

**Bestemmingsplan 'Landelijk gebied,
Polenweg 5 te Bant'**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	De heer P.J. Rook
Rapportnummer:	RB 50.030
Datum vrijgave:	Oktober 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Algemeen..... 4
1.2	Planologisch kader 6
1.3	Leeswijzer..... 7
1.4	De bij het plan behorende stukken 7
1.5	Verantwoording 7
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER EN ONDERZOEK 9
2.1	Rijksbeleid 9
2.1.1	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i> 9
2.1.2	<i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 9
2.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 10
2.1.4	<i>Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid</i> 11
2.2	Provinciaal beleid 11
2.2.1	<i>Omgevingsvisie Flevoland Straks (2017)</i> 11
2.2.2	<i>Omgevingsprogramma Provincie Flevoland</i> 11
2.2.3	<i>Omgevingsverordening Provincie Flevoland</i> 14
2.2.4	<i>Experimentenkader Extra woningen op vrijkomende agrarische erven</i> 15
2.3	Gemeentelijk beleid 15
2.3.1	<i>Structuurvisie Noordoostpolder 2025</i> 15
2.3.2	<i>Beleidsuitwerking mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven (2015)</i> 16
2.3.3	<i>Welstandsnota 2016 gemeente Noordoostpolder</i> 18
2.3.4	<i>Beeldkwaliteitscriteria</i> 19
2.3.5	<i>Landschappelijke inpassing plan Polenweg 5</i> 20
3	HOOFDSTUK 3 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING 22
3.1	Ligging en historie Bant 22
3.2	Ligging plangebied 23
3.3	Planbeschrijving 23
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 25
4.1	Algemeen..... 25
4.2	Archeologie 25
4.3	Cultuurhistorie..... 26
4.4	Bodem 27
4.5	Externe en fysieke veiligheid 30
4.5.2	<i>Conclusie</i> 31
4.6	Ecologie 31
4.6.1	<i>Algemeen</i> 31
4.6.2	<i>Gebiedsbescherming</i> 32
4.6.3	<i>Soortbescherming</i> 33
4.6.4	<i>Stikstofdepositie</i> 35
4.7	Geluid(hinder) 36
4.8	Milieuhinder 37
4.9	Verkeer en parkeren 40
4.10	Water(toets) 40
4.11	Luchtkwaliteit 42
4.12	M.e.r.-beoordeling 42

5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING	44
5.1	Algemeen.....	44
5.2	Toelichting op de Toelichting.....	44
5.3	De regels	45
5.4	Nadere toelichting op de bestemming.....	45
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Inspraak en overleg	47
	HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN	48

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Algemeen

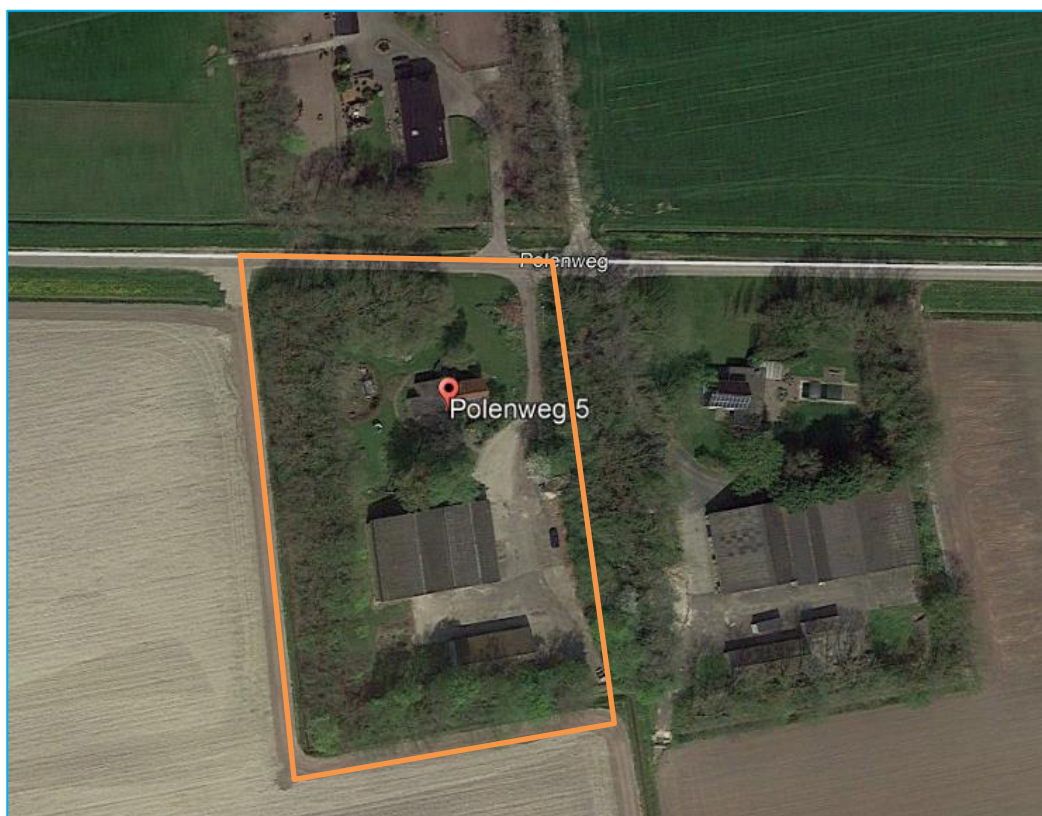
Voor de locatie Polenweg 5 te Bant is een plan ontwikkeld dat voorziet in het transformeren van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en waarbij op de plek van een afgebrande schokbetonschuur een extra woning gebouwd kan gaan worden. Dat is mogelijk via de regeling 'Extra woningen op vrijkomende erven' van de gemeente Noordoostpolder. Deze regeling is opgesteld om het historisch erfgoed te beschermen en een vitaal platteland te behouden.

Om in aanmerking te komen voor de bouw van een extra woning dient er minimaal 700 m² aan niet-oorspronkelijke bebouwing te worden gesloopt. Het doel van deze regeling is om een kwaliteitsslag op het erf te maken. In dit project is de oppervlakte van de grote schuur die volledig gesloopt wordt 562 m². De achterste schuur is 235 m² groot. De achterste te slopen schuur wordt ingekort tot 150 m² en gerenoveerd. Hierdoor wordt er in totaal 647 m² aan niet-oorspronkelijke bebouwing gesloopt. Daarmee voldoet het plan niet aan de regeling om 700m² niet oorspronkelijke bebouwing te slopen.

In dit geval is het wenselijk om af te wijken van de regeling van 700m² niet oorspronkelijke bebouwing. De oorspronkelijke schokbetonschuur is afgebrand. Daardoor hebben initiatiefnemers niet meer de mogelijkheid om in oorspronkelijke bebouwing een woning te realiseren. De enige optie is op een nieuwe woning te creëren in ruil voor 700m² niet oorspronkelijke bebouwing. Daarnaast wordt de achterste schuur gerenoveerd. Ondanks dat de schuur niet volledig wordt gesloopt, is er door de renovatie wel sprake van een kwaliteitsslag. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om bij de woning in totaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken te plaatsen. De ingekorte schuur fungeert daarmee als het bijbehorende bouwwerk.

De ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening, waardoor een herziening hiervan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Onderstaand een weergave van het perceel Polenweg 5 te Bant vanuit de lucht en enkele weergaven van de bestaande en aanwezige bebouwing, hetgeen een goed beeld geeft van het nog aanwezige agrarische karakter van het perceel qua bebouwing. Het agrarisch bedrijf is inmiddels opgehouden te bestaan.



Figuur 1.1: Een weergave van het plangebied aan de Polenweg 5 te Bant



Figuur 1.2: Bebouwing op het perceel Polenweg 5 – de twee aan elkaar gebouwde loodsen gaan worden gesloopt

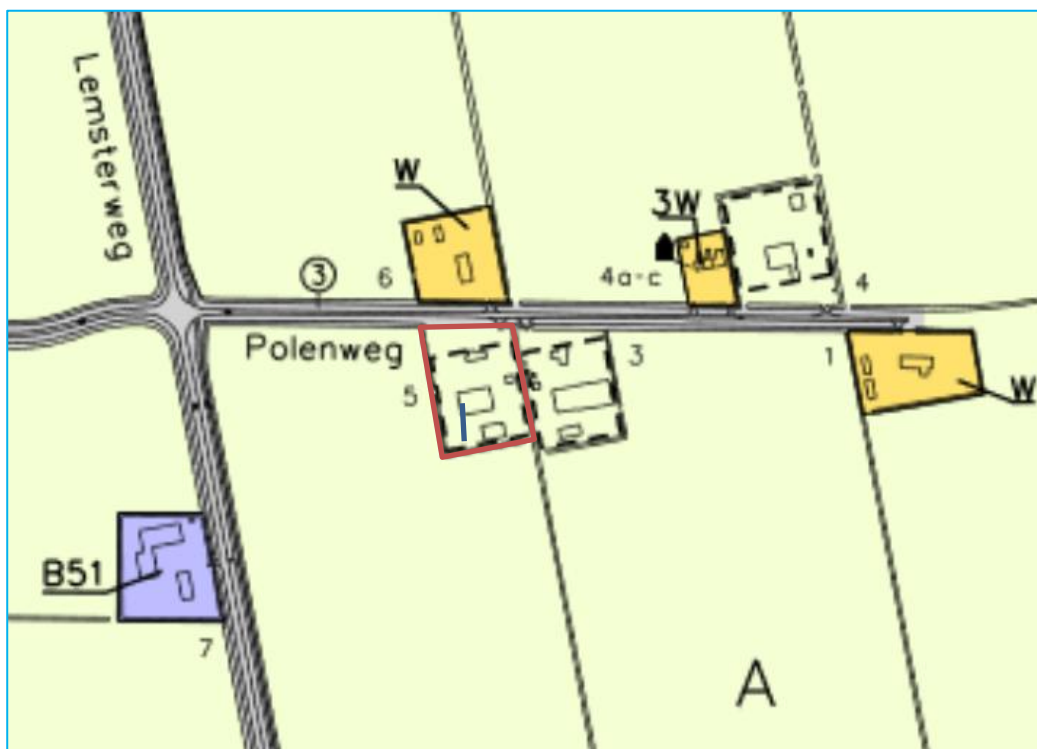
1.2 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gezien opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk Gebied'. Deze beheersverordening heeft het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' van toepassing verklaard. Hierin is het perceel Polenweg 5 te Bant bestemd als 'Agrarisch gebied'. Ter plaatse is nu één bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het bijbehorende agrarische bedrijf. Het agrarisch bedrijf op de Polenweg 5 is beëindigd. Dat betekent dat de agrarische bestemming omgezet moet worden in een woonbestemming. Daarnaast is het toevoegen van een extra woning niet mogelijk binnen de kaders van de beheersverordening.

Ten behoeve van de bouw van de extra woning wordt er niet-oorspronkelijke bebouwing verwijderd, hetgeen voor de gemeente een wenselijke ontwikkeling is. De extra woning wordt gerealiseerd op de plek waar ooit een door een brand verwoest schokbetonschuur stond (zie hieronder de foto van de afgebrande schuur). De bouw van de woning op deze plek geeft invulling aan de wens om de geschiedenis van de agrarische erven afleesbaar te houden. Tevens past het verzoek binnen de kaders van de Structuurvisie Noordoostpolder 2025, zie daartoe ook paragraaf 2.3.1.



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



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

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

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

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Polenweg 5 te Bant' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

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

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

2.1.2 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten

waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

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

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

Conclusie

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

2.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Zo is een woningbouwplan van 11 woningen nog aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling. Onderhavig plan betreft de realisatie van één extra woning en is daarmee nog kleinschaliger.

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

2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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 voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één grondgebonden 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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Flevoland Straks (2017)

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:

1. Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving);
2. Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving);
3. Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

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

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

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks. Vooral nog is de beleidsmatige kant van de Omgevingsvisie FlevolandStraks in uitwerking.

2.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Per 1 januari 2023 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.

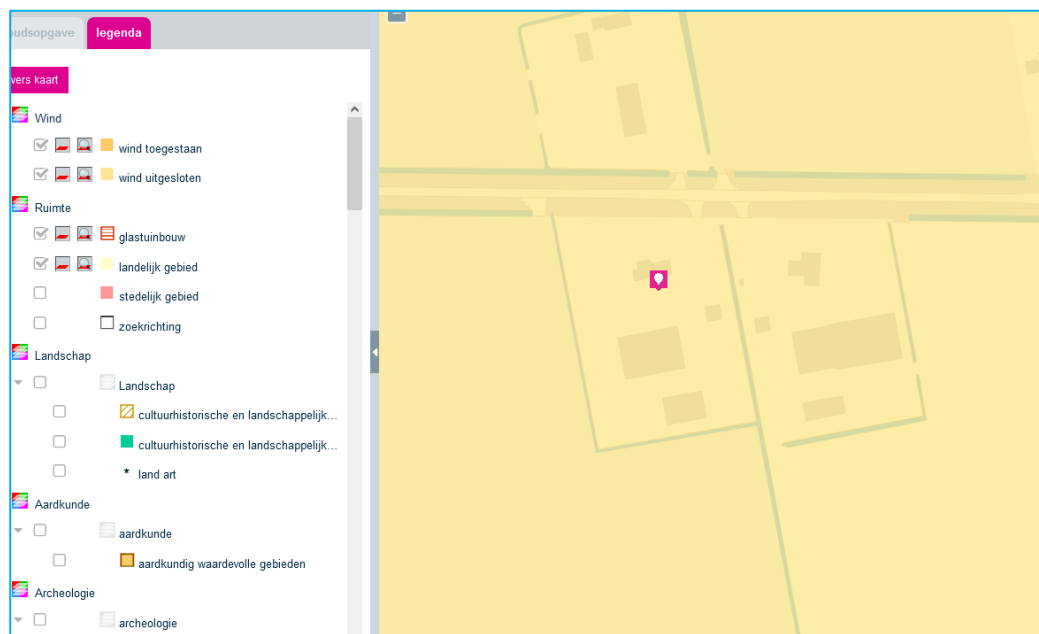
Algemeen

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 onderstaande afbeelding.



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 verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet

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

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. Het omgevingsprogramma voorziet in het gebruik van vrijgekomen boederijwoningen voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel. In het experimentenkader 'Extra woningen op erven' is een uitzondering gemaakt voor de toevoeging van 26 woningen in het landelijk gebied op erven in de gemeente Noordoostpolder (max. vier woningen per erf). De extra woning past binnen dit experimentenkader (zie paragraaf 2.2.4). Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'.

2.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

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.

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.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

Binnen het plangebied bevinden zich geen gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Er worden, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, waarbij planologisch gezien sprake is van een afname van de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden, 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.

2.2.4 Experimentenkader Extra woningen op vrijkomende agrarische erven

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling (bouw van maximaal 1 vrijstaande woning) voor het slopen van een in onbruik geraakte agrarische opstal op een voormalig agrarisch erf en de realisatie van een nieuwe woning op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Extra woningen op vrijkomende agrarische erven'. Het voornemen zorgt hiermee voor een bijdrage aan een behoud van een vitaal platteland. Het onderhavig plan geeft invulling aan het gestelde provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

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

Bevolking en wonen

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

Wonen op vrijkomende agrarische erven

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

- het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;

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

Hieraan wordt voldaan. De erfsingel wordt behouden, er wordt maximaal 1 woning gebouwd. Er zal een type woning worden gebouwd die niet concurreert met woningen in dorpen en er zullen geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven.

2.3.2

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

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

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

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

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

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

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

1. Het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
2. De erfsingel wordt behouden, of wel opnieuw aangeplant;
3. In totaal zijn maximaal vier woningen per erf toegestaan, in maximaal drie bouwvolumes. Dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door

'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen). In de beleidsuitwerking is dat nader uitgewerkt:

- a. Streven naar behoud van de oorspronkelijke erven met hun oorspronkelijke bebouwing, waar in deze oorspronkelijke bebouwing een tweede of derde woning mogelijk is. Ook sloop en nieuwbouw van de oorspronkelijke woning en/of (schokbeton)schuur is mogelijk. Hiervoor zal maatwerk worden geboden.
- b. In ruil voor het slopen van minimaal 700 m² niet-oorspronkelijke bebouwing op het eigen erf wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt.
- c. Voor het realiseren van nieuwe bebouwing (onder a. en b.) wordt via welstandbeleid en/of een maatwerk-beeldkwaliteitsplan voorwaarden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaal en kleurgebruik. Hierbij moet een duidelijke link met de oorspronkelijke bebouwing worden gelegd.
4. Het woonmilieu/woningtype mag niet concurreren met woningen in dorpen;
5. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven. Bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.
6. De gemeente houdt een overzicht bij van de lopende aanvragen. Er geldt voor de periode tot 2022 dat er maximaal 26 extra woningen op erven in Noordoostpolder mogen komen. Van belang is om te toetsen of het plan concreet genoeg is.

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

1. Het erf heeft de oorspronkelijke omvang behouden. Er zijn bovendien geen schuren buiten het erf aanwezig, waardoor voldaan wordt aan deze voorwaarden;
2. De erfsingel is aanwezig en wordt behouden. Hiertoe is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen en heeft de erfsingel ook een passende bestemming;
3. De woning wordt gebouwd op de plek waar vroeger een schokbetonschuur stond, deze is afgebrand. Tevens is er in totaal sprake van de afbraak/sloop van minimaal 700 m² aan bebouwing.
4. Er is sprake van behoud van oorspronkelijke (erf)bebouwing in het landelijk gebied. In de dorpen is het niet mogelijk een vergelijkbare woning te realiseren. Daarmee concurreert het woonmilieu en het woningtype niet met woningen in dorpen.
5. Van belemmering van de omliggende bedrijven is geenszins sprake. Zie hiervoor ook de nadere toelichting in paragraaf 4.1;
6. Het maximum aantal van 26 extra woningen is vooralsnog niet ingevuld. Het plan valt binnen het quotum van 26 extra woningen. Onderhavig plan voorziet bovendien in een concreet voornemen. Bij brief d.d. 30 januari 2020 heeft de gemeente aangegeven dat onder voorwaarden medewerking aan het plan kan worden verleend.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen invulling geeft aan dit gemeentelijk beleid.

2.3.3

Welstandsnota 2016 gemeente Noordoostpolder

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

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

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

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

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

Oorspronkelijke bebouwing

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

Uitbreidingen en verbouwingen aan deze woningen, boerderijen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal en montageschuren dienen met respect voor de bestaande architectuur te worden uitgevoerd.

Gebiedscriteria voor extra woningen op een erf

Plaatsing

1. De bebouwing ligt vanaf de wegzijde gezien achter het midden van het oorspronkelijke erf;
2. De bebouwing is vrijliggend en asymmetrisch op de kavel gesitueerd.
3. De nokrichting is bij voorkeur gelijk aan de eertijds aanwezig schokbetonschuur.

Vormgeving

4. De bebouwing heeft een robuust volume en heldere hoofdvorm;
5. De hoofdvorm bestaat in hoofdzaak uit 1 laag met kap en is voorzien van een zadeldak;

Detail/materiaal/kleur

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

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

Voorliggend plan wordt als aanvraag om omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Het plan wordt getoetst aan de welstandsnota, op voorhand zijn geen belemmeringen te verwachten.

2.3.4

Beeldkwaliteitscriteria

Vanuit de gemeente zijn voor onderhavig bestemmingsplan criteria vanuit een landschappelijke inpassing opgesteld waarmee met de verdere planuitwerking rekening gehouden zal moeten worden. Hierna zal worden ingegaan op de opgestelde randvoorwaarden:

1. De erfsingel blijft behouden en wordt waar nodig hersteld op grond van een door de gemeente op te stellen erfinrichtingsplan in combinatie met een beplantingsplan. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een 12 meter brede bestemming 'Groen – Erfsingel' opgenomen. Aanleg en instandhouding van de erfsingel wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan;
2. Er moet minimaal 700 m² aan niet-oorspronkelijke gebouwen gesloopt worden. Dit wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan;
3. De goothoogte van de extra woning is maximaal 3,0 meter;
4. De extra woning wordt op de achterste helft van het erf geplaatst (bij voorkeur op de plek van de oorspronkelijke schokbetonschuur). De afstand tot de erfgrans bedraagt in ieder geval meer dan 12 meter;
5. De nokrichting is bij voorkeur gelijk aan die van de oorspronkelijke schokbetonschuur (haaks op de weg);
6. Er worden specifieke beeldkwaliteitseisen opgesteld;
7. De woning is maximaal 1200 m³ groot, indien groter dan moet er aansluiting gezocht worden bij de maatvoering, uitstraling en situering van de oorspronkelijke schokbetonschuur. In dat geval worden de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het stedenbouwkundig advies iets aangepast;
8. Bij beide woningen is in het bebouwingsgebied (achtererf) de mogelijkheid om in totaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken te plaatsen. Dat betekent dat de schuurtjes verplaatst moeten worden ten opzichte van de bij het principeverzoek behorende schets. De afstand tot de zijdelingse erfgrans is minimaal 12 meter, behoudens de afstand tussen de afzonderlijke erfgrans tussen de bestaande en nieuwe woning. Houdt er bij het bepalen van de nieuwe eigendomsgrenzen rekening mee dat dit betekent voor de mogelijkheden voor de bijbehorende bouwwerken.

2.3.5 Landschappelijke inpassing plan Polenweg 5

Bovenstaande voorwaarden vanuit beeldkwaliteit hebben geleid tot onderstaande landschappelijke inpassing. Omwille van de leesbaarheid ervan wordt tevens verwezen naar het volledige erfinrichtingsplan, die tevens door middel van een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de bestemmingsplanregels en daardoor is de uitvoering ervan geborgd.



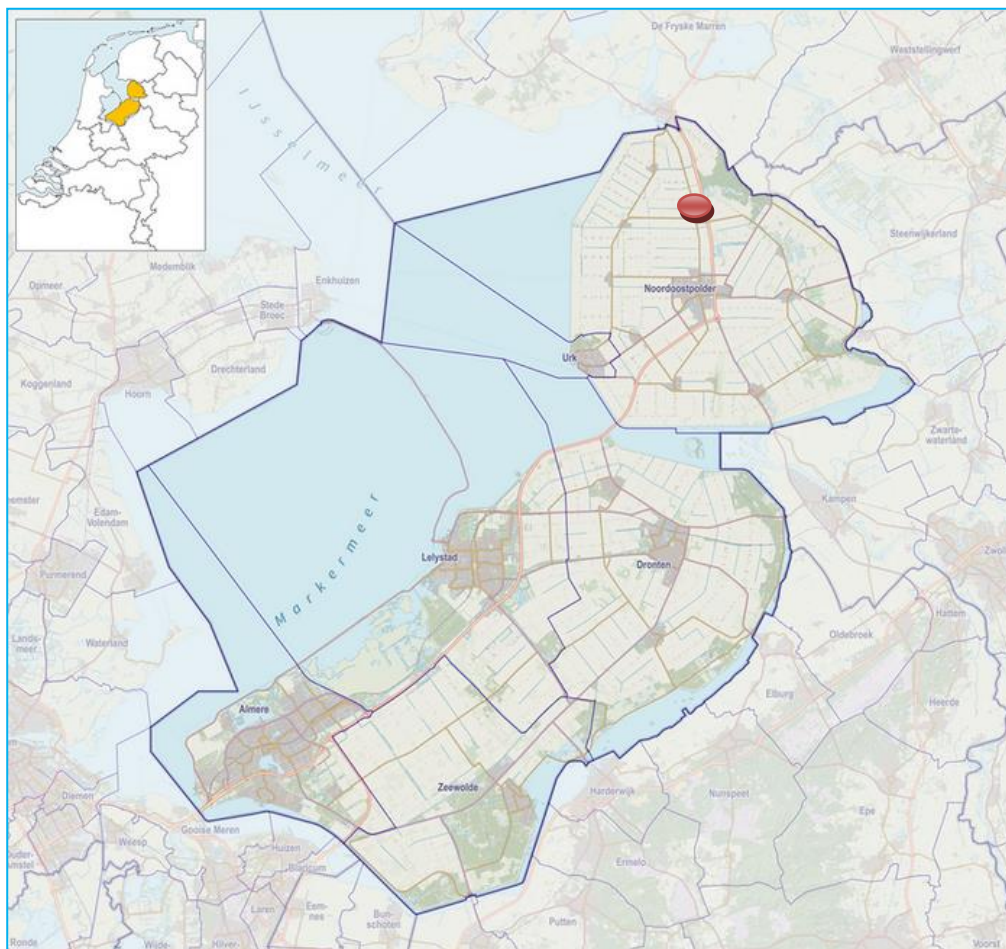
Legenda

-  Erfsingel behouden als bestaand. Bij vervangen herstellen conform beplantingsplan.
-  Mogelijkheid zichtvenster door weglaten onderbeplanting
-  Bebouwingsvrije ruimte

3 Hoofdstuk 3 Gebieds- en planbeschrijving

3.1 Ligging en historie Bant

Het plangebied bevindt zich aan de Polenweg 5 te Bant, dat is gelegen in de gemeente Noordoostpolder in de provincie Flevoland. Bant is gelegen aan de snelweg A6, tussen de plaatsen Emmeloord en Lemmer. De dorpskern ligt op ongeveer vijf kilometer van het Kuinderbos. Hieronder is de ligging van Bant binnen de gemeente Noordoostpolder zichtbaar gemaakt.



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

Geschiedenis

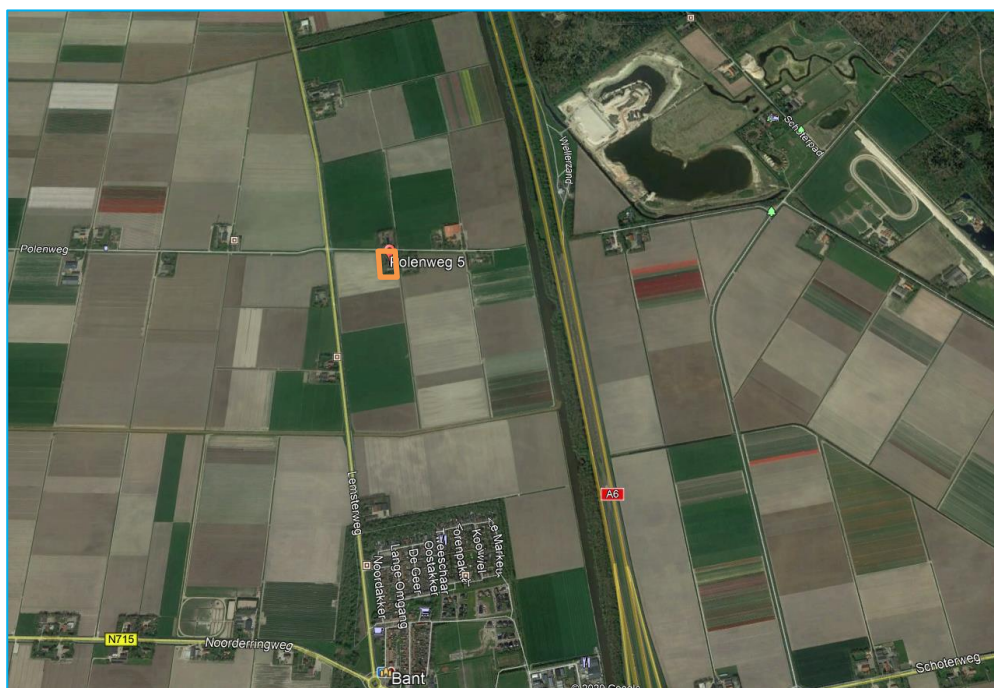
Bant is genoemd naar het vroegere Bantega of Bant in Lemsterland, waarvan de landerijen zich ver naar het zuiden, dus tot in het huidige poldergebied, uitstrekten. Na de oorlog is Bantega ook de naam geworden van een dorp op het oude land, iets ten noorden van de polder. Bant zit ook in Suiftarbant, eertijds op de Veluwe, waarnaar Swifterbant is genoemd, in Teisterbant in Gelderland en in Brabant. De betekenis is 'streek', 'gebied'. Daarnaast is er een ander woord bant met de betekenis 'bentgras', gras dat op vochtige zandgrond voorkomt. In die betekenis komt het voor in de Banten, een streek bij Siddeburen en, dichterbij huis, in Vollenhove. In het dialect van Vollenhove komt bente als soortnaam voor weiland voor. Met bent of bente zijn een

aantal Vollenhoofse namen gevormd. In Lemsterland verschijnt Banterakkers als veldnaam.

In 1951 werd begonnen met de bouw van het dorp. Het kamp Westvaart is na de oorlog nog een NSB-kamp geweest. Het kamp was voorzien van wachttorens en bewakers met karabijnen. Er hebben diverse prominente NSB'ers gevangengezeten. Hr. Gunnink, een voormalig hoofd van de Meppeler ondergrondse, was er toen kampcommandant. Op enig moment is in dit kamp een proef opgezet die inhield dat de gevangenen een contract ondertekenden waarin ze verklaarden niet te zullen vluchten in ruil voor volledige vrijheid binnen het kamp. Ieder heeft toen getekend en er is ook nooit iemand gevlucht. Later is deze proef opgeheven, maar omdat ieder zich aan de afspraak had gehouden kreeg iedereen zijn vrijheid en mocht naar huis. De resterende tijd die men nog moest uitzitten moest men als gewoon arbeider uitdienen.

3.2 Ligging plangebied

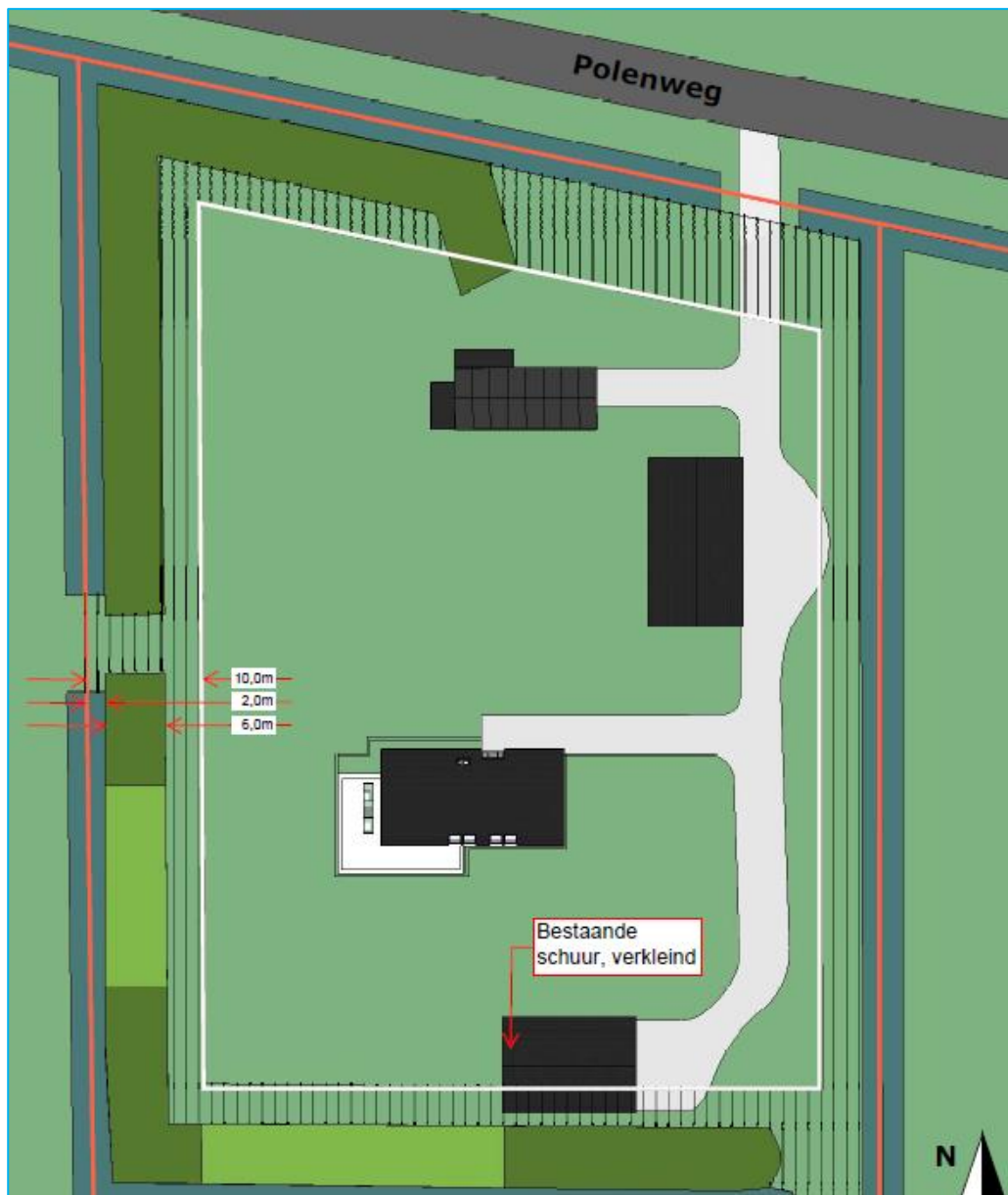
Het plangebied ligt in het landelijk buitengebied en hemelsbreed circa 1 kilometer ten noorden van de kern Bant. Op een afstand van circa 700 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de snelweg A6. Op een afstand van circa 250 meter naar het westen toe bevindt zich de Lemsterweg die de verbinding vormt tussen Bant en Lemmer. In een straal van 250 meter rondom het plangebied zijn enkele woon- en agrarische percelen aanwezig als ook een bedrijfsbestemming. Het grondgebruik van de omgeving is voornamelijk agrarisch, Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van Bant en de snelweg A6.



3.3 Planbeschrijving

Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig voor het plan. De gedachte is dat er een woning gaat komen van circa 18,5 m x 8,5 m = circa 158 m². Deze komt naar verwachting op de plek van de grote af te breken schuur. Er zal bij de verdere

uitwerking van het bouwplan aansluiting worden gevonden bij de algemene bouwregels vanuit het geldende bestemmingsplan en de opgestelde voorwaarden voor de landschappelijke inpassing. Wel wordt op onderstaande tekening duidelijk hoe de gewenste erfinrichting eruit zal gaan zien.



4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

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

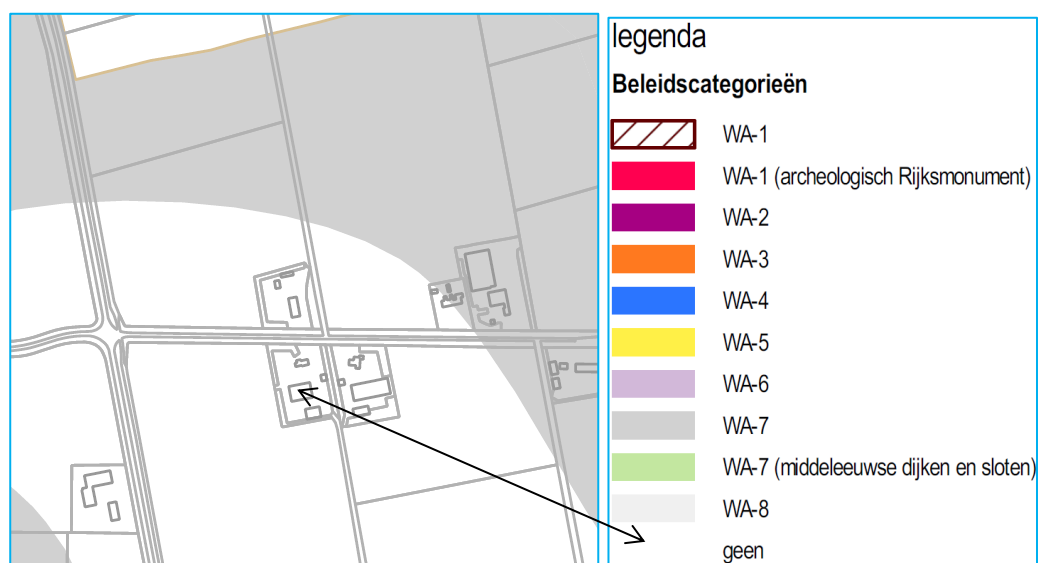
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van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

4.2 Archeologie

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

De gemeente Noordoostpolder heeft in 2018 een eigen archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld als onderdeel van het beleid 'Erfgoed in de polder! - Actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Noordoostpolder.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordoostpolder (versie 2018) ligt het perceel in een gebied dat deels is aangeduid als 'geen waarde'. Voor deze gebieden geldt 'geen onderzoeksplicht naar archeologie'. Er is geen onderzoek nodig en ook geen archeologische dubbelbestemming.



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

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Cultuurhistorie en beleid

Beleidsmatig is de cultuurhistorie van Noordoostpolder vastgelegd en toegelicht in diverse documenten zoals 'Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk – Deel 1' (H+N+S landschapsarchitecten en Beek@ Kooiman Cultuurhistorie, 2004), 'Landschapsvisie Noordoostpolder, landschap van rust en regelmaat' (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, 2012), 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025', (Kuiper compagnons/Gemeente Noordoostpolder, 2013) en de 'Erfgoednota', (Gemeente Noordoostpolder, 2013). Al deze documenten nemen bij vernieuwing en ontwikkeling het bijzonder ontworpen landschap van de Noordoostpolder als vertrekpunt. Het credo van eertijds de Nota Belvédère behoud door ontwikkeling, geldt nog altijd en klinkt ook door in de aanwijzing van de Noordoostpolder als Nationaal Wederopbouwgebied in de beleidsnota 'Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter' van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, 2016).

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

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

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

Erf Polenweg 5 en omgeving

Het perceel aan de Polenweg 5 en de directe omgeving kent een aantal karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het perceel bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit.

De ligging van het erf geeft uitdrukking aan het modulaire systeem van verkaveling van de polder. Een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling; een kavelmaat van 300 langs de weg en 800 meter in de diepte.

Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht.

De grootte van het erf zegt verder iets over de grootte van het bedrijf. De Bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer. Kortom de grootte van het erf zegt iets over de oorspronkelijke omvang/uitgifte van het bedrijf. Het erf aan de Polenweg 5 is circa 0,844 hectare groot. Het laat zien dat hier van oorsprong waarschijnlijk een kleiner bedrijf van maximaal 12 hectare was gevestigd.

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

4.4

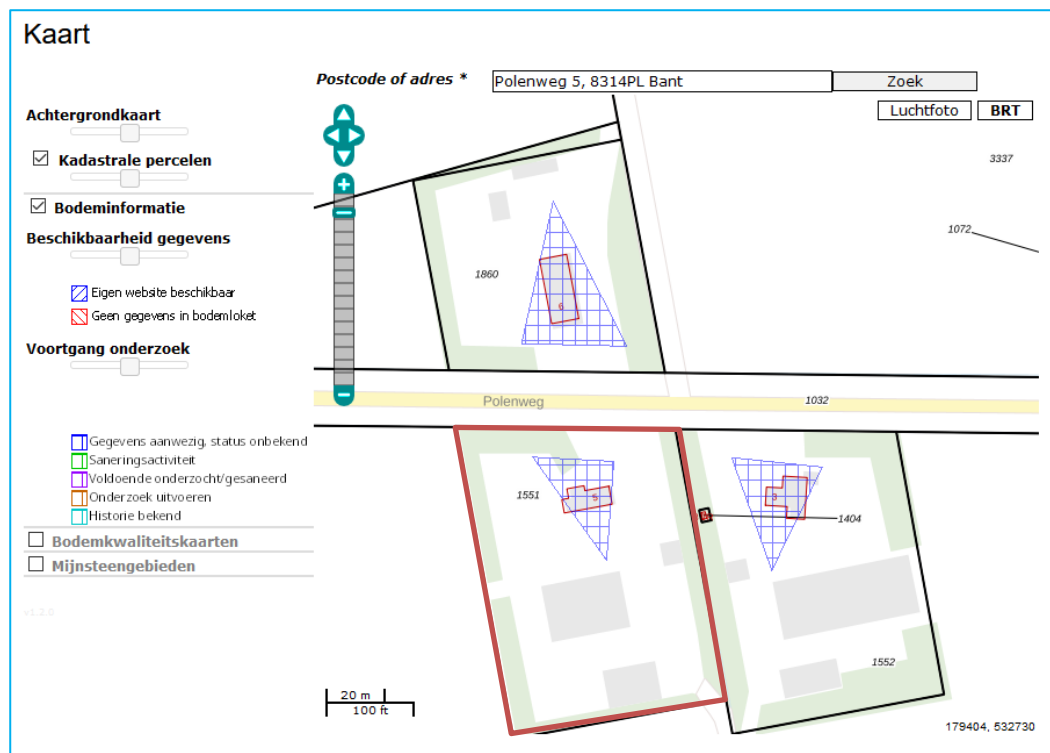
Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

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



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

Het perceel heeft ten aanzien van het aspect bodem een historie, voor het deel waar de woning moet komen zijn geen gegevens bekend. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster grond	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1+3+4+5	0.0-0.5	-	nikkel, minerale olie, PCB's (som 7)	-	-	Industrie*
MM2	2+6+7+8	0.0-0.5	-	kwik	-	-	Wonen*
MM3	1+2	1.0-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
Grondwater							
Pb1	1	1.9-2.9	-	barium	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte nikkel (zware metalen), minerale olie en polychloorbifenylen (PCB's, som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) worden in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) worden in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (1.0-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (1.9-2.9 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) worden in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De licht verhoogd gemeten gehalten

overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

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

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

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

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



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

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Het perceel zelf was aangemerkt als een Bevi-inrichting, echter het bedrijf is inmiddels gestopt.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Er bevinden zich rondom het perceel geen overige bevi-inrichtingen in de nabijheid.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

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

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

Het toevoegen van een extra woning behoeft geen nadere verantwoording van de toename van het groepsrisico.

4.6 **Ecologie**

4.6.1 **Algemeen**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van

werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

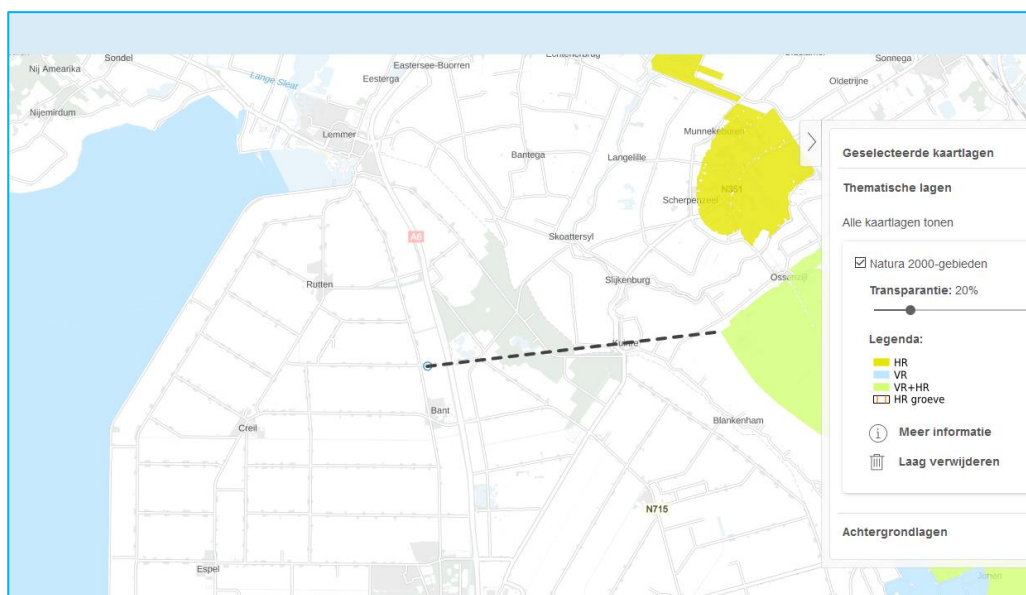
4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000

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

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

Op ruime afstand van het plangebied (circa 9,5 kilometer afstand) bevindt zich een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied.



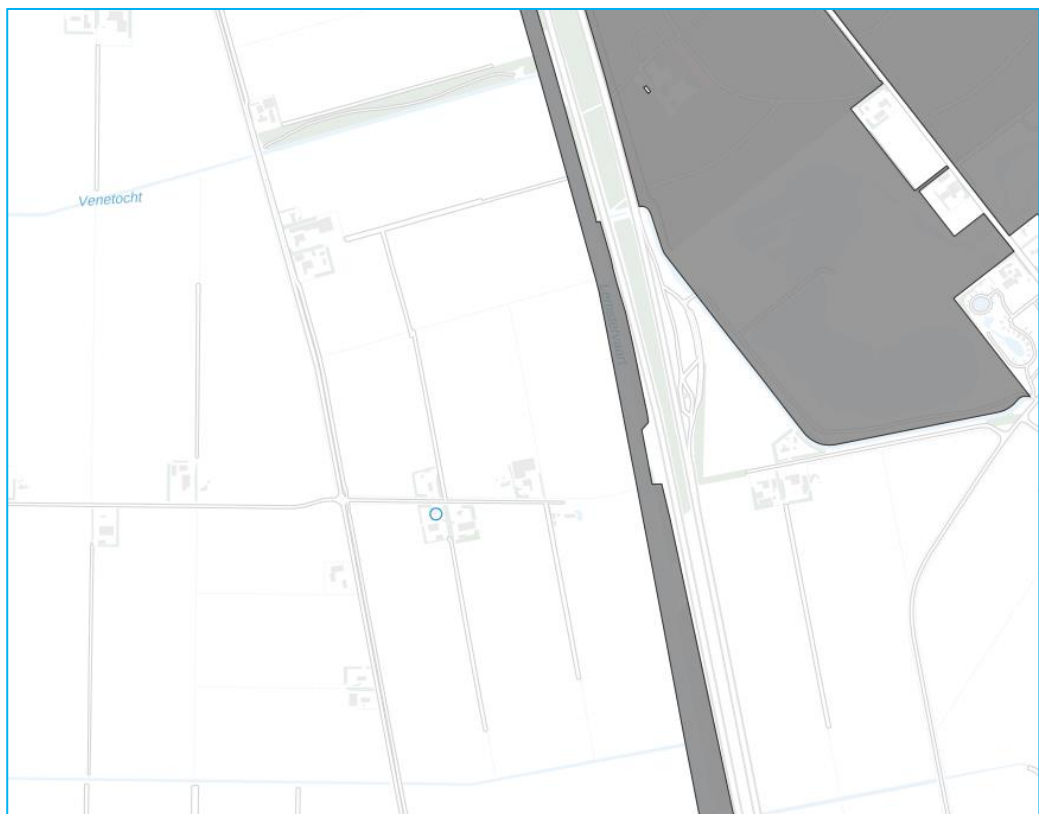
Figuur 4.5: Natura 2000 gebied op afstand

Het plangebied behoort niet tot een Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermd gebied van het Natura 2000 gebied buiten het plangebied .

4.6.2.2 *NatuurNetwerk Nederland (NNN)*

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

Op basis van onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat naar het oosten toe er wel NNN-gebieden liggen. Het bouwen en gebruiken van één woning in het plangebied heeft geen invloed op het NNN.



4.6.3 **Soortbescherming**

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

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

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

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

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

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

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

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er gaat een verouderde schuur worden afgebroken. Voor deze af te breken schuren is een ecologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen echter niet in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op circa 9,65 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aeries calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer huismussen- en vleermuiskasten in de spouwmuur. Informatie hierover is te vinden op www.vivara-pro.nl;
- Gebruik voor de beplanting rondom de nieuwbouw inheems bosplantsoen. Informatie hierover en plantgoed is te vinden op www.arborealis.nl

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen en deze vloeien niet voort uit de onderzoeksresultaten als zijnde een verplichting. Daar waar mogelijk zal de initiatiefnemer de gegeven adviezen laten doorwerken in het plan om de biodiversiteit verder te verhogen.

4.6.4

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één woning. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en de woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied dat zich op ruim 9 kilometer afstand bevindt.

Verder kan aansluiting worden gevonden bij de 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' van de Rijksoverheid van 4 februari 2020.

Hierin is bepaald dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Er kan zodoende worden verwacht dat deze geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

In aansluiting op de handreiking is een AERIUS-berekening niet nodig omdat te verwachten stikstofdepositie niet boven de 0,00 mol/ha/jaar zal zijn. Daarmee is voor het project geen vergunning in het kader van de Wnb nodig.

4.7

Geluid(hinder)

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Het plangebied ligt op een bestaand perceel langs de Polenweg. De Polenweg betreft een weg met een wettelijke geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De nieuwe weg bevindt zich binnen deze geluidszone. Er is akoestisch onderzoek nodig. In dit akoestisch onderzoek dient de Lemsterweg ook meegenomen te worden.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestische berekening gemaakt. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In onderstaande afbeelding is de geluidbelasting als gevolg van de Lemsterweg inzichtelijk gemaakt middels geluidcontouren. De contouren zijn vastgesteld op basis van een grid met rekenpunten. Er is van uitgegaan dat de te realiseren woning uit twee geluidgevoelige bouwlagen zal bestaan. De contouren zijn vastgesteld voor de maatgevende beoordelingshoogte, op de tweede bouwlaag, van 4,5 meter boven plaatselijk maaiveld. Tevens is een rekenpunt toegevoegd op de grens van het perceel. Op dit rekenpunt is de geluidbelasting op zowel de eerste bouwlaag (beoordeling 1,5 mtr. +mv) als tweede bouwlaag (beoordeling 4,5 mtr. +mv) vastgesteld.



Uit de afbeelding blijkt dat de geluidbelasting met 36 dB Lden als gevolg van het verkeer op de Lemsterweg ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er zijn dan ook met betrekking tot wegverkeerslawaaï geen belemmeringen geconstateerd om een extra woning op het perceel te realiseren.

De onderdelen industrielawaai en railverkeerslawaaï zijn niet van toepassing.

4.8 Milieuhinder

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

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

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

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

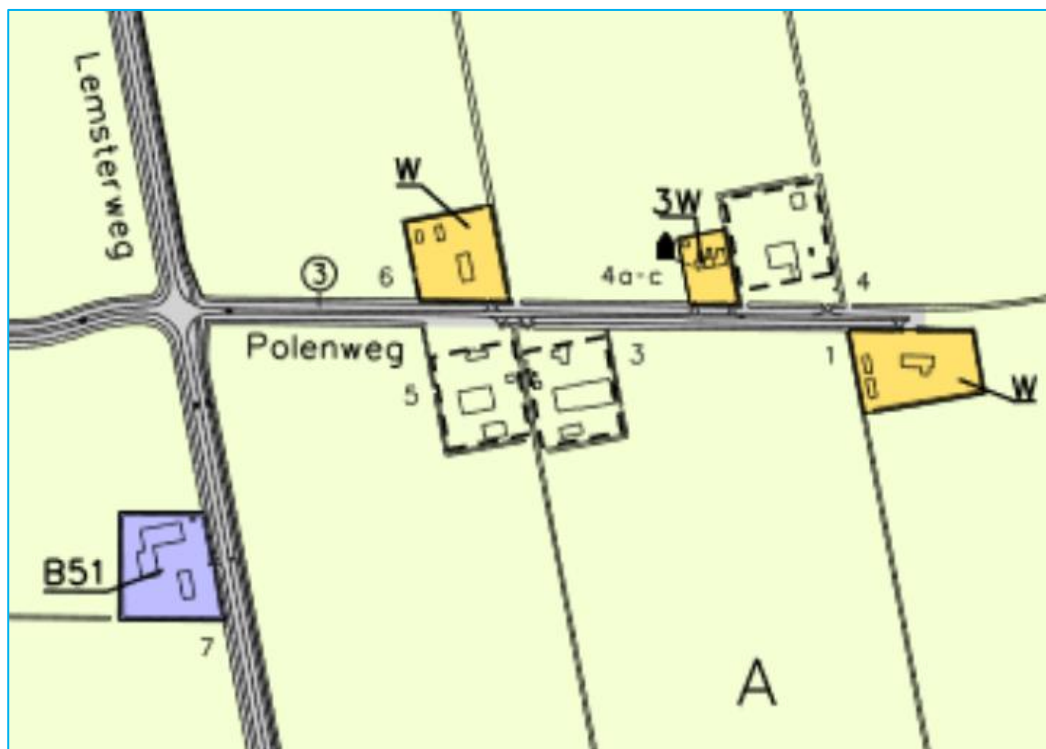
- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat

geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

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

Onderstaand een weergave van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.



Gezien de aard van de omgeving kan gesteld worden dat hier sprake is van een 'gemengd gebied', zodat gebruik kan worden gemaakt van de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-Reeks voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

Figuur 4.6: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Rondom het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven gelegen (op respectievelijk het naastliggende perceel (Polenweg 3) en op circa 220 meter afstand (Polenweg 4)), een tweetal woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming (op circa 220 meter afstand te weten een montagebedrijf op het perceel Lemsterweg 7 en te beschouwen als maximaal een 3.1 inrichting).

Ten aanzien van de agrarische bedrijven het volgende. In theorie is het hier toegestaan om als tweede tak een intensieve veehouderij te hebben (is aan te merken als een milieucategorie 4.1 inrichting). De afstand tussen de beoogde woning en de perceelsgrens is circa 30 meter. Deze afstand past dan niet als hier een intensieve veehouderij zou zitten (dan geldt namelijk een richtafstand van 100 meter en daaraan kan niet worden voldaan).

Op grond van het raadsbesluit 'afwegingskader intensieve veehouderij' (d.d. 25 januari 2016) worden nieuwe intensieve veehouderijen in het eerstvolgende ruimtelijk plan niet meer toegestaan. Verder kan rekening worden gehouden met de reële maximale planinvulling en zo het feitelijk gebruik op het naastgelegen agrarische perceel betrekken in de afweging. Een snelle beoordeling van de luchtfoto lijkt te duiden op akkerbouw op het naastliggende agrarisch bedrijf (Polenweg 3). Op basis van dit feitelijk gebruik (akkerbouw) in combinatie met de beperkte mogelijkheden om op grond van de beschikbare milieuruimte een economisch rendabele onderschikte intensieve veehouderijtak te beginnen is er ruimte voor maatwerk.

Het starten van een intensieve tweede tak met een beperkte oppervlakte is tegenwoordig niet rendabel. Hierom is de kans klein geacht dat er nog gebruik gemaakt zal worden van de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor intensieve veehouderij.

Dit alles maakt dat de gemeente bereid is in het kader van milieuzonering de mogelijkheid tot intensieve veehouderij buiten beschouwing te laten. Dit geldt ook voor agrarische activiteiten met milieucategorie 3.2 (zoals het houden en fokken van rundvee en houden en fokken van overig pluimvee). Omdat de gronden in de noordoostpolder bij uitstek geschikt zijn voor akkerbouw is op grond van bedrijfseconomische redenen de kans relatief klein dat zich in de toekomst op het naburige perceel een grondgebonden veehouderij zal vestigen. Milieucategorie 4.1 en 3.2 kunnen in dit geval dus buiten beschouwing worden gelaten. Dat betekent dat de hoogste milieucategorie waar redelijkerwijs rekening mee gehouden moet worden categorie 3.1 is (richtafstand 50 meter). Omdat het landelijk gebied wordt aangemerkt als 'gemengd gebied' kan deze richtafstand met één stap teruggebracht worden naar 30 meter. Hier wordt aan voldaan.

4.9 Verkeer en parkeren

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

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. In de nieuwe situatie zal het plangebied worden gesplitst in 2 erven, waarbij elk erf een eigen parkeergelegenheid heeft en ook voldoende ruimte daarvoor heeft.

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

4.10 Water(toets)

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

Op 9 december 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het perceel ligt in het beheersgebied van het Waterschap Zuiderzeeland. Voor het project geldt de korte procedure. Er is een uitgangspuntennotitie ontvangen (zie tevens de bijlage Watertoets). Deze uitgangspuntennotitie bevat de voor het plan relevante waterhuishoudkundige beleidsthema's, streefbeelden en de belangrijkste bijbehorende uitgangspunten en randvoorwaarden van Waterschap Zuiderzeeland die kunnen worden gebruikt bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

Positief wateradvies en geen vooroverleg

Waterschap Zuiderzeeland geeft op basis van de gegeven antwoorden een positief wateradvies met daarbij een algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Wij willen verzoeken de waterbelangen (o.a. waterlichamen, waterkeringen en rioolwaterzuiveringen) die eventueel aanwezig zijn binnen het plangebied op een juiste manier te bestemmen of te reguleren. Het team waterprocedures van het waterschap kan op verzoek daarover adviseren.

In verband met het beperkte waterschapsbelang achten wij het niet nodig om, aanvullend op dit wateradvies, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening vooroverleg te voeren over het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze ontwikkeling cq. dit plangebied. Indien de wateraspecten in het ruimtelijk plan goed bestemd of gereguleerd worden dan zien wij

het ontwerp ruimtelijk plan met vertrouwen tegemoet. In verband met een eventueel benodigde watervergunning kan vooroverleg overigens wel nodig zijn.

Standaard waterparagraaf korte procedure

Thema Veiligheid

Het plan ligt niet buitendijs of in de beschermingszone van een waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema Voldoende water

Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

In de bestaande situatie is het merendeel van het plangebied ingericht met bebouwing en erfverharding. Als gevolg van dit bestemmingsplan is er geen sprake van een toename aan verhard oppervlakte. Er is geen watercompensatie nodig. Aanwezige sloten/greppels zijn voldoende in staat om vrijkomend hemelwater op te vangen net zoals in de bestaande situatie reeds het geval is.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.

De planontwikkeling leidt niet tot nieuwe peilvakken. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het streefpeil van het oppervlakte water in of in de omgeving van het plangebied. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Thema Schoon Water

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

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.

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is momenteel geen openbaar rioolstelsel aanwezig. Wel kan ten aanzien van het plan worden aangegeven dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen. Over de wijze van afvoer van huishoudelijk afvalwater zal nog het contact worden gezocht met het waterschap en de gemeente. Vrijkomend hemelwater zal, net als in de bestaande situatie het geval is, vrij afstromen op het perceel.

Uitgangspunt(en)

Voor herinrichting van of nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater in of in de nabijheid van het plangebied wordt geloosd, zonodig voorafgegaan door een lokale zuivering. Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Randvoorwaarde(n)

Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.

Het waterschap heeft per brief van 25 oktober 2022 aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van de waterparagraaf. Wel vraagt het waterschap nog om de initiatiefnemer erop te attenderen dat voor de planontwikkeling diverse meldings- en/of vergunningplichten bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem. Hiervoor verwijzen zij naar de bijlage van de brief van 25 oktober 2022, die tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

4.11 Luchtkwaliteit

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

4.12 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

5.2 Toelichting op de Toelichting

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

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

5.3 De regels

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

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

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

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

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

5.4 Nadere toelichting op de bestemming

Groen – Erfsingel

De erfsingel is aangemerkt als 'Groen - Erfsingel'. De erfsingels in Noordoostpolder vormen een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting is deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel is vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Meer informatie hierover is ook terug te vinden in bijlage 'Historie Erfsingels'.

Samen met de omlijsting van de dorpen vormen het groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte. Zij dragen daarmee bij aan de zo karakteristieke inrichting van Noordoostpolder die iedereen kent. De erfsingels zijn een onderdeel van de historie van Noordoostpolder. Dit gebied behoort niet tot het achtererfgebied, waarmee daardoor ook geen vergunningsvrije bebouwing is toegestaan.

Wonen – Extra woningen op erven

Voor voormalige agrarische erven waarbij extra woningen op erven worden toegekend is de bestemming 'Wonen - Extra woningen op erven' toegekend. Daarbij is middels een

aanduiding de locatie voor de extra woning weergegeven. Voor deze woningen zijn specifieke regels geformuleerd.

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Overgangsregels

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

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

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om de bestemming op het perceel Polenweg 5 te Bant te wijzigen van een bestemming 'Agrarisch gebied' naar een bestemming 'Wonen – Extra woningen op erven'. De kosten hiervoor alsook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planbegeleiding wordt voorzien door middel van het heffen van leges.

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

6.2 Inspraak en overleg

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het waterschap nog per brief van 25 oktober 2022 aangegeven in te kunnen stemmen met de ten opzichte van het voorontwerp gewijzigde teksten binnen de waterparagraaf.

Hoofdstuk 7 Bijlagen bij het bestemmingsplan

Projectgegevens

Project : Polenweg 5 te Bant
Projectnummer : RB 50.016
IMRO : NL.IMRO.0171.BP00670-VS01
Versie : 01
Datum : Oktober 2022

RooBeek Advies

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