaarden zijn getoetst in paragraaf 4.3.1. In het experimentenkader staat beschreven dat het op kleine schaal toestaan van extra woningen op erven een quotum van 26 woningen tot 2022 is vastgelegd.

4.2.5.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Experimentenkader extra woningen op erven'

Voorliggend plan voorziet naast de functiewijziging van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' in het realiseren van één extra woning op het bestaande erf. De woning zal worden gerealiseerd in bestaande bebouwing, namelijk in het schuurgedeelte van de bestaande Zeeuwse Boerderij. Het erf wordt aan de achterzijde uitgebreid waardoor het net zo diep wordt als het naastgelegen erf. Het nieuwe erf wordt omzoomd door een karakteristieke erfsingel. De gemeente is van mening dat middels voorliggend initiatief een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Het quotum voor extra woningen op erven is nog toereikend, waardoor wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het 'Experimentenkader extra woningen op erven'.

4.2.6 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal beleid de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen. En hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De

Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor het toekomstig beleid, ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

4.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen

De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en 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. 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:

1. het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
2. de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
3. 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)
4. het woonmilieu/woningtype niet concurreert met woningen in de dorpen
5. er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' en de toevoeging van één extra woning. Een woning zal worden gerealiseerd in bestaande bebouwing, namelijk in het schuurgedeelte van de bestaande Zeeuwse Boerderij.

Uit een nadere toetsing aan deze voorwaarden kan worden geconcludeerd dat:

- ad 1. Het erf wordt in voorliggend geval niet terug gebracht naar zijn oorspronkelijke omvang. In de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de reeds bestaande planologische ruimte, maatvoering naastgelegen erf en de eigendomssituatie. In combinatie met een verplichte volwaardige erfsingel onderbouwt dit in afdoende mate het geleverde maatwerk.
- ad 2. de erfsingel rondom het plangebied blijft intact, zodat het kenmerkende 'groene eiland' gehandhaafd blijft en wordt waar nodig is aangeplant. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- ad 3. ter compensatie wordt de erfsingel aan de achterzijde van het perceel en aan de zuidzijde in oorspronkelijk staat gesteld. De gemeente acht middel voorliggend initiatief een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waardoor een bouwrecht voor een extra woning te verantwoorden valt. De woning wordt gebouwd in het schuurgedeelte van de Zeeuwse boerderij. Zo draagt de extra woning bij aan het in stand houden van de oorspronkelijke bebouwing.
- ad 4. in de kernen het niet mogelijk is een vergelijkbare woning te realiseren. Daarmee concurreert het woonmilieu en het woningtype niet met woningen in dorpen.
- ad 5. uit paragraaf 5.5 (milieuzonering) blijkt dat omliggende (agrarische) bedrijven als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Dit plan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

4.3.2 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

4.3.2.1 Algemeen

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

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

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

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

4.3.2.2 Welstandscriteria Landelijk gebied

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

Beleid

De aandacht voor de cultuurhistorie van Noordoostpolder is groot en de verwachting is dat dit naar de toekomst toe nog belangrijker wordt. Het unieke verhaal van de Noordoostpolder vraagt om een werkwijze, waarbij zorgvuldig met de kwaliteiten van de polder omgegaan dient te worden.

Vanwege ouderdom van de bebouwing in het buitengebied, de vrijkomende agrarische bedrijfskavels, de mogelijkheden voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten en de mogelijkheden voor alternatieve woonvormen is in de (nabije) toekomst nieuwbouw van woningen in het buitengebied meer dan ooit aan de orde. In de welstandsnota zijn naast de welstandscriteria voor oorspronkelijke bebouwing ook welstandscriteria voor nieuw te bouwen woningen en bedrijfshallen in het buitengebied opgenomen.

Toelichting

Het regelmatige patroon van boerderijen met erven met daarop veelal montageschuren, de landarbeiderswoningen en de beplantingsmantel rond de erven zijn uniek voor Nederland en zeer kenmerkend voor Noordoostpolder.

Door ontwikkelingen in de land- en tuinbouw, en vermindering van het aantal landbouwbedrijven, kunnen deze karakteristieken echter veranderen. Met zorgvuldige ontwerpen is het mogelijk daarbij belangrijke elementen te handhaven, maar noodzakelijk is dat niet. Nieuwe architectuur kan naast de bestaande cultuurhistorische karakteristieken verfrissend zijn en kwaliteit toevoegen in een veranderende omgeving die dynamiek uitstraalt. In de welstandscriteria is deze visie uitgewerkt.

Uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is het van belang de groensingels rond de erven te handhaven. Dat wordt echter niet door de welstandsnota geregeld maar via het bestemmingsplan.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

Voor de voorgenomen ontwikkeling worden geen specifieke beeldkwaliteitscriteria vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling wordt getoetst aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder en de algemeen geldende gebiedscriteria voor oorspronkelijke woningen en boerderijen.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning wordt getoetst aan de welstandsnota en de gebiedscriteria benoemd in 3.3.

4.3.3 Beleidsuitwerking mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven

4.3.3.1 Beleidsuitwerking

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven heeft de gemeente Noordoostpolder in haar 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' aangegeven ruimte te willen bieden aan extra wonen op erven. De provincie Flevoland heeft in 2014 met veel gebiedspartners een agenda gemaakt voor een vitaal platteland. Ook zij ziet de vrijkomende agrarische erven als een belangrijk punt van aandacht. In de agenda wordt de volgende ambitie uitgesproken.

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

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

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

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

1. Het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
2. De erfsingel wordt behouden, of wel opnieuw aangeplant;
3. In totaal zijn maximaal vier woningen per erf toegestaan, in maximaal drie bouwvolumes. Dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen). In de beleidsuitwerking is dat nader uitgewerkt:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsuitwerking

1. Het erf wordt in voorliggend geval niet terug gebracht naar zijn oorspronkelijke omvang. In de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de reeds bestaande planologische ruimte, maatvoering naastgelegen erf en de eigendomssituatie. In combinatie met een verplichte volwaardige erfsingel onderbouwt dit in afdoende mate het geleverde maatwerk.
2. Aan de achterzijde van het perceel wordt de erfsingel nieuw aangeplant. Voor het overige wordt de erfsingel behouden. Het een en ander is vastgelegd middels een erfinrichtingstekening welke is bijgevoegd bij de regels van voorliggend bestemmingsplan.
3. Het erf wordt in voorliggend geval niet terug gebracht naar zijn oorspronkelijke omvang. In de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de reeds bestaande planologische ruimte, maatvoering naastgelegen erf en de eigendomssituatie. In combinatie met een verplichte volwaardige erfsingel onderbouwt dit in afdoende mate het geleverde maatwerk. De gemeente acht middel voorliggend initiatief een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waardoor een bouwrecht voor een extra woning in bestaande bebouwing te verantwoorden valt. De woning wordt gebouwd in het schuurgedeelte van de Zeeuwse boerderij, hiermee draagt de extra woning bij aan het in stand houden van de oorspronkelijke bebouwing.
4. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een extra woning in een bestaande boerderij in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. 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. Belemmeringen van omliggende bedrijven is geenszins sprake, hiervoor wordt verwezen naar paragrafen 5.5 en 5.6.
6. Het maximum aantal wooneenheden van 26 woningen is nog niet behaald. Daarnaast is de provincie Flevoland en de gemeente Noordoostpolder bezig om de regeling permanent te maken.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woning en de bestaande woning worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railsverkeerslawaai en industriellawaai als bedoeld in de Wgh. In het kader van wegverkeerslawaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 2 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszones van de Zwijnsweg (60 km/uur). Het projectgebied ligt niet binnen de wettelijke geluidszone van overige wegen en er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen overige wegen gelegen die in het kader van voorliggend onderzoek relevant worden geacht.

Ter plaatse van de woning in het schuurgedeelte van de Zeeuwse boerderij bedraagt de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai, als gevolg van de Zwijnsweg maximaal 39 dB (incl. aftrek) (voorgevels). Hiermee wordt voor deze woning ter plaatse van alle gevels ruimschoots aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Een hogere waarde is niet benodigd.

Met de toepassing van de minimale gevelwering conform het Bouwbesluit 2012 wordt in alle gevallen voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Hiermee is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Kruse B.V. is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het bodemonderzoek worden hierna behandeld. Voor de rapportage van het bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is zeer licht verontreinigd met lood, zink en PCB;
- de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met zink;
- de bovengrond (A-BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (peilbuis 1) is licht verontreinigd met barium;
- het grondwater (peilbuis A1) is niet verontreinigd.

Nader asbestbodemonderzoek resultaten asbestanalyses:

- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - Gat B1A, B2A en B3A bevat asbest; het gehalte is ruim lager dan de interventiewaarde;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - Gat B4, B5 en B6 bevat asbest; het gehalte is ruim lager dan de interventiewaarde.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de realisatie van de woning, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De omgevingsdienst adviseert om de druppelzone te saneren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen en tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende

mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

- het Vuurwerkbesluit.

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

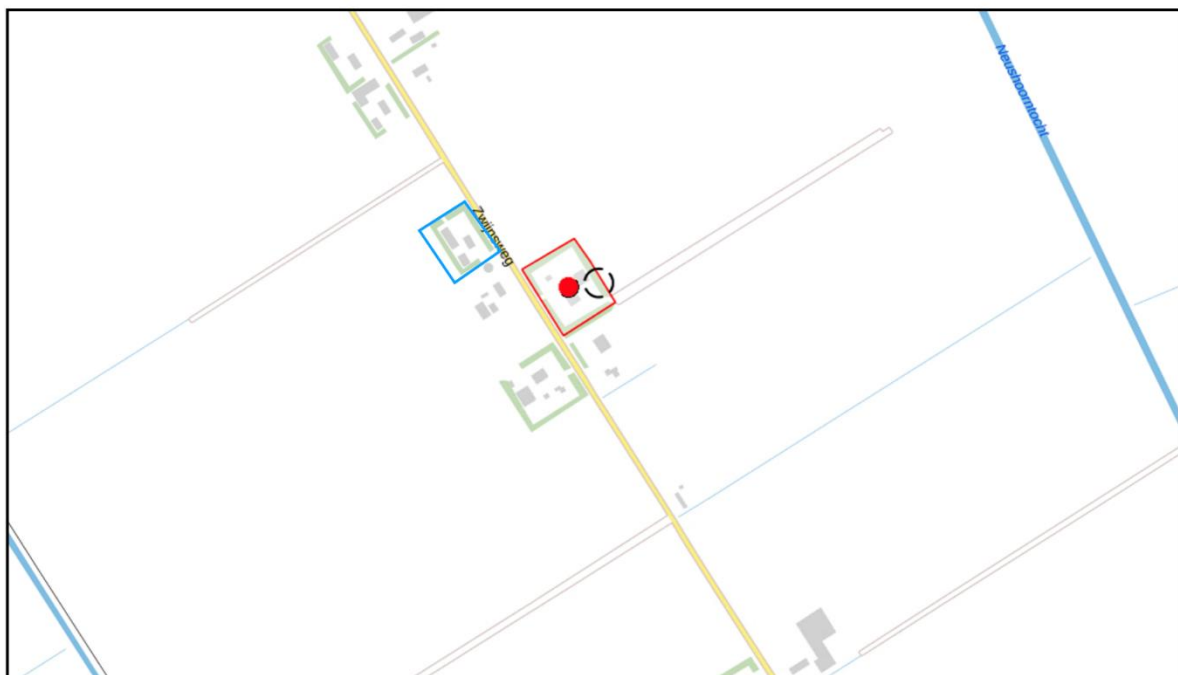
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting, namelijk een bovengrondse opslagtank (propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas). Op afbeelding 5.1 is de plaatsgebonden risicocontour (zwart gestippelde cirkel) van de bovengrondse opslagtank duidelijk weergegeven. Deze ligt ruim buiten het plangebied. De afstand van de inrichting tot het plangebied bedraagt circa 146 meter. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De VNG-uitgave gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De gemeente Noordoostpolder heeft in het principebesluit aangegeven dat het plangebied kan worden gezien als een gemengd gebied vanwege de verscheidenheid aan functies. De gedachtegang van de gemeente Noordoostpolder wordt in dit kader gevolgd.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Dit plan voorziet in de functiewijziging van agrarisch naar wonen. Wonen betreft, in tegenstelling tot een agrarisch bedrijf, een niet-milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Zoals aangegeven wordt de bestemming gewijzigd van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Ter plaatse van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven aanwezig. Voor wat betreft agrarische bedrijfsactiviteiten, gelden de grootste richtafstanden voor intensieve veehouderij, melkveehouderij en intensieve veehouderij als tweede tak. De raad van de gemeente Noordoostpolder heeft op 25 januari 2016 besloten, dat zij nieuwvestiging van intensieve veehouderij in het eerstvolgende ruimtelijk plan niet meer toe zal staan. Als gevolg van landelijke regelgeving moet bovendien intensieve veehouderij als tweede tak aan zoveel regels voldoen, dat het niet langer mogelijk is om een dergelijk bedrijf economisch rendabel te maken. Het uitoefenen van deze bedrijfsactiviteiten binnen de Noordoostpolder is daardoor praktisch niet meer mogelijk, ondanks dat het planologisch is toegestaan. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (hierna de Afdeling) staat in zo'n geval toe dat de gemeente bij het toelaten van activiteiten rekening houdt met reële maximalisatie van planologische mogelijkheden in plaats van de juridische maximalisatie van planologische mogelijkheden.

In voorliggend geval wordt, ondanks de planologische mogelijkheden voor intensieve veehouderijen, uitgegaan van grondgebonden veehouderijen.

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

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Grondgebonden agrarisch bedrijf (melding voor paardenhouderij met schapen en rundvee) <i>Zwijnsweg 24-2</i>	3.2	10 meter voor stof en geluid.	90 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Zwijnsweg 23</i>	3.2	10 meter voor stof en geluid.	175 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Zwijnsweg 25</i>	3.2	10 meter voor stof en geluid.	240 meter

De daadwerkelijke belasting die ontstaat waar de dieren zijn gehuisvest betreffende de stal. De dichtstbijzijnde stal staat op een afstand van circa 45 meter. Gezien de indeling van het erf Zwijnsweg 24-2 kan niet worden verwacht dat deze stal op een kortere afstand van de nieuwe woningen zal worden gebouwd omdat planologisch gezien dit nu niet mogelijk is, aangezien niet dicht op de bestaande bedrijfswoning aan de Zwijnsweg 24-1 mag worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning mag op basis van de regels niet op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf worden gebouwd.

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij zal de nieuwe woning het naastgelegen agrarisch bedrijf niet verder belemmeren aangezien er woningen op kortere afstand zijn gelegen.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en

losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Situatie plangebied

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien woningen geen bron van geurhinder zijn. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied een aantal veehouderijen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe geurgevoelige object, namelijk de nieuwbouw woning in bestaande bebouwing. Ook moet beoordeeld worden of omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Om dit in beeld te brengen is in dit geval door M-tech een geuronderzoek uitgevoerd. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de berekende geurbelasting ter plaatse van het plangebied. In de bijlage van het geuronderzoek is een overzicht van de rekenresultaten weergegeven.

Immissiepunt	Geurbelasting (ou _E /m ³) als 98-percentiel		
	berekend (huidig)	Berekend fictief	norm
24-1.1 bestaande woning	0,1	10,6	8,0
24-1.2 nieuwe woning	0,1	8,9	8,0
24-1.3 B&B	0,1	7,0	8,0

De geurbelasting vanwege de huidige activiteiten van Zwijnsweg 24-2 bedraagt maximaal 0,1 ou_E/m³ ter plaatse van de nieuwe te realiseren woningen. De geurbelasting ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten blijkt gelijk aan de geurbelasting op de bestaande woning. Hiermee wordt de norm van 8 ou_E/m³ als 98-percentiel ruim gerespecteerd (conform Wgv artikel 3, eerste lid, voor een niet-concentratiegebied en buiten de bebouwde kom).

In het kader van de omgekeerde werking dient rekening gehouden te worden met de maximale planologische mogelijkheden, waarbij op het perceel 24-2 een grondgebonden veehouderij met als tweede tak intensieve veehouderij is toegestaan. Uit een fictieve berekening blijkt dat de geurbelasting vanwege een (fictieve) intensieve veehouderij 10,6 ou_E/m³ bedraagt ter plaatse van de bestaande woning en maximaal 8,9 ou_E/m³ ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten. Deze geurbelasting voldoet niet aan de norm van 8 ou_E/m³.

Volgens de handreiking, meer specifiek bijlage 6 en 7, komt een voorgrondbelasting van 10,6 ou_E/m³ voor een concentratiegebied overeen met een geurhinderpercentage van 34%.¹ Op basis hiervan kan de milieukwaliteit als "zeer slecht" worden omschreven.²

Het toevoegen van de nieuwe geurgevoelige objecten op perceel 24-1 vormt echter geen extra beperking voor de activiteiten voor 24.2, daar de bestaande woning dichtbij 24-2 is gelegen en maatgevend zal zijn voor de geursituatie. Los van bovenstaande valt het niet binnen de verwachting dat op perceel 24-2 daadwerkelijk een intensieve veehouderij als tweede tak gevestigd zal worden. In het kader van de stikstofcrisis zal er geen ontwikkelingsruimte beschikbaar zijn én in bedrijfseconomisch oogpunt zal een intensieve veehouderij als tweede tak niet rendabel zijn.

¹ Handreiking geurhinder en veehouderij, bijlage 6, tabel B

² <https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/geur/handreiking-wgv/bijlagen/bijlage-7-geurhinder/>

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

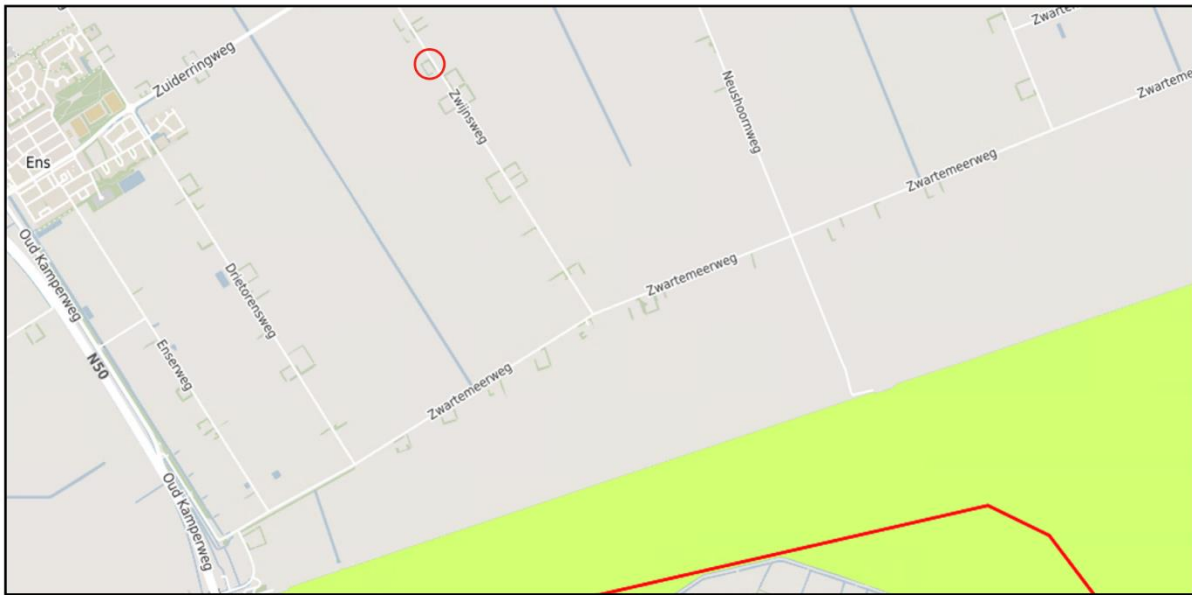
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied behoren, liggen op minimaal 2650 meter afstand van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (groene vlak) weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Flevoland)

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is de aanlegfase van de ontwikkeling achterwege gelaten. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg en ander werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt.

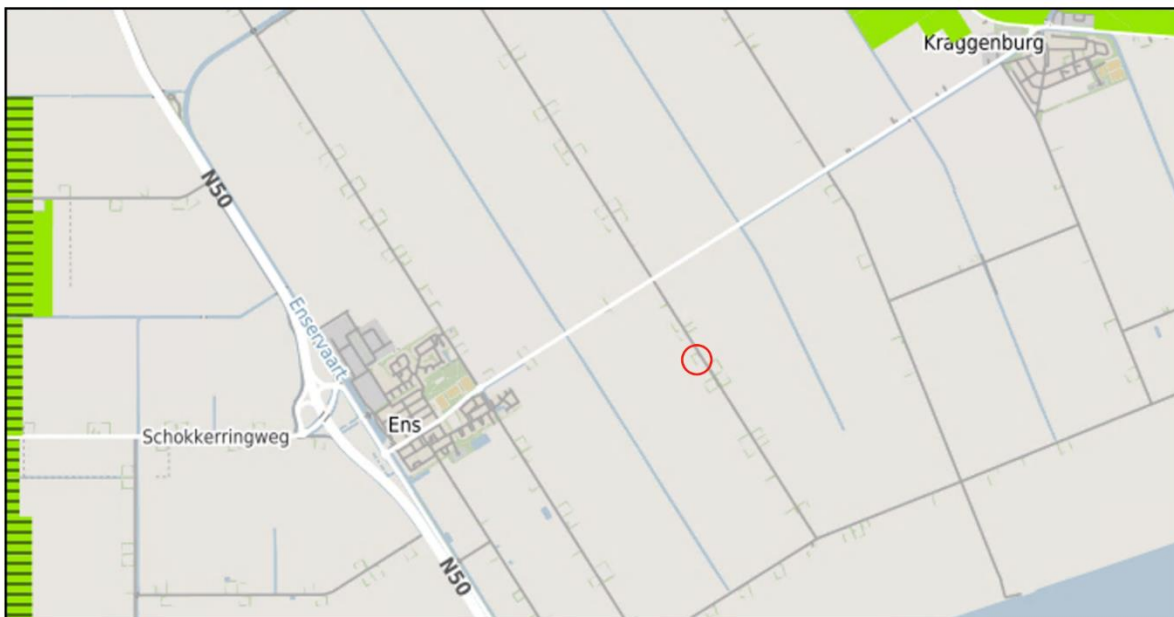
Concreet betekent dit dat de aanlegfase na 1 juli 2021 niet meer berekend hoeft te worden. Hieronder worden de uitgangspunten van de berekening ten aanzien van de gebruiksfase toegelicht.

Voor wat betreft de gebruiksfase wordt, als gevolg van de wijziging van de agrarische bestemming naar woonbestemming en het toevoegen van een woning in bestaande bebouwing, er geen toename in verkeer of stikstofuitstoot uit het toekomstige perceel verwacht. In het huidige gebruik van de locatie is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een agrarisch bedrijf. Deze activiteiten stoppen op het perceel aan de Zwijsweg 24-1. Als gevolg de toekomstige woonfunctie zal het aantal vervoersbewegingen afnemen en wordt het houden van dieren ter plaatse gestaakt. Gelet op het vorenstaande wordt een afname van stikstofuitstoot verwacht, hetgeen een positief effect heeft op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 2,8 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (groene vlak) weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Flevoland)

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een QuickScan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Voor de rapportage van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. De bebouwing in het plangebied wordt als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden moeten daarom afgestemd worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de grondgebonden zoogdier- en/of amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenoemde activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor

vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast.

In het kader van de zorgplicht dient bij uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden te worden met amfibieën in winterrust en dient voorkomen te worden dat er (tijdelijke) geschikte voortplantingswateren voor de rugstreeppad ontstaan in de periode april-juli.

5.7.4 Conclusie

De uitgevoerde Quicksan ecologie van februari 2019 is uitgegaan van de sloop van voormalige agrarische bebouwing en toevoeging van vrijstaande woning op het erf. De enige mogelijke gevolgen voor beschermde dieren, vinden plaats tijdens de verbouwing van de huidige bebouwing en is niet afhankelijk van het eindbeeld. Het gepubliceerde onderzoek, en het vervolgonderzoek, zijn nog steeds toepasbaar.

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

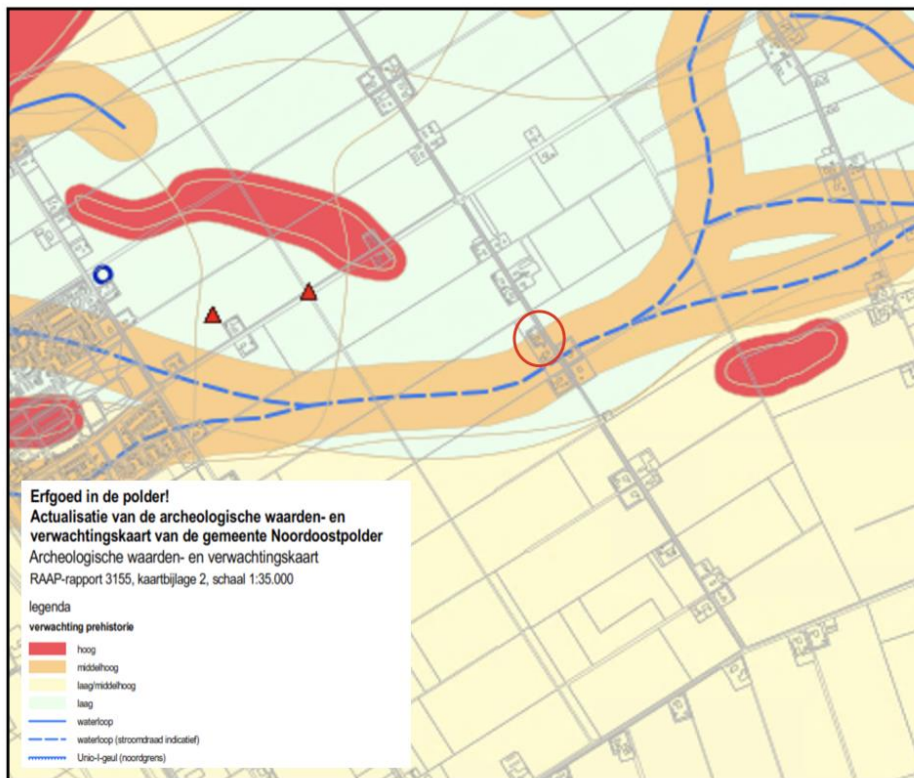
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Noordoostpolder heeft in 2018 de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart voor haar grondgebied geactualiseerd. Op de Basiskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven, terwijl op de Beleidsadvieskaart maatregelen staan aangegeven die nodig zijn om het archeologisch erfgoed te beschermen. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de Archeologische waarden en verwachtingskaart weergegeven en op afbeelding 5.5 is de Archeologische Beleidsadvieskaart



Afbeelding 5.4: Archeologische waarden- en verwachtingskaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)



Afbeelding 5.5: Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart kent het projectgebied 'waarde 8'. Dit houdt in dat het plangebied een lage archeologische verwachting kent. De landschappelijke omstandigheden waren hier

minder gunstig voor bewoning. Bovendien is het bodemprofiel in deze gebieden vaak aangetast. Voor deze verwachtingswaarde geldt dat bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 100 cm beneden maaiveld moet worden aangetoond of de archeologische waarden kunnen worden verstoord en in voldoende mate is aangegeven op welke wijzen de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk waarbij bodemingrepen worden beoogd met een diepte en oppervlakte die geen archeologisch onderzoek nodig maken. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA-8' toegevoegd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich binnen het plangebied op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Flevoland geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

Het perceel aan de Zwijnsweg en de directe omgeving kent een aantal cultuurhistorische 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. Karakteristieke structuren en kenmerken in de omgeving, zoals de laanbeplantingen en verkavelingspatronen zijn aanwezig. Door in het voorliggende initiatief het behoud van oorspronkelijke inrichting, behoud van de langgevelboerderij, erfsingel, entree en andere opstallen valt er een redelijk gaaf beeld van het erf te realiseren. Zo worden de aanwezige karakteristieken gerespecteerd.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Kabels & leidingen

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

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan of ruimtelijk plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Situatie projectgebied

5.10.1.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2.650 meter afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

5.10.1.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een concrete woningbouwontwikkeling op gronden met een woonbestemming voor wat betreft de binnen het projectgebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat in geval van voorliggend project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit project worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Van een m.e.r.-plichtig stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. is dan ook geen sprake. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.10.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig omdat het geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorliggend project.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.2 Beleidskaders

6.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

6.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

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

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

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

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

6.3 Watertoetsproces

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan. De beantwoording van de vragen van de digitale watertoets heeft niet geleid tot het gewenst resultaat, doordat er sprake was van een technische storing. Het waterschap Zuiderzeeland heeft door middel van een mail laten weten dat er voor het bestemmingsplan een 'korte procedure' in het kader van de watertoets van toepassing is. De planontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De uitspraak van waterschap Zuiderzeeland is opgenomen in bijlage 6 van deze plantoelichting.

Verharding

In de voorgaande ontwikkeling is sprake van een afname van de verharding op het perceel aan de Zwijnsweg 24-1. Er is sprake van een netto afname van circa 1.350 m² in verharding. Daarnaast bestaat het idee om een deel van de overgebleven verharding te vervangen door houtsnippers. Geconcludeerd kan worden dat er in het voorliggende geval geen sprake is van een compensatieopgave ten behoeve van de waterberging.

Wat betreft de lozingsroute van hemelwater op het nieuwe verharde oppervlakte wordt opgenomen dat de kortste route naar een nabijgelegen sloot wordt aangehouden.

Schoonwater

Voorliggende ontwikkeling bestaat uit een realisatie van één woning en een Bed & Breakfast. In deze nieuwe situatie wordt geschat dat de bezettingsgraad circa 25% is in een heel jaar. In deze situatie is enkel sprake van overnachtingen. In deze nieuwe ontwikkeling wordt het woonerf een eco-erf genoemd. Dit houdt in dat de nieuw te realiseren woning zoveel mogelijk worden gerealiseerd met ecologische bouwmaterialen. Dit houdt in dat uitlopende bouwmaterialen worden vermeden in de bouw van de twee nieuwe woningen.

Daarnaast wordt het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te realiseren huizen en Bed & Breakfast gezuiverd door middel van een helofytenfilter. Dit betekent dat met behulp van natuurlijke filters het afvalwater wordt gezuiverd tot een kwaliteit die onschadelijk is voor het milieu. Het huidige woonhuis heeft een vervuilingseenheid van 4 en loost het afvalwater op een septictank van kleiner dan 6m³. In de nabijheid van het plangebied is ook geen openbaar rioolsysteem aanwezig. Op deze manier wordt voorkomen dat vuil water wordt geloosd in het omliggende kwetsbare gebied.

Goed omgaan met afvalwater

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Opbarstrisico en/of aansnijden van Pleistoceen zandpakket

Op basis van een indicatief onderzoek is het plangebied gelegen in een gebied met een substantieel risico op opbarsten van de grond bij minder dan 100 cm ontgraving ten opzichte van het maaiveld. Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op bodeminstabiliteit. Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het opbarstrisico ter plaatse, alvorens overgegaan wordt op het ontgraven van de grond.

De planontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies en verzoekt te worden geïnformeerd over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6 van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1. Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- 1 inleidende regels;
- 2 bestemmingsregels;
- 3 algemene regels
- 4 overgangs- en slotregels.

7.2.2. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3. Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- Bestemmingsomschrijving
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- Bouwregels
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

7.2.4. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 9)
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de inwerkingtreding van de wettelijke regels die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

7.2.5. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Groen – Erfsingel' (Artikel 3)

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

'Wonen – voormalige agrarische erven' (Artikel 4)

De voor 'Wonen – voormalige agrarische erven' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming mogen woningen, bijhorende bouwwerken en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - overnachtingsmogelijkheden'; ook voor het bieden van overnachtingsmogelijkheden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² per woning. Binnen deze bestemming zijn specifieke bouwregels opgenomen ten aanzien van toegestane bebouwing. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel ter plaatse van de bestemming 'Groen – Erfsingel'.

'Waarde– Archeologische verwachtingswaarde WA-8 (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-8' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 100 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek vereist.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Flevoland

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg naar de provincie Flevoland verstuurd. Het bestemmingsplan is akkoord bevonden.

9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg naar het waterschap Zuiderzeeland verstuurd. Het bestemmingsplan is akkoord bevonden.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er, gezien de aard van dit bestemmingsplan, geen inspraak verleend.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft in deze periode de kans gekregen om zienswijzen in te dienen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft betrekking op het nabij gelegen agrarisch bedrijfsperceel aan de Zwijnsweg 24-2. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. De compensatiewoning is komen te vervallen en de bijgebouwen zullen niet worden gesloopt. De mogelijkheid voor het realiseren van een windmolen is ook komen te vervallen in de regels van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingstekening met beplantingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 QuickScan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat – normale procedure