

Oosterringweg 65-1 te Bant

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Situering van het plangebied	4
1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling	4
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Het plan	7
2.2 Kader	8
2.3 Landschappelijke inpassing	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten	17
4.1 Cultuurhistorie/archeologie	17
4.2 Bodem	19
4.3 Ecologie	20
4.4 Geluid	20
4.5 Milieuzonering	22
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Verkeer en parkeren	24
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Besluit milieueffectrapportage	26
4.10 Water	26
Hoofdstuk 5 Bestemmen	31
5.1 Planregels	31
5.2 Voorliggend bestemmingsplan	31
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Voorbereiding	33
6.2 Uitvoerbaarheid	33
Bijlagen	34
Bijlage 1 Historie erfsingels	35
Bijlage 2 Watertoets	36
Bijlage 3 Bodemonderzoek	37
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Oosterringweg 65-1 te Bant' wordt vastgelegd op welke wijze de horecabestemming van het perceel Oosterringweg 65-1 wordt gewijzigd naar de bestemming 'wonen – voormalige agrarische erven' ten behoeve van de nieuwbouw van een woonhuis met bijgebouwen.

Het erf wordt omzoomd door 'groene lijsten' in de vorm van een erfsingel.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het plan 'Landelijk gebied, Oosterringweg 65-1 te Bant' bestaat uit de volgende stukken:

- a. een toelichting;
- b. een regels, waarin het gebruik van het perceel is vastgelegd;
- c. een verbeelding, waarop het gebied is aangegeven dat betrokken is bij het plan

In de toelichting is een planbeschrijving opgenomen, een beschrijving van het beleid en de resultaten van een aantal onderzoeken.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel aan de Oosterringweg 65-1 te Bant, gelegen in het buitengebied van de Noordoostpolder, globaal ten noorden van Emmeloord en ten oosten van Bant.

Op de navolgende afbeelding is de situering van het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het perceel Oosterringweg 65-1 is de Beheersverordening Landelijk Gebied van kracht. Deze is vastgesteld op 21 maart 2016, met identificatienummer NL.IMRO.0171.BV00001-VS01.

In deze beheersverordening is het destijds geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 - oosterringweg 65-I, Bant 2006 hernieuwd en van toepassing verklaard. Op onderhavige perceel is de bestemming gewijzigd van agrarisch naar horeca.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beheersverordening 'Landelijk gebied' vormt het beleidskader voor de ruimtelijke ordening van het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. Het heeft tot doel het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te regelen en te beheren. Dit met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het landelijk gebied. De beheersverordening vormt een stuk gemeentelijke wetgeving.

In de beheersverordening is voor het betreffende perceel bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004 - oosterringweg 65-I, Bant 2006' van toepassing verklaard. Hierin heeft het erf de bestemming 'Horeca'. Voorheen betrof het een agrarisch perceel. Wonen is hier alleen toegestaan in een bedrijfswoning ten dienste van een horecabedrijf. Reguliere bewoning is hier nu niet toegestaan. Ook kunnen er geen omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' verleend worden als het feitelijk gebruik van het perceel in strijd blijft de toegekende bestemming. De aanvrager wil de huidige bestemming wijzigingen van horeca naar wonen om de bouw van een nieuw woonhuis mogelijk te maken.

Nu de situatie zich voordoet dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een ontwikkeling die niet past binnen de regels van de beheersverordening, dan is dit, evenals bij een bestemmingsplan, mogelijk middels een separate planologische procedure. De beheersverordening zelf biedt geen basis voor nieuwe ontwikkelingen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke en milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de bestemmingen en hoofdstuk 6 sluit af met het onderdeel uitvoerbaarheid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Op 11 november 2020 heeft de aanvrager een principeverzoek voor een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Noordoostpolder. Met dit verzoek wil de aanvrager graag een woning op het adres Oosterringweg 65-1 te Bant realiseren. Bij besluit van 11 januari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in beginsel en onder voorwaarden planologische medewerking te willen verlenen aan het verzoek.



Afbeelding: detail luchtfoto perceel Oosterringweg 65-1 Bant (bron: Google Earth)

Het doel van de ontwikkeling is als volgt:

Het perceel heeft een horecabestemming. Het restaurant dat hier stond is 10 jaar geleden door een brand verwoest. De aanvrager heeft verzocht om de bestemming te wijzigen van horeca naar wonen en (semi)agrarisch ten behoeve van de bouw van een woonhuis met bijbehorende tuin/erf.

Voor de ontsluiting van de woning zullen de bestaande inritten worden gehandhaafd.

De inrichting van het erf, waaronder de erfverhardingen en de beplanting zijn vrij in te delen, maar de erfsingel dient in stand gehouden te worden en langs de Frieseweg te worden hersteld (zoals aangegeven op de tekening in bijlage 1 van de regels). De bestemming 'Groen – Erfsingel' behoort niet tot het achtererfgebied en er is hier dus geen vergunningvrije bebouwing toegestaan.

Door de bouw van een woning en het opruimen van de bestaande terreinverharding, fundering e.d. vindt een kwaliteitsimpuls plaats. Onderdeel van de kwaliteitsimpuls is tevens om de erfbeplanting in stand te houden en, waar nodig, te herstellen.

Met deze elementen wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap van de Noordoostpolder. In bijlage 1 van de regels is het inrichtingsplan opgenomen, waarin de geplande ontwikkelingen staan weergegeven op een kaart.

2.2 Kader

De kaders en voorwaarden waaraan dit voornemen dient te voldoen worden beschreven in hoofdstuk 3.4 nieuw beleid 'Extra woning op erven'. In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe het perceel planologisch vastgelegd zal worden.

Zoals in hoofdstuk 1.4 al is beschreven valt het plangebied onder de regels van de beheersverordening 'Landelijk gebied'. Met deze beheersverordening worden voor het plangebied de bestemmingen van bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004 - oosterringweg 65-I, Bant 2006' van toepassing verklaard. De enkelbestemming 'Horeca' uit dit bestemmingsplan zal worden vervangen door een nieuwe bestemming 'Wonen - Voormalige agrarische erven' voor de bestemming van het perceel Oosterringweg 65-1.

Deze nieuwe regels hebben betrekking op het aantal toegestane woningen en de erfsingel. Voor nevenfuncties wordt ruimte geboden binnen de regels van de nieuwe bestemming.

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, indien mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Het huidige perceel is grotendeels voorzien van een robuuste en volgroeide erfbeplanting waarbij de locatie bijna volledig omzoomd is door singelbeplanting.

Ook op het erf binnen de erfsingels is sprake van beplanting in de vorm van een aantal bomen en struiken. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op vrijwel dezelfde plaats als het afgebrande restaurant, waardoor er in de nieuwe situatie ook sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing in de omgeving. Daarnaast zal de erfsingel langs het Friesepad worden hersteld. Hiervoor is in dit bestemmingsplan ook een voorwaardelijke verplichting erfsingel opgenomen zie lid 5.3.1 van de 'Regels'. Het beplantingsplan met bijbehorende toelichting is opgenomen in Bijlage 2 van de regels.

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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).

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Wat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in maximaal één grondgebonden woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

3.2.1.1 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

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het omzetten van een horeca bestemming naar een woonbestemming. Karakteristieke elementen blijven behouden en worden versterkt, denk hierbij aan de erfsingel. Daarnaast wordt de huidige situatie verbeterd door het opruimen van de restanten van het afgebrande restaurant. Op deze manier wordt de kwaliteit van de fysieke omgeving gegarandeerd.

Gelet hierop sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

3.2.2.1 Algemeen

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

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

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

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

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

3.2.2.2 Ruimte

Algemeen

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

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

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van horeca naar wonen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Voorheen had de locatie een agrarische bestemming. Het omgevingsprogramma voorziet in het gebruik van vrijgekomen boerderijwoningen voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel.

3.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

3.2.3.1 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.

3.2.3.2 Relevante artikelen

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

Artikel 7.5 (Bescherming) - Natuurnetwerk Nederland

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

3.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan Artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

Binnen het plangebied bevinden zich geen gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren.

Zoals aangegeven worden er, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, waarbij planologisch gezien sprake is van een afname van een horeca bedrijf, geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

3.2.4 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

3.2.4.1 Algemeen

Deze beleidsregel geeft aan op welke wijze de provincie omgaat met de uitgangspunten zoals die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zijn geformuleerd met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

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

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zijn hierna weergegeven:

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

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

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van horeca (voorheen agrarisch) naar wonen en toevoeging van een woning. De bestaande erfbeplanting blijft behouden en wordt versterkt, dit is vastgelegd middels een erfinrichtingsplan.

De zeer beperkte verkeersgeneratie die de extra woning op zal leveren kan eenvoudig worden opgevangen door het bestaande wegennet. Hierbij wordt opgemerkt dat de planologische mogelijkheid voor een horeca functie met dit plan komt te vervallen, waardoor er per saldo sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen.

Het toevoegen van een woning is echter niet passend binnen de beleidsregel. In aanvulling op dit provinciale beleid is het experimentenkader vastgesteld. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 'Experimentenkader extra woningen op erven'

3.2.5.1 Algemeen

Als reactie op de toenemende leegstand van agrarische erven is aangegeven ruimte te willen bieden aan extra woningen op erven. Door middel van een experimentenkader geven provincie en gemeente samen aan hoe dit mogelijk is en bij kan dragen aan een vitaal platteland. De voorwaarden zijn getoetst in paragraaf 3.3.1. In het experimentenkader staat beschreven dat het op kleine schaal toestaan van extra woningen op erven een quotum van 26 woningen tot 2022 is vastgelegd.

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

Voorliggend plan voorziet naast de bestemmingswijziging van 'Horeca' en voorheen 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' en in het realiseren van een woning, er is geen toevoeging van een extra woning (wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning). Derhalve is het experimentkader niet van toepassing.

3.2.6 Toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in 2014 vastgesteld. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft.

De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen. En hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder.

De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent zij een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor het toekomstig beleid, ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten. Deze structuurvisie is hoofdzakelijk gericht op het landelijk gebied, op de relatie tussen het landelijk gebied en de kernen en op de relatie tussen Emmeloord en de dorpen.

In de structuurvisie is aangegeven dat er jaarlijks een 10 tot 20 agrarische erven vrijkomen door schaalvergroting. De gronden worden verkocht en de erven blijven bestaan. De woonfunctie wordt onder voorwaarden toegestaan.

De voorwaarden kunnen als volgt worden weergegeven:

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

Toetsing

Het plan betreft de functiewijziging van 'horeca' (voorheen 'agrarisch') naar 'wonen'. De erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant. Het aantal woningen wordt niet gewijzigd, de functie van de bedrijfswoning veranderd naar reguliere woning. Van concurrentie met de woningen in het dorp is geen sprake. Voor wat betreft de effecten van de wijziging voor omliggende bedrijven word verwezen naar paragraaf 4.5.

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Oosterringweg 65-1 is van ondergeschikte aard en is mede gelet op het beleid voor vrijkomende agrarische erven niet strijdig met de Structuurvisie Noordoostpolder 2025.

Beleid 'Extra woningen op erven'

Het beleid 'Extra woningen op erven' geeft ruimte om met een (postzegel)bestemmingsplan van de beheersverordening af te wijken wanneer het verzoek voldoet aan de gestelde voorwaarden uit het beleid 'Extra woningen op erven'.

Conclusie

Er is niet sprake van de toevoeging van een extra woning, derhalve is het beleid 'Extra wonen op erven' niet van toepassing.

Woonvisie Noordoostpolder 2020

De woonvisie is in 2020 vastgesteld. Deze woonvisie kent op hoofdlijnen twee doelstellingen; een antwoord bieden op de opgaven voor de korte, middellange en lange termijn én het grijpen van de kansen die zich voordoen om de ambities te realiseren.

Uit de woonvisie blijkt dat er de komende 10 jaar behoefte is aan een toevoeging van 1000 woningen in de gemeente. Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, transformatie van bestaand vastgoed en uitbreiding.

Het voorliggende plan betreft een functieverandering en past binnen het beleid dat is opgenomen in de woonvisie.

Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

In 2010 is de welstandsnota 'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid' vastgesteld. De welstandsnota geeft richting aan het welstandstoezicht in de Noordoostpolder. 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 plaatsgevonden aan de hand van twee criteria:

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

Het gebouw zal getoetst worden aan het bepaalde in de welstandsnota.

Beleidsregel instandhouding beplantingen Noordoostpolder

Op 9 januari 2013 heeft de gemeente Noordoostpolder de 'Beleidsregel instandhouding landschappelijke beplantingen Noordoostpolder' vastgesteld. In deze beleidsregel geeft het college aan hoe zij haar publiekrechtelijke bevoegdheden invult om landschappelijke beplantingen in stand te houden. In de beleidsregel zijn onder andere richtlijnen opgenomen voor de uitvoering van de toe te passen erfsingelbeplanting.

In kader van de ontwikkeling op het perceel is een beplantingsplan opgesteld, en via een voorwaardelijke verplichting aan de planregels van het onderhavige bestemmingsplan verbonden. Deze plannen voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel instandhouding landschappelijke beplantingen Noordoostpolder'.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende elementen die een rol kunnen spelen en wordt aangegeven welke consequenties deze hebben.

4.1 Cultuurhistorie/archeologie

Aspecten van de cultuurhistorie zijn historische (steden)bouwkundige waarden, archeologie en historische geografie. Samengenomen leveren ze een meerwaarde op. Vooral bij ontwikkelingen dient te worden gezien in hoeverre aanwezige cultuurhistorische waarden kwetsbaar zijn voor geplande bodemingrepen. Niet ongebruikelijk is dat dan aangegeven wordt op welke manier de cultuurhistorische waarden behouden, hersteld of verder ontwikkeld kunnen worden.

Historische (steden)bouwkundige waarden

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Voorts zijn in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of structuren aanwezig die bescherming behoeven.

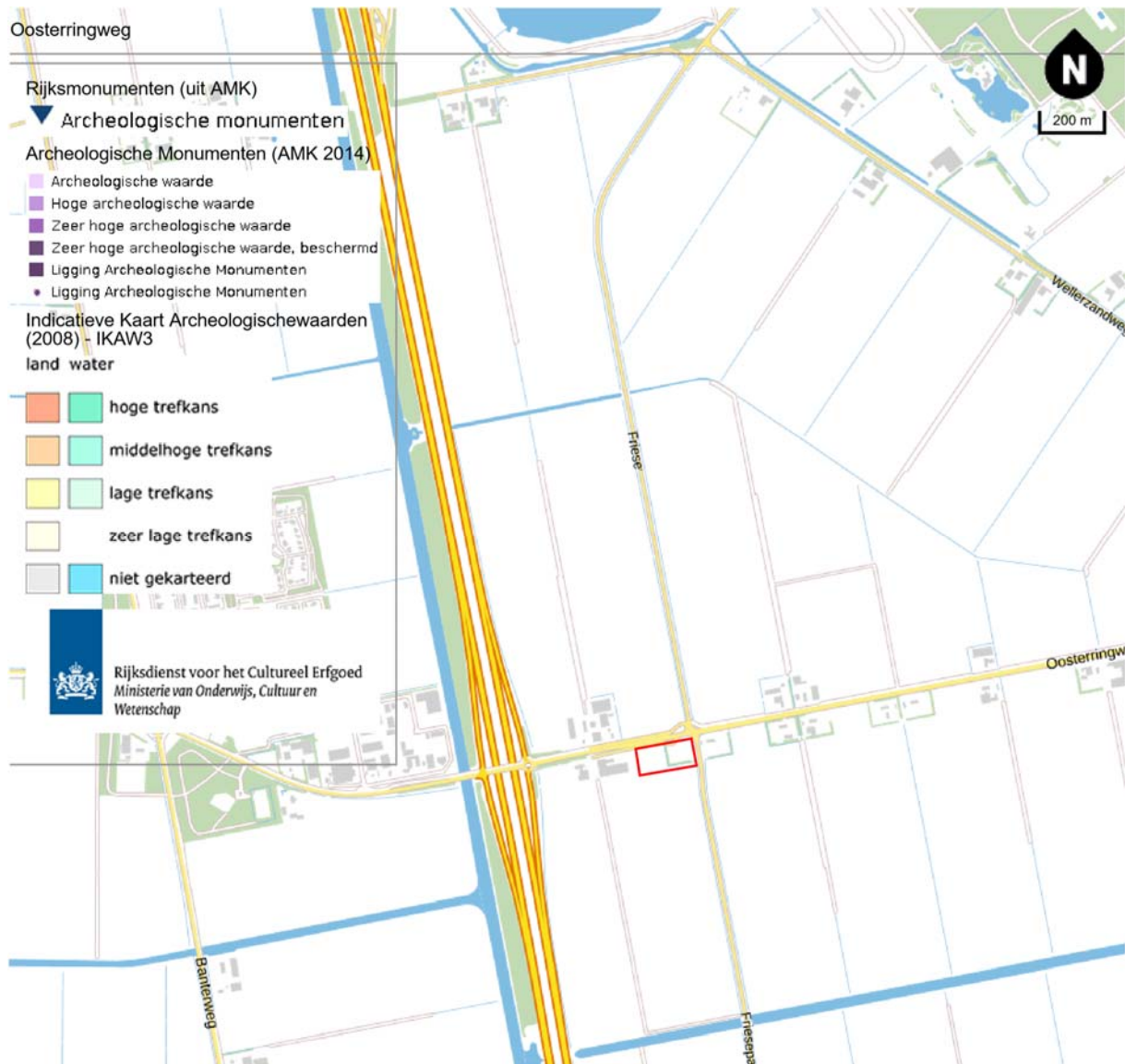
Archeologie

Er twee kaarten welke informatie geven over de archeologische waarden binnen een plangebied.

Archeologie in Nederland

De kaart Archeologie in Nederland is een combinatie van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) . Hierop zijn bekende behoudenswaardige archeologische terreinen verzameld, gecombineerd met de trefkans (hoog, middelhoog, laag) op archeologische resten.

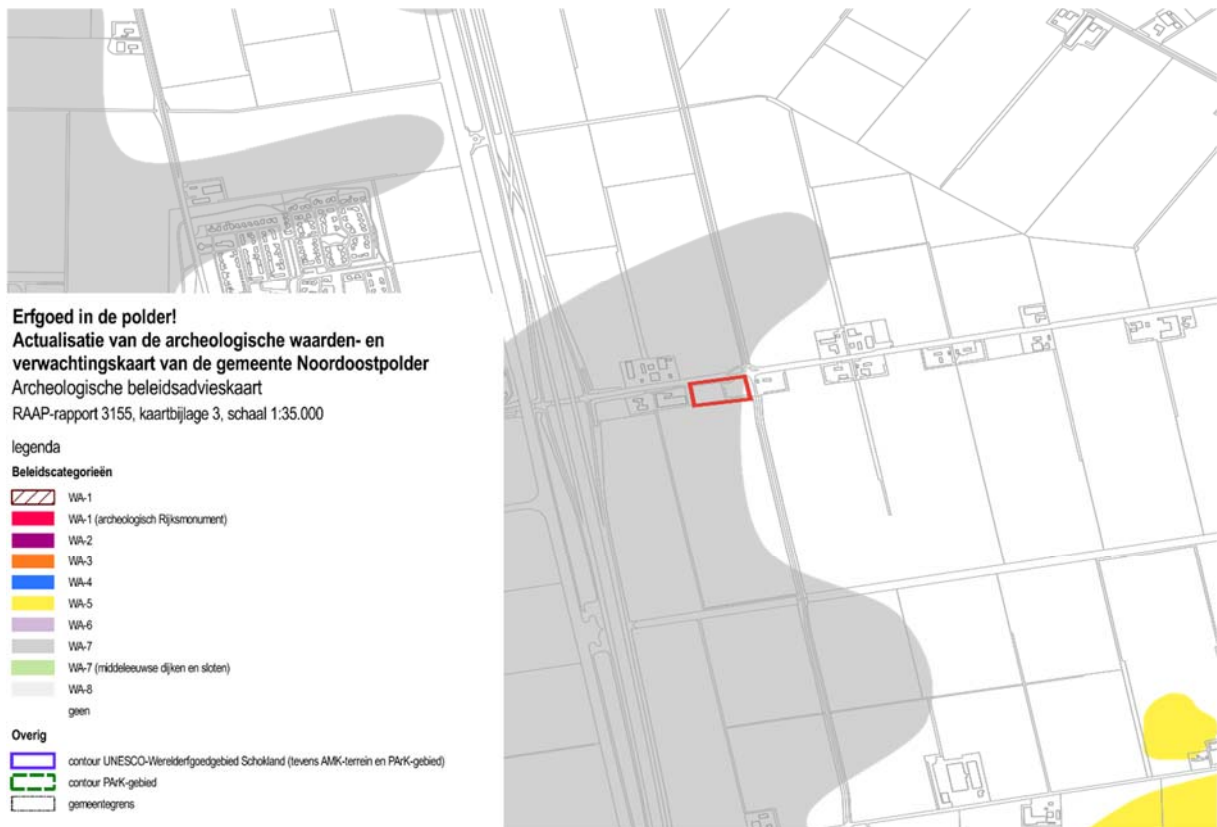
Er zijn in het plangebied geen archeologische monumenten bekend.



Afbeelding: Uitsnede kaart Archeologie in Nederland (bron: cultureelerfgoed.nl)

De archeologische basis- en beleidsadvieskaart (Gemeente NOP - Erfgoed in de polder!)

Er heeft een actualisatie plaatsgevonden van de archeologisch waarden- en verwachtingskaart van de gemeente. Op 17 januari 2019 heeft de gemeenteraad de actualisatie vastgesteld. Op basis van deze kaart kan worden vastgesteld dat ter hoogte van Oosterringweg 65-1 op een deel van het plangebied sprake is van archeologische waarden in categorie WA-7. Gelet op de omvang van het bouwplan is er geen archeologisch onderzoek nodig (dit is ook door de gemeente aangegeven). Op de volgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Afbeelding: Archeologische basis- en beleidsadvieskaart (bron: noordoostpolder.nl)

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie verder geen belemmering voor het voorliggende plan. Wel zal er ter plaatse van de archeologische verwachting een archeologische dubbelbestemming op het perceel moeten worden gelegd. Het bouwplan zal in de omgevingsvergunningsprocedure getoetst worden aan de regels van deze dubbelbestemming

4.2 Bodem

In het verleden is brand geweest op het perceel. Dit heeft mogelijk gevolgen gehad op de kwaliteit van de bodem. Er is beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit het oogpunt van volksgezondheid en milieu de kwaliteitsnormen voldoet. Ook moet worden voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. Om dit te kunnen beoordelen is een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd.

Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het plan. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 3 aan de toelichting.

Het bevoegd gezag heeft het onderzoeksrapport getoetst en geconcludeerd dat de resultaten de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmeren.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bodem verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Dit is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Taken en verantwoordelijkheden voor bescherming van natuur liggen zoveel als mogelijk bij de provincie, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'.

Uitgangspunt van de wetgeving is een integrale bescherming van de aangewezen natuurwaarden en -gebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen waarden dient te worden gereguleerd. Dit kan worden omschreven als een algehele zorgplicht. Het is verboden om, zonder vergunning, projecten of andere handelingen te realiseren / verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op aangewezen waarden.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) opgenomen. Een planologische ontwikkeling mag geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 9 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Weerribben' en 'IJsselmeer'.

Soortbescherming

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; "de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd". Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats.

Op basis van het ingediende verzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er vinden geen werkzaamheden plaats, die negatieve effecten kunnen hebben op Natura 2000 gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Natuurnetwerk Nederland of natuur buiten het NNN;
- Er vindt geen sloop van natuur plaats.

Een onderzoek in het kader van de soortenbescherming is dan ook niet benodigd.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect ecologie verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Industrielawaai en/of spoorweglawaaï is in deze situatie niet relevant.

Wegverkeer

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden binnen een dergelijke geluidszone, wordt akoestisch onderzoek ingesteld. Onderzoek naar geluidsaspecten van verkeer kan echter achterwege blijven, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Het voorliggende plan maakt de bouw van een woonhuis mogelijk langs de Oosterringweg, daarnaast zijn er twee wegen gelegen aan het kruispunt (Schoterweg en Friesepad) waarvoor een maximale snelheid is vastgelegd van 80 km/h. Daarnaast ligt het plan op circa 500m van de rijksweg A6. Om deze reden is er op 7 april een akoestisch onderzoek verricht door een adviesbureau. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 4.

Conclusie

Door de nieuwe ontwikkeling wordt een woning (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Oosterringweg bedraagt 57 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woning wordt zowel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB overschreden.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Bron- en overdrachtsmaatregelen voor het wegverkeerslawaaï zijn niet doelmatig of stuiten op landschappelijk, verkeerskundige of financiële bezwaren. Er dienen derhalve maatregelen bij de ontvanger getroffen te worden. De noordgevel dient, ter plaatse van de verblijfsruimte (woonkamer/keuken) als “doof” uitgevoerd te worden (zonder te openen delen). De oostgevel dient ook als dove gevel te worden uitgevoerd.

Vanwege de Oosterringweg wordt een hogere waarde van 53 dB verzocht bij de gemeente Noordoostpolder.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek bedraagt 59 dB. Voor de toekomstige woning dienen aanvullende berekeningen uitgevoerd te worden naar de geluidwering van de gevels, waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

Eindconclusie Wgh

De realisatie van de nieuwe woning is mogelijk na de verlening van hogere waarde van 53 dB voor de geluidshinder afkomstig van de Oosterringweg.

4.5 Milieuzonering

Met de voorbereiding van het onderhavige plan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Doelstelling van het plan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd.

Daarnaast dient te worden gezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals (agrarische) bedrijven) en gevoelige functies, zoals woningen, worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het mogelijk gemaakt om een woning binnen aanvaardbare voorwaarden te realiseren.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden. De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (onder andere Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Ten oosten van het perceel Oosterringweg 65-1 zijn twee agrarische bedrijven gelegen, op Oosterringweg 65-2 en Oosterringweg 62. Deze agrarische bedrijven hebben een nevenfunctie intensieve veehouderij. Voor intensieve veehouderij geldt milieucategorie 4.1. Hier hoort op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot gevoelige functies bij van 200 meter (voor wat betreft geur – deze is maatgevend). Aan deze eis wordt niet voldaan.

De gemeente heeft het landelijk gebied in de Noordoostpolder echter aangemerkt als een 'gemengd' gebied waar functiemenging al vanaf het oorspronkelijke ontwerp van de polder bij het karakter van het gebied hoort. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap teruggebracht kunnen worden – in dit geval naar 100 meter.

Ook moet voldaan worden aan de afstandseisen die voortvloeien uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet geeft specifiek voor geurhinder afstandscriteria tussen stallen van veehouderijen en geurgevoelige objecten (zoals wonen). Deze afstandencriteria variëren van minimaal 50 meter voor een melkveehouderij tot veel grotere afstanden (200 meter) voor intensieve veehouderijen, afhankelijk van diersoort, geslacht van het dier en leeftijd van het dier.

Daarnaast heeft het meest nabijgelegen perceel (nummer 63-II, overzijde Friese pad) reeds een woonbestemming. Dit verhoudt zich goed met een nieuwe woonbestemming op nummer 65-I.

Analyse

Beide agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 100m. In het gemengd gebied is 100m de eis voor deze bedrijfscategorie.

Nader onderzoek naar de invloed van deze planontwikkeling op de agrarische bedrijfsvoering is niet aan de orde, omdat voldaan kan worden aan de minimale afstandseisen – van een gemengd gebied – ingevolge de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie

Eenzijds kan op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' en de Wet geurhinder en veehouderij worden vastgesteld dat ondanks de ontwikkeling op het perceel Oosterringweg 65-1 voldaan kan worden aan de afstandseisen uit de publicatie en de wet.

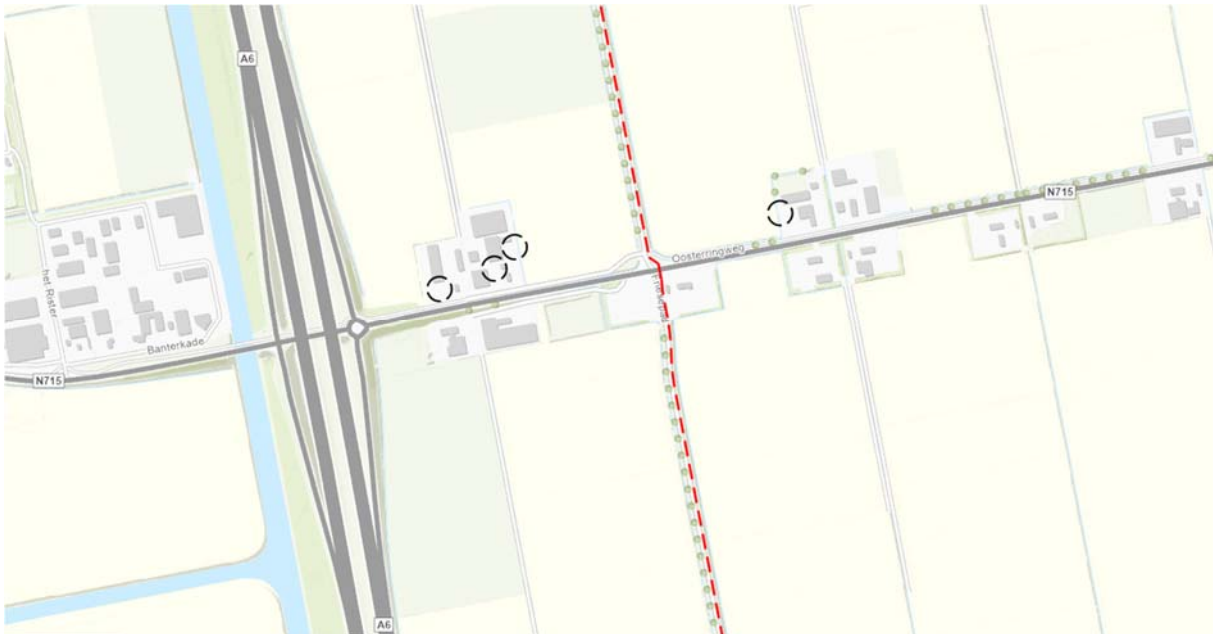
Anderzijds vormt de ontwikkeling geen probleem, gelet op de afstandeisen, van de publicatie en de Wet geurhinder en veehouderij voor de bedrijfsvoering op de omliggende agrarische bedrijven. Aan de minimale afstandeisen van een gemengd gebied wordt voldaan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen.
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal inrichtingen aanwezig:

- Oosterringweg 60: bovengrondse tank, risicocontour afstand 20m;
- Oosterringweg 62: bovengrondse tank, risicocontour afstand 20m;
- Oosterringweg 62: bovengrondse tank, risicocontour afstand 20m;
- Oosterringweg 64: bovengrondse tank, risicocontour afstand 20m.

Het plan is op voldoende afstand gelegen van bovengenoemde inrichtingen.

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen op basis van de provinciale Risicokaart geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een aardgastransportleiding (N-501-25) is op circa 15 tot 20 meter afstand gelegen van het plangebied en op circa 40 meter van de toekomstige bebouwing.

Ten behoeve van de beheersverordening Landelijk gebied is door Grontmij een kwantitatieve risicoanalyse Noordoostpolder uitgevoerd. De leiding is opgenomen in deze risicoanalyse. Uit de analyse blijkt dat het plaatsgebonden risico zo klein is dat geen kwetsbare objecten binnen de contourafstand voor het plaatsgebonden risico zijn gelegen. Op basis van de afstand tussen bestaand kwetsbare objecten en de leiding, wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico (PR 10-6) kleiner is dan 5 tot 10 meter. Het plan is op voldoende afstand gelegen.

Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar heeft. Het plangebied vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit het Basisnet Water blijkt eveneens dat er geen wateren in de directe omgeving van het perceel aanwezig die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Het perceel Oosterringweg 65-1 is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt in dit kader dan ook geen risico.

Conclusie

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de bestemming wijzigt in wonen (waarbij de al aanwezige bedrijfswoning een reguliere woning wordt). Op het perceel is voldoende gelegenheid om te parkeren.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor de woning is uitgegaan van de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016.

Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied is het aantal parkeerplaatsen vastgesteld op 2,4 stuks. Daarnaast is er bij de aanwezigheid van een beroep aan huis 1 extra parkeerplaats vereist.

Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren.

Het perceel Oosterringweg 65-1 heeft een ontsluiting op het Friese pad en de parallelweg langs de provinciale weg. Het plan is om het perceel via de bestaande ontsluiting(en).

Eén en ander overeenkomstig de situatietekening, zoals deze als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

Conclusie

De ontsluiting van het erf vindt via de bestaande ontsluiting(en) plaats en het parkeren op eigen erf met voldoende parkeerplaatsen, zodat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend plan voorziet in de toevoegen van 1 extra woning. De luchtkwaliteit zal niet verslechteren bij realisatie van dit voornemen. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn.
- b. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet Natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets MER-plicht

De afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Weerribben' en 'IJsselmeer' bedraagt circa 9 kilometer. Aangezien het voorliggende plan slechts voorziet in het toevoegen van een woning en het laten vervallen van de horecafunctie, is geoordeeld dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn op de Natura 2000-gebieden. Er is, gezien de aard en omvang van het plan, geen sprake van een planMER-plicht.

Conclusie

Bij het voorliggende bestemmingsplan is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure nodig.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is in 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In het nationaal beleid komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer naar voren.

De Watertoets is het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening. Het betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het provinciaal beleid geeft invulling aan de rol van de provincie als planbeoordelaar in het kader van de watertoets. De toepassing van het proces van de watertoets is door de gezamenlijke overheden van Flevoland verwoord in de notitie 'De watertoets toegepast in Flevoland' (vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg WB21 Flevoland op 3 september 2003).

In het Waterbeheerplan 2016-2021 is het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland weergegeven. De gemeente Noordoostpolder en het Waterschap Zuiderzeeland beschikken gezamenlijk over het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder. De uitgangspunten uit het waterplan zijn vastgelegd op

waterplankaarten. Aan de hand van opgestelde waterplankaarten (watersysteem, waterkwaliteit, riolering, drooglegging) worden de huidige situatie en toekomstige streefbeelden toegelicht.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en kent één watervergunning (met de gemeente als loket).

Geattendeerd wordt nog op de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland, waarin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). Het doel van de keur is om waterstaatswerken veilig te stellen en deze op goede wijze te beheren. In de keur zijn daarom verboden (en geboden) opgenomen, waarvan onder omstandigheden ontheffing kan worden verleend.

4.10.2 Watertoets

Inleiding

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

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

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.

Er is sprake van een afname in verharding, de grootte van de verharding gaat van circa 1.600 m² (circa 2.450 m² incl. bebouwing) naar circa 500 m² (circa 810m² incl. bebouwing). Daarnaast is de ontwikkeling gelegen in het landelijke gebied. Gelet op voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen compensatie vereist is.

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 oppervlaktewaterwaterregime (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 heeft 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 perceel is omgeven door wateraanvoergebied en de aangrenzende watergangen zijn allen wateraanvoersloten.

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 onderhoudsstrook nodig.

Anticiperen op watertekort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Thema Schoon Water

Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

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.

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)

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Randvoorwaarde(n)

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

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

Watertoets

Voor dit voornemen is op 16 maart 2021 de digitale watertoets doorlopen. Voor het plangebied is het Waterschap Zuiderzeeland het bevoegd gezag. Er is sprake van een korte procedure voor de watertoets.

Op basis van deze toets is de conclusie: positief wateradvies en geen vooroverleg. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

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

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

Afvalwater

In de nabijheid van het perceel bevindt zich op dit moment geen openbaar rioolstelsel. Vanuit landelijke regelgeving zal een zuiveringsvoorziening geplaatst moeten worden, bijvoorbeeld een septic tank met een inhoud van ten minste 6 m³ of een voorziening die een vergelijkbaar beschermingsniveau biedt. Een ander alternatief is het opvangen en periodiek per as laten afvoeren van het afvalwater.

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een septic tank met minimale inhoud van 6 m³.

Wateradvies

Op 23 september 2021 is naar aanleiding van het vooroverleg een wateradvies opgesteld door het waterschap. Hierbij is een positief wateradvies gegeven. Er is voor de lozing van huishoudelijke afvalwater een meldplicht, waarvoor een procedure moet worden doorlopen. Deze meldplicht geldt op basis van het Besluit lozing afvalwater huishoudens en dient tenminste 6 weken voor aanvang lozing te worden ingediend. Dit wateradvies is toegevoegd achter de bijlage van de watertoets (bijlage 2)

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming.

Hoofdstuk 5 Bestemmen

5.1 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten wordt bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Tenslotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen.

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

5.2 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen :

- 'Groen - Erfsingel'
- 'Agrarisch'
- 'Wonen - Voormalige agrarische erven'
- 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7'

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereiding

Vooroverleg

In het kader vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Oosterringweg 65-1 te Bant' op de in de gemeente gebruikelijke wijze aan de vooroverleg instanties aangeboden.

Ontwerp

Na afronding van de overlegprocedure is een ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van [datum] tot en met [datum]. Tijdens deze periode zijn er [wel/geen] zienswijzen ingediend.

6.2 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Oosterringweg 65-1 betreft een particulier initiatief. Alle kosten worden gedragen door de particulier, zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Historie erfsingels

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek