

Bestemmingsplan
**Landelijk gebied,
Sloefweg 5 te Ens**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN 'LANDELIJK GEBIED, SLOEFWEG 5 TE ENS'

Plan: Landelijk gebied, Sloefweg 5 te Ens
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00681-VS01
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	10
2.1	LANDSCHAP EN OMGEVING	10
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	PLANBESCHRIJVING	12
3.2	VERKEER & PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	23
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	GEUR	29
5.7	ECOLOGIE	29
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.9	KABELS & LEIDINGEN	33
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	ALGEMEEN	35
6.2	BELEIDSKADERS	35
6.3	WATERTOETSPROCES	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
9.2	ZIENSWIJZEN	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	43	

BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	44
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	45
BIJLAGE 3	WATERTOETSRESULTAAT	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Sloefweg 5 te Ens, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder, bevindt zich een agrarisch erf. Alleen het achterste deel van het erf is nog agrarisch in gebruik ten behoeve van de opslag van agrarische materieel en agrarische akkerbouwproducten van een akkerbouwbedrijf uit de omgeving.

Initiatiefnemer wil een bestaande schuur slopen en een nieuwe werktuigenberging realiseren deels buiten het agrarisch bouwvlak. Daarnaast is de voormalige bedrijfswoning voor op het erf inmiddels niet meer in gebruik als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf, maar wordt deze regulier bewoond wat in strijd met de gebruiksregels van de beheersverordening 'Landelijk gebied' is. Om de werktuigenberging op de gewenste locatie te kunnen bouwen en de reguliere bewoning van de voormalige bedrijfswoning te legaliseren is een herziening van de beheersverordening noodzakelijk.

De gemeente Noordoostpolder heeft naar aanleiding van een principeverzoek aangegeven onder een aantal voorwaarden aan deze ontwikkeling te willen meewerken:

- De voorzijde van het perceel krijgt een woonbestemming die 'burgerbewoning' mogelijk maakt.
- De achterzijde blijft een agrarische bestemming behouden, waarbij de gebruiksmogelijkheden worden teruggeschaald in die zin dat uitsluitend nog opslag van materieel en agrarische producten mogelijk is.
- Een uitbreiding van het agrarisch bedrijfsperceel in de diepte, voor zover noodzakelijk is ten behoeve van de bouw van de nieuwe werktuigenberging.
- Het behoud en versterken van de aanwezige erfsingel borgen in de planregels via een voorwaardelijke verplichting (hiervoor dient een erfinrichtingsplan te worden gemaakt).

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Sloefweg 5 te Ens, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. De kern Ens bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand, ten zuiden van het plangebied. Op circa 3.4 kilometer ten noorden ligt Emmeloord. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ens en Emmeloord en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Sloefweg 5 te Ens' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00681-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

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

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



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van de beheersverordening 'Landelijk gebied' zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch gebied'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf met als tweede tak intensieve veehouderij tot 2.500m². Binnen elk op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak (zwarte onderbroken lijn) mag uitsluitend bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd. Onder die bebouwing zijn begrepen kassen, ten hoogste één woning, zijnde een bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen. Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waaronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilos en andere silos of boogkassen.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van de geldende beheersverordening is het niet toegestaan om buiten het bebouwingsvlak te bouwen. Daarnaast is het niet toegestaan de bedrijfswoning te gebruiken voor reguliere bewoning. De agrarische bestemming wordt door middel van voorliggende bestemmingsplan verruimd/verlegd ten behoeve van de nieuwe werktuigenberging. Hierbij worden de gebruiksmogelijkheden terug geschaald in die zin dat uitsluitend nog opslag van materieel en agrarische producten ten behoeve van een akkerbouwbedrijf mogelijk is. Het deel van het erf met de woning krijgt een woonbestemming, waarmee burgerbewoning wordt toegestaan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

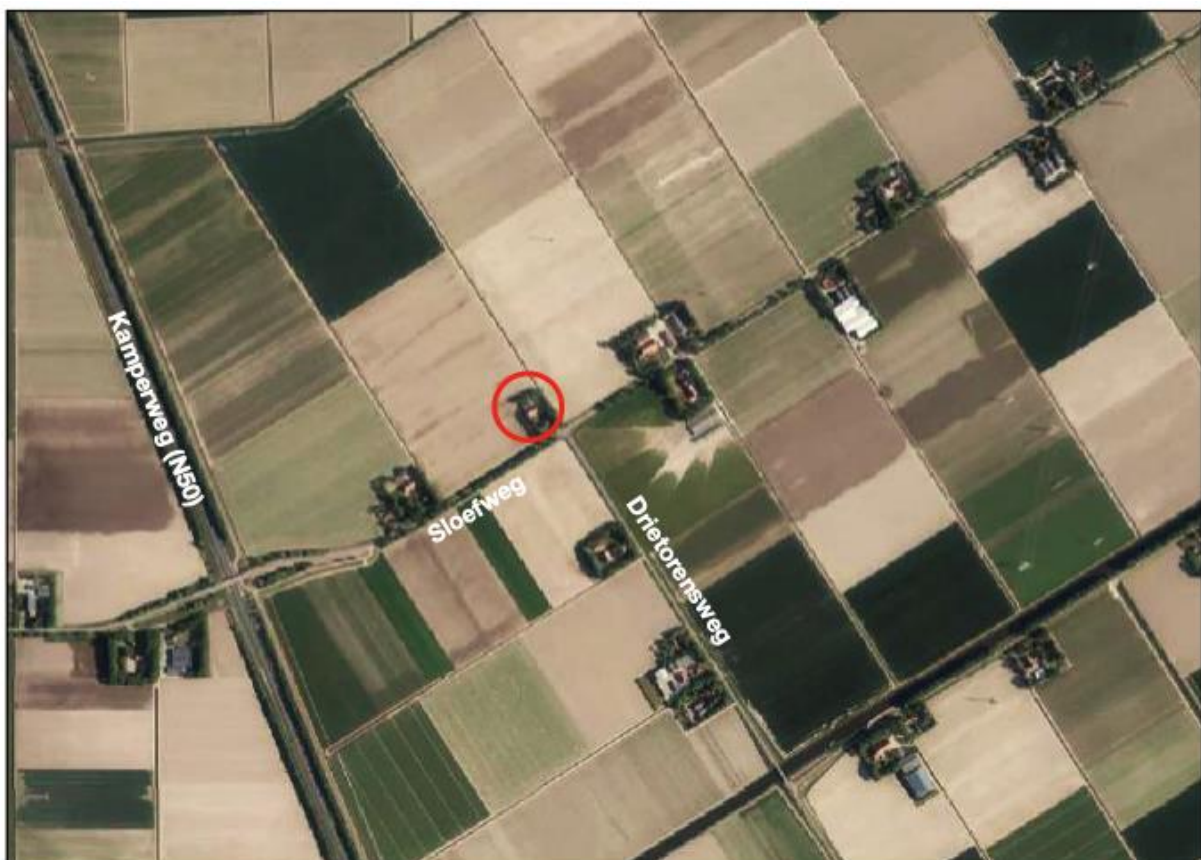
Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschap en omgeving

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

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



Afbeelding 2.1

Luchtfoto liggend plangebied in de omgeving (Bron: PDOK)

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Sloefweg 5 te Ens. Het perceel heeft een agrarische bestemming, echter wordt alleen het achterste deel van het erf nog voor agrarische akkerbouwactiviteiten gebruikt. De bedrijfswoning, bijbehorende tuin en schuur worden regulier bewoond.

Het erf is aan zowel de oost als westzijde begrensd door een forse houtwal en omgeven door een forse groenwal die de bebouwing grotendeels aan het zicht onttrekt. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn een bedrijfswoning en twee schuren aanwezig. Deels zijn de gronden verhard, de rest van de gronden zijn in gebruik als tuin en agrarische cultuurgrond. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In

afbeelding 2.3 is een straatbeeld van de huidige situatie weergegeven, gezien vanaf de splitsing Sloefweg/Drietorensweg.



Afbeelding 2.2

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



Afbeelding 2.3

Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview, april 2019)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

3.1.1 Ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verleggen/verruimen van het agrarisch bouwvlak aan de achterzijde van het erf ten behoeve van de nieuw te bouwen werktuigenberging en bijbehorend erf. Daarnaast krijgt het erfdeel behorende bij de woning een woonbestemming conform het feitelijke gebruik. Om te waarborgen dat de woonfunctie geen hinder ondervindt van de agrarische activiteiten worden de gebruiksmogelijkheden van de agrarische bestemming terug geschaald in die zin dat uitsluitend nog opslag van materieel en agrarische producten ten behoeve van een akkerbouwbedrijf mogelijk is.

In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie binnen plangebied op de erfinrichtingstekening weergegeven.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingstekening plangebied (Bron: Huls Architecten)

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Een van de gemeentelijke voorwaarden voor medewerking aan het plan is het behoud en versterken van de aanwezige erfsingels. Door Huls Architecten is hiervoor een erfinrichtingsplan gemaakt. In afbeelding 3.1 is deze reeds weergegeven.

De bestaande erfsingels aan de rechter en linkerzijde van het erf blijven behouden. De achterste erfsingel wordt verplaatst naar de achterzijde van het nieuwe erf. De bestaande erfsingels wordt verlengd, zodat deze hierop aansluiten. De nieuw singels hebben net als de bestaande singels een breedte van circa 6 meter. Aan de rechter bovenzijde van het erf wordt een ontsluiting naar het achterliggende akkerland aangelegd, zodat men direct met de machines het land op kan.

Het behoud en versterken van de landschappelijke inpassing van het erf is gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit bestemmingsplan.

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt een bestaande schuur gesloopt en vervangen door een nieuwe werktuigenberging. Hiervoor dient het agrarisch bouwvlak aan de achterzijde te worden verruimd. Daarnaast wordt de reguliere bewoning van de bedrijfswoning positief bestemd met een woonbestemming.

Hoewel er sprake is van een planologische wijziging, verandert de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet of nauwelijks. De woning wordt reeds bewoond, dit verandert niet. Op het achtererf vinden reeds agrarische bedrijfsactiviteiten plaats, ook dit verandert qua functie niet. Wel wordt er nieuwe en beter bruikbare bebouwing opgericht en de toegestane agrarische activiteiten worden beperkt tot opslag van materieel en agrarische producten. De ontsluiting van het erf via één in- en uitrit op de Sloefweg blijft ongewijzigd. Aan de achterzijde (noordzijde) van het erf wordt tevens een ontsluiting naar het akkerland aangelegd, zodat men direct met de machines het land op kan.

Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij binnen het agrarisch bouwvlak een volwaardig grondgebonden of intensief agrarisch bedrijf is toegestaan, nemen de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking niet toe.

3.2.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De agrarische opslagfunctie (achtererf) in combinatie met de woonfunctie (voor erf) gaan goed samen op deze locatie en geven de locatie toekomstperspectief. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 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 Nationale Omgevingsvisie.

Wat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' betreft kan worden gesteld dat er gelet op de ligging in het buitengebied en functie (wonen/agrarisch) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft uitsluitend een bouwvlak verruiming te behoeve van de agrarische functie en functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aangepast agrarisch bouwvlak aan de achterzijde van de locatie Sloefweg 5 ten behoeve van een nieuwe werktuigenberging en bijbehorend erf. De agrarische gebruiksmogelijkheden worden terug geschaald tot opslag van materieel en agrarisch producten. De voormalige bedrijfswoning en bijbehorend bijgebouw, die feitelijk reeds voor reguliere bewoning worden gebruikt, worden voorzien van een hierbij passende woonbestemming. Op deze wijze wordt enerzijds voorzien in passende agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf. Daarnaast wordt het bestaande woongebouw planologisch ingepast. Op deze wijze heeft het erf een duurzaam toekomstperspectief wat goed aansluit bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek 'Het Verhaal van Flevoland').

4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

4.2.2.1 Algemeen

Per 1 januari 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Op dat moment moet elke provincie beschikken over een Omgevingsvisie, een of meer programma's en een Omgevingsverordening. Het op 27 februari 2019 door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgestelde Omgevingsprogramma

Flevoland vindt haar grondslag dan ook in de Omgevingswet. Daarnaast is de grondslag te vinden in diverse vigerende wetten, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming. Het Omgevingsprogramma omvat daarmee de op dit moment verplichte plannen: het milieubeleidsplan, het regionale waterplan en het verkeer- en vervoersplan.

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

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

De provincie streeft ernaar om dit programma jaarlijks te actualiseren en waar nodig aan te vullen met overig provinciaal beleid. Zo kunnen in volgende versies onderwerpen worden toegevoegd die betrekking hebben op bijvoorbeeld economisch of sociaal beleid. Ook kunnen programma's worden toegevoegd met een meer gebiedsgebonden of thematische aanpak.

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

4.2.2.2 Ruimte

Algemeen

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

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

Landelijk gebied

Het plangebied maakt binnen het thema 'Ruimte' onderdeel uit van het 'Landelijk gebied'.

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.

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

In voorliggend geval is sprake van een erf met een agrarische bestemming welke haar agrarische functie voor een deel heeft verloren. De bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw zijn afgesplitst. Het achtererf met daar aanwezige schuur wordt nog wel voor agrarische activiteiten gebruikt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aangepast agrarisch bouwvlak aan de achterzijde van de locatie Sloefweg 5 ten behoeve van een nieuwe werktuigenberging en bijbehorend erf. De agrarische gebruiksmogelijkheden worden hierbij terug geschaald tot opslag van materieel en agrarisch producten. De voormalige bedrijfswoning en bijbehorend bijgebouw die feitelijk reeds voor reguliere bewoning worden gebruikt worden voorzien van een hierbij passende woonbestemming. Op deze wijze wordt enerzijds voorzien in passende agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het akkerbouwbedrijf. Daarnaast wordt het bestaande woongebruik planologisch ingepast. Op deze wijze heeft het erf een duurzaam toekomstperspectief wat goed aansluit bij het streven naar een vitaal landelijk gebied met nieuwe functies die zijn verweven met de landbouwfunctie.

4.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

4.2.3.1 Algemeen

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

4.2.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening

In geval van voorgenomen ontwikkeling zijn geen artikelen uit de omgevingsverordening van belang.

4.2.4 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

4.2.4.1 Algemeen

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

De provincie wil verdere ontwikkeling van de landbouw stimuleren zodat het landelijk gebied vitaal en duurzaam blijft. Zij vindt het daarom van belang meer ruimte te bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante (maar ook niet- agrarische functies) en de mogelijkheid te bieden om (voormalige) agrarische bouwpercelen te

vergroten. Dit mag er dan uiteraard niet toe leiden dat de reeds in het landelijk gebied aanwezige functies gehinderd worden, noch dat het landelijk gebied verstedelijkt.

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zoals verwoord in artikelen in de beleidsregel zijn hierna weergegeven:

- Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij belemmeringen en hinder ontstaan voor het functioneren van de naastgelegen (agrarische) bedrijven en/of activiteiten, zoals wonen en recreëren. Indien nodig en mogelijk zal dit nader worden geregeld in een (milieu)vergunning (art. 4.1).
- Voorkomen van verstedelijking landelijk gebied (art. 4.2).
- Per (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt uitgegaan van één woning. Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning (art. 4.4).
- Het ruimtelijke splitsen van een (voormalig) agrarisch bouwperceel is niet toegestaan (art. 4.6).
- Landschappelijke inpassing (art. 4.7).
- Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen dan wel de ontwikkeling van niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij dit leidt tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling (art. 4.8).
- Er wordt naar gestreefd, dat recreatieve en/of toeristische activiteiten en andere publiek aantrekkende activiteiten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets (art. 4.9).

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

In dit geval wordt het erf kadastraal gesplitst en komt er een nieuw bestemmingsplan met de mogelijkheid voor wonen en agrarisch (beperkt tot opslag). De kadastrale (en ruimtelijke) splitsing van onderhavig bestemmingsplan zorgt er niet voor dat er twee erven ontstaan. Er is nog steeds sprake van één erf, met daarop twee bestemmingen. Bij recht is uitbreiding niet toegestaan. Bij wens tot uitbreiding ligt hier een overweging aan ten grondslag. Beleidsmatig wordt dan gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden als erf in zijn geheel en niet als twee afzonderlijke erven.

Zoals aangegeven wordt de voormalige bedrijfswoning en bijbehorend bijgebouw feitelijk reeds voor reguliere bewoning gebruik en worden met een woonbestemming voorzien van een passende bestemming. Omdat de agrarische gebruiksmogelijkheden beperkt worden tot opslag vormen ze geen belemmering voor de woonfunctie. Andersom vormt de woonfunctie geen belemmering voor de agrarische activiteiten en andere agrarische bedrijven in de omgeving. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan. De bestaande erfbeplanting blijft behouden en wordt versterkt, dit is vastgelegd middels een erfinrichtingsplan gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de beleidsregel die beoogd kleinschalige ontwikkelingen mogelijk te maken, waarbij verschillende functies in het buitengebied elkaar niet belemmeren.

4.2.5 Toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft.

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

4.3.1.2 Ambitie Landbouw

De gemeente Noordoostpolder is trots op haar agrarische achtergrond en wil dit blijven uitstralen. De landbouwsector en de innovatie die daarin plaatsheeft moet ook in de toekomst internationaal hoog aangeschreven staan. Er wordt ontwikkelingsruimte geboden voor schaalvergroting, maar ook aan vrijkomende bedrijven. Dit laatste is noodzakelijk om de vitaliteit van het gebied te borgen. Landbouw blijft de primaire functie in het landelijk gebied. Het zorgt ervoor dat het unieke polderlandschap open blijft en niet langzaam 'verrommelt' door andere functies. Het inzetten op functiescheiding tussen landbouw en andere functies draagt hieraan bij.

Verruiming van agrarische erven

Bedrijven krijgen ruimte voor uitbreiding van het agrarische erf ten behoeve van een rendabele agrarische bedrijfsvoering. Erven mogen in de toekomst tot 3,0 ha bruto worden uitgebreid, waarbij de breedte maximaal 150 meter mag zijn en de diepte maximaal 200 meter. De grens van het erf wordt daarbij aan de achterkant en zijkant gevormd door het hart van de erf-/kavelsloot, terwijl de grens aan de voorkant van het erf wordt gevormd door de (kadastrale) begrenzing met de weg. Afhankelijk van de situatie en functie wordt in het kader van het bestemmingsplan maatwerk geleverd. Er geldt overigens een rooilijn van 33 meter vanaf de weg.

Akkerbouw en tuinbouw

Het agrarisch grondgebruik is de primaire functie in het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. Daarbij gaat het bij het overgrote deel van de gronden om akkerbouwbedrijven. De geomorfologische opbouw van de polder is bepalend geweest voor welk type agrarisch bedrijf zich waar heeft gevestigd. In de hele polder en over grote oppervlakten wordt op zware zavelgronden akkerbouw in de vorm van aardappelen, bieten, winterwortelen, tarwe en uien geteeld. De pootaardappelteelt is in de gemeente Noordoostpolder bijzonder sterk ontwikkeld.

Naast de akkerbouw omvat de tuinbouw in open grond een aanzienlijk deel van het agrarisch grondgebruik. De tuin- en teeltbedrijven zijn over de hele polder verspreid. Op de lichte zavelgronden in het noordwesten worden veel sierbloemen en bollen geteeld. De bloeiende bollenvelden in het voorjaar zijn bepalend voor het beeld en de uitstraling van het landelijk gebied van de gemeente.

De gemeente Noordoostpolder wil de landbouw - en zeker de akkerbouw en de tuinbouw - de komende jaren volop de ruimte bieden. Het overgrote deel van het landelijk gebied blijft primair in gebruik als landbouwgebied.

4.3.1.3 Ambitie Bevolking en wonen

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

Wonen op vrijkomende agrarische erven

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

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

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

In voorliggend geval is sprake van een erf met een agrarische bestemming welke haar agrarische functie voor een deel heeft verloren. De bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw zijn afgesplitst. Het achtererf met daar aanwezige schuur wordt nog wel volop voor agrarische activiteiten gebruikt.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aangepast agrarisch bouwvlak aan de achterzijde van de locatie Sloefweg 5 ten behoeve van een nieuwe werktuigenberging en bijbehorend erf voor het akkerbouwbedrijf. De agrarische gebruiksmogelijkheden worden terug geschaald tot opslag van materieel en agrarisch producten. Op deze wijze kan het akkerbouwbedrijf het erf goed blijven gebruiken, maar vormen de activiteiten geen belemmering voor de woonfunctie op het voorerf.

De voormalige bedrijfswoning en bijbehorend bijgebouw worden reeds voor reguliere bewoning gebruikt. Er is in dit specifieke geval daarom niet zozeer sprake van een vrijgekomen agrarisch erf. Echter de bedrijfswoning heeft geen functie meer voor de akkerbouwactiviteiten die op het achtererf worden uitgevoerd. Door het voorerf met de woning een passende woonbestemming te geven kan dit gebruik duurzaam worden voortgezet en kan worden geïnvesteerd in het erf en de bebouwing.

De erfsingel rondom het plangebied blijft intact, zodat het kenmerkende 'groene eiland' gehandhaafd blijft en waar nodig is wordt aangeplant. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit paragraaf 5.5 (milieuzonering) en 5.6 (geur) blijkt verder dat omliggende (agrarische) bedrijven als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

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

4.3.2 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

4.3.2.1 Algemeen

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

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

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

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

4.3.2.2 *Welstandscriteria Landelijk gebied*

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

Beleid

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

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

Toelichting

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

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

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

4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder*

Voor de nieuwe werktuigenberging op het erf gelden welstandscriteria. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de werktuigenberging wordt getoetst aan de welstandsnota.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning is een bestaande geluidsgevoelige functie die wordt omgezet naar een reguliere woning. De Wgh maakt geen onderscheidt in reguliere en bedrijfswoningen. De aspecten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai behoeven daarom geen nadere aandacht. Wat betreft de invloed van de ontwikkeling op functie/bedrijven in de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Door Terra Agribusiness is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de gronden binnen het plangebied die een woonbestemming krijgen. De resultaten van het bodemonderzoek worden hierna behandeld. Voor de rapportage van het bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

In de bovengrondmengmonsters (BM1, BM2 en BM4) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM3) is een lichte verhoging PCB som 7 aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn lichte verhogingen 1,1,2-Trichloorethaan, zink en barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Verwacht wordt dat de situatie verbeterd, omdat agrarische gebruiksmogelijkheden zoals het houden van vee worden ingeperkt.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

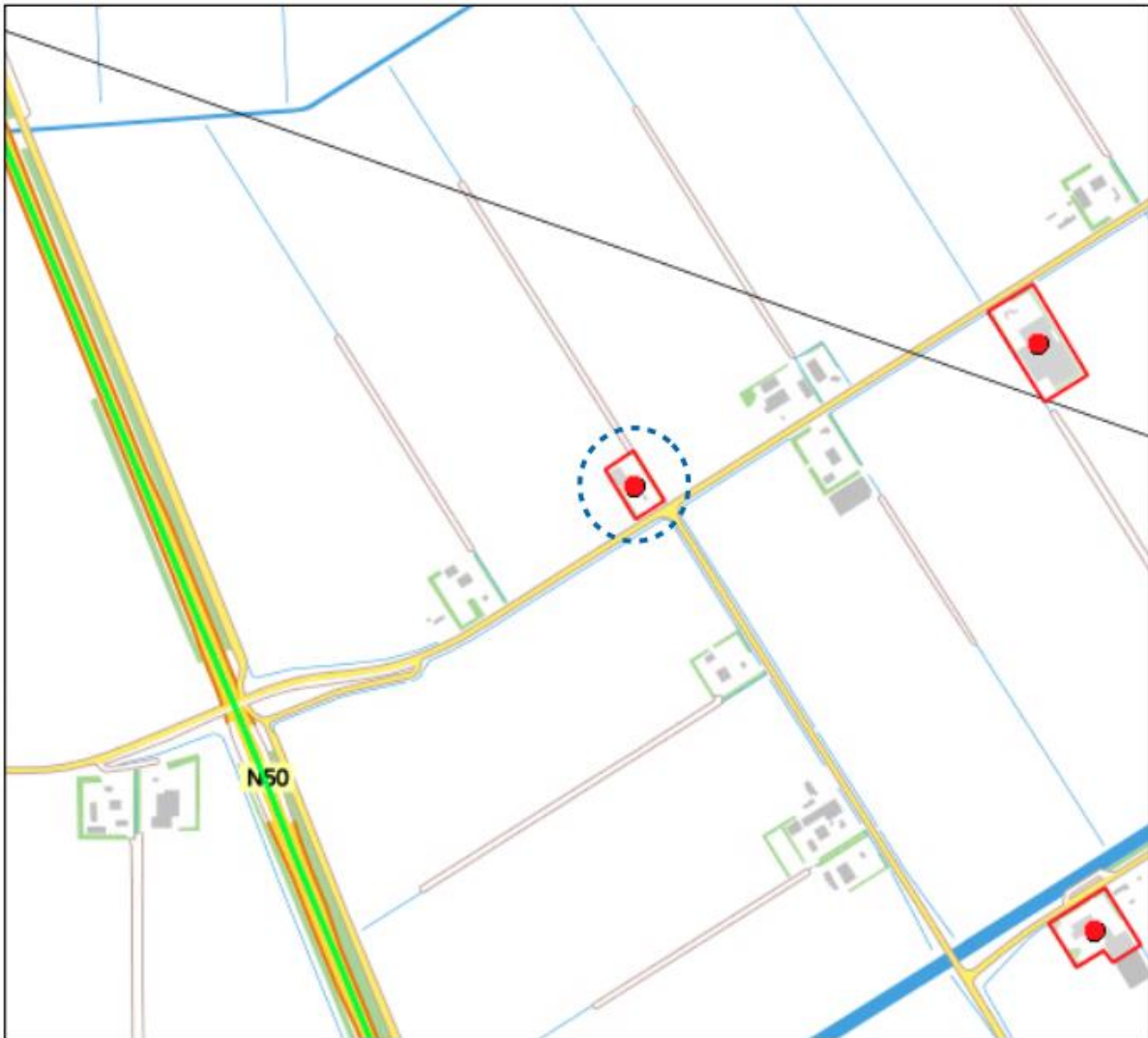
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



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

Binnen het plangebied zelf en in de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere risicovolle inrichtingen (rode stip met rode contour). Het betreffen bovengrondse opslagtanks (propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas). De plaatsgebonden risicocontour van de bovengrondse opslagtank bedraagt voor de tank binnen het plangebied 20 meter.

Verder ligt op circa 700 meter ten westen van het plangebied het Basisnet wegtraject "N50: Knp. Emmeloord - afrit N352 (Ens)". Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het groepsrisico-plafond ligt op 48 meter. Er geldt voor dit traject geen plasbrandaandachtsgebied.

In voorliggend geval gaat het uitsluitend om de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar reguliere woningen. Daarnaast wordt een nieuwe werktuigenberging binnen het agrarische deel van het erf gerealiseerd. Door de ontwikkeling neemt het aantal personen dat verblijft binnen het plangebied niet toe. Er is daarom eveneens geen toename van het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

In voorliggend geval is sprake van buitengebied met verspreid liggende agrarische en woonerven. Er is in dit geval sprake van 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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Dit plan voorziet in de gedeeltelijke functiewijziging van agrarisch naar wonen. De functie wonen is geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Daarnaast wordt het agrarisch bouwvlak aan de achterzijde verruimd ten behoeve van een nieuwe werktuigenberging ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. Hierbij worden de agrarische gebruiksmogelijkheden terug geschaald naar materieelopslag en opslag van agrarische producten. Een dergelijke functie kan op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' worden gezien als 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)'. Het betreft een milieucategorie 2 activiteit met in het omgevingstype 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 10 meter voor eventuele geluidshinder. De richtafstanden voor geur, stof bedragen 0 meter.

De woning ligt in de huidige situatie op voldoende afstand (ruim 40 meter). In voorliggend geval worden de agrarische en woonbestemming via planologisch maatwerk naast elkaar mogelijk gemaakt. Enerzijds worden de agrarische activiteiten beperkt tot opslag ten behoeve van het akkerbouwbedrijf (maximaal categorie 2). Verder wordt ter plaatse van de woning een bouwvlak opgenomen en wordt op het achterste deel van de woonbestemming, een strook van 10 meter, geen verblijfsobjecten toegestaan. Op deze wijze kunnen de woning en bijbehorende bouwwerken met een verblijfsfunctie in de toekomst niet binnen hindercontour van de agrarische activiteiten worden gerealiseerd.

Andere woonfuncties bevinden zich op ruim afstand van het plangebied en ondervinden geen hinder.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe werktuigenberging binnen het agrarische gedeelte betreft geen milieugevoelig object en ondervindt ook geen hinder van omliggende functies. Een deel van het erf krijgt in de nieuwe situatie een woonbestemming. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie, maar het betreft in dit geval een reeds bestaande bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is reeds beschermd tegen hinder van omliggende (agrarische) bedrijven. Het beschermingsniveau verandert daarom niet. Daarnaast wordt opgemerkt dat omliggende agrarische bedrijven (Sloefweg 3 en 7 en Drietorensweg 2) allen op meer dan 230 meter afstand van het plangebied liggen.

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies en het planologisch maatwerk met betrekking tot de agrarische en woonfunctie binnen het plangebied (paragraaf 5.5.3.2) mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden binnen het agrarische deel van het plangebied geen veehouderijactiviteiten toegestaan. Agrarische erven in de omgeving waar wel veehouderijactiviteiten zijn toegestaan bevinden zich allen op meer dan 230 meter afstand van het plangebied. Er wordt ruimschoots aan de afstanden zoals aangeven in de Wgh voldaan.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

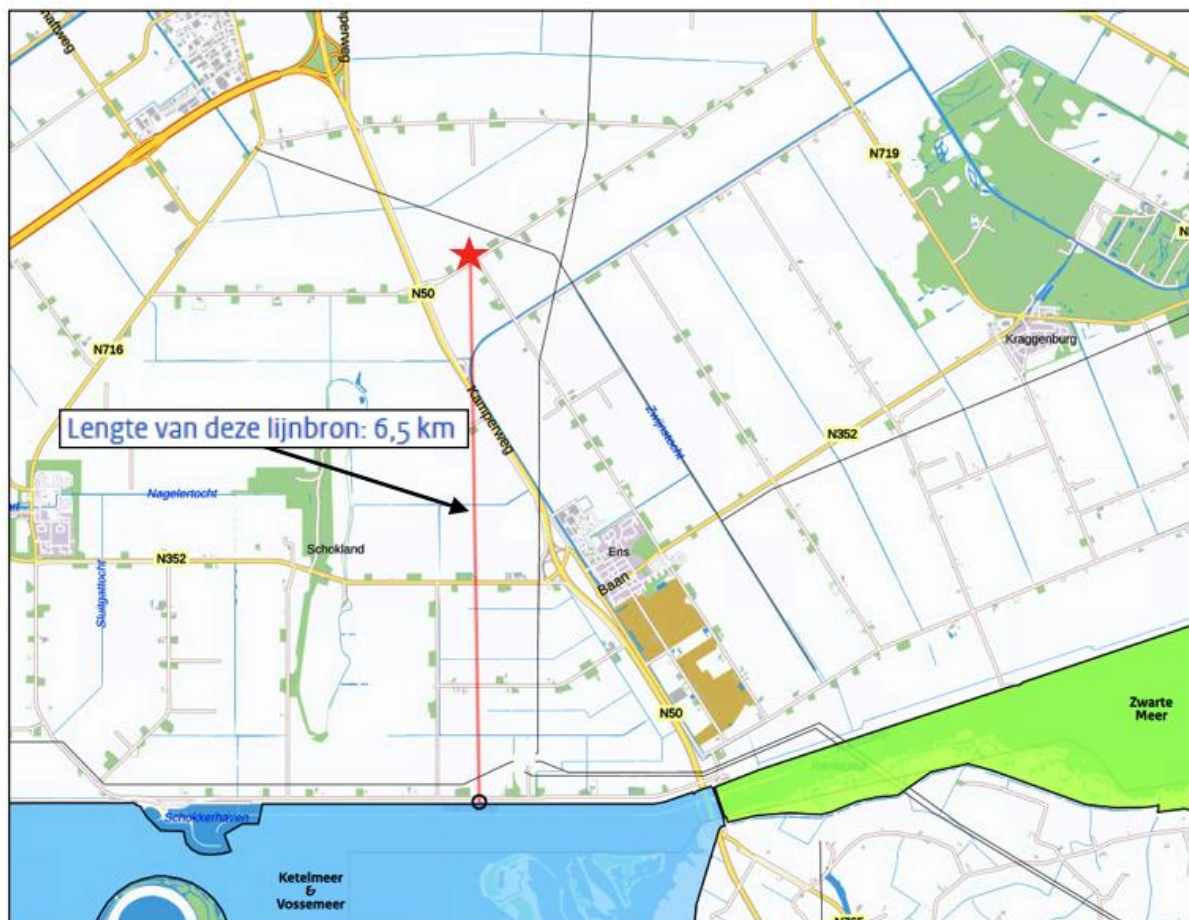
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied 'Zwarte meer' behoren, liggen op circa 7 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



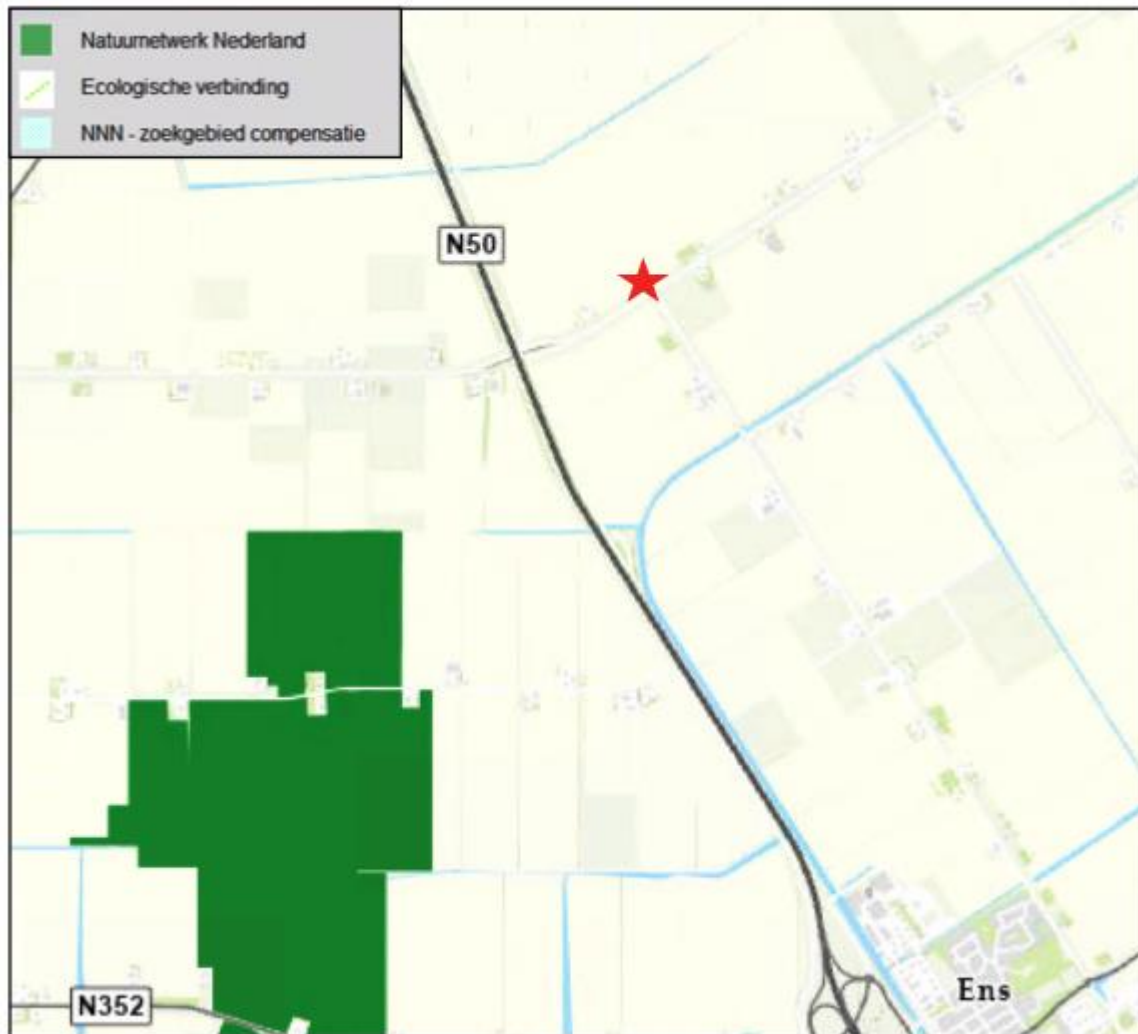
Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: AERIUS.nl)

Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebied, de kleinschalige aard en omvang van de ontwikkeling en het gebruik van het tussenliggende gebied voor landbouw, infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op minimaal 1,7 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (groene vlak) weergegeven.



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

Gelet op de grote afstand en de plaatsgebondenheid van eventuele effecten van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. In voorliggend geval is door Alcedo natuurprojecten een QuickScan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Voor de rapportage van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en het kan worden uitgesloten dat ze aanwezig zijn;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocument huismus, kerkuil of steenuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2021, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Noordoostpolder heeft haar archeologische beleid vastgelegd in het rapport "Erfgoed in de polder, Actualisatie van de archeologische waarden en verwachtingen kaart van de gemeente Noordoostpolder (2018)". Op de archeologische beleidsadvieskaart hebben de gronden binnen het plangebied een verwachtingswaarde WA-8 (laag). Voor de gronden met verwachtingswaarde WA-8 geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 100.000 m² en dieper dan 1 m. Deze onderzoeksgrens wordt niet overschreden door de bouw van de nieuwe werktuigenbergen. Nader onderzoek naar archeologische waarden in de bodem is niet vereist.

In voorliggend bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA-8' opgenomen. Om de bescherming van archeologische waarden richting de toekomst te waarborgen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

Het plangebied en de directe omgeving kent wel een aantal cultuurhistorische karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het perceel bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit. Karakteristieke structuren en kenmerken in de omgeving, zoals de laanbeplantingen en verkavelingspatronen zijn aanwezig. In het voorliggende initiatief wordt de oorspronkelijke inrichting van het voorerf met de bedrijfswoning en bijbehorende schuur, bijbehorende erfsingels en entree van het erf behouden. De aanblik van het erf blijft hiermee gaaf beeld en de aanwezige karakteristieken blijven behouden.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Kabels & leidingen

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

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

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

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

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

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

5.10.2 Situatie projectgebied

5.10.1.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 7 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de kleinschalige aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

5.10.1.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet enerzijds in de uitbreiding van het agrarische deel van het erf. Anderzijds krijgt het voorerf een woonbestemming. Het betreffen directe eindbestemmingen. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. In onderdeel D wordt de ontwikkeling eveneens niet specifiek genoemd. Het dichtst in de buurt komt de activiteit: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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

5.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.2 Beleidskaders

6.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

6.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

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

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

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

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

6.3 Watertoetsproces

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan. De beantwoording van de vragen van de digitale watertoets heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. De planontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Het watertoetsresultaat en wateradviezen van waterschap Zuiderzeeland zijn opgenomen in bijlage 3 en 4 van deze plantoelichting. Bij het advies van 1 oktober zit tevens een bijlage met mogelijke vervolgstappen voor de initiatiefnemer. Hieronder wordt aan de hand van de standaard waterparagraaf ingegaan op de relevante waterthema's voor het plangebied.

Thema Veiligheid

Het plan ligt niet buitendijks 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.

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.

Binnen het plangebied bedraagt de toename van het verharde oppervlak per saldo ca. 515 m². In de huidige situatie staat er een schuur van 420 m². Deze wordt gesloopt en vervangen door een schuur van 700 m². Daarnaast wordt er 235 m² extra bestrating aangelegd. Door de geringe toename van het verharde oppervlak (minder dan 2.500 m² in landelijk gebied) is geen compensatie noodzakelijk voor dit plangebied.

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. Het plangebied bevindt zich binnen tien meter afstand van een bestaande watergang. De watergang wordt ten minste aan één zijde voorzien van een obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed. Bij een waterbreedte vanaf 12 meter geldt dit aan weerszijden. Bij een talud van 1:4 of flauwer is geen onderhoudstrook nodig.

Thema Schoon Water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Uitgangspunten

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

Randvoorwaarde(n)

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain

of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig. Lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) zijn vergunningplichtig. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden verboden door het waterschap.

Planspecifiek

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe werktuigenberging wordt via een erfsloot afgevoerd. De bestaande erfsloot wordt hiervoor verlegd. Dit is aangegeven op de erfinrichtingstekening in bijlage 1 van de regels. Er worden geen uitlogende (bouw)materialen toegepast bij de bouw van de werktuigenbergen.

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.

Uitgangspunt(en)

Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Planspecifiek

In voorliggend geval wordt geen bedrijfsafvalwater geproduceerd. Het betreft uitsluitend een werktuigenberging.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1. Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2. Inleidende regels

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

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

7.2.3. Bestemmingsregels

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

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

7.2.4. Algemene regels

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

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

7.2.5. Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

'Agrarisch' (Artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak is opgenomen voor de gronden aan de achterzijde van het erf ten behoeve van de opslag van materieel en agrarische producten van het akkerbouwbedrijf. Daarnaast is deze bestemming opgenomen ter plaatse van de gronden aan de oost- en westzijde van het woonerf waar het bestaande agrarisch bouwvlak vervalt.

De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot agrarische bedrijvigheid in de vorm van het weiden van vee en/of het telen van gewassen en ter plaatse van het bouwvlak agrarische bedrijvigheid in de vorm van opslag van materieel en agrarische producten ten behoeve van een akkerbouwbedrijf.

Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd, een bedrijfswoning is expliciet uitgesloten. Verder is in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken zonder de aanplant en instandhouding van een erf singel conform de in Bijlage 1 van de regels opgenomen erfinrichtingstekening.

'Wonen – Voormalige agrarische erven' (Artikel 4)

Voor de voormalige bedrijfswoning en bijbehorend erf is de bestemming 'Wonen – Voormalige agrarische erven' opgenomen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming mogen woning, bijhorende bouwwerken en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – verblijfsfunctie, zijn verblijfsruimte in bijbehorende bouwwerken uitgesloten. Dit omdat ze anders te dichtbij de agrarische functie komen.

Verder is een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfsactiviteit onder voorwaarden toegestaan.

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

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Flevoland

Het conceptbestemmingsplan is ter vooroverleg naar de provincie Flevoland gestuurd. De provincie heeft aangegeven dat er extra aandacht besteed dient te worden aan de toetsing van de 'Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied 2008' en dan met name de voorwaarde dat het ruimtelijk splitsen van een (voormalig) agrarisch bouwperceel niet is toegestaan. In paragraaf 4.2.4.2 is dit nader onderbouwd.

9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het conceptbestemmingsplan is ter vooroverleg naar het waterschap Zuiderzeeland gestuurd. Het waterschap heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 is hier reeds nader op ingegaan.

9.2 Inspraak

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

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 september tot en met 20 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

Bijlage 4 Wateradvies waterschap