

# Bestemmingsplan Emmeloord, Emmelhage - fase 3

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

September 2022

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV Utrecht

## BESTEMMINGSPLAN “EMMELOORD, EMMELHAGE - FASE 3”

Plan: Emmeloord, Emmelhage - fase 3  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00693-VS01  
Status: Vastgesteld



**Vestiging Almelo**  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

**Vestiging Zwolle**  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

**Vestiging Utrecht**  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

|                                         |                                                        |           |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                      | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1.1                                     | AANLEIDING .....                                       | 5         |
| 1.2                                     | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 5         |
| 1.3                                     | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 6         |
| 1.4                                     | HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME .....                      | 6         |
| 1.5                                     | LEESWIJZER .....                                       | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                      | <b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>                          | <b>11</b> |
| 2.1                                     | RUIMTELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS.....                 | 11        |
| 2.2                                     | HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING .....          | 11        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                      | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>14</b> |
| 3.1                                     | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                            | 14        |
| 3.2                                     | VERKEER & PARKEREN .....                               | 17        |
| 3.3                                     | BEELDKWALITEIT EMMELOORD, EMME LHAGE – FASE 3 .....    | 21        |
| 3.4                                     | CRISIS- EN HERSTELWET .....                            | 21        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                      | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>22</b> |
| 4.1                                     | RIKSBELEID .....                                       | 22        |
| 4.2                                     | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 26        |
| 4.3                                     | GEMEENTELIJK BELEID.....                               | 29        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                      | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>35</b> |
| 5.1                                     | GELUID (WET GELUIDHINDER).....                         | 35        |
| 5.2                                     | BODEMKWALITEIT.....                                    | 36        |
| 5.3                                     | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 37        |
| 5.4                                     | EXTERNE VEILIGHEID.....                                | 38        |
| 5.5                                     | MILIEUZONERING .....                                   | 40        |
| 5.6                                     | GEUR .....                                             | 42        |
| 5.7                                     | ECOLOGIE.....                                          | 43        |
| 5.8                                     | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 45        |
| 5.9                                     | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 49        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                      | <b>WATERASPECTEN.....</b>                              | <b>51</b> |
| 6.1                                     | ALGEMEEN .....                                         | 51        |
| 6.2                                     | BELEIDSKADERS .....                                    | 51        |
| 6.3                                     | WATERTOETSPROCES.....                                  | 52        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                      | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>59</b> |
| 7.1                                     | INLEIDING.....                                         | 59        |
| 7.2                                     | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 59        |
| 7.3                                     | VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....                      | 60        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                      | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>63</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                      | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>      | <b>64</b> |
| 9.1                                     | VOOROVERLEG.....                                       | 64        |
| 9.2                                     | ZIENSWIJZEN.....                                       | 64        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b> |                                                        | <b>65</b> |

|            |                                                       |    |
|------------|-------------------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 1  | VERKEERSTOETS EMMELHAGE FASE 3 .....                  | 65 |
| BIJLAGE 2  | BEELDKWALITEITSPLAN .....                             | 66 |
| BIJLAGE 3  | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....          | 67 |
| BIJLAGE 4  | BODEMONDERZOEK .....                                  | 68 |
| BIJLAGE 5  | STIKSTOFONDERZOEK.....                                | 69 |
| BIJLAGE 6  | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....                | 70 |
| BIJLAGE 7  | ONDERZOEK RUGSTREEPPAD .....                          | 71 |
| BIJLAGE 8  | VERKENNEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK RAAP .....         | 72 |
| BIJLAGE 9  | EVALUATIE ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....                | 73 |
| BIJLAGE 10 | TOETSING INVENTARISEREND VELDONDERZOEK EMMELHAGE..... | 74 |
| BIJLAGE 11 | AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....     | 75 |
| BIJLAGE 12 | UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS .....                | 76 |
| BIJLAGE 13 | WATERSTRUCTUURPLAN .....                              | 77 |
| BIJLAGE 14 | GRONDEXPLOITATIE .....                                | 78 |
| BIJLAGE 15 | VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE FLEVOLAND.....           | 79 |
| BIJLAGE 16 | VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP ZUIDERZEELAND .....     | 80 |
| BIJLAGE 17 | ZIENSWIJZENOTA .....                                  | 81 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden in een gebied van circa 25 hectare. Het gaat hierbij om de gronden ten noorden van Emmeloord. Het plangebied maakt onderdeel uit van het uitbreidingsplan Emmelhage.

Voor het uitbreidingsplan Emmelhage is in 2005 het bestemmingsplan “Emmelhage 2004” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een fasering opgenomen teneinde het uitbreidingsplan Emmelhage gefaseerd te realiseren om te kunnen blijven voldoen aan de woningbehoefte in de gemeente Noordoostpolder.

Voor de eerste twee fases is reeds een passend juridisch planologisch kader vastgesteld en beide fases naderen de afronding. Om te kunnen blijven voldoen aan de (groeiende) woningbehoefte wordt met voorliggend bestemmingsplan uitvoering gegeven aan fase 3.

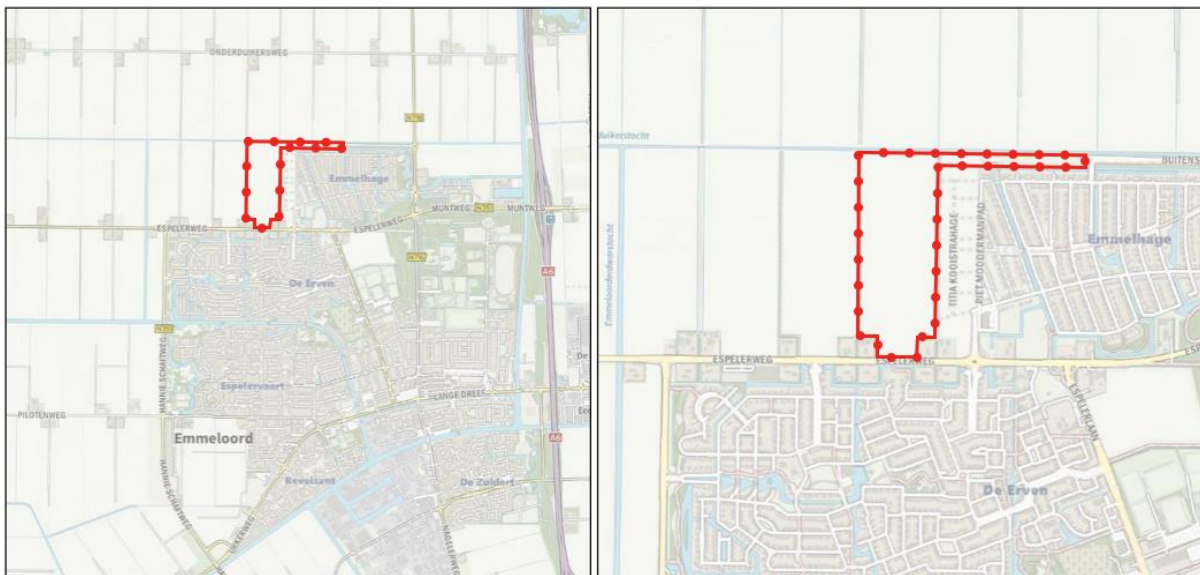
Fase 3 voorziet in de juridisch planologische kaders voor het realiseren van maximaal 315 grondgebonden woningen en een schoollocatie. Ter plaatse van de beoogde schoollocatie is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde ter plaatse middels een wijzigingsplan nog 20 grondgebonden woningen mogelijk te maken.

Tot slot voorziet het voorliggende bestemmingsplan in de juridisch planologische kaders voor het doortrekken van de ten noorden gelegen Buitensingel. Het gaat hierbij om het doortrekken van de weg ten noorden van Emmelhage fase 1, fase 2 en fase 3.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader ten behoeve van het voornemen. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Emmeloord en ten westen van de reeds uitgevoerde en in uitvoering zijnde nieuwbouwwijk Emmelhage. Zoals aangegeven betreft het voorliggende plan een verdere uitwerking van de nieuwbouwlocatie Emmelhage. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern 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 ‘Emmeloord – Emmelhage, fase 3’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00693-VS01) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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 en bijhorende bijlagen. 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 Huidig planologische regime

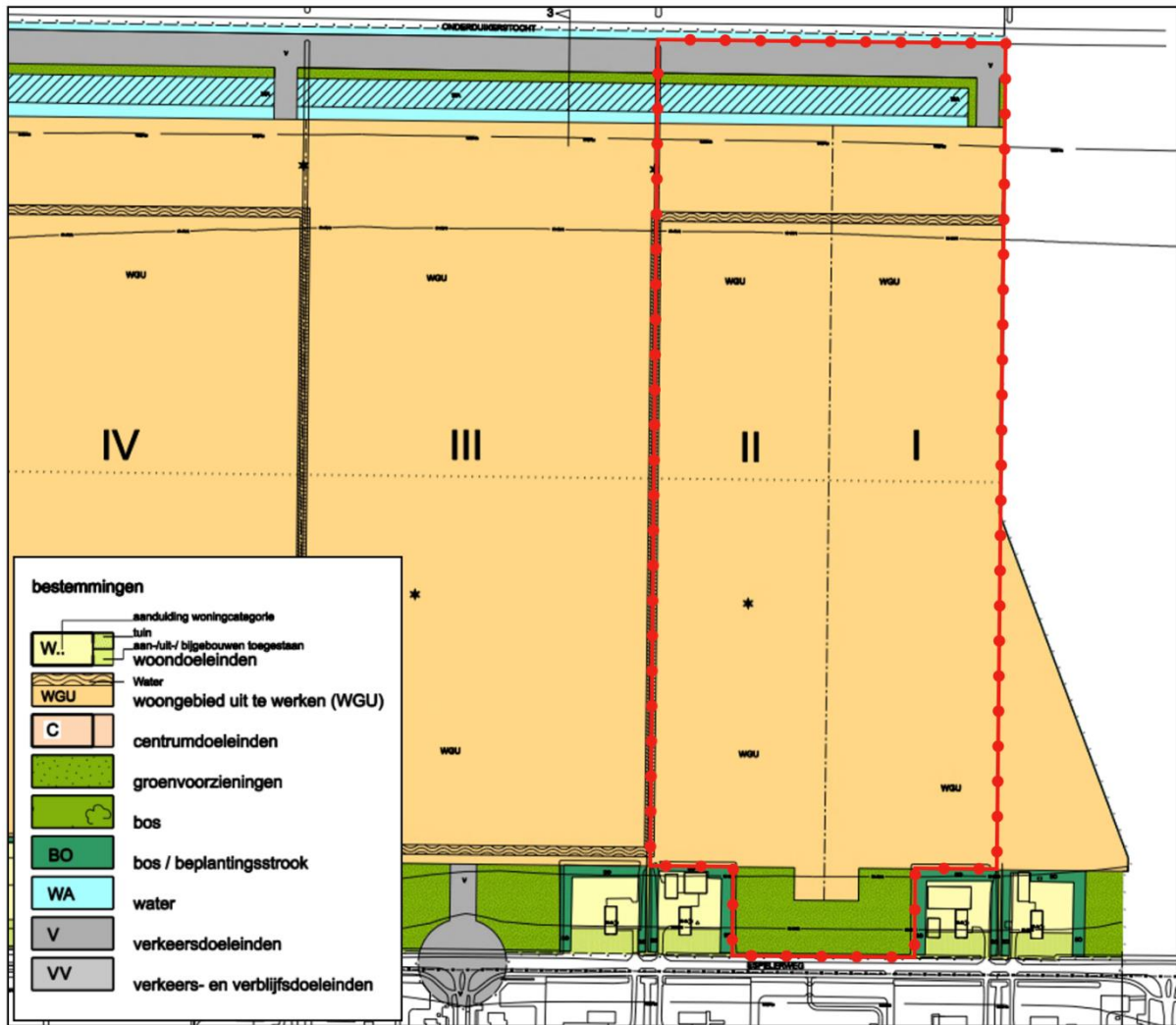
#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

| Plan                                       | Vaststellingsdatum |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Emmelhage 2004                             | 24 februari 2005   |
| Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015     | 29 juni 2015       |
| Emmeloord, Emmelhage – fase 2              | 27 november 2017   |
| Facetbestemmingsplan Toevoegen Laddertoets | 4 maart 2019       |
| Parapluplan parkeren                       | 8 juli 2019        |

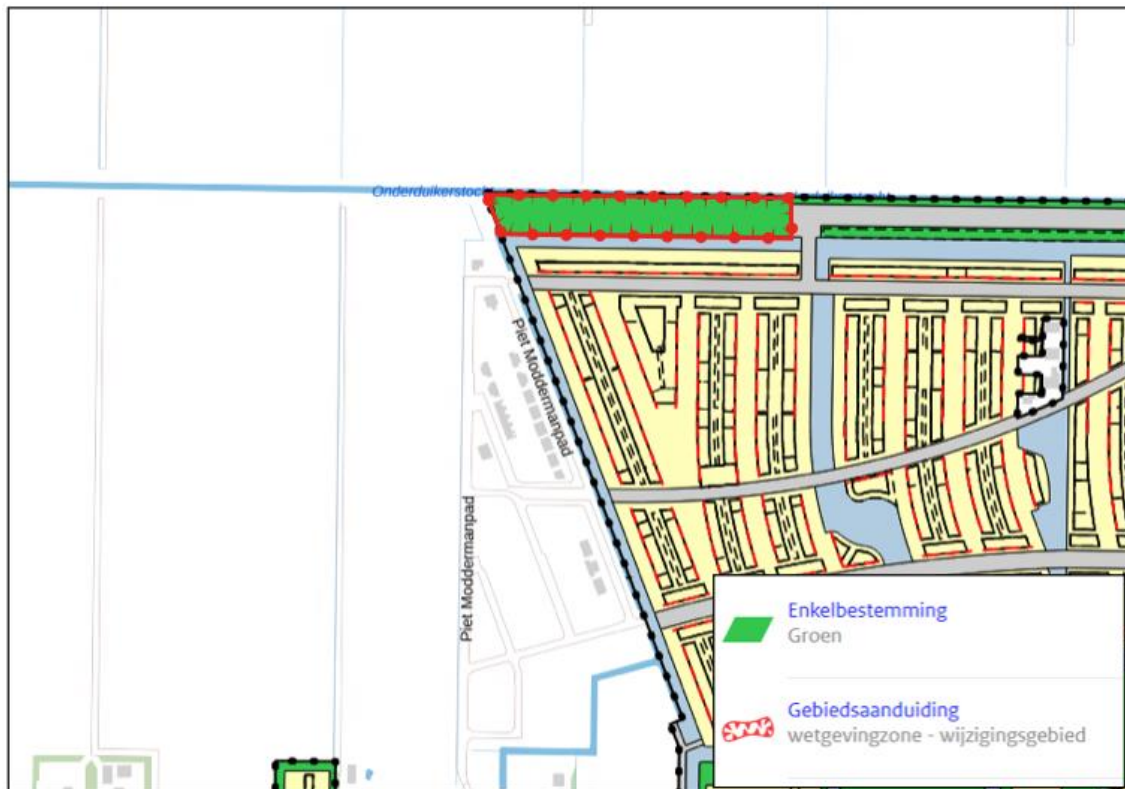
De gronden ter plaatse van het plangebied zijn grotendeels voorzien van de bestemming ‘Woongebied uit te werken’. Binnen de bestemming ‘Woongebied uit te werken’ geldt gedeeltelijk de aanduiding ‘Water’. Verder zijn delen van de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemmingen ‘Water’, ‘Verkeersdoeleinden’, ‘Groen’ en ‘Groenvoorzieningen’. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn verder twee gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’.

In afbeelding 1.2 t/m 1.4 zijn uitsneden van de plankaart/verbeeldingen opgenomen van de geldende bestemmingsplannen. Het (deel van het) plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.

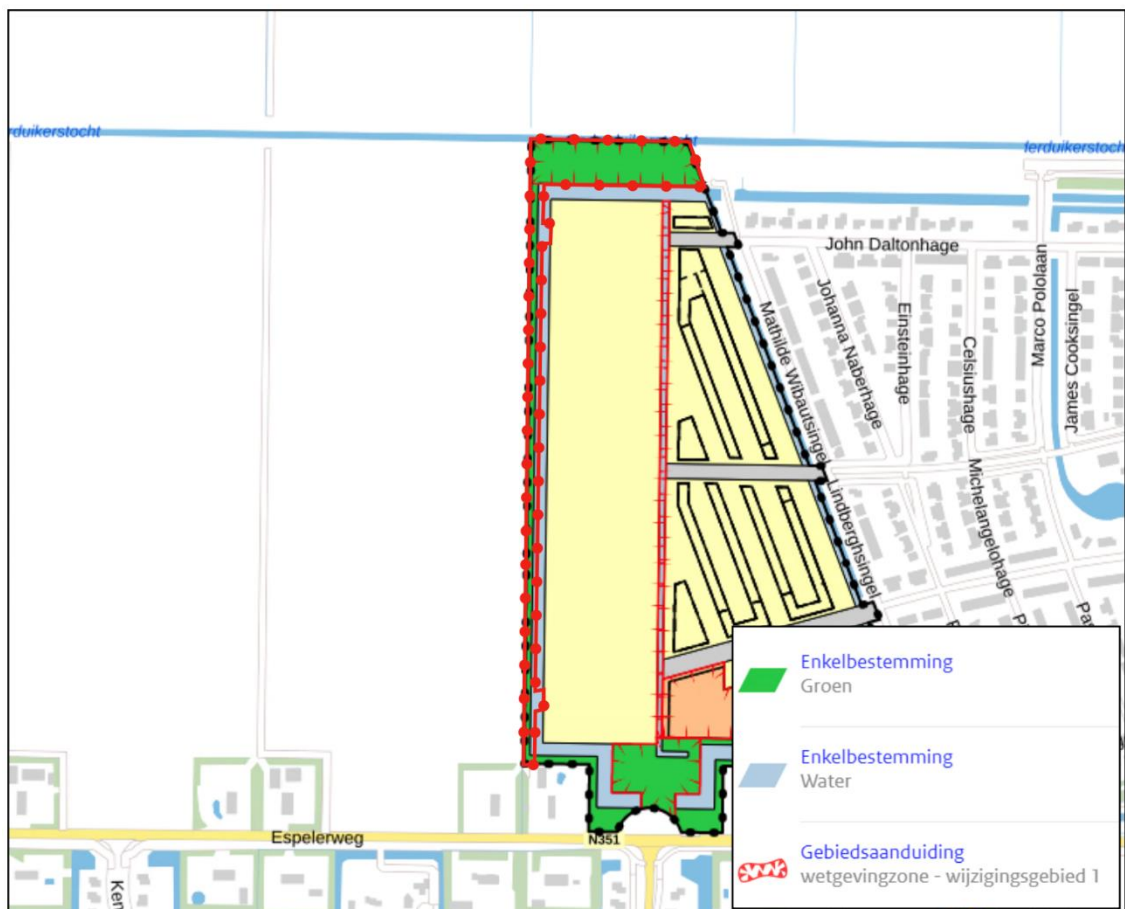


Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Emmelhage 2004" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))





Afbeelding 1.3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Afbeelding 1.4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage – fase 2" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### **1.4.2 Beschrijving bestemmingen**

Hieronder worden de geldende bestemmingen en de gebiedsaanduiding nader beschreven.

##### **Woongebied uit te werken**

De voor ‘Woongebied uit te werken’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonhuizen, tuinen, erven, verkeers- en verblijfsdoeleinden, water, fiets en voetpaden en groen-, nuts- en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn uitwerkingsregels opgenomen. Opgemerkt wordt dat de fasering zoals opgenomen in bestemmingsplan “Emmelhage 2004” niet overeenkomt met de fasering die bij de huidige uitwerking van Emmelhage worden gehanteerd. Het voorliggende plan wordt in het bestemmingsplan “Emmelhage 2004” aangemerkt als fase 1 en 2. Hiervoor zijn uitwerkingsregels opgenomen voor het bouwen van ten minste 357 en ten hoogste 399 woningen.

Het reikt te ver om uitgebreid in te gaan op de betreffende uitwerkingsregels, aangezien in voorliggend geval geen uitwerkingsplan wordt opgesteld, maar het bestemmingsplan wordt herzien. De reden hiervan heeft onder andere te maken met het mogelijk maken van een school en het doortrekken van de Buitensingel. De uitwerkingsregels bieden hier geen kaders voor. Daarnaast is het aantal te realiseren woningen van ten minste 331 op basis van de uitwerkingsregels in voorliggend bestemmingsplan bijgesteld naar maximaal 315 woningen.

##### **Water**

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor water, watergangen en oeverstroken. Ter plaatse van de aanduiding ‘waterfiltering’ uitsluitend voor water ten behoeve van een biezenveld of andere natuurlijke filtering van water met daarbij behorende landschappelijke en ecologische waarden.

##### **Verkeersdoeleinden**

De voor ‘Verkeersdoeleinden’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer en ontsluitingswegen, parkeer-, groen-, nuts-, water- en speelvoorzieningen.

##### **Groenvoorzieningen**

De voor ‘Groenvoorzieningen’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, watergangen, paden en verhardingen.

##### **Groen**

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen en evenementen.

De binnen deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheden (‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’ hebben betrekking op de mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming ‘Groen’ in de bestemming ‘Verkeer’ middels een wijzigingsplan.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Op dit moment is er sprake van een uit te werken bestemming met bijbehorend bouwverbod, inhoudende dat eerst een uitwerking van de bestemming dient plaats te vinden alvorens de gronden bebouwd mogen worden ten behoeve van het wonen. Daarnaast is het realiseren van een schoollocatie op basis van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan. Tot slot dient voor het doortrekken van de Buitensingel de bestemming ‘Groen’ gewijzigd te worden in een passende verkeersbestemming.

Om de voorgenomen ontwikkeling (planologisch) mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. In deze

plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## **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 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie, Flevoland. Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door de 10 zogenaamde groendorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Luttelgeest, Kraggenburg, Marknesse, Nagele, Ruttten en Tollebeek. Sinds 1962 is de Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch.

De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

- boerderijen en dorpen als groene eilanden in de open agrarische ruimte;
- ringen: IJsselmeerdijk en voormalige Zuiderzeedijk en de dorpenringweg;
- radialen: het assenkruis dat de dorpenringweg met Emmeloord verbindt;
- hiërarchische en concentrische opbouw;
- verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300 m x 800 m).

Het belangrijkste kenmerk van de Noordoostpolder is dat het is ontworpen als eenheid, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel uitmaken van één integraal ontwerp. Hierdoor heeft de Noordoostpolder een hoge mate van ruimtelijke samenhang en architectonische uniformiteit. Vanwege het integrale ontwerp en de gaafheid van het landschap zijn de Noordoostpolder en Urk in de voormalige Rijksnota Belvédère gerangschikt onder de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden in Nederland.

De Noordoostpolder kan gekarakteriseerd worden als concentrisch op verschillende niveaus. De vorm is daarbij steeds aangepast aan de topografie, de agrarische bedrijfsvoering, de civiele techniek, de gewenste afstand tussen de dorpen en de centrale plaats Emmeloord. Gebruik makend van onder andere de theorieën van de Duitse sociaal-geograaf W. Christaller (centrale plaatsentheorie) werd een hiërarchisch model ontwikkeld ten aanzien van de plaats en de functies van de nederzettingen. De wisselwerking tussen een concentrische opbouw, de hiërarchie, modulaire opbouw en de ondergrond/omgeving, het zogenaamde 'polderidoom' is sterk bepalend geweest voor de inrichting van de Noordoostpolder.

Van 1937 tot 1942 werd de Noordoostpolder (met daarin de eilanden Urk en Schokland) met een omvang van circa 48.000 hectare ingepolderd. De ontwikkeling van de polder (zowel de ontwatering als de inrichting) is geheel door de rijksoverheid tot stand gekomen.

Emmeloord is de hoofdplaats en tevens de grootste kern van de gemeente Noordoostpolder. Emmelhage is de meest recente uitleglocatie van Emmeloord.

### 2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Emmeloord en ten westen van nieuwbouwlocatie Emmelhage fase 2. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de woonbebouwing ten oosten en zuiden van het plangebied en de Espelerweg (N351) aan de zuidzijde. De functionele structuur van de directe omgeving kenmerkt zich voornamelijk door woonfuncties en agrarische cultuurgronden. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit agrarische cultuurgrond.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden van de huidige situatie weergegeven vanaf respectievelijk de Espelerweg en de Buitensingel.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Straatbeeld plangebied vanaf de Espelerweg (Bron: Google streetview – maart 2021)





Afbeelding 2.3: Straatbeeld plangebied vanaf de Buitensingel (Bron: Google streetview – april 2019)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

#### 3.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' is vastgesteld in 2005. De wijk wordt sindsdien gefaseerd ontwikkeld. Voor fase 1 zijn gedurende de afgelopen tien jaar verschillende actualisaties van het bestemmingsplan doorgevoerd om aansluiting te vinden bij de gewijzigde marktomstandigheden en de woonwensen die bij een nieuwe tijd horen. Fase 1 is reeds voltooid en fase 2 is volop in ontwikkeling. Om in te spelen op de woningmarktontwikkelingen en te kunnen blijven voldoen aan de (groeierende) woningbehoefte wordt Emmelhage fase 3 nu ook in ontwikkeling gebracht. Onderdeel hiervan betreft het doortrekken van de Buitensingel tot en met Emmelhage fase 3.

#### 3.1.2 Aanzet ruimtelijke structuur

Emmelhage fase 3 vormt een nieuwe stap in de ontwikkeling van Emmelhage en de ontwikkeling van de noordrand van Emmeloord. Deels passend in de bestaande polderstructuur, maar met ruimte voor een eigen identiteit. Het DNA van Emmeloord wordt hier herontdekt en versterkt, DNA 2.0. Een bijzondere nieuwe invulling, met respect voor het verleden, maar met een open vizier naar de toekomst. De volgende 'bouwstenen' spelen hierin een belangrijke rol:

- De Espelerweg vormt met de kenmerkende boerderijen en erven als identiteit, een belangrijk aspect van de ontwikkeling;
- Groene randen & windsingels zijn de belangrijke structuurdragers;
- Waterstructuren in nieuwe vormen, worden een belangrijk onderdeel van een hoogwaardig klimaatadaptief netwerk;
- Fase 3 is goed ontsloten door middel van solitaire fietsroutes en wandelpaden welke goed verbonden zijn met het bestaande wegenstructuur;
- Het groen moet vanuit elke woning voelbaar en beleefbaar zijn. Vanuit de grotere groenstructuren worden heldere verbindingen gemaakt naar de straten en de brinken, waarmee als het ware voor iedereen het groen dichtbij voelt! Dit resulteert in een viertal buurten rondom een groen/blauwe structuur met een eigen groene brink.

#### 3.1.3 Het raamwerk & flexibiliteit

De verkaveling is zo opgezet dat het landschap en de openbare ruimte de drager vormen van de ontwikkeling. Dit resulteert in 'ontwikkelvelden' waarbinnen diverse woningtypen een plek krijgen.



Afbeelding 3.1 Raamwerk Emmelhage fase 3 (Bron: IMOSS)

### 3.1.4 Het programma

Fase 3 biedt ruimte voor maximaal 315 woningen en een schoollocatie. In afbeelding 3.2 en 3.3 is het stedenbouwkundig plan voor Emmelhage fase 3 weergegeven. Benadrukt wordt dat dit stedenbouwkundig plan qua aantallen en type woningen indicatief is. Wat vastligt is het maximum van 315 woningen en het feit dat het gaat om een mix van grondgebonden woningen bestaande uit onder meer vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.





Afbeelding 3.2 Beoogde situatie Emmelhage fase 3 (Bron: IMOSS)



Afbeelding 3.3 Vogelvlucht beoogde situatie Emmelhage fase 3 (Bron: IMOSS)

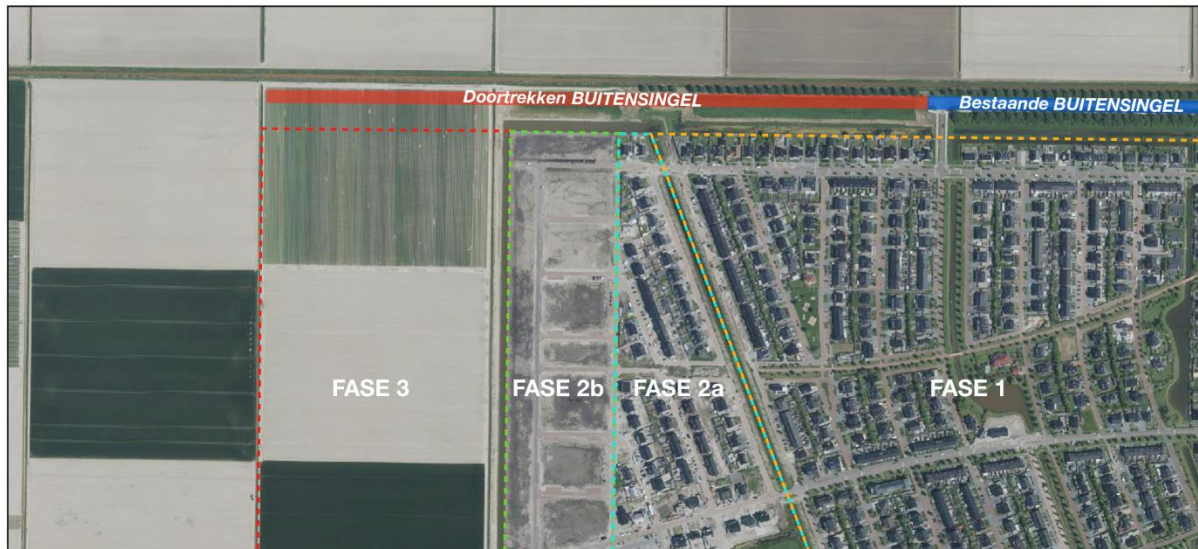
Net als in fase 1 en fase 2 zijn de straten ruim opgezet en bieden veel ruimte voor groen. Verder is er centraal in het plangebied veel ruimte voor groen in combinatie met water.

Beoogd wordt om aan de zuid- en noordrand primair ruimte te bieden voor een mix van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Aan de westrand en centraal in het plangebied is daarnaast tevens ruimte voor aaneen gebouwde rijwoningen.

De schoollocatie is gepositioneerd in de noordwesthoek (blauw kader in afbeelding 3.2) van het plangebied. Het gaat hierbij om een zelfstandige basisschool met bijbehorende voorzieningen. Voor de basisschool wordt uitgegaan van circa 200 leerlingen onderverdeeld in 8 groepen. De schoollocatie biedt daarnaast ruimte voor een kinderopvang.

### 3.1.5 Doortrekken Buitensingel

Zoals aangegeven is het doortrekken van de Buitensingel onderdeel van de realisatie van Emmelhage fase 3. Een en ander is schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3.4 Schematische weergave doortrekken Buitensingel (Bron: PDOK)

## 3.2 Verkeer & parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging van dit plan leidt tot een verhoging van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Ten behoeve van het voornemen is door Roelofs Groep een verkeersonderzoek uitgevoerd in het kader van de verkeerseffecten (zie bijlage 1 bij deze toelichting). De aspecten parkeren en verkeer en de kern van het onderzoek worden in onderstaande tekst nader beschreven.

### 3.2.2 Parkeren

De ‘Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016’ bevat de gemeentelijke parkeernormering en een stappenplan voor de parkeerplaatsverplichting. Het plangebied van Emmelhage fase 3 bevindt zich in de ‘rest bebouwde kom’ in een ‘matig stedelijk’ gebied.

Op basis van de gemeentelijk parkeernormering volgt voor het plangebied een bruto parkeerbehoefte (exclusief dubbelgebruik), zoals opgenomen in tabel 3.1. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de Kiss & Ride voorziening bij de onderwijsinstelling is berekend op basis van de rekenmethodiek zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen. Uit de parkeerberekening voor Emmelhage fase 3 volgt een bruto parkeerbehoefte van 657 parkeerplaatsen.



| voorziening                                   | Aantal     | Eenheid           | Parkeernorm    | Parkeerbehoefte |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|----------------|-----------------|
| huur, sociale huur                            | 58         | woningen          | 1,6            | 92,8            |
| koop, tussen/hoek & huur, vrije sector        | 63         | woningen          | 1,9            | 119,7           |
| koop, twee-onder-een-kap                      | 116        | woningen          | 2,1            | 243,6           |
| koop, vrijstaand                              | 78         | woningen          | 2,2            | 171,6           |
| <b>totaal woningen</b>                        | <b>315</b> | <b>woningen</b>   | <b>-</b>       | <b>627,7</b>    |
| basisschool                                   | 8          | leslokaal         | 0,8            | 6,4             |
| Kinderopvang/PZS                              | 100        | m2 BVO            | 1,4            | 1,4             |
| Kiss & Ride onderbouw 1 t/m 3                 | 75         | leerlingen        | rekenmethodiek | 12,7            |
| Kiss & Ride bovenbouw 4 t/m 8                 | 125        | leerlingen        | rekenmethodiek | 6,0             |
| Kiss & Ride kinderopvang/PSZ                  | 25         | leerlingen        | rekenmethodiek | 3,0             |
| <b>totaal onderwijsvoorziening</b>            | <b>225</b> | <b>leerlingen</b> | <b>-</b>       | <b>29,5</b>     |
| <b>BRUTO PARKEERBEHOEFTE EMMELHAGE FASE 3</b> |            |                   |                | <b>657,2</b>    |

Tabel 3.1 Bruto parkeerbehoefte

Met behulp van aanwezigheidspercentages voor de verschillende aanwezige functies is berekend in hoeverre dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is (zie tabel 3.2). Uit de berekening volgt tijdens de maatgevende periode (werkdagavond) een parkeerplaatsverlichting van 556 parkeerplaatsen.

|                              | Bruto parkeerbehoefte | Werkdagochtend | Werkdagmiddag | Werkdagavond | Koopavond    | Werkdagnacht | Zaterdagmiddag | Zaterdagavond | Zondagmiddag |
|------------------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| woningen bewoners            | 100%                  | 50%            | 50%           | 90%          | 80%          | 100%         | 60%            | 80%           | 70%          |
|                              | 533,2                 | 266,6          | 266,6         | 479,9        | 426,6        | 533,2        | 319,9          | 426,6         | 373,2        |
| woningen bezoekers           | 100%                  | 10%            | 20%           | 80%          | 70%          | 0%           | 60%            | 100%          | 70%          |
|                              | 94,5                  | 9,5            | 18,9          | 75,6         | 66,2         | 0,0          | 56,7           | 94,5          | 66,2         |
| dagonderwijs                 | 100%                  | 100%           | 100%          | 0%           | 0%           | 0%           | 0%             | 0%            | 0%           |
|                              | 29,5                  | 29,5           | 29,5          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0            | 0,0           | 0,0          |
| <b>netto parkeerbehoefte</b> | <b>657,2</b>          | <b>305,5</b>   | <b>315,0</b>  | <b>555,5</b> | <b>492,7</b> | <b>533,2</b> | <b>376,6</b>   | <b>521,1</b>  | <b>439,4</b> |

Tabel 3.2 Parkeerplaatsverlichting

Om de parkeerplaatsverplichting binnen het plangebied te faciliteren bevat het stedenbouwkundige plan met 315 woningen de parkeercapaciteit zoals opgenomen in tabel 3.3. Hierbij is voor het parkeren op eigen terrein, conform gemeentelijk beleid, een reductiefactor toegepast. Deze parkeerplaatsen worden immers ook (deels) voor andere doeleinden gebruikt.

Uit de tabel volgt dat er op basis van de berekeningsaantallen 630,6 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit is voldoende om de parkeerplaatsverplichting van 555,5 parkeerplaatsen te faciliteren, waarbij een restcapaciteit van 75 parkeerplaatsen aanwezig is.

| Type parkeervoorziening              | hoeveelheid | aantal  |            | capaciteit    |
|--------------------------------------|-------------|---------|------------|---------------|
|                                      |             | theorie | berekening |               |
| Openbare parkeerplaats               | 282         | 1,0     | 1,0        | 282,0         |
| Garage met dubbele oprit             | 172         | 3,0     | 1,8        | 309,6         |
| lange oprit met garage               | 22          | 3,0     | 1,3        | 28,6          |
| enkele oprit zonder garage           | 13          | 1,0     | 0,8        | 10,4          |
| <b>beschikbare parkeercapaciteit</b> |             |         |            | <b>630,6</b>  |
| <b>parkeerplaatsverplichting</b>     |             |         |            | <b>555,5</b>  |
| <b>verschil</b>                      |             |         |            | <b>+ 75,1</b> |

Tabel 3.3 Parkeerbalans o.b.v. huidig stedenbouwkundig plan

In bovenstaande berekening is de parkeerplaatsverplichting van de 'theoretische' 32 vrijstaande woningen wel opgenomen, maar op basis van de gewenste flexibiliteit is voor deze woningen geen capaciteit op eigen terrein

meegenomen. Desondanks bevat het plan nog altijd ruim voldoende parkeerplaatsen, waarmee ook de flexibiliteit gewaarborgd is.

Met de 282 openbare parkeerplaatsen bevat het plan ook voldoende parkeercapaciteit om het bezoekersparkeren (315 woningen \* 0,3 pp/woning = 94,5 parkeerplaatsen) te faciliteren.

Aandachtspunt bij de nadere uitwerking is de locatie van het elektrisch laden. Aanbevolen wordt om bij de nadere uitwerking te voorzien in spreiding over het plangebied, waarbij een maximale loopafstand van 200 m aanbevolen wordt.

### 3.2.3 Verkeersontsluiting

Het plangebied kent een fijnmazige ontsluitingsstructuur voor alle verkeersdeelnemers. Via de omliggende verzamelwegen wordt het verkeer aan de noordzijde via de Buitensingel ontsloten op de N718/Banterweg en aan de zuidzijde loopt de ontsluiting via Emmelhage fase 2B naar de N351/Espelerweg.

Met de voorgenomen ontsluitingsmogelijkheden wordt het plangebied goed ontsloten voor alle modaliteiten.

De Buitensingel is in de huidige situatie aangewezen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/u). Direct na de rotonde met de N718/Banterweg is de komgrens geplaatst.

Bij realisatie van Emmelhage fase 3 worden de komgrenzen verplaatst naar de inprickers van Emmelhage. Gevolg is dat de Buitensingel buiten de bebouwde kom van Emmeloord komt te liggen. Hierbij wordt de Buitensingel gecategoriseerd en ingericht als 'gebiedsontsluitingsweg 60 km/uur'.

### 3.2.4 Verkeersgeneratie

Tabel 3.4 toont de te verwachten verkeersgeneratie van Emmelhage fase 3. De gehanteerde kencijfers zijn afkomstig uit CROW publicatie 381, waarbij is aangesloten op de gebiedstypologie zoals ook toegepast bij de gemeentelijke parkeernormering (rest bebouwde kom & matig stedelijk). Ook is overeenkomstig met de parkeernormering uitgegaan van het gemiddelde CROW kencijfer. De verkeersgeneratie van de woningen voor de gemiddelde werkdag is met de correctiefactor van 1,11 (bron: CROW) omgerekend naar de gemiddelde werkdag.

Uit de berekening volgt een verkeersgeneratie van afgerond circa 2.540 voertuigbewegingen per gemiddelde werkdag.

| voorziening                                             | aantal     | eenheid           | kencijfer       | verkeersgeneratie |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| huur, sociale huur                                      | 58         | woningen          | 4,9 * 1,11      | 284,2             |
| koop, tussen/hoek & huur, vrije sector                  | 63         | woningen          | 7,1 * 1,11      | 447,3             |
| koop, twee-onder-een-kap                                | 116        | woningen          | 7,8 * 1,11      | 904,8             |
| koop, vrijstaand                                        | 78         | woningen          | 8,2 * 1,11      | 639,6             |
| <b>totaal woningen</b>                                  | <b>315</b> | <b>woningen</b>   | -               | <b>2.275,9</b>    |
| basisschool                                             | 8          | leslokaal         | Rekenmethodiek* | 12,8              |
| Kinderopvang/PZS                                        | 100        | m2 BVO            |                 | 2,8               |
| Kiss & Ride onderbouw 1 t/m 3                           | 75         | leerlingen        |                 | 101,3             |
| Kiss & Ride bovenbouw 4 t/m 8                           | 125        | leerlingen        |                 | 95,6              |
| Kiss & Ride kinderopvang/PSZ                            | 25         | leerlingen        |                 | 48,8              |
| <b>totaal onderwijsvoorziening</b>                      | <b>225</b> | <b>leerlingen</b> | -               | <b>261,2</b>      |
| <b>VERKEERSGENERATIE EMMELHAGE FASE 3 (mvt/werkdag)</b> |            |                   |                 | <b>2.537,1</b>    |

Tabel 3.4 Verkeersgeneratie

\* De verkeersgeneratie voor de onderwijsvoorziening is berekend met behulp van de methodiek voor halen en brengen uit de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016'. De gehanteerde rekenformule is: aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor aantal kinderen per auto x 2 (arriveren/vertrekken) x 2 (start/einde schooldag). Net zoals bij de parkeerberekeningen uitgegaan van de gemiddelde percentages voor het aandeel leerlingen dat per auto gebracht en gehaald wordt. Daarnaast is er vanuit gegaan dat de school met een continuooster werkt.

### 3.2.5 Verkeersafwikkeling

Het plangebied van fase 3 kent twee externe ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer, namelijk aan de noord- en zuidzijde. Bij realisatie van Emmelhage fase 4 komt er aan de westzijde ook een extra ontsluiting.

De ontsluitende wegen kunnen het verkeersaanbod vanuit Emmelhage fase 3 op wegvakniveau ruimschoots acceptabel afwickelen. Ook in het plangebied zijn op basis van de intensiteiten geen capaciteitsproblemen te verwachten.

Vanuit de verkeersafwikkeling zijn de relevante kruispunten rondom Emmelhage maatgevend. Om te beoordelen in hoeverre het verkeer acceptabel afgewikkeld kan worden in de plansituatie en bij het eindbeeld, zijn capaciteitsberekeningen uitgevoerd voor de volgende locaties:

- Ronde Banterweg - Buitensingel;
- Ronde Banterweg -Jeanne D’arclaan;
- Ronde Banterweg - Espelerweg;
- Ronde Espelerweg - Nieuwlandenlaan;
- Voorrangskruispunt/toekomstige rotonde Espelerweg - Kennemerlandlaan;
- Voorrangskruispunt/toekomstige rotonde Espelerweg - Hannie Schaftweg.

Conclusie is dat de huidige rotondes en voorrangskruispunten het extra verkeer van/naar Emmelhage fase 3 op een acceptabele wijze kunnen afwickelen. Op de rotondes wordt de maximaal wenselijke verzadigingsgraad van 0,80 niet benaderd en ook de maatgevende wachttijden en wachtrijen zijn ruim acceptabel. Op de voorrangskruispunten is de gemiddelde wachttijd <20 seconden, en daarmee acceptabel.

Bij het eindbeeld van Emmelhage (fase 1 t/m 6) zijn alle benoemde kruispunten ingericht als rotonde. Op geen van de rotondes zijn in bij het eindbeeld in 2040 capaciteitsproblemen te verwachten.

Realisatie van Emmelhage fase 3 is vanuit de verkeersafwikkeling dan ook acceptabel.

### 3.2.6 Verkeersveiligheid

Wat betreft de verkeersveiligheid voorziet Emmelhage fase 3 in een verkeersstructuur waarbij de hoofdverbindingen van de fietsers/voetgangers gescheiden zijn van het overige verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Aandachtspunt voor de nadere uitwerking zijn de locaties waar de fiets-/voetpaden vanuit de hoofdstructuur de overige wegen in het plangebied kruisen.

Ook de inrichting van de schoolomgeving vormt vanuit de verkeersveiligheid een aandachtspunt bij de nadere uitwerking van de onderwijsvoorziening. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van (kwetsbare) jonge kinderen en hun ouders/verzorgers, maar ook het doorgaande verkeer.

De woonstraten binnen het plangebied worden ingericht als erftoegangswegen met een maximum snelheid van 15 of 30 km/uur. In combinatie met de beperkt aantal lange rechtstanden komt dit de verkeersveiligheid ten goede. Bij de nadere uitwerking kunnen op de lange rechtstanden verkeersremmende maatregelen getroffen worden. Dit geldt ook op de belangrijkste kruispunten in het plangebied, waarbij bijvoorbeeld een kruispuntplateau ook een attenderende functie heeft.

Zoals in paragraaf ‘verkeersontsluiting’ al aangegeven wordt de Buitensingel gecategoriseerd en ingericht als ‘gebiedsontsluitingsweg 60 km/uur’. De aansluitingen vanuit Emmelhage vormen vanuit de verkeersveiligheid de grootste risicolocaties. Aanbevolen wordt om de betreffende kruispunten in te richten met middengeleiders. Dit komt de attentiewaarde en dus verkeersveiligheid ten goede.

Tot slot is de aanbeveling om bij de nadere uitwerking van het initiatief rekening te houden met de toegankelijkheidseisen van mindervaliden. Wanneer dergelijke voorzieningen zoals voldoende brede trottoirs, oversteekvoorzieningen en geleiding ontbreken ontstaan ook onveilige situaties.

Resumerend voorziet het planvoornemen in een verkeersveilige inrichting, waarbij wel een aantal aandachtspunten zijn voor de nadere uitwerking.

### **3.2.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **3.3 Beeldkwaliteit Emmeloord, Emmelhage – fase 3**

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hoofdstuk 4 van dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

## **3.4 Crisis- en herstelwet**

### **3.4.1 Algemeen**

De kern van de Crisis- en herstelwet is dat met snelle en zorgvuldige procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Ten tijde van het opstellen van de wet was het bedoeld als maatregel om sneller en sterker uit de recessie te komen. Vanaf 25 april 2013 heeft de wet echter een permanent karakter gekregen.

De procedurele maatregelen bestaan onder meer uit de beperking van het beroepsrecht van bestuursorganen, verruiming van het passeren van gebreken in een besluit en invoering van het relativiteitsvereiste in beroep. Naast de procedurele maatregelen zijn er ook specifieke wijziging aangebracht met het doel om de procedure te versnellen. Deze maatregelen bestaan uit een versnelde behandeling van de zaak (rechtbank/Raad van State), geen pro-forma beroep, verkorte adviestertermijnen en versnelde uitspraak (binnen 6 maand).

### **3.4.2 Toetsing van het initiatief aan Crisis- en herstelwet**

Op de voorgenomen ontwikkeling is, als zelfstandig project, het toepassen van de vereenvoudigde procedure zoals opgenomen in de Crisis- en herstelwet mogelijk. Dit vanwege het feit dat aan het minimaal en maximaal aantal woningen zoals genoemd in hoofdstuk 2 afdeling 6 van de Chw, wordt voldaan (minimaal 5 woningen en maximaal 2.000 woningen met twee ontsluitingswegen of 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). In de publicatie van dit bestemmingsplan wordt de toepassing van de crisis- en herstelwet expliciet vermeld.

## 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 toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling 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.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking 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).

#### *4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking*

Ten aanzien van de beoogde schoollocatie wordt opgemerkt dat in Emmelhage (nog) geen voorziening aanwezig is voor basisonderwijs en/of kinderopvang. Gelet op de reeds aanwezige woningen en de nog toe te voegen woningen (ook kijkend naar de mogelijke verdere uitbreiding van Emmelhage na fase 3), is het gewenst om voor Emmelhage een eigen basisschoolvoorziening mogelijk te maken. Dit voorkomt dat reeds bestaande basisscholen ‘verzadigd raken’ en/of waarbij sprake is van zeer grote groepen wat ten koste kan gaan van de kwaliteit van het onderwijs. Bovendien is het gewenst om dergelijke voorzieningen nabij de woningen/ in de woonwijken te realiseren ter voorkoming dat kinderen grote afstanden moeten afleggen.

Gelet op het vorenstaande is voldoende duidelijk dat er sprake is van een concrete behoefte aan de schoollocatie in Emmelhage die in fase 3 mogelijk wordt gemaakt. Hierna zal dan ook primair in worden gegaan op de beoogde woningen.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

#### ***Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling***

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het voorliggende plan gaat uit van het toevoegen van maximaal 315 woningen aan de kern Emmeloord. Hierdoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

#### ***Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?***

De Laddertoets geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' is op basis van de stedenbouwkundige verkaveling uitgegaan van een totaal van ten minste 357 en ten hoogste 399 woningen voor Emmelhage fase 3. De gronden hebben een uit te werken woonbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan maakt voor wat betreft de woonfunctie niet meer bebouwing mogelijk dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime was voorzien (zachte plancapaciteit).

Echter is op 4 maart 2019 het “Facetbestemmingsplan Toevoegen Laddertoets” vastgesteld. Het facetbestemmingsplan het ertoe geleid dat het college van burgemeester en wethouders bij uitwerking of wijziging van de uit te werken (woon)bestemmingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Emmelhage 2004” uitvoering moet worden gegeven aan de laddertoets.

#### ***Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?***

Wanneer sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De ‘ladder’ verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De woningmarkt in de gemeente Noordoostpolder is redelijk gesloten. Er zijn vooral verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom ook tot de gemeentegrenzen.

### ***Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?***

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Zoals reeds beschreven geldt voor het voorliggende initiatief dat het ruimtelijk verzorgingsgebied op lokaal en gemeentelijk niveau ligt. De behoefte wordt dan ook op dit niveau beschreven.

Op basis van de bevolkingsprognose is in de komende 10 jaar een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Met andere woorden: voor de periode tot en met 2025 is de gemiddelde woningbehoefte voor Noordoostpolder 100 nieuwe woningen per jaar. De 100 woningen per jaar zijn geen jaarmaximum. Als de markt grotere afzetmogelijkheden biedt, kan die kans worden gegrepen, zolang de totale groeiprognoze voor 10 jaar niet wordt overschreden.

Op hoofdlijnen is de groei naar leeftijdsgroepen van huishoudens in de gemeente Noordoostpolder als volgt samengesteld:

- <45 + 400
- 45 - 65 – 525
- > 65 + 1125

Dit betekent dat als de 1125 ‘nieuwe’ seniorenhuishoudens in hun eigen woning blijven wonen is er voor de groepen onder de 65 een aanvulling nodig van 1000 woningen.

Verder wordt in de regio Zwolle een samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies, een verdere groei verwacht van 20.000 tot 25.000 huishoudens, waarvan zo’n 15.000 in de stad en 10.000 in de regio. Onder regio Zwolle vallen de gemeenten Urk, Dronten en Noordoostpolder. Gemeente Noordoostpolder biedt de ruimte om een deel van deze groei op te vangen.

In paragraaf 3.3.2 (Woonvisie Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen) wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele woonbeleid van de gemeente Noordoostpolder. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in woningen waar de komende tijd behoefte aan is in de gemeente Noordoostpolder. Op deze plaats wordt dan ook gesteld dat de behoefte voldoende is aangetoond.

### ***Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?***

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Gekeken moet niet alleen worden naar de bestaande bebouwing en bestemming, maar ook naar het verleden. Het bestaand stedelijk gebied houdt niet per se op bij de grens van de bebouwde kom als bedoeld in bijvoorbeeld de Wegenverkeerswet 1994.

Het plangebied is in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 aangegeven als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Voor Emmelhage fase 1 en fase 2 zijn de woningen reeds gerealiseerd of in aanbouw.

Op grond van het bestemmingsplan “Emmelhage 2004” en de hierin opgenomen uitwerkingsplicht mag fase 3 worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is het plangebied in het ‘Omgevingsprogramma Provincie Flevoland’ aangewezen als stedelijk gebied.

### ***Conclusie***

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een actuele behoefte aan de in het plan opgenomen bouw mogelijkheden voor woningen en een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voorliggende plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

#### 4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

#### 4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het ontwikkelen van een uitbreiding van een woningbouwgebied en toevoeging van een schoollocatie ten noorden van Emmeloord, waarmee invulling wordt gegeven aan de lokale woningbehoefte. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek ‘Het Verhaal van Flevoland’).

### 4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

#### 4.2.2.1 Algemeen

In 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Op dat moment moet elke provincie beschikken over een Omgevingsvisie, een of meer programma's en een Omgevingsverordening. Het op 27 februari 2019 door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgestelde Omgevingsprogramma Flevoland vindt haar grondslag dan ook in de Omgevingswet. Daarnaast is de grondslag te vinden in diverse vigerende wetten, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming. Het Omgevingsprogramma omvat daarmee de op dit moment verplichte plannen: het milieubeleidsplan, het regionale waterplan en het verkeer- en vervoersplan.

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

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

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

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

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

#### 4.2.2.2 Ruimte

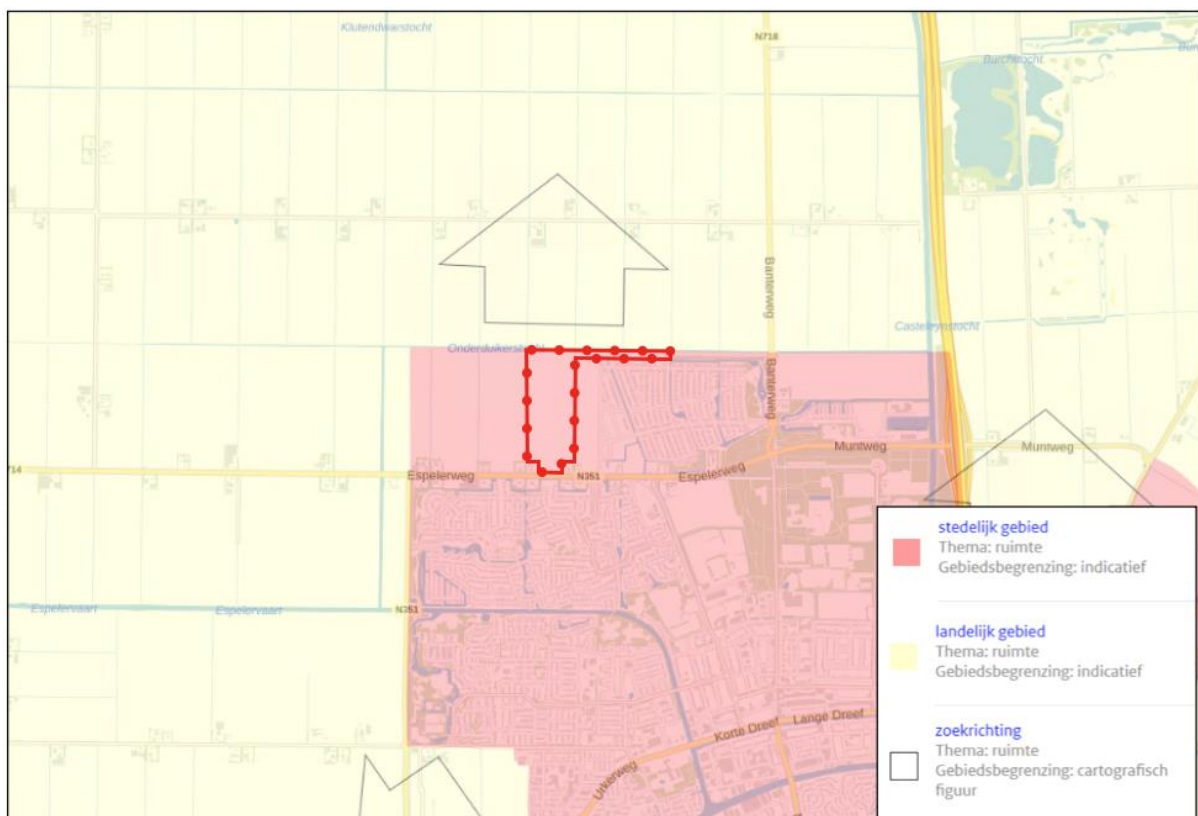
##### Algemeen

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.

##### Stedelijk gebied

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



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied binnen de kaart ‘Ruimte’ (Bron: Omgevingsprogramma provincie Flevoland)

Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen.

Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.

Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op enkele principes waarvan onderstaande in voorliggend geval het meest van belang zijn:

- De specifieke ruimtelijke kwaliteiten van steden en dorpen worden benut door de kwaliteit van deze kenmerken te behouden en te versterken.
- Stedelijke uitbreiding moet aansluiten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.

Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. Plannen voor uitbreiding worden uitgewerkt in samenhang met herstructurering van het bestaande bebouwd gebied.

#### 4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Omgevingsprogramma Provincie Flevoland’

Het voorliggende plan heeft betrekking op de uitleglocatie Emmelhage fase 3 en voldoet aan de door de provincie voorgestane bundeling van stedelijke ontwikkeling en concentratie van nieuwe bebouwing aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is het plangebied reeds aangeduid als stedelijk gebied.

### 4.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

#### 4.2.3.1 Algemeen

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

#### 4.2.3.2 Relevante artikelen

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

*Artikel 7.5 (Bescherming) - Natuurnetwerk Nederland*

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

#### 4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt op minimaal 2 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals aangegeven in paragraaf 5.7.2.3 worden er gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling geen negatieve effecten



verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

#### **4.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

##### *4.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen*

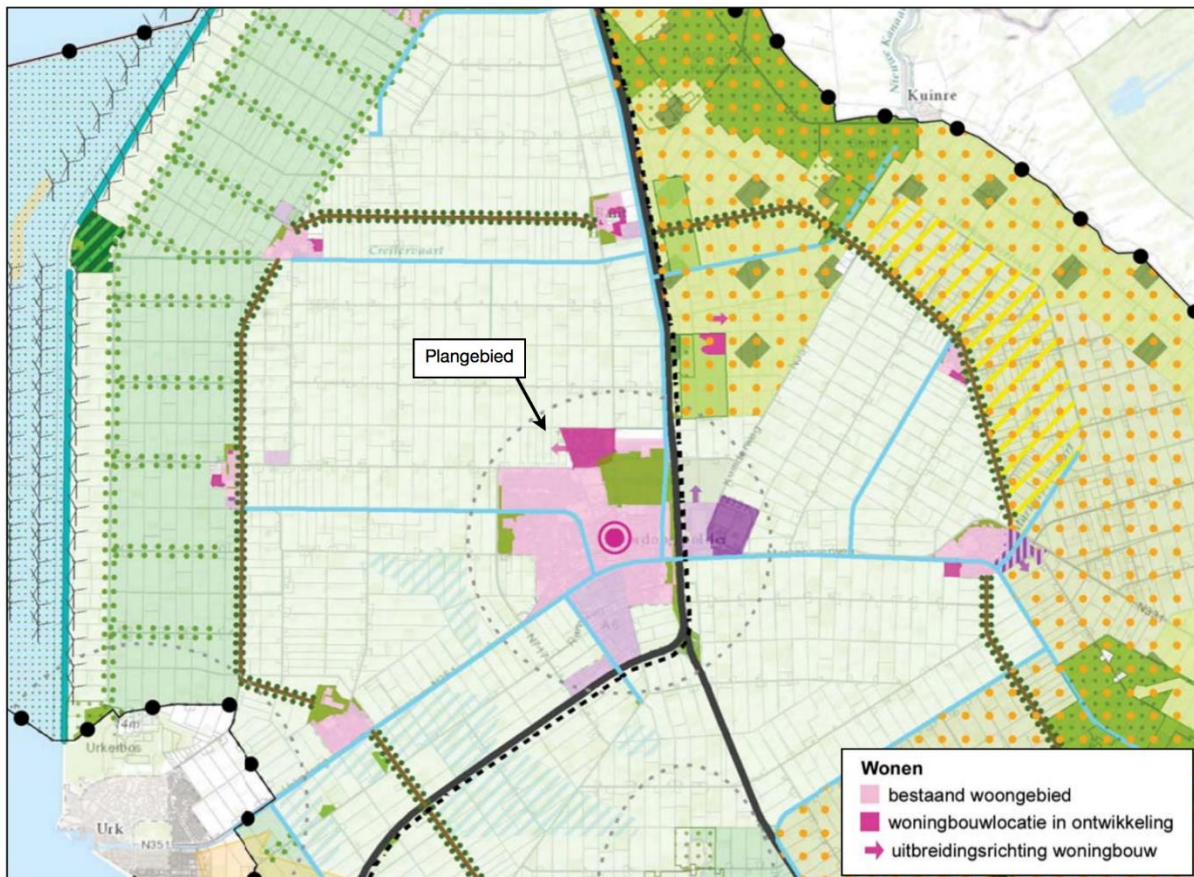
De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en leefomgeving en daarbij richt de gemeente zich vooral op (tijdelijke) inwoners van de gemeente Noordoostpolder. De gemeente zet in op een afwisselend woningaanbod en voegt bijzondere woonmilieus toe, zoals in de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

##### *Vernieuwen van binnenuit*

De gemeente Noordoostpolder vindt het belangrijk dat (nieuwe) inwoners kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus en dat tijdelijke inwoners adequaat en legaal gehuisvest kunnen worden. Er wordt daarom gestreefd naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. De unieke kwaliteiten die het wonen in de polder aangenaam maken, wil men hierbij benutten voor de bestaande bewoners, waaronder jongeren/starters en senioren, maar ook om nieuwkomers naar de gemeente te trekken.

De onzekerheid op de woningmarkt en de afnemende woningbehoefte maakt een zorgvuldige, stapsgewijze ontwikkeling noodzakelijk. Het accent ligt op vernieuwing van binnenuit, op inbreiding in plaats van alleen maar uitbreiding. Geplande en nog niet in ontwikkeling zijnde uitbreidingen bij de dorpen vervallen. De overige (grotere) nieuwe woningbouwlocaties in de dorpen en Emmeloord worden niet in één keer ontwikkeld, maar steeds gedoseerd en gefaseerd in kleine afrondbare eenheden. Het plangebied is op de structuurvisie-themakaart ‘Bevolking en wonen’ aangeduid als woningbouwlocatie in ontwikkeling.

Flexibiliteit is het sleutelwoord. Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn.



Afbeelding 4.2: Uitsnede structuurvisie-themakaart 'Bevolking en wonen' (Bron: gemeente Noordoostpolder)

#### 4.3.1.3 Ambitie voorzieningen en leefbaarheid

Sociaal en vitaal blijven in de toekomst vraagt om het maken van keuzes. De gemeente wil daarin aansluiten bij wat inwoners nodig hebben om die sociale en vitale samenleving te kunnen blijven. De gemeente richt zich op behoud en verbetering van de kwaliteit. Ondernemerschap, zelforganisatie en het aangaan van nieuwe allianties zijn belangrijke kernkwaliteiten wordt gestimuleerd en gefaciliteerd in het belang van een toekomstbestendige samenleving.

Maatschappelijke voorzieningen zoals peuterspeelwerk, sport, onderwijs, zorg, kinderopvang, cultuur en ontmoetingsfuncties dragen bij aan de leefbaarheid en hebben een plaats dichtbij de inwoners en hun leefomgeving: de buurt en de wijk. Ze dragen bij aan de leefbaarheid, omdat mensen elkaar kunnen ontmoeten, talenten kunnen ontwikkelen, dingen van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen helpen, bezig kunnen zijn, enzovoorts. Een goede spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen is belangrijk. Het voorzieningenniveau moet passen bij dat wat er nodig is en bij het schaalniveau van een leefgemeenschap.

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

In voorliggend geval is sprake van een verdere uitwerking de nieuwbouwlocatie Emmelhage. Dit betreft een uitbreiding van de kern Emmeloord met woningbouw. Daarnaast wordt er in Emmelhage fase 3 een schoollocatie voor basisonderwijs en een kinderopvang mogelijk gemaakt.

Het plangebied is op de structuurvisie-themakaart 'Bevolking en wonen' aangewezen als uitbreidingsrichting voor woningbouw (roze pijl). Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van Emmeloord (zie ook paragraaf 4.3.2).

Verder wordt met het realiseren van de schoollocatie bijgedragen aan de leefbaarheid van de uitleglocatie Emmelhage. De schoollocatie zal fungeren als een locatie waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, talenten kunnen ontwikkelen, dingen van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen helpen, bezig kunnen zijn, enzovoorts.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in de ‘Structuurvisie Noordoostpolder 2025’.

### **4.3.2 Woonvisie Gemeente Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen**

#### *4.3.2.1 Algemeen*

De gemeenteraad heeft in 2020 een nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie heeft als subtitel “kansen grijpen” en dat is precies wat de gemeente wil gaan doen. De gemeente wil de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. En wil een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat de gemeente inspeelt op de markt en ruimte bieden voor experimenten en nieuwe woonvormen. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder voor meer mensen aantrekkelijker wordt. Mensen die een band hebben met Noordoostpolder geeft de gemeente de ruimte om te blijven en te komen. Zowel in Emmeloord als in de dorpen.

#### *4.3.2.2 Kwantitatieve behoefte*

Uitgangspunt voor de programmering is de bevolkingsprognose van de gemeente. Tegelijk is het beeld dat de groei hoger uit kan vallen. De ambitie van de gemeente is dan ook om aan die grotere behoefte te voldoen. Dat betekent dat er een flexibele programmering is, waarbij een jaarlijkse bijstelling van prognose en planning nodig is. Het doel is om meerjarig te voldoen aan de kwantitatieve behoefte die wordt afgeleid van de huishoudensprognose. Dat betekent dat er de komende 10 jaar in ieder geval de ruimte is om 1000 woningen toe te voegen. Dat aantal staat los van de intentie van de provincie Flevoland om in het kader van het project “Flevoland bouwt voor Nederland” in de provincie tot 2050 100.000 woningen extra te bouwen. Momenteel wordt onderzocht welke bijdrage de gemeente Noordoostpolder daaraan kan leveren. Het is cruciaal steeds zowel in Emmeloord als in de dorpen de ontwikkelruimte beschikbaar te hebben om aan de vraag te voldoen. Er zijn geen harde cijfers per kern om zo de programmering flexibel te houden en in te kunnen spelen op de behoefte.

#### *4.3.2.3 Kwalitatieve behoefte*

De kwalitatieve woningprogrammering kent drie invalshoeken:

1. De vraag en tekorten van vandaag.
2. De behoefte van morgen.
3. Zelfstandige kwaliteitsdoelstellingen.

Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, transformatie van bestaand vastgoed en uitbreiding.

De inzet van de woonvisie is om de vraag en tekorten van vandaag op te lossen door een op doorstroming gericht seniorenprogramma dat invulling geeft aan de behoefte van morgen. Het doel is om zowel in Emmeloord als in de kernen een dergelijk programma te realiseren. Het gaat daarbij om huur- én koopwoningen, appartementen én grondgebonden woningen. Een dergelijk programma kan door doorstroming ruimte scheppen voor starters en andere groepen.

#### *4.3.2.4 Betaalbaarheid*

De basisstrategie is om door het stimuleren van doorstroming de betaalbare woningen in de voorraad beschikbaar te krijgen voor de groepen die daaraan behoefte hebben. Bijvoorbeeld door het toevoegen van seniorenwoningen kunnen betaalbare woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen.

Als de doorstroming niet voldoende op gang komt, moeten er andere maatregelen genomen worden om woningen beschikbaar te krijgen voor bijvoorbeeld starters. Hierbij kan gedacht worden aan een middenhuurprogramma, levensloopgeschikte woningen die nu voor starters zijn, maar straks voor senioren.

Daarnaast is het doel om voor de groepen die tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt vallen, te komen tot een nieuw middenhuurprogramma.

#### 4.3.2.5 Duurzaamheid

Landelijk doel is om in 2050 een energie neutrale woningvoorraad te hebben. De gemeente heeft daarbij als subdoelstellingen de betaalbaarheid van het wonen én de kwaliteit van de bestaande voorraad. Vooral in de goedkopere delen van de koopvoorraad ligt hier een belangrijke opgave.

De komende jaren moet op gebiedsniveau invulling worden gegeven aan deze doelstelling. Vooruitlopend daarop is het doel te leren van experimenten en met die experimenten ook draagvlak onder de bevolking te creëren.

Bijzonder aandachtspunt is dat de verwachting dat op het moment dat de strategie voor de energietransitie in een afrondende fase komt daar de nieuwe opgave van de circulaire transitie overheen komt. De oplossingen voor de energietransitie kunnen strijdig zijn met die van circulair bouwen. Parallel zijn er ook de opgaven van de klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het doel is om tijdig met de nieuwe opgaven rekening te houden in het formuleren van de strategieën.

#### 4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder

Het bestemmingsplan voor Emmelhage fase 3 is bewust flexibel opgesteld om optimaal invulling te kunnen geven aan individuele woonwensen en in te kunnen spelen op de actuele vraag vanuit de markt. Zo worden er verschillende soorten woningen (rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen) gebouwd. Hierdoor kan er een brede doelgroep worden bediend.

Zo zijn de rijwoningen en tweekappers (zeer) geschikt of geschikt te maken voor starters en senioren. Daarnaast kunnen met de vrijstaande woningen, maar ook met de tweekappers de 'doorstromers' worden bediend.

Verder wordt er in de woonvisie aangegeven dat er extra aandacht nodig is voor wonen met zorg. Door in het plan binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op te nemen voor meergeneratiewoningen wordt op deze behoefte ingespeeld.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

### 4.3.3 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

#### 4.3.3.1 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.

Op basis van de welstandsgebiedenkaart blijkt dat het plangebied in welstandsvrij gebied ligt. In paragraaf 6.1 van de welstandsnota wordt aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan (BKP) kan vaststellen voor het betreffende gebied. Te denken valt aan nieuwbouwwijken, herstructureringsprojecten en zichtlocaties van bedrijfsterreinen. Door uitvoering te geven aan een beeldkwaliteitsplan kan een bepaalde voorgestane uitstraling van een te ontwikkelen gebied worden bewerkstelligd.

#### *4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder*

Voor Emmelhage fase 3 is, net als voor eerdere fases een beeldkwaliteitsplan opgesteld om te komen tot een eenduidige uitstraling van het gebied. In bijlage 2 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan worden samen met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

### **4.3.4 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder**

#### *4.3.4.1 Algemeen*

In haar duurzaamheidsvisie streeft de gemeente Noordoostpolder naar energieneutraliteit in 2030. De gemeente focust daarnaast op inzet van schone energie.

Energiegebruik en –besparing in woningen maken daar een belangrijk onderdeel van uit. Het energiegebruik door woningen bedraagt ongeveer 16% van het totale energiegebruik in Noordoostpolder.

#### *Landelijke eisen*

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Op 3 april 2018 is een aanpassing van de Gaswet in werking getreden waardoor de gasaansluitplicht is komen te vervallen. Dit betekent dat geen omgevingsvergunningen meer mogen worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een gasnet. Deze regeling geldt voor omgevingsvergunningen aangevraagd vanaf 1 juli 2018.

Een gemeente kan een ontheffing verlenen, waardoor toch op het gasnet aangesloten mag worden. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties waarbij grote maatschappelijke effecten ontstaan door het niet aansluiten op gas.

Aangezien voor de geplande woningen en de schoollocatie technische oplossingen beschikbaar en financieel haalbaar zijn voor aardgasloos wonen/bouwen, verleent de gemeente voor deze locatie geen ontheffing.

#### *4.3.4.2 Duurzaamheid in het stedenbouwkundige plan*

In het kader van energetisch ontwerpen op stedenbouwkundig niveau is een gunstige situering van woningen ten opzichte van de zon belangrijk. Het stedenbouwkundig plan voorziet hier in door de nokrichting van nagenoeg alle woningen vrij te laten. Hierdoor kunnen dakvlakken goed ten opzichte van de zon worden georiënteerd.

#### **4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

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

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Binnen de woonwijk worden uitsluitend wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of minder gerealiseerd, daarnaast zijn er ten oosten van het plangebied reeds een aantal 30 km/uur wegen aanwezig. Het gaat hier om wegen ten behoeve van de ontsluiting van de (beoogde) woningen. Voor deze wegen geldt dat deze uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. Voor deze wegen geldt dat er sprake is van een beperkte verkeersintensiteit. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de 30 km/uur wegen de voorkeurswaarde (48 dB) niet wordt overschreden.

Verder ligt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Espelerweg. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de door te trekken Buitensingel aan de noordzijde van het plangebied.

BJZ.nu B.V. heeft in voorliggend geval onderzoek uitgevoerd voor het aspect wegverkeerslawaai. De uitgangspunten en resultaten worden in deze paragraaf beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.



### *Onderzoeksresultaten*

De geluidbelasting ten gevolge van de Espelerweg en Buitensingel bedraagt in het plangebied Emmelhage fase 3 hoogstens 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de reconstructie van de Buitensingel op de woningen in fase 1 en 2 is hoogstens 48 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde voor een reconstructie in de Wgh. Voor de Espelerweg geldt dat er geen sprake is van een reconstructie. Deze weg is voor Emmelhage fase 1 en 2 dan ook buiten beschouwing gelaten.

Gelet op vorenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van alle woningen voor Emmelhage fase 1, 2 en 3 met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï.

### **5.1.3 Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Opgemerkt wordt dat in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is om te bouwen.

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek (NEN-5740+A1) uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

### **5.2.2 Situatie plangebied**

#### **Zintuigelijke waarnemingen**

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

#### **Grond**

##### *Bovengrond*

De bovengrondmengmonsters MM1, MM6 en MM8 bevatten een verhoogd gehalte nikkel (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Bovengrondmengmonsters MM3 en MM10 bevatten een verhoogd gehalte kobalt en nikkel (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Bovengrondmengmonster MM5 bevat een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten kobalt, nikkel (zware metalen) en/of minerale olie in de bovengrondmengmonsters MM1, MM3, MM5, MM6, MM8 en MM10 overschrijden de tussenwaarde

(indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ( $>0,5$ ) niet en geven in deze gevallen uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonsters MM2, MM4, MM7 en MM9 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### *Ondergrond*

Ondergrondmengmonsters MM11, MM12, MM13, MM16, MM17, MM18 en MM20 bevatten een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten minerale olie in de ondergrondmengmonsters MM11, MM12, MM13, MM16, MM17, MM18 en MM20 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ( $>0,5$ ) niet en geven in deze gevallen uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrondmengmonsters MM14, MM15 en MM19 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### **Grondwater**

Plaatselijk zijn verhoogde gehalten barium, koper en/of molybdeen in het grondwater uit de peilbuizen overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ( $>0,5$ ) niet zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### **5.2.3 Conclusie**

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen en tuin).

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Beoordelingskader**

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

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

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

#### *5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

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 ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is onderhavig plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen. Ten aanzien van de beoogde schoollocatie wordt opgemerkt dat deze functie wordt aangemerkt als gevoelige bestemming zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen. Binnen een straal van 300 meter van de schoollocatie zijn geen rijkswegen aanwezig. Daarnaast is binnen een straal van 50 meter rondom de schoollocatie geen provinciale weg gesitueerd.

#### 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;

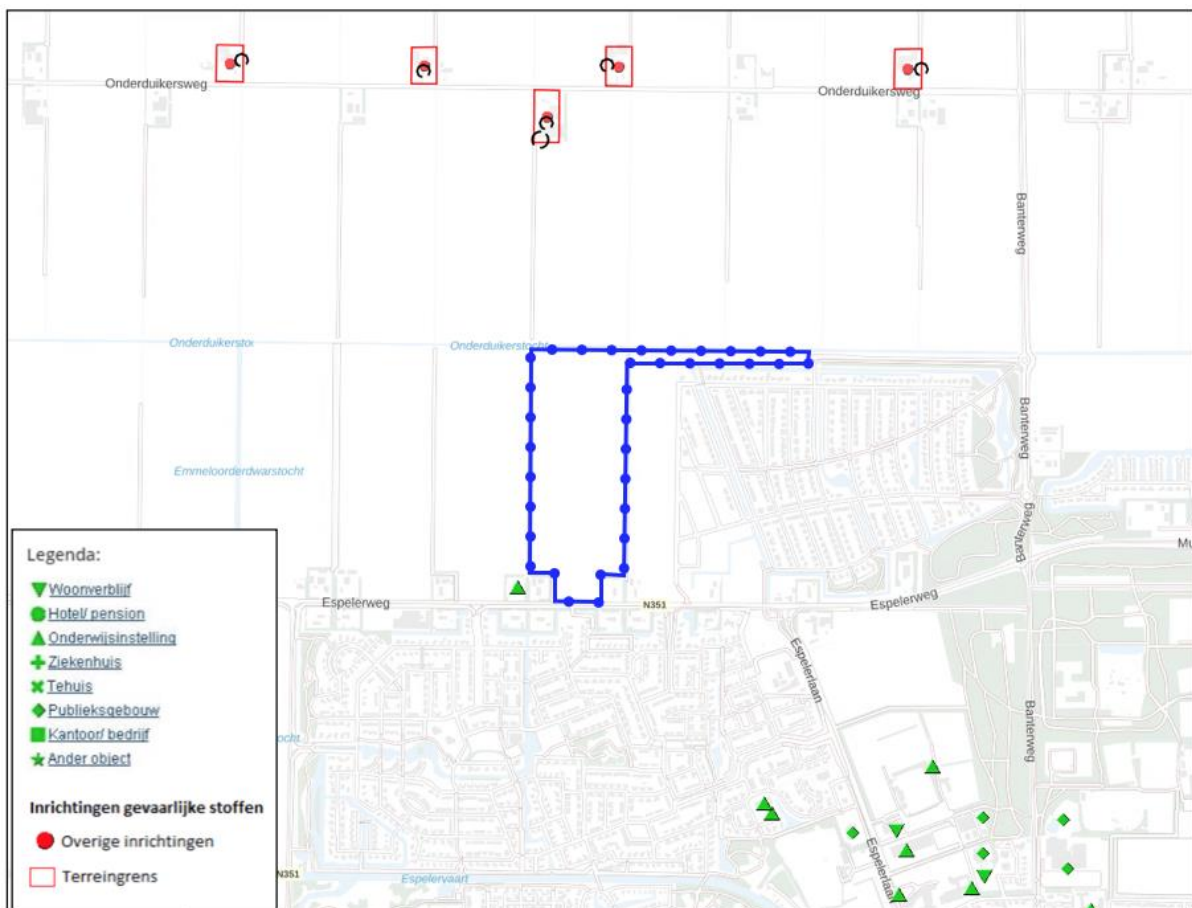
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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](http://www.risicokaart.nl))

Zoals is te zien in afbeelding 5.1 zijn er ten noorden van het plangebied een aantal risicovolle inrichtingen aanwezig. Het gaat hierbij om bovengrondse tanks voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas aanwezig. Het gaat hier om reservoirs van 3.000 liter tot 9000 liter. De plaatsgebonden risicocontouren (zwarte gestippelde cirkels) van de bovengrondse opslagtanks liggen op ten minste 600 meter van het plangebied. Artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit schrijft het volgende voor:

**Artikel 3.28 sub 1:** *Met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten,*

de in tabel 3.28 opgenomen afstanden in acht genomen, waarbij de afstanden gelden van het vulpunt en de opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank:

|                                                                               | Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar | Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter                             | 10 meter                                | 20 meter                              |
| Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter | 15 meter                                | 25 meter                              |

Omdat het plangebied op ten minste 600 meter van de risicovolle inrichtingen, wordt geconstateerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden als bedoeld in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit.

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 richtafstandenlijst 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 of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te 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.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Emmeloord en ten westen van de uitleglocatie Emmelhage. Rondom de locatie zijn hoofdzakelijk woningen en agrarische cultuurgronden aanwezig. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

| 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Ten aanzien van de beoogde woningen wordt opgemerkt dat de functie 'wonen' geen milieubelastende activiteit voor de omgeving betreft. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

De beoogde schoollocatie kan op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ het best worden vergeleken met de functie ‘Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs’. Het gaat hierbij om een milieucategorie 2 functie. Voor dergelijke functies geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten (stof, gevaar en geur) geldt een richtafstand van 0 meter. Bij de inrichting van het plangebied en het opstellen van het stedenbouwkundigplan is rekening gehouden met de voorgenoemde richtafstand. Binnen een straal van 30 meter rondom de schoollocatie zijn geen woningen gesitueerd. Gelet hierop wordt voldaan aan de richtafstanden en is er geen sprake van (onevenredige) hinder ter plaatse van de omliggende woningen.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe inrichting(en) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende inrichting(en)/bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

In de nabijheid van de beoogde woningen zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Zoals in paragraaf 5.5.3.2 reeds is gebleken is er ten aanzien van de beoogde woningen en de beoogde schoollocatie sprake van voldoende ruimtelijke spreiding (=> 30 meter).

Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

#### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.6 Geur

#### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

#### 5.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De meest nabij gelegen veehouderijen liggen op te minste 630



meter afstand van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder worden veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 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 Natura 2000 gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel 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. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 12,8 kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 5.7.2.3 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 2 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het plangebied, maar dit effect is incidenteel en kortstondig en heeft geen negatief effect op het beschermd (natuur)gebied.

## 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 heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

### 5.7.3.2 *Resultaten quickscan natuurwaardenonderzoek*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de meeste grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Deze vrijstelling geldt niet voor kleine marterachtige. Deze vrijstelling geldt ook voor de meeste in het plangebied voorkomende amfibieënsoorten, maar niet voor de rugstreeppad. Deze soort is niet in het plangebied vastgesteld tijdens het veldbezoek, maar de functie van het plangebied als functioneel leefgebied (incl. voortplantingsbiotoop) kan niet uitgesloten worden. De rugstreeppad en het functionele leefgebied van de rugstreeppad is beschermd en mag alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van het plangebied voor de rugstreeppad vast te kunnen stellen is nader onderzoek vereist.

Omdat niet uitgesloten kan worden, dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot aantasting van het functionele leefgebied van wezel en hermelijn, en dat niet uitgesloten kan worden, of deze dieren gedood worden (grondverzet), dient ontheffing aangevraagd te worden. Conform de beleidslijn van de provincie Flevoland, wordt de onderzoeksfase hierbij overgeslagen.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels aangetast. Echter, leidt alleen het aantasten van het functionele leefgebied van de rugstreeppad (mits aanwezig) en kleine marterachtigen mogelijk tot wettelijke consequenties in het kader voor soortenbescherming.

#### *Rugstreeppad*

Omdat de functie van het plangebied voor de rugstreeppad als functioneel leefgebied (incl. voortplantingsbiotoop) niet uitgesloten worden op basis van het uitgevoerde quickscan natuurwaardenonderzoek, is hier een aanvullend onderzoek naar uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Er zijn in het plangebied geen rugstreeppadden vastgesteld. De sloot langs de oostzijde van het plangebied vormt het enige potentieel geschikte voortplantingsbiotoop van deze soort in het plangebied. Het feit dat de sloot een sterk V-profiel heeft en bijna volledig bedekt is met flap en dicht begroeid is met grassen, maakt deze sloot niet bijzonder geschikt als voortplantingsbiotoop.

De rugstreeppad bezet geen voortplantingswateren in het plangebied en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat rugstreeppadden een (winter)rustplaats in het plangebied bezetten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, zoals het bouwrijp maken van de agrarische cultuurgrond en het vergraven/dempen van de sloot, worden geen rugstreeppadden of larven gedood, worden geen eieren beschadigd en wordt geen voortplantingsbiotoop vernield.

Voorjaar 2021 was bijzonder nat. Dat heeft tot gevolg dat vele (tijdelijke) voortplantingsplaatsen beschikbaar zijn voor rugstreeppadden.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen aanwijzingen omtrent het voorkomen van rugstreeppad in het plangebied gevonden. Hiermee kan er redelijkerwijze van worden uitgegaan dat er binnen de begrenzing van het plangebied geen rugstreeppadden aanwezig zijn.

In relatie tot de rugstreeppad kunnen de werkzaamheden ten behoeve van de woningbouw zonder belemmering in het kader van de Wet natuurbescherming plaatsvinden. Het onderzoek is volledig uitgevoerd en heeft plaats gevonden onder geschikte weersomstandigheden.

### **5.7.4 Conclusie**

Omdat niet uitgesloten kan worden, dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot aantasting van het functionele leefgebied van wezel en hermelijn, en dat niet uitgesloten kan worden, of deze dieren gedood worden (grondverzet), dient ontheffing aangevraagd te worden. Deze ontheffing is reeds aangevraagd.

Voor het overige leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soorten- en gebiedsbescherming.

## **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

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Emmelhage 2004” is reeds een uitgebreid archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch adviesbureau RAAP heeft destijds voor het gehele plangebied Emmelhage een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. De gemeente heeft vervolgens het bureau Vestigia opdracht gegeven tot het evalueren van het onderzoeksrapport van RAAP, zie bijlage 9.

RAAP heeft een Archeologische Verwachtingenkaart van het plangebied gemaakt. Hieruit blijkt dat er in het plangebied zeer verspreid locaties met hoge archeologische verwachtingen voorkomen. Op basis van de evaluatie van Vestigia kan worden geconcludeerd dat archeologische vindplaatsen niet zijn aangetoond, hooguit dat op een aantal plaatsen binnen het plangebied (heel Emmelhage) sprake is van een matig hoge verwachting en dat het voorkomen van locaties met hoge verwachting in het plangebied circa 50% is.

In het zuidwesten van het plangebied acht RAAP op basis van een reliëfkaart van de ondergrond een strandwalafzetting aanwezig met een breedte van circa 400 meter. Toen het omringende landschap al verdrongen was, vormde de strandwal nog een (bewoonbare) hoogte. Het zuidwesten van Emmelhage is daarom door RAAP aangemerkt als locatie met een hoge archeologische verwachting.

Volgens de evaluatie door Vestigia moet evenwel betwijfeld worden of de gehanteerde reliëfkaart een goed beeld van de ondergrond geeft. Consequentie hiervan is dat vraagtekens geplaatst moeten worden bij de aangegeven archeologische verwachtingswaarden.

De Grontmij heeft een waarderend booronderzoek uitgevoerd in het westelijk deel van het plangebied.

Uit de gezeefde monsters zijn geen duidelijke primaire archeologische indicatoren te voorschijn gekomen. De enige secundaire archeologische indicatoren die in enige mate voorkwamen, bestonden uit deeltjes houtskool. Aan de hand van verspreidingskaarten van het houtskool zijn enkele concentratiegebieden vastgesteld waar mogelijk nader onderzoek zou moeten plaatsvinden.

Vestigia heeft het rapport van de Grontmij getoetst (zie bijlage 10). De conclusie luidt, dat de kans dat in het gebied waardevolle archeologische resten aanwezig zijn minimaal is. Het hele gebied heeft in bijna 1.000 boringen nog geen enkele eenduidige indicatie opgeleverd.

In bestemmingsplan “Emmelhage 2004” wordt op basis van deze conclusies gesteld dat de gemeente, na de genoemde onderzoeken, aan de toetsingspraktijk heeft voldaan. Maatschappelijk, maar ook onderzoekstechnisch, is het niet verantwoord om op basis van de resultaten van de beide veldonderzoeken, het verkennend en het nader inventariserend onderzoek, nog aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. De gemeente heeft in alle redelijkheid gedaan wat verwacht mocht worden. Deze conclusie is destijds afgestemd met de provinciaal archeoloog.

Nader archeologisch onderzoek is op basis van deze onderzoeken niet noodzakelijk. Het opnemen van een aanlegvergunningplicht in de bestemmingsplanregels kan daarom achterwege blijven.

#### **Meldingsplicht toevalsvondsten**

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Voor graafwerkzaamheden in de voormalige Zuiderzee en Almere afzettingen geldt een blijvende verwachting voor resten van scheepswrakken uit de middeleeuwen en nieuwe tijd alsook voor resten van vliegtuigwrakken uit de Tweede Wereldoorlog, en op het aantreffen van fossiele eiken. Ter bescherming hiervan is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijk verplichting opgenomen:

*Het is niet toegestaan om grondwerkzaamheden met een diepte van meer dan 1,0 m onder het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> uit te voeren zonder dat er op het werk een met de provinciaal archeoloog afgestemd meldingenprotocol dat ziet op de bescherming van (delen van) scheepswrakken en fossiele eiken aanwezig is. Bij vondsten van (delen van) scheepswrakken en fossiele eiken wordt gehandeld overeenkomstig het protocol.*

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De cultuurhistorisch-landschappelijke waarde van de Noordoostpolder is groot. Tegelijkertijd is er heel duidelijk de behoefte om te blijven verbeteren. Bovendien wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen, die zorgvuldig een plek moeten krijgen in het landschap. Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

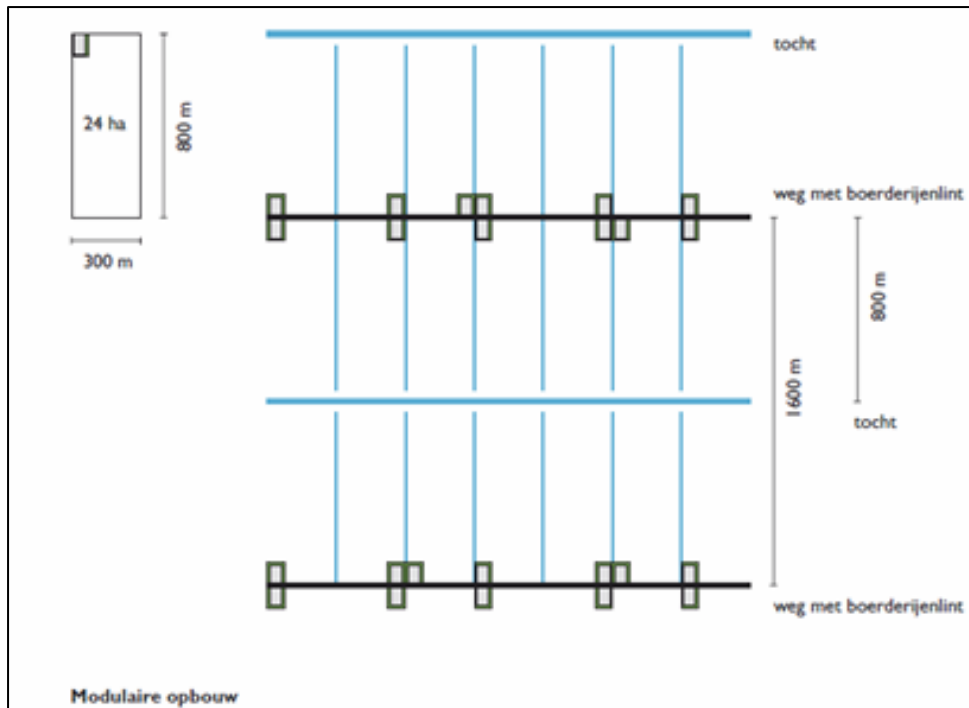
Op basis van cultuurhistorische waardenkaart Flevoland en het gemeentelijke beleidsstuk ‘Erfgoed in de gemeente Noordoostpolder, blijkt dat zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden.

De kavels en de directe omgeving waarop de beoogde uitbreiding van Emmelhage, fase 3, is gesitueerd kent een aantal karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit.

De geplande ligging van de uitbreiding borduurt voort op de westelijke grens van Emmelhage fase 2. Het geheel beslaat ongeveer een hele oorspronkelijke landbouwkavel. Door te kiezen voor deze begrenzing respecteert de uitbreiding het modulaire systeem van verkaveling van de polder en maakt dit na realisatie ook zichtbaar.

#### *Verkaveling*

Deze oorspronkelijke verkaveling bestaat uit een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling: Een kavelmaat van 300 langs de weg en 800 meter in de diepte. Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht. Het erf van ca. 1 ha. is gesitueerd aan de weg in de hoek van de kavel, naast de kavelsloot, alleen of in clusters van 2, 3 of 4 erven. Deze modulaire opbouw vormt een basis ontwerpprincipe van Noordoostpolder en is in afbeelding 5.2 weergegeven.



Afbeelding 5.2: Modulaire opbouw Noordoostpolder (Bron: gemeente Noordoostpolder)

### Watersysteem

Het geheel van kavelsloten, tochten en vaarten vormen het watersysteem van de polder. In het plangebied vinden we zowel kavelsloten terug als ook een tocht, de Onderduikerstocht. Het watersysteem kent een vorm van hiërarchie die kenmerkend is voor het polderontwerp; van kavelsloot naar tocht, naar vaart. Deze hiërarchie in het polderontwerp is eveneens een basis ontwerpprincipes van de Noordoostpolder. De functie van het watersysteem was daarnaast tweeledig. Het zorgde enerzijds voor de ontwatering van de polder en anderzijds voor het vervoer van landbouwproducten. Met de gekozen inrichting en begrenzing van het plangebied wordt het watersysteem ingezet als een kwaliteit die het oorspronkelijke ontwerp blijvend zichtbaar maken.

### De erven

In de stedenbouwkundige opzet van fase 3 is er bewust voor gekozen om de erven aan de Espelerweg een vrije ligging te geven. Ze zijn buiten het plangebied van fase 3 gelaten. Desalniettemin zijn ze onlosmakelijk verbonden met de oorspronkelijke verkaveling en opzet en daarom relevant voor het begrijpen van het landschap. Deze erven hebben op zichzelf ook een aantal kenmerken die bijdragen aan de bijzondere inrichting van de polder.

Uit het aantal erven aan de Espelerweg en de grootte ervan valt ook af te lezen hoe groot het bedrijf oorspronkelijk bij uitgifte was. De Bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer. Kortom de grootte van de erven hier zegt iets over de oorspronkelijke omvang en uitgifte van het bedrijf. In dit geval erven van 0,7 ha met bedrijfsomvang van 12 ha., halve kavels dus.

Deze kleinere landbouwbedrijven werden voorzien van op traditionele wijze gebouwde boerderijen, waarbij de schuur en de pachterswoning onder één kap werden samengebracht. Hiervan werden zeven typen ontworpen, afhankelijk van de omvang en het type bedrijf. Binnen het plangebied gaat het om type J. Deze waren bestemd voor zuivere akkerbouwbedrijven en bedrijven met een graslandverplichting van maximaal 2/6. Dit type was 10 m breed en had een lengte van 23,62 (hier het geval) tot 33,48 m afhankelijk van de omvang en had een rechte topgevel. Hun indeling vertoonde veel verwantschap met de Brabantse langgevelboerderij. Daarbij lagen alle onderdelen van de bedrijfsruimte achter elkaar met grote inrijdeuring in de lange gevel.

Wat verder opvalt is de aanwezigheid van de min of meer volwassen erfsingels. Ook deze singels zijn een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting was deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel was vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Samen met de omlijsting van de dorpen vormen het groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte.

Het geheel van de bebouwing en volwassen erfsingels en het feit dat deze erven in het verleden niet zijn uitgebreid, leveren redelijk gave erven op en geven daarmee een bijzonder mooi en compleet beeld op van hoe een erf bedoeld was. Ondanks dat de meeste erven aan de Espelerweg inmiddels een woonfunctie hebben, zijn veel van de hiervoor genoemde kenmerken nog zichtbaar en beleefbaar.

Ook de oorspronkelijke entree van het erf met de witte dampalen is nog enigszins intact.



### 5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van het voorliggende plan niet noodzakelijk. Daarnaast is in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan 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 gevalsdefinities (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.

## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ten minste 12,8 kilometer van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.7.2.2 en bijlage 5 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, 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, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

## 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> 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.

#### 6.2.3 Beleid gemeente Noordoostpolder en waterschap Zuiderzeeland

De watervisie van de gemeente Noordoostpolder is opgenomen in het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder (d.d. april 2006). Ten aanzien van het Stedelijk Waterplan is als aanvulling op dit plan, in 2011 door het waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder een bestuurlijke ‘Maatwerkovereenkomst stedelijk water’ ondertekend. Door ondertekening van deze bestuursovereenkomst zijn tussen de waterbeheerder en de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de gezamenlijke taakuitoefening voor het beheer en onderhoud van het stedelijk water. De beoogde doelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau ten aanzien van het stedelijk water zijn daarbij beter verankerd. Waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder hebben begin 2019 samen het Watertakenplan Noordoostpolder 2019-2024 vastgesteld.

Op grond van de Waterwet is er voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom *doelmatig* kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het ‘gebiedseigen

water’ wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van het Waterschap of de provincie is om maatregelen te nemen.

In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

## 6.3 Watertoetsproces

### 6.3.1 Algemeen

Het waterbelang is sinds 1 november 2003 door middel van de Watertoets verankerd in het ‘Besluit ruimtelijke ordening’. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn dertien nationale belangen genoemd, deels op het gebied van water.

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De waterparagraaf maakt inzichtelijk hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het uitbreiden van woningbouw in Emmeloord. Bij de inrichting van de stedenbouwkundige inrichting van dit uitbreidingsplan is rekening gehouden met de wijze waarop op deze locaties wordt omgegaan met water ten aanzien van:

1. Veiligheid;
2. Voldoende water;
3. Schoon water.

### 6.3.2 Proces van de Watertoets

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie (bijlage 12) bevat de voor het plan relevante waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden. Daarnaast is door Roelofs Groep een waterstructuurplan opgesteld. Het waterstructuurplan is opgenomen in bijlage 13 van deze toelichting.

Hierna wordt ingegaan op de relevante wateraspecten waarin tevens de belangrijkste resultaten en bevindingen uit het waterstructuurplan zijn opgenomen.

## Beschrijving van het watersysteem

### 1. Gebiedsbeschrijving

#### *Hoogteligging*

Het bestaande maaiveld varieert tussen de NAP - 4,20 m en NAP - 4,45 m. Om aan te sluiten bij de reeds gerealiseerde fasen van Emmelhage dient het maaiveld opgehoogd te worden naar circa NAP - 3,85 m (as weg). Bij het ophogen dient rekening gehouden te worden met de zettingsgevoeligheid van het gebied. Dit wordt verder uitgewerkt in de plannen voor bouwrijp maken.

### *Bodemopbouw en geohydrologie*

De bovenste paar meter maaiveld bestaan uit klei en veen. Infiltreren in de bovenste lagen is niet mogelijk. Dit sluit aan bij de ervaringen uit de eerdere fasen.

### *Oppervlaktewater*

In het gebied liggen watergangen met een flexibel waterpeil tussen NAP - 5,05 m en NAP - 5,35 m. In het verleden, toen het plangebied nog een agrarische bestemming had, was het waterpeil van de watergangen NAP - 5,70 m. Ten noorden van Emmelhage, buiten het plangebied, is nog steeds sprake van een waterpeil van NAP - 5,70 m.

### *Ervaringen Emmelhage fase 1 en 2*

In de eerdere fasen is een gescheiden rioolstelsel aangelegd en relatief veel oppervlaktewater.

In fase 1 staan in de Michelangelohage en de Aletta Jacobshage twee peilbuizen. De peilbuis in de Aletta Jacobshage laat grondwaterpeilen zien die variëren van circa 1,80 m-mv tot circa 0,25 m-mv (maaiveld op NAP - 3,69 m). De peilbuis in de Michelangelohage geeft een wat minder grote fluctuatie. Daar varieert het grondwaterpeil tussen 2,00 m-mv en 0,90 m-mv (maaiveld op NAP - 3,85 m). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt hier ca. NAP - 4,95 m.

## **2. Veiligheid/Waterkeringen**

Het plan ligt niet binnen de kern-, vrijwarings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Daarom is het plan niet van invloed op de veiligheid van een waterkering.

## **3. Voldoende Water**

Voor het ontwikkelen van uitbreiding in het plangebied wordt het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Bij toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie, moet rekening worden gehouden met compenserende maatregelen om piekafvoeren te kunnen opvangen. Hiervoor wordt in het plangebied een retentiestrook aangelegd om deze piekafvoeren voldoende te kunnen bergen.

Als handreiking heeft het college van Dijkgraaf en Heemraden van het waterschap Zuiderzeeland hiervoor op 11 juli 2013 het "Waterkader" vastgesteld. Voor het vaststellen van de benodigde ruimte voor het realiseren van de compenserende maatregelen hanteert het waterschap de bergingsnorm. Volgens de bergingsnorm geldt voor het "peilgebied Emmelhage" bij een netto toename van de verharding een extra benodigde waterberging van 5%.

Voor de toekomstige maaiveldhoogtes wordt uitgegaan van straatpeilen (as weg) van NAP - 3,85 m en de woningen hier 0,30 m boven (NAP - 3,55 m) conform de uitgangspunten van fase 2. De kavelhoogtes (afwerkhoogte) worden ongeveer NAP - 3,80 m. De drooglegging bedraagt dan 1,20 m voor de wegen en 1,50 m voor de woningen.

Voor het ontwerp van het HWA-stelsel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- hoogte as weg is NAP -3,85 m;
- Minimale diameter HWA-riool is Ø 300 mm;
- Minimale dekking op de buis is 1,20 m;
- Bij kruisingen tussen HWA-riolen en DWA-riolen is minimaal 10 cm vrije ruimte aangehouden;
- Bij kruising van HWA- en DWA-riolen op gelijke hoogte gaat DWA door en kruist HWA onder- en/of bovenlangs (kruisingsput);
- Verhang HWA-riool is tussen 1:500 en 1:1.000;
- Het waterpeil kan vrij fluctueren tussen NAP -5,05 m en NAP -5,35, het peilvlak van fase 1 en 2 wordt uitgebreid met fase 3;
- Alle daken en openbare verharding binnen het plangebied worden op het HWA-riool aangesloten. Voor particuliere opritten en overige terreinverharding is een aanname gedaan op basis van het type woning (vrijstaand, 2-kapper en rijwoningen);
- Halfverharding wordt als onverhard beschouwd;

- Bij bui 10 mag geen water-op-straat worden berekend.

Bij de civiele uitwerking van het plan kan met deze uitgangspunten het HWA-riool worden ontworpen.

Uitgangspunt in het Waterkader is een minimale diepte van de watergangen van 1,20 m. Door uit te gaan van een gemiddeld waterpeil van NAP – 5,20 m en een slootdiepte van 1,20 m ligt de slootbodem op NAP – 6,40 m.

Voor het vaststellen van de benodigde wateropgave voor Emmelhage fase 3 is gebruik gemaakt van de door het waterschap gehanteerde afvoernorm. Bij de afvoernorm wordt voor de maximale afvoer uit het gebied uit gegaan van de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van eens in de 100 jaar.

In onderstaande tabel is het verwachte verhard oppervlak weergegeven. Omdat in het kader van voorliggend bestemmingsplan nog niet exact duidelijk is hoeveel procent van de woonkavels verhard zullen worden is conform het Waterkader van het waterschap Zuiderzeeland uitgegaan van 45% verharding van het uitgeefbaar terrein. Dat betekent dat 30% van de kavel als dakoppervlak wordt gerekend en 15% als bestrating (in-/oprit, terras e.d.). Daarnaast wordt de openbare verharding van wegen en paden apart berekend.

|                                           | 3A   | 3B   |    |
|-------------------------------------------|------|------|----|
| <b>Verhard oppervlak openbaar gebied</b>  |      |      |    |
| Gesloten verharding (asfalt)              | 0,38 | 0,40 | ha |
| Open verharding (BSS, klinkers, trottoir) | 1,65 | 1,45 | ha |
| Halfverharding (parkeren)                 | 0,38 | 0,21 | ha |
|                                           |      |      |    |
| <b>Verhard oppervlak kavels</b>           |      |      |    |
| Aanname verhardingspercentage             | 45%  |      |    |
| Kaveloppervlak                            | 6,16 | 5,21 | ha |
| Verharding kavels                         | 2,77 | 2,35 | ha |
|                                           |      |      |    |
| <b>Compensatie</b>                        |      |      |    |
| Toename verhard oppervlak                 | 4,80 | 4,20 | ha |
| Compensatie toename verhard oppervlak     | 0,24 | 0,21 | ha |
|                                           |      |      |    |
| Oppervlaktewater huidig (op waterpeil)    | 0,08 | 0,05 | ha |
| Oppervlaktewater toekomst (op waterpeil)  | 0,83 | 1,20 | ha |
| Toename oppervlaktewater                  | 0,76 | 1,16 | ha |

In totaal is er dus 4,8 ha in fase 3A en 4,2 ha in fase 3B aan verhard oppervlak aanwezig. Er wordt, gelet op voorgaande tabel, ruimschoots voldaan aan de 5%-regel.

In afbeelding 6.1 is het verhard oppervlak en het type woningen weergegeven per fase. Opgemerkt wordt dat in deze verkaveling nog geschoven kan worden.

Verder wordt opgemerkt dat een bestaande kavelsloot in fase 3A wordt gedempt omdat deze niet meer nodig is voor het agrarisch gebruik. Dit betreft een oppervlak van ongeveer 750 m<sup>2</sup> op de waterlijn. Het dempen van deze sloot dient gecompenseerd te worden. Gelet op voorgaande tabel wordt er meer oppervlakte water gerealiseerd dan noodzakelijk op basis van de toename van het verhard vloeroppervlak. Daar waar een compensatie benodigd is van 0,45 ha, wordt er 1,92 ha extra oppervlakte water aangelegd. Hiermee wordt ook het dempen van de kavelsloot ruimschoots gecompenseerd.

Tot slot worden er een aantal duikers aangelegd binnen het plangebied. Voor de duikers geldt dat een diameter van 1,2 meter het beste zou zijn, in navolging van de duikerdiameters van Emmelhage fase 1 en 2, met oog op de doorstroming en het waterbeheer met een maaiboot. De duikers voor de toegang naar de woningen in het zuiden van het plangebied (watergang die van west naar oost loopt), hebben bij voorkeur dezelfde diameter of in ieder geval een diameter van minimaal 1 meter.



Afbeelding 6.1 Verhard oppervlak wegen en kavel per fase en verdeling type kavels (Bron: Roelofs)

### Goed functionerend watersysteem

In Emmelhage bevindt zich een goed functionerend watersysteem. De aangelegde aaneengesloten waterpartijen staan met elkaar in verbinding om in het plan een gestuurde circulatie mogelijk te maken. In Emmelhage fase 3 worden waterpartijen aangelegd die zijn/worden aangesloten op de bestaande/ aan te leggen waterpartijen ter plaatse van Emmelhage fase 2b (zie ook afbeelding 6.2). Het watersysteem voor Emmelhage fase 3 sluit aan op het bestaande watersysteem van Emmelhage en volgt de principes die ook bij fase 1 en fase 2 zijn gehanteerd (zelfde waterpeilen en maaiveldhoogten). Het stedelijk waterbeheer van het (aan te leggen) oppervlaktewater (hoofdwatersysteem) zal 'overgedragen' worden aan het waterschap.



Afbeelding 6.2 Watersysteem Emmelhage fase 1, 2 en 3 (Bron: Roelofs)

Bij het bouwrijp maken van Emmelhage fase 3 zullen delen van het maaiveld opgehoogd worden naar circa NAP -3,85 m NAP (straatpeilen) en circa NAP -3,55 m NAP (woningen). Rekening houdend met het streefpeil voor Emmelhage van -5,20 m NAP voldoet het te ontwikkelen plan aan de minimale drooglegging voor stedelijk gebied van 1,20 meter, rekening houdend met het hiervoor gehanteerd normaalwaternormpeil (N.W.-normpeil).

In het gesloten watersysteem van Emmelhage fase 1 en 2 is sprake van een gestuwd peilvak, waarbij gebruik is gemaakt van een flexibel peil, dat vrij kan variëren tussen -5,35 m NAP en -5,05 m NAP. Het peilvak wordt uitgebreid met het watersysteem van fase 3. De gemeente en het waterschap stemmen nog nader af over de detaillering en inrichting van het watersysteem. Middels berekeningen moet nog worden bepaald of deze peilen haalbaar zijn of niet.

In het bestaande circulatieplan bevindt zich ter hoogte van de watergang ten noorden van de John Daltonhage en Mathilde Wibautsingel zowel een pompinstallatie als een vaste stuw. Ten behoeve van een continue verversing van de waterpartij slaat de pomp (capaciteit 90 m<sup>3</sup>/uur) gemiddeld om de dag aan om water vanuit de Onderduikerstocht peil gestuurd in het stedelijk water in te laten. Bij een peil van -5,23 m NAP in de stedelijke waterpartij wordt water ingelaten. De pomp schakelt zich uit bij een peil van -5,18 m NAP. Op dezelfde locatie wordt het ingelaten water door middel van een eveneens aanwezige vaste V-stuwconstructie met een geïnstalleerde overlaathoogte op circa -5,20 m NAP teruggevoerd naar de Onderduikerstocht. De bestaande vaste stuw (tijdelijke inrichting ter plaatse van fase 1) dient gewijzigd te worden naar een flexibele stuw, die de afvoer van Emmelhage kan sturen op maximaal 1,5 l/s/ha. Afwenteling op het hoofdwatersysteem is in beginsel niet toegestaan, tenzij er sprake is van extreme neerslag. De gemeente en het waterschap stemmen nog nader af over de detaillering en inrichting van het watersysteem. Een modelberekening is nodig om aan te tonen dat geen afwenteling plaats zal vinden. Ook is deze berekening nodig om enerzijds de afmetingen en bewegingsruimte van de beweegbare stuw te berekenen en anderzijds om aan te tonen dat het vasthouden van een T100 situatie (maximaal 1,5 l/s/ha) niet voor inundatie zorgt in het plangebied. Ook zal in nader detail bekeken worden hoe voldoende doorspoeling gecreëerd wordt.

Het inlaten en aflaten van water bewerkstelligt een gestuurde watercirculatie in het watersysteem en zorgt voor voldoende doorspoeling. Om de waterkwaliteit op het gewenste niveau te houden wordt naast de in- en aflaat voorziening het water voldoende verversd door de aanwezige uitmondingen van de regenwaterriolen.

Doordat het gestuwd peilvak geïsoleerd blijft van het peil van de Lage Afdeling zijn geen structureel nadelige gevolgen aanwezig voor en door (grond)water in de directe omgeving.

#### *Anticiperen op watertekort*

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Nieuwe watersystemen dienen dusdanig ingericht te worden dat ze zelfvoorzienend zijn en niet (te veel) afhankelijk zijn van aanvoerwater.

#### **4. Schoon water**

##### *Goede structuur diversiteit*

Zie goed functionerend watersysteem. In zowel de huidige als de nieuwe situatie is/zal sprake zijn van een ecologisch gezond watersysteem.

##### *Goede oppervlaktewaterkwaliteit*

Zie goed functionerend watersysteem. Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen zal duurzaam bouwen als uitgangspunt worden nagestreefd. Dit houdt concreet in het zoveel mogelijk voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout.

Verder worden er binnen het plangebied één of meerdere kavelsloten gedempt aangezien deze niet meer noodzakelijk zijn voor het agrarische gebruik. Hiervoor wordt echter ruimschoots gecompenseerd door het aanleggen van nieuwe watergangen (zie ook 'Voldoende water').

##### *Goed omgaan met afvalwater*

Niet als bij Emmelhage fase 1 en 2 wordt in fase 3 een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Het regenwater kan aangemerkt worden als relatief schoon en wordt door middel van "schoon" regenwaterriolen direct afgevoerd worden naar het stedelijk oppervlaktewater. De regenwaterriolen bieden de mogelijkheid om eventueel naast regenwater ook drainagewater vanaf de woonpercelen af te voeren naar het stedelijk water.

Uitgaande van 315 woningen en gemiddeld 2,5 inwoner per woning wordt er rekening gehouden met 787,5 inwoners. Voor de school wordt ervan uitgegaan dat het voornamelijk kinderen uit de wijk zelf zijn. Voor de afvalwaterproductie wordt gerekend met 12 l/inwoner/uur. Dat komt neer op 9,5 m<sup>3</sup>/uur.

In Emmelhage fase 2 zijn twee uitleggers gelegd op de grens tussen fase 2B en fase 3A. Aan de zuidkant een uitlegger PVC Ø 315 mm op NAP – 5,59 m. Aan de noordkant een uitlegger PVC Ø 315 mm op NAP – 5,61 m. Omdat bij de uitleggers direct watergangen gekruist moeten worden, kan er niet onder vrijval worden aangesloten. De bodems van de watergangen liggen op ca. NAP – 6,40 m. Ergens in fase 3 dient een nieuw rioolgemaal geplaatst te worden. De gemeente is voornemens om een nieuw rioolgemaal in te richten voor het afvalwater van fases 3 en 4 en deze rechtstreeks aan te sluiten op het rioolgemaal van het waterschap aan de Hannie Schaftweg. Over de haalbaarheid van deze aansluiting wordt nog afstemming gezocht met het waterschap.

Bij de civiele uitwerking van het plan kan met onderstaande uitgangspunten het DWA-riool worden ontworpen:

- Nieuw rioolgemaal nodig, eventueel rekening houden met aansluiting fase 4, 5 en 6;
- Hoogte as weg is NAP -3,85 m;
- Minimale diameter DWA-riool is 250 mm;
- Buisverhang DWA-riool eerste 100 meter 1:250 en vervolgens 1:400;
- Minimale dekking op de buizen is 1,20 m;
- Bij kruisingen tussen HWA-riolen en DWA-riolen wordt minimaal 10 cm vrije ruimte aangehouden;
- Bij kruising van HWA- en DWA-riolen op gelijke hoogte gaat DWA door en kruist HWA onder- en/of bovenlangs (kruisingput);
- Bij kruising van een DWA-riool met een watergang dient de bovenkant van de buis minimaal 0,30 m onder de bodem van de watergang te liggen;
- Het aantal inwoners van fase 3 is 788 (2,5 inwoner/woning en 315 woningen);
- Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rwzi Tollebeek.



De bestaande percelen Espelerweg 10 I en II zijn aangesloten op de drukriolering. Voorgesteld wordt dit zo te handhaven. Het is niet logisch om deze percelen aan te sluiten op de nieuwe DWA-riolering van Emmelhage fase 3.

## **5. Conclusie**

Met inachtneming van het vorenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

## 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. 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Algemene 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen).

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

#### 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 8)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
Deze regel is opgenomen om aan te geven welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*  
In de algemene aanduidingsregels zijn wetgevingzones opgenomen. De wetgevingzones hebben betrekking op bepaalde gebieden binnen het plangebied waar een wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is. Het gaat in voorliggend geval om de ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 1’ en ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 2’. In paragraaf 7.3 wordt hier nader bij stilgestaan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*  
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 12)*  
In dit artikel is aangegeven dat de wettelijke regeling waarnaar in de regels van het plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast zijn er regels opgenomen omtrent parkeren.

#### 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 slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

### **Groen (Artikel 3)**

De belangrijkste groenstructuren binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, een geluidwal ter plaatse van de aanduiding ‘geluidwal’, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, evenementen en water.

Verder zijn de hierbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, landhoofden daar onder begrepen, andere werken, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden en in- en uitritten ten behoeve van de aangrenzende percelen.

Voor gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter. Daarnaast mag de inhoud van een gebouw niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden bouwregels ten aanzien van speeltoestellen, kunstwerken, licht- en vlaggenmasten, geluidwerende voorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder zijn er specifiek voor geluidwallen bouwregels opgenomen. De hoogte van een geluidwal mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **Maatschappelijk (Artikel 4)**

De gronden ter plaatse van de beoogde schoollocatie zijn voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’. De voor ‘Maatschappelijk’ bestemde gronden zijn bestemd voor een school, een kinderopvang, kunstwerken en evenementen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Verder is door middel van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw vastgelegd. Het totaal oppervlak voor gebouwen ten dienste van de school mag niet meer bedragen dan 1.800 m<sup>2</sup>.

Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde hiervan gebouwd worden. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte van binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken niet meetelt bij de bepaling van deze gezamenlijke oppervlakte.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden bouwregels ten aanzien van speeltoestellen en -voorzieningen, kunstwerken, licht- en vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tot slot is ter plaatse van de bestemming ‘Maatschappelijk’ is de aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 1’ opgenomen. Deze aanduiding is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’ (inclusief bouwvlak). Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. het maximale aantal woningen bedraagt 20;
- b. uitsluitend vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen;
- d. voor het overige dient te worden aangesloten bij hetgeen gesteld in artikel 7 (dit is een verwijzing naar de bestemming ‘Woongebied’).

De hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheid is opgenomen teneinde ter plaatse van de beoogde schoollocatie de bestemming middels een wijzigingsplan te kunnen wijzigen ten behoeve van wonen. Hiermee biedt het bestemmingsplan flexibiliteit in geval van gewijzigde omstandigheden waarbij de beoogde schoollocatie bijvoorbeeld elders wordt gerealiseerd en de betreffende gronden ingezet zouden kunnen worden ten behoeve van woningbouw.

### **Verkeer (Artikel 5)**

De belangrijkste verkeersvoorzieningen zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, kunstwerken,

nutsvoorzieningen evenementen. Verder zijn de hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bruggen, viaducten en landhoofden daar onder begrepen, andere-werken, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming ‘Verkeer’ mogen geen gebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn wel toegestaan. Voor licht- en vlaggenmasten en bruggen en viaducten gelden aparte bouwhoogten.

#### **Water (Artikel 6)**

De belangrijkste waterstructuren zijn voorzien van de bestemming ‘Water’. De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterberging, waterwegen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en rijwielpaden, kunstwerken, nutsvoorzieningen en evenementen.

Verder zijn de hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kades, dammen, duikers, bruggen, steigers en landhoofden daar onder begrepen, andere-werken, recreatieve voorzieningen, oevers en groenvoorzieningen.

Binnen de bestemming ‘Water’ mogen geen gebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn wel toegestaan. Voor licht- en vlaggenmasten en bruggen gelden aparte bouwhoogten.

Tot slot is ter plaatse van de bestemming ‘Water’ op bepaalde plekken de aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 2’ opgenomen. Deze aanduiding is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen in de bestemmingen ‘Woongebied’ en/of ‘Verkeer’. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen;
- b. Voor het overige dient te worden aangesloten bij hetgeen gesteld in artikel 5 (bestemming ‘Verkeer’) en artikel 7 (bestemming ‘Woongebied’).

De hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheid is opgenomen teneinde ter plaatse de bestemming middels een wijzigingsplan te kunnen wijzigen indien hier aanleiding toe is. Dit kan bijvoorbeeld zijn in geval van het doortrekken van (hoofd)infrastructuur richting toekomstige uitbreiding van Emmelhage.

#### **Woongebied (Artikel 7)**

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woningen, water en waterberging, verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Hieraan ondergeschikt zijn tuinen, erven en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen en parkeervoorzieningen.

Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Het aantal hoofdgebouwen mag niet meer dan 315 bedragen. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Door middel van aanduidingen is op de verbeelding per bouwvlak aangegeven welk type woningen er zijn toegestaan. Daarnaast is door middel van aanduidingen de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij woonhuizen en dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd. De maximale oppervlakte bedraagt 50% van het bij de woning behorende achtererfgebied met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken telt niet mee in de bepaling van de gezamenlijke oppervlakte.

Bij een woning mag onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit worden uitgevoerd.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het plangebied is voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid op te delen in fase 3a en fase 3b. Fase 3a zal door een particuliere ontwikkelende partij tot ontwikkeling worden gebracht. Ten aanzien van deze fase zijn de gemeentelijke kosten beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan voor fase 3a achterwege kan blijven.

Voor Emmelhage fase 3b is een grondexploitatie opgesteld. In bijlage 14 is de grondexploitatie opgenomen.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 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

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Flevoland. De vooroverlegreactie van de provincie is opgenomen in bijlage 15 van deze toelichting. Zover relevant is de reactie van de provincie verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

#### 9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het conceptbestemmingsplan is ter vooroverleg naar het Waterschap Zuiderzeeland gestuurd. Op 16 september 2021 is van het waterschap een vooroverlegreactie ontvangen. Deze reactie is in bijlage 16 opgenomen bij deze toelichting. Na aanleiding van de reactie is de waterschap zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

### 9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage 17 bij deze toelichting. Na aanleiding van de zienswijze zijn diverse wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Verder zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn samengevat in de zienswijzennota.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1      Verkeerstoets Emmelhage fase 3**



**Bijlage 2      Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 3      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 4      Bodemonderzoek**

**Bijlage 5      Stikstofonderzoek**

**Bijlage 6      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 7      Onderzoek rugstreeppad**

**Bijlage 8      Verkennend archeologisch onderzoek RAAP**

**Bijlage 9      Evaluatie archeologisch onderzoek**



**Bijlage 10      Toetsing inventariserend veldonderzoek Emmelhage**

**Bijlage 11      Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

**Bijlage 12      Uitgangspuntennotitie watertoets**

**Bijlage 13      Waterstructuurplan**

**Bijlage 14      Grondexploitatie**

**Bijlage 15      Vooroverlegreactie provincie Flevoland**

**Bijlage 16      Vooroverlegreactie waterschap Zuiderzeeland**

**Bijlage 17      Zienswijzenota**