

**Bestemmingsplan 'Landelijk gebied,
Hertenweg 8 te Kraggenburg'**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Team 2
Rapportnummer:	RB 50.027
Datum vrijgave:	Januari 2021
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Algemeen..... 4
1.2	Planologisch kader 5
1.3	Leeswijzer 6
1.4	De bij het plan behorende stukken..... 6
1.5	Verantwoording 6
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER EN ONDERZOEK 7
2.1	Rijksbeleid..... 7
2.1.1	<i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 7
2.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 8
2.2	Provinciaal beleid 8
2.2.1	<i>Omgevingsvisie FlevolandStraks</i> 8
2.2.2	<i>Omgevingsprogramma Flevoland</i> 9
2.2.3	<i>Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008</i> .. 10
2.3	Gemeentelijk beleid..... 10
2.3.1	<i>Structuurvisie Noordoostpolder 2025</i> 10
2.3.2	<i>Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)</i> 11
3	HOOFDSTUK 3 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING..... 12
3.1	Ligging en historie Kraggenburg 12
3.2	Ligging plangebied 13
3.3	Planbeschrijving 15
3.3.1	<i>Te slopen bebouwing</i> 15
3.3.2	<i>Nieuw te bouwen woning</i> 16
3.3.3	<i>Landschappelijk inpassing</i> 17
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 19
4.1	Algemeen..... 19
4.2	Archeologie 19
4.3	Cultuurhistorie 20
4.4	Bodem 21
4.5	Externe en fysieke veiligheid 22
4.5.1	<i>Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied</i> 23
4.5.2	<i>Buisleidingen</i> 23
4.5.3	<i>Route gevaarlijke stoffen</i> 23
4.5.4	<i>Hoogspanningsleidingen</i> 23
4.5.5	<i>Conclusie</i> 23
4.6	Ecologie 24
4.7	Geluid(hinder) 27
4.8	Milieuhinder..... 27
4.9	Verkeer en parkeren..... 31
4.10	Luchtkwaliteit..... 32
4.11	Water(toets) 32
4.12	M.e.r.-beoordeling 34
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING..... 36
5.1	Algemeen..... 36
5.2	Toelichting op de Toelichting 36
5.3	De regels..... 37

5.4	Nadere toelichting op de bestemmingen	37
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2	Inspraak en overleg.....	39
	HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN	40

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Algemeen

Op het perceel Hertenweg 8 te Kraggenburg is sprake van een voormalig agrarisch erf, waarvan inmiddels de agrarische functie verloren hebben. Op het erf staat een voormalig bedrijfswoning. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning te slopen en deze te vervangen voor een nieuwe woning op een andere locatie op het perceel. Tevens wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar het reguliere gebruik op het perceel, namelijk wonen. Op het perceel staan meerdere verouderde bouwwerken. Deze worden op termijn ook gesloopt.

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

Onderstaand een weergave van het perceel Hertenweg 8 vanuit de lucht en enkele weergaven van de bestaande en aanwezige bebouwing, hetgeen een goed beeld geeft van het nog aanwezige agrarische karakter van het perceel qua bebouwing.



Figuur 1.1: Een weergave van het plangebied (gele kader) .



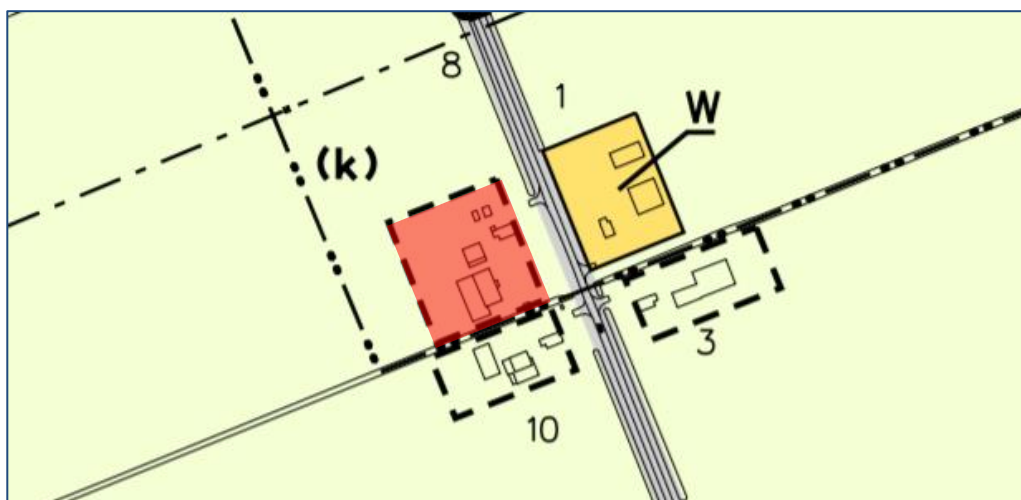
Figuur 1.2: Een weergave vanaf de Hertenweg met zicht op de bebouwing en groenelementen op het perceel.

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 Hertenweg 8 te Kraggenburg bestemd als 'Agrarisch gebied' met een kernrandzone (k) (zie figuur 1.3). Langs het perceel, aan de noordzijde, is een veiligheidszone gelegen, vanwege de ligging van een hoogspanning tracé.

Het perceel gebruiken ten behoeve van wonen en het bouwen van een 'reguliere' woning is in strijd de beheersverordening, verwijzend naar artikel 5 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004'.

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' wordt toegekend.



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

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, Hertenweg 8 te Kraggenburg' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.0171.BP00672)
- 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 beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging naar een woonbestemming en herbouwen van een woning. De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt. Per saldo is geen sprake van een toename van woningen. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

Gezien de aard en omvang van het project hoeft deze ontwikkeling niet nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks. Vooralsnog is de beleidsmatige kant van de Omgevingsvisie FlevolandStraks in uitwerking. Daarom wordt wat betreft het beleid nog verwezen naar het omgevingsplan Flevoland 2006.

2.2.2 Omgevingsprogramma Flevoland

Het Omgevingsprogramma Flevoland is vastgesteld op 27 februari 2019 (inwerkingtreding per 15 maart 2019). Sindsdien zijn er diverse beleidsstukken vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland, waarmee wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. In het Geconsolideerde Omgevingsprogramma Flevoland zijn deze beleidswijzigingen verwerkt.

2.2.2.1 Vrijkomende agrarische erven

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. 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). Nieuwe (agrarische) bouwpercelen worden in principe niet toegestaan.

2.2.2.2 Energiebesparing

Samen met gemeenten en andere partners streeft de provincie naar energie neutrale steden en dorpen. We ondersteunen inwoners en ondernemers zowel bij het verminderen van energieverbruik als bij het zelf opwekken van duurzame energie. Oplossingen zijn onder andere: aardgasloze wijken, duurzame energieopwekking, woningisolatie, energiezuinige productiemethoden, energieopslag en smart grids. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

Toepassing op het plan

Het project voorziet in vervangende nieuwbouw van een woning. De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt. De nieuwe woning wordt duurzaam en energiezuinig gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het programma.

2.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

Het landelijk gebied van Flevoland heeft voor een groot deel een agrarische functie. Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen, voor zover deze de bestaande activiteiten en functies niet hinderen, niet leiden tot verstedelijking van het landelijk gebied en landschappelijk, milieutechnisch en verkeerskundig goed worden ingepast. Daarbij dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw behouden te blijven of verder versterkt te worden. De thans bestaande en legaal gevestigde niet-agrarische en agrarisch aanverwante activiteiten die niet binnen de beleidsregel passen, mogen worden voortgezet, mits de afwijking ten opzichte van deze beleidsregel niet vergroot wordt.

Met deze beleidsregel willen Gedeputeerde Staten aangeven op welke wijze zij omgaan met de uitgangspunten zoals die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zijn geformuleerd met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Toepassing op het plan

In 4.4 van de regeling staat dat per (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt uitgegaan van één woning. Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning.

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging naar een woonbestemming en herbouwen van een woning. De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt. De nieuwe woning zal binnen de woonbestemming een bestemming krijgen voor 'regulier' woongebruik. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsregeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in 2013 vastgesteld. 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 zij 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. Deze structuurvisie is hoofdzakelijk gericht op het landelijk gebied, op de relatie tussen het landelijk gebied en de kernen en op de relatie tussen Emmeloord en de dorpen.

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel is van ondergeschikte aard en is op geen enkele manier strijdig met de Structuurvisie Noordoostpolder 2025.

2.3.2 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)

Het plangebied valt in de welstandsnota onder de gebiedscriteria 'landelijk gebied'. 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.

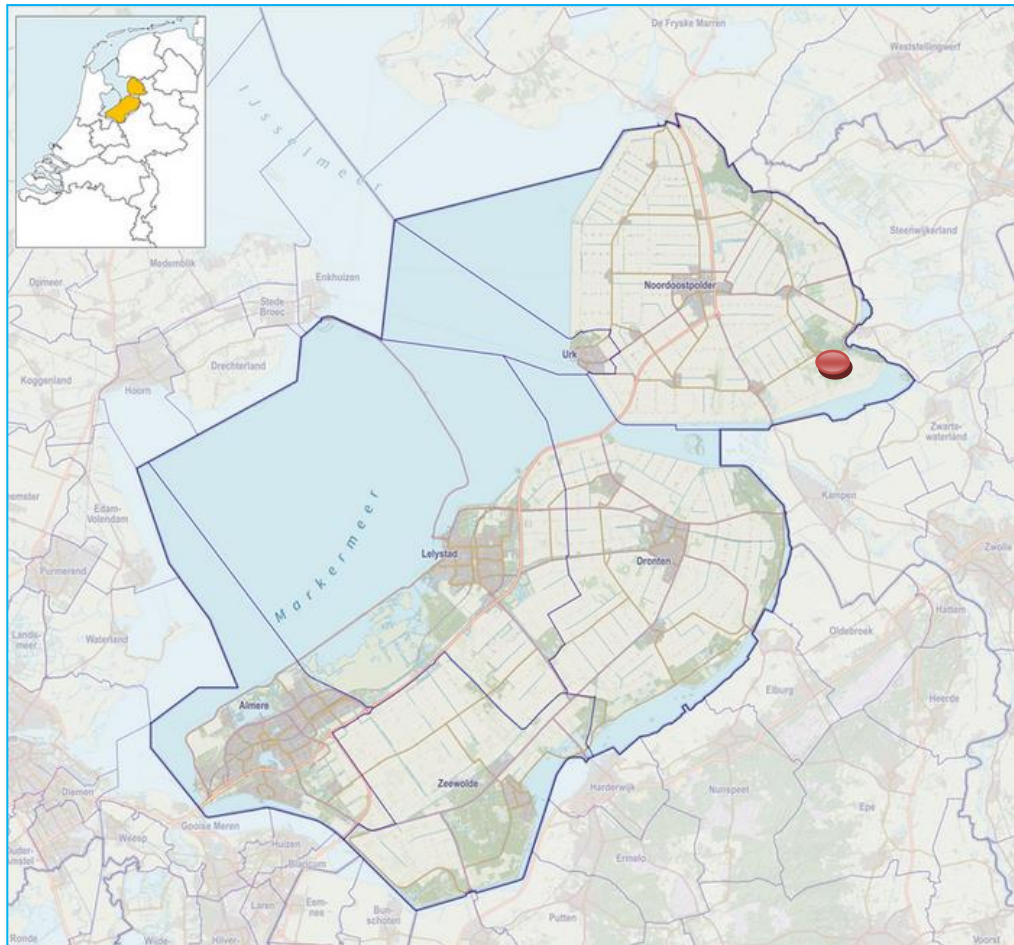
In deze welstandsnota zijn uitgangspunten vertaald naar welstandscriteria voor het buitengebied. Naast welstandscriteria voor de oorspronkelijke bebouwing bevat deze nota welstandscriteria voor nieuw te bouwen woningen en bedrijfshallen in het buitengebied. Criteria die enerzijds vernieuwing mogelijk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

De nieuwe bedrijfswoning op het perceel zal bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

3 Hoofdstuk 3 Gebieds- en planbeschrijving

3.1 Ligging en historie Kraggenburg

Het plangebied bevindt zich aan de Hertenweg 8 te Kraggenburg, dat is gelegen in de gemeente Noordoostpolder in de provincie Flevoland. Het dorp ligt ongeveer tussen Ens en Marknesse, en aan de N719 en de N352. Hieronder is de ligging van Kraggenburg binnen de gemeente Noordoostpolder zichtbaar gemaakt.



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

Geschiedenis

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

Aan de oorsprong van de naam is een aardig verhaal verbonden. Jacob Bruintjes, werkzaam bij het transport van de kraggen van Wanneperveen naar het Zwolse Diep, zou op de kraggen rondgesprongen hebben, roepende 'de Kraggenburcht!' Etymologisch is er verwantschap met Creil.

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

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

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

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

3.2 Ligging plangebied

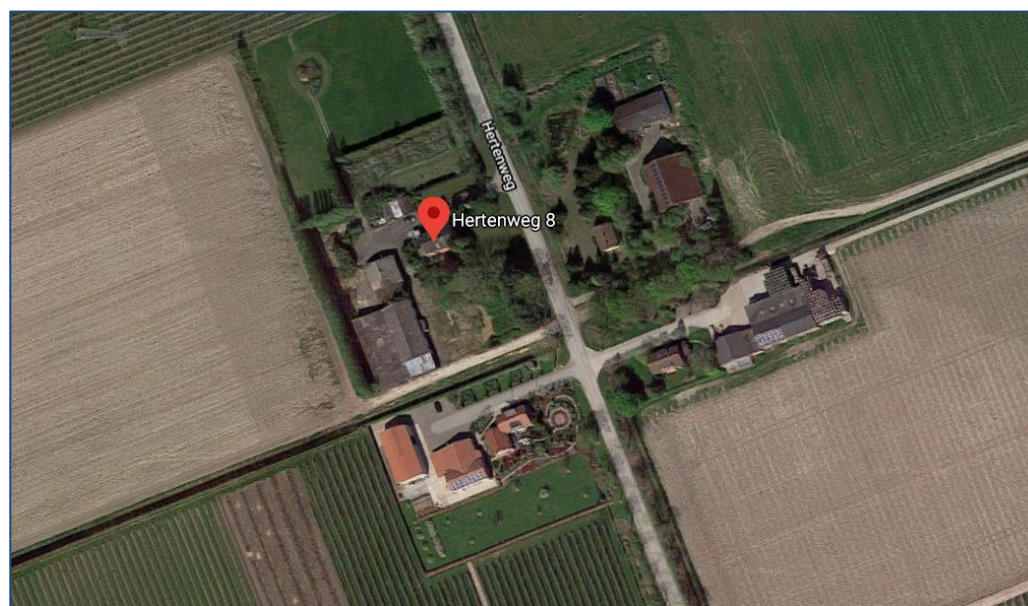
Het plangebied ligt in het landelijk buitengebied en nabij de kern van Kraggenburg (ca. 320 meter). Het perceel is gelegen in een soort clustering van aangrenzende percelen. In directe omgeving, naast en tegenover gelegen, zijn agrarische percelen en een woonperceel gelegen. Onderstaande weergaven geven een beeld van het uitgestrekt landelijk gebied en clustering van erven.



Figuur 3.2: Het plangebied gezien vanuit een hoger perspectief ten opzichte van de kern Kraggenburg en directe omgeving.



Figuur 3.3: Het plangebied gelegen ten zuiden van de kern Kraggenburg.



Figuur 3.4: Het plangebied gelegen ten opzichte nabijgelegen percelen.

Fasering in te slopen bebouwing

Achter op het perceel staan 2 grotere bijgebouwen, voormalige agrarische schuren behorende tot de voormalige agrarische bestemming. Deze bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 686 m². Deze worden op een later moment gesloopt. Dat heeft onder andere te maken met een nog uit te voeren vleermuizenprotocol (zie paragraaf 4.6). Het slopen van deze bebouwing staat in principe los van voorliggend bestemmingsplan. Voor het slopen van deze 2 bijgebouwen zal na uitvoering van het vleermuizenprotocol een afzonderlijke sloopmelding worden ingediend. Indien nodig zal een omgevingsvergunning / ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

3.3.2

Nieuw te bouwen woning

De vervangende nieuwbouw van de woning is op 17,5 meter vanaf de huidige bedrijfswoning gelegen en op een nagenoeg gelijke afstand uit de voorste kavelgrens. Althans de kolommen van het overstek van nieuwe woning. De ligging van de voorgevelrooilijn is daarmee exact gelijk. De nieuw te bouwen woning is ontworpen in de stijl van een moderne schuurwoning. Hier is voor gekozen omdat een schuurwoning uitermate passend is binnen het polderlandschap. Daarbij is er wel voor gekozen om de nok-richting van de woning haaks te positioneren op de Hertenweg, in aansluiting bij de bestaande (bedrijfs)woning en in overeenstemming met de gebiedscriteria van de welstandsnota. De bestaande inrit blijft op de huidige positie blijven liggen. De huidige bomensingel blijft gehandhaafd, wat overigens zeer kenmerkend is voor de landschappelijke inpassing in het landelijke gebied van de polder.

De goot- en bouwhoogte zijn maximaal 3 meter respectievelijk 10 meter. De inhoud van de woning is maximaal 1200 m³. De woning wordt haaks op de Hertenweg gesitueerd.

Onderstaand een aantal verbeeldingen van de nieuwe woning en positionering op het perceel.



Figuur 3.6: Een impressie / weergave van de nieuwe woning

“De schuurwoning is opgebouwd uit natuurlijke materialen. De woning is praktisch, en heeft tijdloze en stoere uitstraling. De robuuste gebint constructies met grote glaspartijen maken de woning modern en tegelijk ook sfeervol. Daarnaast sluit de eenvoudige hoofdvorm en detaillering aan bij de gewenste vormgeving en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving vanuit de welstandsnota.”



Figuur 3.7: Een erfinrichtingstekening van het gehele perceel en de positionering van de nieuwe woning met bijgebouw en te slopen bebouwing op het perceel. Ook zijn de erfsingels weergegeven.

Het omzetten van de bestemming van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' kan niet in combinatie met een erfuuitbreiding. In bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' is een bebouwingsvlak opgenomen. Binnen een bebouwingsvlak mag gebouwd worden op voorwaarde dat er een afstand van 12 meter tot het hart van de erfsloot aangehouden wordt. Vanwege de ligging in het tuindersgebied zijn er ter plaatse van ouds geen erfsloten aan de buitenzijden van het erf aanwezig. De maximale bouwmogelijkheid komt dus overeen met het bebouwingsvlak uit bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'.

Gelet op het karakter van het tuindersgebied wordt in voorliggend geval maatwerk verleend en volstaat een vier meter brede zone met een fruitbomensingel van twee meter en een onderhoudsstrook van twee meter. Bij het opstellen van de tekening is rekening gehouden met de reeds aanwezige beplanting.



Figuur 3.8: Erfinrichting tekening van het plangebied met een vier meter brede zone met een fruitbomensingel van twee meter en een onderhoudsstrook van twee meter.

Aan de noordzijde (semi-agrarisch) wordt de aanwezige beplanting transparant gemaakt door de onderbeplanting te verwijderen of door de singels los te koppelen van het erf. Hierdoor ontstaat een vrij doorzicht vanaf de weg. Dit maakt duidelijk dat dit geen oorspronkelijk erf is.

Op de erfgrans ten noorden van de nieuwe woning wordt een nieuwe erfsingel aangeplant met een 2 meter brede singel van gebiedseigen beplanting die verplicht in stand moet worden gehouden. Omdat het perceel in het tuindersgebied ligt volstaat een afscherming met fruitbomen en een kortere bebouwingsvrije strook.

Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt de bestaande erfsingel behouden of een nieuwe erfsingel (2 meter breed) aangeplant. Bij eventuele vervanging is het verplicht om de erfsingel te herplanten en in stand te laten volgens de inrichtingstekening. Deze erfsingel dient aangeplant te zijn met gebiedseigen beplanting.

De inrichtingstekening met bestaande en nieuwe erfsingels (zie bijlage) is geborgd doordat een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

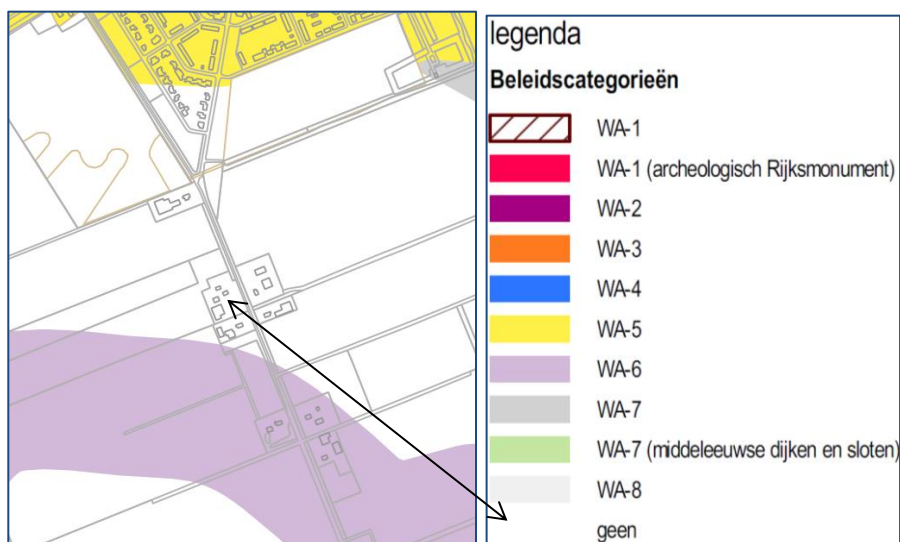
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

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

4.2 Archeologie

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

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Noordoostpolder ligt het perceel in een gebied dat geen beleidscategorie heeft. Voor deze gebieden geldt geen onderzoek plicht naar archeologie.



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

Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is derhalve geen dubbelbestemming 'Archeologie verwachtingswaarde' worden geprojecteerd.

Zorgplicht

Indien bij toekomstige graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Noordoostpolder en bij de provinciaal archeoloog.

4.3

Cultuurhistorie

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.

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.

Relatie tot het plan

Het perceel aan de Hertenweg 8 en de directe omgeving kent een aantal karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het perceel bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit.

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

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

De grootte van het erf zegt verder iets over de grootte van het bedrijf. De Bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer. Kortom de grootte van het erf zegt iets over de oorspronkelijke omvang/uitgifte van het bedrijf. Het erf aan de Hertenpad 2 is circa 0,5 groot ha. Het laat zien dat hier van oorsprong een kleiner bedrijf van 12 hectare was gevestigd.

Het erf zelf kenmerkt zich doordat het niet is voorzien van een karakteristieke erfsingel. De bestemmingswijziging leidt verder niet tot aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden. Het wijzigen van een woonbestemming en het herbouwen van een nieuwe woning vindt plaats binnen een bestaand erf.

Conclusie

In het plangebied komen geen monumenten voor. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

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).

Verkennend bodemonderzoek

Er is door FMA/Nillessen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (22 augustus 2019), bekend onder projectnummer BO20190107 / BO20190105.

In dat onderzoek is de volgende samenvatting en conclusie te lezen:

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat:

Op de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging aanwezig is die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen verkooptransactie.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing 'industrie' uitgevoerd. Na indicatieve toetsing is gebleken dat de grond ter plaatse van MM1, MM2, MM3, MM4 en MM5 voldoet aan de bodemkwaliteit 'industrie'.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing 'wonen' uitgevoerd. Na indicatieve toetsing is gebleken dat de grond ter plaatse van MM6 voldoet aan de bodemkwaliteit 'wonen'.

De toetsing is weergegeven in bijlage 6.

De streefwaarde overschrijding aan barium, molybdeen en som xylenen in het grondwater hebben geen actuele risico's in zich die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen verkooptransactie. Er is geen aanleiding de gemeten concentraties in het grondwater als antropogene verontreiniging te zien. De concentratie aan barium, molybdeen en som xylenen worden als van nature voorkomende diffuus verhoogde achtergrondwaarden beschouwd.

Er heeft geen onderzoek naar het voorkomen van asbest conform NEN 5707:2015 plaatsgevonden. Tijdens de terreininspectie is geen vermoeden ontstaan met betrekking tot het voorkomen van asbestverdacht en/ of asbesthoudend materiaal.

Opgemerkt dient te worden dat er geen asbestanalyses van de grond en/ of puin hebben plaatsgevonden en dat het onderzoek aangaande de bodem niet is verricht conform NEN 5707:2003 (monsterneming en analyse van asbest in bodem) en/ of NEN 5897:2005 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat).

Een deel van een asbestverdacht dak is zonder dakgoot en kan in de deels onverharde toplaag van de bodem mogelijk enig asbest bevatten. Een aanvullend asbest in bodemonderzoek conform NEN-5707 kan hierover uitsluitsel geven.

Opgemerkt wordt dat eventueel vrijkomende grond (bijv. bij graafwerkzaamheden), bij afvoer hiervan, niet vrij toepasbaar is. Hergebruik van deze grond is aan bepaalde, door de gemeente gestelde, voorwaarden gebonden. De grond kan echter zonder enige voorwaarden hergebruikt worden op het eigen terrein.

Het huidige gebruik heeft geen bodemverontreiniging veroorzaakt welke nader onderzoek noodzakelijk maakt.

Gesteld kan worden dat met onderhavig bodemonderzoek de actuele bodemkwaliteit (chemisch) is vastgesteld.

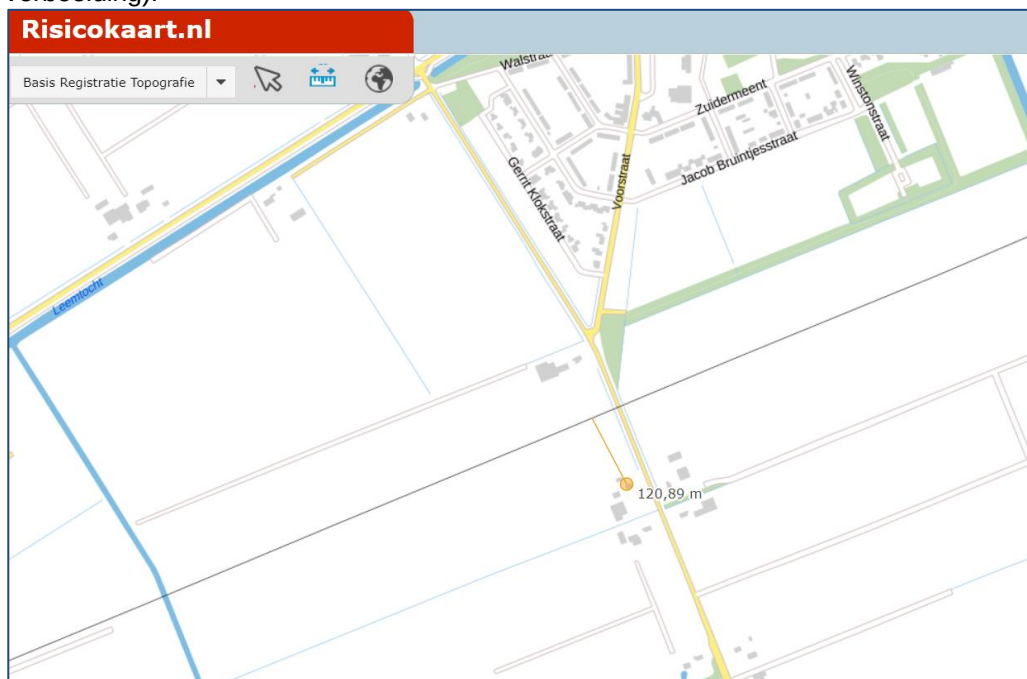
Het verkennend bodemonderzoek is door de omgevingsdienst beoordeeld voor het aspect 'bodem'. Het adviesdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt de conclusie van de beoordeling van het rapport door de omgevingsdienst.

De conclusies van het bodemrapport zijn correct weergegeven. De omgevingsdienst adviseert om de conclusie van het bodemonderzoeksrapport over te nemen. Er is geen sprake van een ernstige verontreiniging en dat houdt in dat er geen sprake is van een belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: het Bevi) 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 Bevi van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Met het wijzigen van het bestemmingsplan wordt tevens het bouwen van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart. Dit levert het volgende beeld op (zie onderstaande verbeelding).



Figuur 4.2: Een weergave van www.risicokaart.nl met het plangebied (oranjer-aanduiding).

4.5.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nabijgelegen agrarische bedrijven inrichtingen vallen onder de werkingssfeer Activiteitenbesluit. Beide inrichtingen betreffen geen Bevi-inrichtingen en zijn niet van invloed ten aanzien van het aspect externe en fysieke veiligheid.

4.5.2 Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid.

4.5.3 Route gevaarlijke stoffen

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

4.5.4 Hoogspanningsleidingen

Ten noorden is op ca. 120 meter is een hoogspanning tracé gelegen. Gelet op de ruimte afstand is dit tracé niet nadelig van invloed op het plangebied.

4.5.5 Conclusie

Vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid is er geen belemmering.

4.6

Ecologie

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied. (Zwarte Meer).

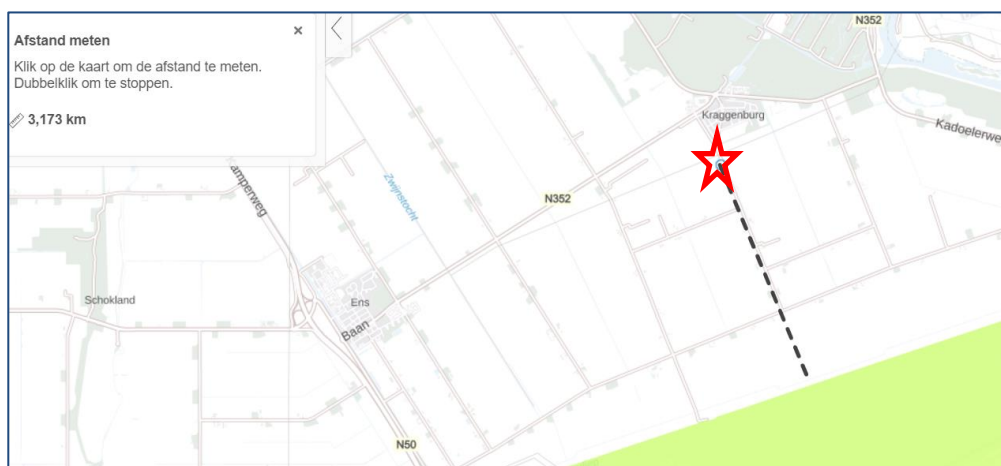


Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied t.o.v. nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Er is voor dit project op 13 november 2020 een AERIUS-berekening uitgevoerd, voor zowel de gebruiks- als realisatiefase. Uit de berekening volgt dat geen depositieresultaten wordt opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Voor de toelichting en volledige berekening wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen (gebruiksfase en realisatiefase).

Natuurnetwerk Nederland

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. De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt echter direct naast de onderzocht locatie. De voorgenoemde werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.



Fig. 4.4: Een weergave van het plangebied t.o.v. nabijgelegen NNN-gebieden.

Soortenbescherming

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

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

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

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. De voormalige bedrijfswoning wordt gesloopt.

Door Alcedo Natuurprojecten is 24 maart 2020 een Ecologische QuickScan uitgevoerd.

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten;
- Het wordt noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat niet kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn en omdat er foerageergebied van vleermuizen verloren zal gaan;
- Door de plannen zullen er geen vliegroutes van vleermuizen worden doorbroken;
- De bouw van een nieuwbouwwoning op een nu nog onbebouwd deel van het perceel zal geen invloed hebben op vaste verblijfplaatsen, foerageerplaatsen of vliegroutes van vleermuizen;
- Het is noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Flevoland;
- Het is noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een Aeries calculatie uit te laten voeren.

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geadviseerd:

- *Laat vervolgonderzoek uitvoeren volgens vleermuisprotocol 2017 m.b.t. vaste rustplaatsen van gewone dwergvleermuis en foerageerplaatsen voor vleermuizen;*
- *Voer de sloopwerkzaamheden bij voorkeur uit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli);*
- *Omdat tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie niet rijk is aan soorten als huismus en huiswaluw, verdient het aanbeveling voor deze soorten voorzieningen aan te brengen in de nieuwbouw. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot.*
- *Ook het plaatsen van enkele vleermuiskasten wordt aanbevolen;*
- *Voor meer informatie hierover, zie www.vivaropro.nl*

Voor de volledige QuickScan wordt verwezen naar de bijlage. Van belang om te benadrukken is dat de nieuw te bouwen woning op een nu nog onbebouwd deel van het perceel geen invloed zal hebben op vaste verblijfplaatsen, foerageerplaatsen of vliegroutes van vleermuizen. Er is geen directe binding met de huidige woning geconstateerd. Er zijn vleermuizen op en rond het terrein aanwezig, maar er lijkt geen sprake te zijn van een vaste verblijfplaats. Het vleermuisprotocol zal daar duidelijkheid is gaan brengen. Dat is een reden om het slopen van aanwezige bebouwing op het perceel in tijd te faseren (zie paragraaf 3.3.). Het vervolgonderzoek zal aantonen op naast een sloopmelding ook een ontheffing Wet natuurbescherming bij de provincie nodig is.

Het aspect 'Ecologie' vormt verder geen belemmering voor het plan. De uitvoerbaarheid van het plan, dat mede een nieuw te bouwen woning voorziet, is niet in het geding.

4.7 Geluid(hinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan of andere ruimtelijke plannen aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Industrielawaai en/of spoorweglawaai is voor dit plan niet relevant.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het voorliggende plan maakt de bouw van een nieuwe 'reguliere' woning op een perceel waar al een bedrijfswoning aanwezig is, maar wordt gesloopt. Op het perceel staat dus al een geluidgevoelig object. Het perceel is gelegen aan de Hertenweg, waarvoor een snelheidsmaximum is vastgelegd van 60 km/h.

In het akoestisch rapport van GeluidMeesters (kenmerk 0244-R-20-E, d.d. 26 augustus 2020) is het volgende de volgende conclusie te lezen. Voor het rapport en berekeningen wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie wegverkeerslawaai

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting van het verkeer op de Hertenweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L den uit de Wet geluidhinder. Daarmee kan worden gesteld dat er ten aanzien van verkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De grenswaarde voor het binnenniveau voor nieuwbouw bedraagt, overeenkomstig het Bouwbesluit, 33 dB. Dit komt neer op een maatgevende geluidwering van $(49-33 =) 16$ dB. Dit is minder dan de minimum eis van 20 dB (artikel 3.2 geluid van buiten) uit het Bouwbesluit. Aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering is daardoor niet nodig.

4.8 Milieuhinder

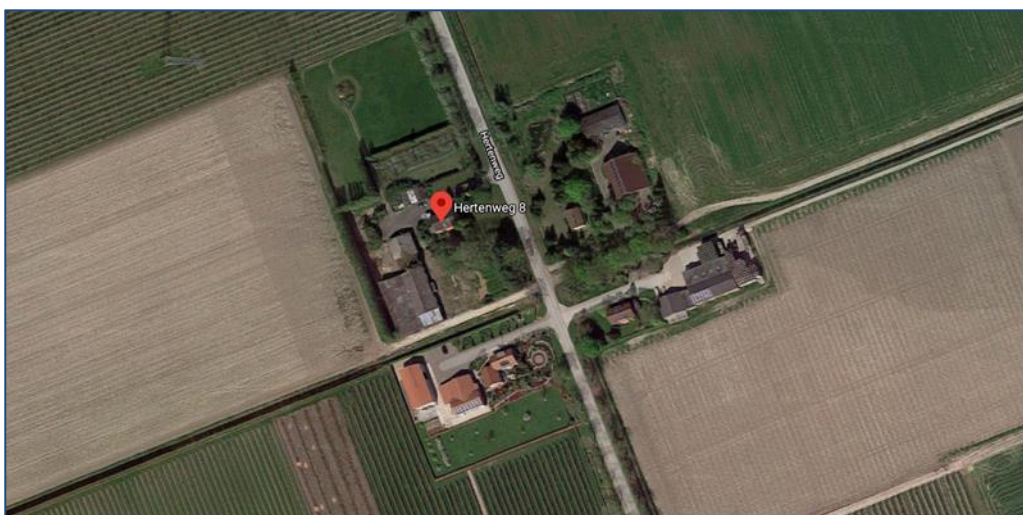
Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is.

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

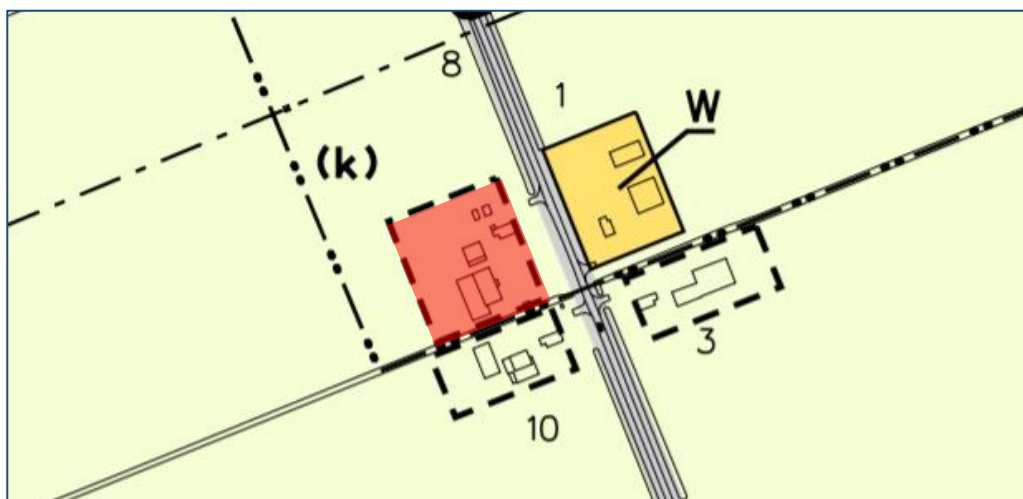
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging

van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderstaande weergaven laten de feitelijke en planologische situatie zien van de percelen Hertenweg 1, 3, 8 en 10. Hertenweg 1 betreft een woonbestemming. Deze bestemming krijgt het plangebied (Hertenweg 8) ook. Ten zuiden van deze woonbestemmingen zijn twee agrarische percelen en bestemmingen gelegen. Hertenweg 3 heeft een agrarische bestemming in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf / veehouderij (als 2e tak). Feitelijk is er akkerbouw en fruitteeltbedrijven gevestigd, bekend als "Stille Maatschap J.H. Balk en E.M.A.Balk-Spruit. Hertenweg 10 heeft ook een agrarische bestemming grondgebonden veehouderij met als 2e tak (ondergeschikte nevenfunctie) intensieve veehouderij. Echter is feitelijk geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten (vanaf de straat zijn geen bedrijfsactiviteiten zichtbaar, op internet is voor de locatie geen bedrijfgegevens gevonden en ook zijn bedrijfsactiviteiten niet bekend bij de gemeente. Een luchtfoto van het perceel laat een inrichting van het perceel zien dat is ingericht als tuin. Alles overziend menen wij dat er sprake is van een feitelijk woongebruik (burgerwoning).



Figuur 4.4: Weergave van de situatie ter plaatse van de percelen Hertenweg 1, 3, 8 en 10



Figuur 4.5: Weergave van de verbeelding (plankaart) met het plangebied (rode aanduiding) en nabijgelegen woon- en agrarische bestemmingen.

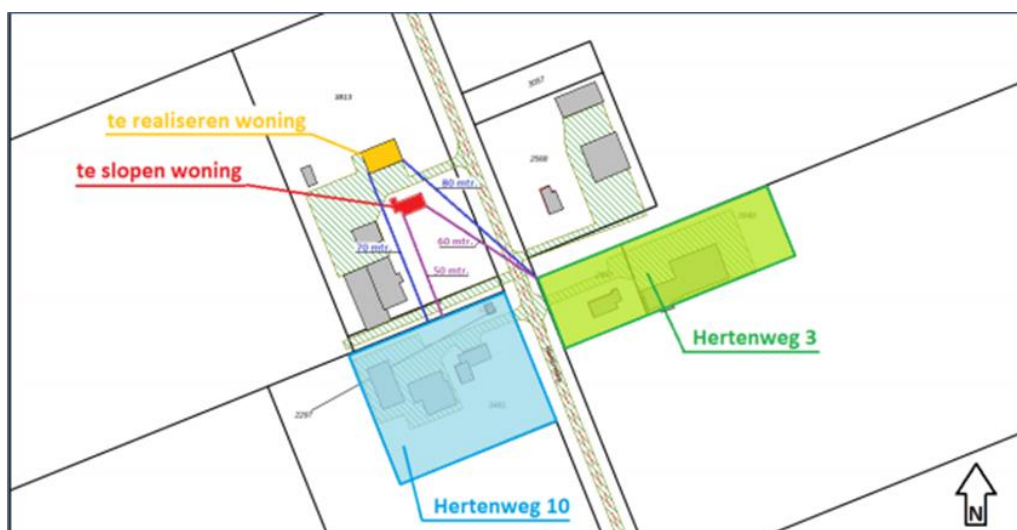


Fig. 4.6: Een weergave van waaruit blijkt de onderlinge afstanden tussen agrarische percelen en de nieuwe woning (bron: akoestisch rapport Geluidmeesters)

Stappenplan milieuzonering Noordoostpolder

De Noordoostpolder is bij uitstek een agrarische polder. Het vestigen van gevoelige functies in het buitengebied is daardoor niet vanzelfsprekend. Wonen is niettemin steeds vaker aan de orde in het buitengebied. De gemeente kan dit toestaan door afstand te creëren tussen agrarische bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies. Dat heet milieuzonering. Traditioneel komt milieuzonering er op neer dat bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies op grote afstand van elkaar plaats moeten vinden. Dit kan problematisch zijn op erven, en tussen erven die dicht bij elkaar liggen. Om die reden heeft de gemeente een nota "milieuzonering bij vestiging gevoelige functies in het buitengebied" opgesteld met een aangepaste manier van milieuzoneren voor die is toegespitst op de situatie in de Noordoostpolder nu, en in de toekomst.

Ten behoeve van de uitvoering is de gemeentelijke nota van een stappenplan opgenomen.

Stappenplan vanuit een erf met woonbestemming (geldt voor wonen en huisvesting arbeidsmigranten)

Stappen:

1. Bepaal welke bedrijfsactiviteiten planologisch toegestaan, dan wel vergund zijn op de buurerven en welke richtafstanden daarbij horen op grond van de tabel.
2. Bepaal aan de hand van de tabel of sommige van de bij punt 1 gevonden richtafstanden hoger zijn dan de reële maximale richtafstand waar de NOP rekening mee houdt, namelijk 30 meter¹, en laat deze vervolgens geheel buiten beschouwing.
3. Ga voor de planologische maximalisatie uit van de hoogste richtafstand die is overgebleven na de correctie bij punt 2.
4. Bepaal vervolgens welke bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk uitgeoefend worden op de buurerven en welke richtafstanden daarbij horen op grond van de tabel.
5. Vergelijk de richtafstand gevonden bij punt 4 met die bij punt 3 en selecteer vervolgens de hoogste.
6. Pas op de richtafstand gevonden bij punt 5 de correctie voor gemengd gebied toe en eventueel de correctie voor de erfsingel.
7. Meet vervolgens vanaf de grens van het naburig erf naar het punt van de uiterste situering van de gevel van de gevoelige bestemming dat het dichtst bij het naburig erf ligt of de richtafstand haalbaar is.

¹ NB: het gaat hier om de oorspronkelijke, nog niet gecorrigeerde richtafstand die de Handreiking VNG verbindt aan de diverse milieucategorieën.

1. Bepaal welke bedrijfsactiviteiten planologisch toegestaan, dan wel vergund zijn op de buurerven en welke richtafstanden daarbij horen op grond van de tabel.

- Hertenweg 10 -> Agrarische bestemming grondgebonden veehouderij met als 2e tak (ondergeschikte nevenfunctie) intensieve veehouderij (milieucat. 4.1) -> 200 meter;
- Hertenweg 3 -> Agrarische bestemming in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf / veehouderij als 2e tak (milieucat. 3.2) -> 100 meter.

2. Bepaal aan de hand van de tabel of sommige van de bij punt 1 gevonden richtafstanden hoger zijn dan de reële maximale richtafstand waar de NOP rekening mee houdt, namelijk 30 meter, en laat deze vervolgens geheel buiten beschouwing.

- Hertenweg 10 -> 200 meter wordt 30 meter;
- Hertenweg 3 -> 100 meter wordt 30 meter.

3. Ga voor de planologische maximalisatie uit van de hoogste richtafstand die is overgebleven na de correctie bij punt 2.

- Hertenweg 10 -> planologische maximalisatie 30 meter;
- Hertenweg 3 -> planologische maximalisatie 30 meter.

4. Bepaal vervolgens welke bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk uitgeoefend worden op de buurerven en welke richtafstanden daarbij horen op grond van de tabel.

- Hertenweg 10 -> voor een burgerwoning zijn geen richtafstanden van toepassing.
- Hertenweg 3 -> akkerbouw en fruitteeltbedrijven bekend onder: "Stille Maatschap J.H. Balk en E.M.A.Balk-Spruit" (milieucat. 2) -> 30 meter.

5. Vergelijk de richtafstand gevonden bij punt 4 met die bij punt 3 en selecteer vervolgens de hoogste.

- Hertenweg 10 -> 30 meter;
- Hertenweg 3 -> 30 meter.

6. Pas op de richtafstand gevonden bij punt 5 de correctie voor gemengd gebied¹ toe en eventueel de correctie voor de erfsingel.

- Hertenweg 10 -> 30 meter -> gemengd gebied 10 meter (geen correctie erfsingel)
- Hertenweg 3 -> 30 meter -> gemengd gebied 10 meter (geen correctie erfsingel)

7. Meet vervolgens vanaf de grens van het naburig erf naar het punt van de uiterste situering van de gevel van de gevoelige bestemming dat het dichtst bij het naburig erf ligt of de richtafstand haalbaar is.

- Hertenweg 10 -> de afstand tot de te realiseren woning bedraagt circa 70 meter (zie figuur 4.6). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde afstand van 10 meter zoals vastgesteld bij stap 6. Ook als rekening wordt gehouden met vier meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen);
- Hertenweg 3 -> de afstand tot de te realiseren woning bedraagt circa 80 meter (zie figuur 4.6). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde afstand van 10 meter zoals vastgesteld bij stap 6. Ook als rekening wordt gehouden met vier meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw voor vergunningvrij bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen).

Uit het stappenplan volgt dat voldaan wordt aan de richtafstand. Daarmee is het overeenkomstig de gemeentelijke nota “milieuzonering bij vestiging gevoelige functies in het buitengebied” van de gemeente Noordoostpolder aannemelijk dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woning.

Conclusie

Overeenkomstig de nota “milieuzonering bij vestiging gevoelige functies in het buitengebied” van de gemeente Noordoostpolder is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woning. De bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om dit te beoordelen is aansluiting gezocht bij het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin zijn grenswaarden opgenomen op de gevel van geluidgevoelige gebouwen. De te slopen woning op het perceel is op een kortere afstand gelegen dan de nieuw te realiseren woning. De te slopen woning op het perceel was dan ook bepalend voor de akoestische mogelijkheden van het bedrijf. Het bedrijf zal, door de op grotere afstand te realiseren woning, vanuit akoestisch oogpunt niet in zijn bedrijfsvoering worden beperkt.

Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.

4.9

Verkeer en parkeren

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

1. ¹ In de gemeentelijke nota is aangegeven: “het buitengebied is echter, wat de Handreiking VNG noemt, een gemengd gebied”

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

De nieuwe woning zal niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren. Het aantal woningen blijft gelijk en op het perceel is voldoende gelegenheid op te parkeren op eigen perceel. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de bestaande inrit.

4.10 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Voorliggend project voorziet in een toevoeging van een woning en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.11 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.

Relatie met het project

Op het perceel Hertenvweg 8 te Kraggenburg is sprake van een voormalig agrarisch erf, waarvan inmiddels de agrarische functie verloren hebben. Op het erf staat een voormalig bedrijfswoning. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning te slopen en deze te vervangen voor een nieuwe woning op een andere locatie op het perceel. Tevens wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar het reguliere gebruik op het perceel, namelijk wonen.

Op het perceel staan meerdere verouderde bouwwerken. Deze worden op termijn ook gesloopt. Het bestemmingsplan voorziet in een fasering.

Fasering in te slopen bebouwing

Achter op het perceel staan 2 grotere bijgebouwen, voormalige agrarische schuren behorende tot de voormalige agrarische bestemming. Deze bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 686 m².

Deze worden op een later moment gesloopt. Dat heeft onder andere te maken met een nog uit te voeren vleermuizenprotocol (zie paragraaf 4.6). Het slopen van deze bebouwing staat in principe los van voorliggend bestemmingsplan. Voor het slopen van deze 2 bijgebouwen zal na uitvoering van het vleermuizenprotocol een afzonderlijke sloopmelding worden ingediend. Indien nodig een ontheffing Wet natuurbescherming.

Oppervlakteberekening:

- Te slopen bijgebouwen: $21 + 29 = 50 \text{ m}^2$.
- Te slopen bedrijfswoning : 103 m^2
- Nieuw te bouwen woning : 178 m^2

Voor de watertoets wordt rekening gehouden met de fasering in het project. In het plan is sprake van een toename van 25 m^2 aan verharding. De nieuwe woning maakt gebruik van de aanwezige afvoervoorzieningen (hemelwater en afvalwater)

Op de langere termijn worden dus meerdere bouwwerken (686 m^2) gesloopt evenals een erfverharding van 282 m^2 verwijderd.

Watertoetsprocedure

Op 26 juni 2020 is via www.dewatertoets.nl een gewijzigde watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Hertenweg 8 te Kraggenburg zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland. De korte procedure is van toepassing.

Het waterschap heeft de uitgangspuntennotitie voor de korte procedure van de watertoets afgegeven. Deze uitgangspuntennotitie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Per brief van 12 november 2020 heeft het waterschap Zuiderzeeland in het kader van het wettelijke vooroverleg ook nog gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze brief, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, heeft het waterschap aangegeven dat na het doorvoeren van enkele aanpassingen, het aspect water akkoord is. Onderstaand wordt nader ingegaan op de brief en de doorgevoerde aanpassingen.

Positief wateradvies na aanpassing

De gewenste ontwikkeling heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. Wij vragen de waterparagraaf nog op enkele punten aan te vullen. Een deel van de gevraagde informatie staat in ons Waterkader of in de uitgangspuntennotitie (resultaat van de uitgevoerde digitale watertoets). Onderstaande aspecten wenst het waterschap aangevuld te zien.

Aanvullen aspect Voldoende water

- Streefbeeld & uitgangspunt van onderdeel 'wateroverlast' opnemen;
- Opnemen dat de ontwikkeling is gelegen in landelijk gebied en dat de netto toename in verharding kleiner is dan 2.500 m^2 waardoor geen compensatieopgave bestaat.

Aanvullen aspect Schoon water

- Aangeven of (bekend is of) uitlopende (bouw)materialen worden toegepast.
- Opnemen dat in de nabijheid van het perceel momenteel geen openbaar rioolsysteem aanwezig is.

Hierna is het streefbeeld & uitgangspunt van het onderdeel wateroverlast weergegeven.

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.

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.

Ontwikkeling in landelijk gebied

De ontwikkeling is gelegen in het landelijk gebied. De netto toename aan verhard oppervlakte bedraagt minder dan 2.500 m², zodoende is er geen compensatieopgave aanwezig. Voor de bepaling van de compensatieopgave mogen ook de toekomstig te slopen gebouwen en verwijdering van erfverharding meegerekend worden. Ook met instandhouding van deze bebouwing & verharding bestaat echter geen compensatieopgave.

Thema Schoon water

In het bouwplan wordt voor enkele bouwdelen gebruik gemaakt van materialen die kunnen uitlogen, te weten de goot, hwa en de dakkapel. Verder kan worden aangegeven dat in de nabijheid van het perceel momenteel geen openbaar rioolsysteem aanwezig is.

Vervolg voor initiatiefnemer

Het waterschap verzoekt om de initiatiefnemer erop te attenderen dat voor de planontwikkeling diverse meldings- en/of vergunningplichten bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage 'Vervolg voor de initiatiefnemer' bij de brief van het waterschap van 12 november 2020.

Het volledige watertoetsdocument van 26 juni 2020 en de brief met bijlage van het waterschap van 12 november 2020 zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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 11.2 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:

- 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.

Er is echter sprake van vervangende nieuwbouw van een woning. Het aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk, zodat er ook gezien de wet- en regelgeving van 2017 aangaande het Besluit m.e.r. ook geen reden is voor het opstellen van een vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie.

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 bestemmingen

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor (semi) agrarische bedrijvigheid, de waterhuishouding, extensieve openluchtrecreatie, zoals fietsen voetpaden, sloten, watergangen en kavelpaden. Verder zijn de hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, ontsluitingswegen en paden, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Op de gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan.

Groen – Erfsingel

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

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

Wonen – Voormalige agrarische erven

De gronden van de voormalige agrarische boerderij krijgt de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarische erven'. Hiermee wordt het gebruik van de voormalige boerderij als burgerwoning mogelijk gemaakt. De woning is middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan' aangegeven. Hiermee wordt de bouw van meerdere woningen tegengegaan.

Tot slot wordt middels een voorwaardelijke verplichting een beplantingsplan (met inrichtingstekening) van kracht. Hier wordt het in stand houden van de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Het beplantingsplan wordt opgenomen als bijlage bij de planregels.

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 Hertenweg 8 te Kraggenburg te wijzigen naar een bestemming 'Wonen – Voormalige agrarische erven'. De te behouden erfsingel wordt bestemd als 'Groen – Erfsingel'. Tevens is een deel van het plangebied bestemd als agrarisch, waar door middel van een specifieke aanduiding is gereguleerd dat deze gronden voor semi-agrarisch gebruik mogen worden aangewend.

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

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan naar de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland gestuurd.

De provincie Flevoland heeft per mail van 11 oktober 2020 laten weten dat het plan past binnen de provinciale kaders en zien daarom geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en kunnen instemmen met het plan.

Het waterschap Zuiderzeeland heeft per mail van 12 november laten weten dat, na het doorvoeren van enkele tekstuele toevoegingen, ingestemd kan worden met het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze tekstuele tekstvoorstellen verwerkt en ook benoemd in paragraaf 4.11

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Bijlagen bij het bestemmingsplan

Projectgegevens

Project : Hertenweg 8 te Kraggenburg
Projectnummer : RB 50.027
IMRO : NL.IMRO.0171.BPHertenweg8-VS01
Versie : 01
Datum : Januari 2021

RooBeek Advies

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