

Bestemmingsplan Landelijk gebied, Baarloseweg 15a te Marknesse

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Aug 2022

Ontwerp

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

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

BESTEMMINGSPLAN

“LANDELIJK GEBIED, BAARLOSEWEG 15 A TE MARKNESSE”

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Plan: Landelijk gebied, Baarloseweg 15a te Marknesse

IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00703-ON01

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Ontwerp

Datum: Aug 2022



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
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	LANDSCHAP EN OMGEVING	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	PLANBESCHRIJVING	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	23
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	GEUR	28
5.7	ECOLOGIE	29
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	ALGEMEEN	35
6.2	BELEIDSKADERS	35
6.3	WATERTOETSPROCES	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING	37
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	39
9.1	VOOROVERLEG	39
9.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	40	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	40
BIJLAGE 2	WATERTOETSRISULTAAT	41
BIJLAGE 3	VERKLARINGEN OMWONENDEN	42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Baarloseweg 15a en achterliggende percelen te Marknesse, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Op het perceel Baarloseweg 15a bevindt zich de woning van de initiatiefnemer. Dit perceel staat kadastraal bekend als Noordoostpolder, Sectie B, perceelnummer 1955. Het achterliggende perceel staat kadastraal bekend als Noordoostpolder, Sectie B, perceelnummer 4342.

Initiatiefnemer is voornemens om op het achterliggende perceel zijn woonerf te vergroten. Omdat de betreffende gronden op basis van de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied' zijn voorzien van een agrarische bestemming, dient de bestemming te worden gewijzigd naar een passende woonbestemming.

Initiatiefnemer is eigenaar van het achterliggende agrarische perceel. De huidige omwonenden op straatnummers 15b en 15d hebben reeds aan de eigenaar van de Baarloseweg 15a aangegeven in principe positief tegenover het plan te staan.

De woning aan de Baarloseweg 15a maakt deel uit van een bouwblok met de functieaanduiding 'voormalige arbeiderswoning'. Op basis van de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' is het mogelijk om het voormalige arbeiderserf (ofwel de woonbestemming) te vergroten.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Baarloseweg 15a te Marknesse, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Marknesse en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Baarloseweg 15a te Marknesse' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00703-ON01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

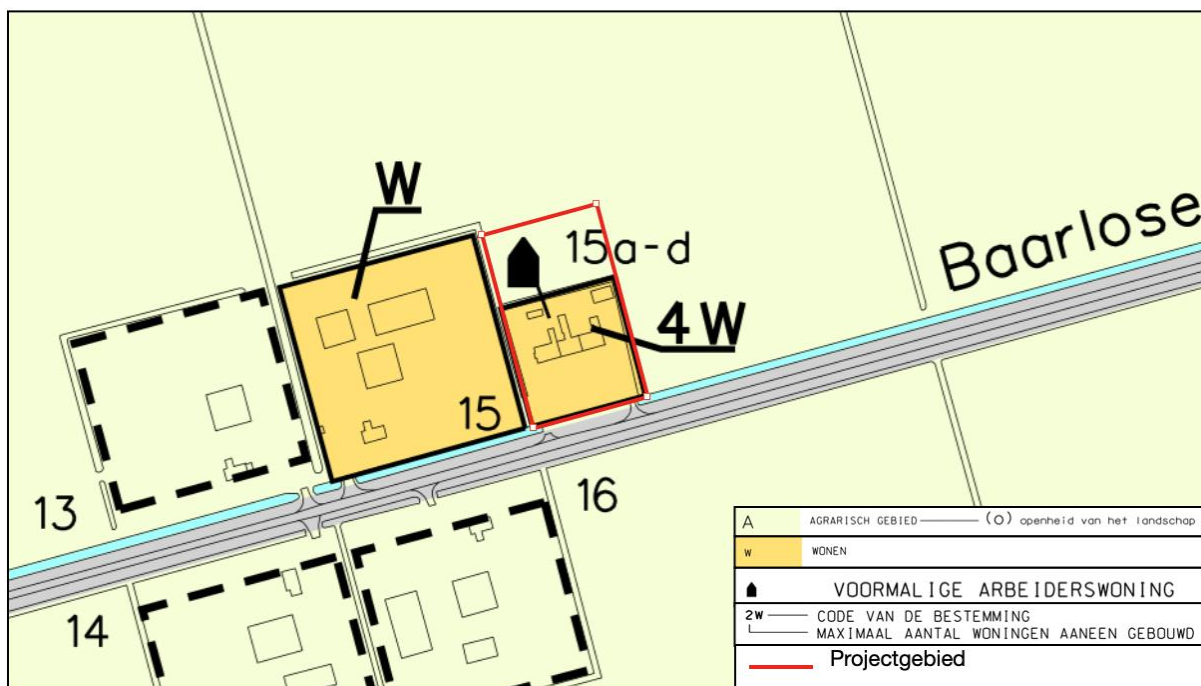
1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de "Beheersverordening Landelijk gebied", welke op 21 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De beheersverordening regelt in principe at de planologische kaders vervat in de geldende bestemmingsplannen van kracht blijven, totdat een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" is het basisplan dat binnen het verordeninggebied van toepassing is. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.

Op basis van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch Gebied' en 'Wonen'. Het perceel met de enkelbestemming 'Wonen' is onderdeel van het bestemmingsvlak '15a-d'. Het bestemmingsvlak heeft de maatvoering '4w', dit betekent dat er binnen het bestemmingsvlak maximaal 4 woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsvlak heeft tevens de gebiedsaanduiding 'voormalige arbeiderswoning'.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch gebied

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waaronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's en andere silo's of boogkassen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch' is tevens

semi-agrarisch gebruik toegestaan zoals het hobbymatig houden van vee, moestuin, speelweide, en soortgelijke functies ten behoeve van de naastgelegen woonbestemming.

Wonen

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor wonen en de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak. Middels de aanduiding ‘W-4’ is vastgelegd dat in het bestemmingsvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 4 stuks. Voor gronden waar de aanduiding ‘voormalige arbeiderswoning’ van toepassing is zijn een aantal aanvullende bouwregels van toepassing. Zo mogen ter plaatse van deze aanduiding woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd en mag de inhoud van de woning niet meer dan 600 m³ bedragen. Verder zijn hier onder andere bouwregels opgenomen omtrent de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling van de woning.

1.4.2 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het strijdig om de gronden met de bestemming ‘Agrarisch gebied’ te gebruiken en te bebouwen ten behoeve van de woonbestemming. Op basis van de ‘Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder’ is het mogelijk om het voormalige arbeiderserf (ofwel de woonbestemming) te vergroten. De percelen Baarloseweg 15 a-d vormen samen het blok arbeiderswoningen. In voorliggend geval is de initiatiefnemer van plan zijn woonperceel (nummer 15a) uit te breiden, tot over het gehele perceel achter de gronden van 15-b en 15-d. Om de gewenste situatie op het perceel aan de Baarloseweg te realiseren wordt de bestemming van de gronden 15 meter achter de woningen 15a-d gewijzigd van ‘Agrarisch gebied’ naar ‘Wonen’. De gronden verder dan 15 meter tot circa 40 meter vanaf het huidige woonerf worden gewijzigd van ‘Agrarisch gebied’ naar semi-agrarische.

In het hoofdstuk drie wordt nader op de gewenste situatie binnen het plangebied ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader, waarin het beleid van het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Noordoostpolder wordt beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en vervolgens gaat hoofdstuk 6 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 en tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschap en omgeving

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

In de omgeving van het plangebied zijn de karakteristieke elementen voor het polderlandschap duidelijk herkenbaar. De rechtlijnige, lineaire structuren zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven en met de rode ster globaal de ligging van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied en omgeving (Bron: ArcGIS)

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Marknesse, op een afstand van circa 2,67 kilometer. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de agrarische cultuurgronden, met oostelijk en westelijk verspreid liggende agrarische- en woonerven. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Baarloseweg. Ten westen van het plangebied bevindt zich een groot kassencomplex op circa 430 meter.

In het plangebied is sprake van een aaneen gebouwde voormalige arbeiderswoning. In de aaneengesloten rij woningen zijn drie woningen aanwezig. Hier mogen maximaal vier woningen liggen. Aan de noord- en oostzijde is een kavelsloot aanwezig, met aan de oostzijde daarnaast een aantal bomen en struiken van de oorspronkelijk erfsingel.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. Daarnaast zijn straatbeelden van het erf vanaf de Baarloseweg opgenomen in afbeelding 2.3 en afbeelding 2.4.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Ruimtelijke plannen)



Afbeelding 2.3 Aanzicht van het erf vanaf de Baarloseweg (Bron: Google Streetview, 2009, bewerkt)



Afbeelding 2.4
bewerkt)

Uitsnede straatbeeld met zicht op achterkant plangebied rood omkaderd (Bron: Google Streetview, November 2009,

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Op basis van de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' voorziet dit plan in de uitbreiding van het voormalige arbeiderserf aan de Baarloseweg 15 a. De bestemming van de gronden achter het erf van de gehele rij 'voormalige arbeiderswoningen' wordt gewijzigd van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen', teneinde de gronden te kunnen gebruiken voor woondoeleinden. Daarnaast worden de gronden achter het erf en binnen de kavelsloot eveneens in voorliggend plan meegenomen om ter plaatse tevens semi-agrarisch gebruik mogelijk te maken.

De huidige situatie in het plangebied wordt beperkt gewijzigd. Zo voorziet de ontwikkeling in het verleggen van de watergang naar de noord- en oostzijde van het perceel B4342 dus tot achter de semi-agrarische grond en het aanleggen en in stand houden van de ingrepen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Op basis van de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' wordt aan het uitbreiden van een arbeiderserf de voorwaarde gesteld dat een ersingel wordt aangeplant aan de zijkant van de uitbreiding en bij voorkeur aan de achterzijde. In het erfinrichtingsplan van bijlage 1 staan de bepaalde ingrepen, welke aangeplant behouden moeten worden. Om de aanplant en instandhouding van de bepaalde begroeiing te verzekeren is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming 'Wonen'.

In afbeelding 3.1 is de uitbreiding van de woonbestemming en toevoeging van de semi-agrarische bestemming weergegeven ten opzichte van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 3.1 Uitbreiding woonerf (uitsnede erfinrichtingsplan)

3.2 Verkeer & parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waarin dit plan voorziet brengt geen veranderingen met zich mee ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren. In de huidige situatie is er bij de bestaande woning voldoende parkeergelegenheid aanwezig en blijft de ontsluiting ongewijzigd evenals de verkeersbewegingen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt om 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.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Wat betreft de ladder kan het volgende worden gesteld:

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er fysiek geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een ondergeschikte planologische wijziging zonder grootschalige nieuwe functies;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;

- er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

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

In voorgenomen ontwikkeling wordt het woonerf binnen het plangebied uitgebreid, tevens wordt de functieaanduiding ‘semi agrarisch’ op het achtergelegen perceel toegevoegd. Het voornemen wordt opgezet conform een erfinrichtingsplan. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten in het omringende landschap. 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

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

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

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

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

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

4.2.2.2 Ruimte

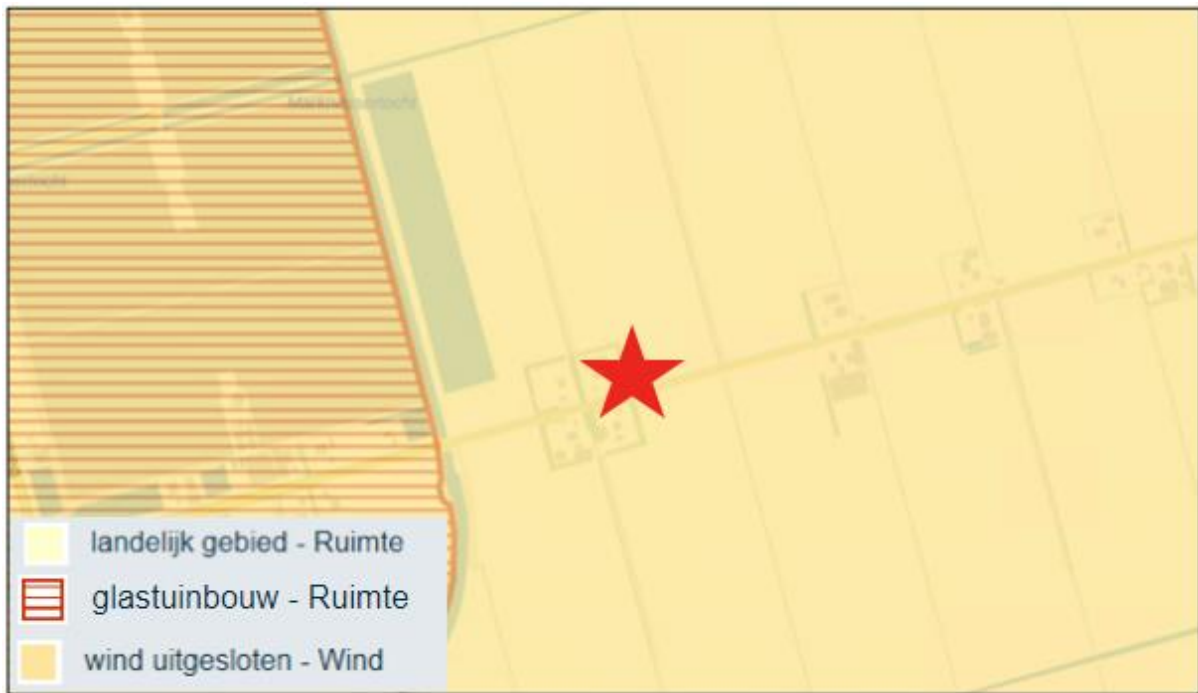
Algemeen

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

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

Landelijk gebied

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



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied binnen de kaart 'Ruimte' (Bron Omgevingsprogramma Provincie Flevoland)

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

Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of aansluitend aan het bebouwde gebied worden in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten. De provincie ziet erop toe dat de mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied afdoende gemotiveerd zijn boven het gebruik maken van mogelijkheden in het stedelijk gebied. Zo ziet de provincie ook toe op een goede omgang met de Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk.

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

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij sprake is van een functiewijziging van agrarische gronden naar gronden ten behoeve van het wonen (tuin). In paragraaf 4.1.3 is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hier wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Verder is het plan in hoofdstuk 5 van de toelichting getoetst aan diverse milieuaspecten. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van belemmering van omliggende agrarische functies. Dankzij de landschappelijke inpassing sluit het plan aan op het kenmerkende landschap.

Geconcludeerd wordt dat het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland' de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

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 Toetsing van het initiatief aan artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt op circa 3,3 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 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

4.2.4.1 Algemeen

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

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

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zijn hierna weergegeven:

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

- Er wordt naar gestreefd, dat recreatieve en/of toeristische activiteiten en andere publiek aantrekkende activiteiten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets.

4.2.4.2 *Toetsing van het initiatief aan de ‘Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied 2008’*

Gelet op bovenstaande toetsing kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet en past binnen de ‘Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder’.

4.2.5 **Toetsing aan het provinciaal beleid**

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

4.3 **Gemeentelijk beleid**

4.3.1 **Structuurvisie Noordoostpolder 2025**

4.3.1.1 *Algemeen*

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, voor bijvoorbeeld het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen. Vervolgens kan hieruit een integrale ontwikkelingsrichting worden bepaald voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is met name gericht op het behoud en de 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 ons 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 landschap*

De gemeente is trots het unieke polderlandschap van de Noordoostpolder. Daarom is de ambitie de komende jaren de landschappelijke opbouw van de Noordoostpolder niet alleen behouden, maar ook versterken. Op de schaal van de polder wordt ingezet in op het behoud van het regelmatige kavelpatroon en het versterken van de concentrische opbouw van de polder. Cultuurhistorisch gezien wordt ook ingezet op het herstel van structuurbepalende beplantingselementen (zoals erfsingels, wegbeplanting en omlijsting van dorpen). Daarvoor wordt niet alleen samenwerking gezocht met Provincie, waterschap en terreinbeherende organisaties, maar ook met de inwoners en ondernemers. De polder is een levend landschap, waarin particuliere initiatieven een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het behoud van de identiteit van de (verschillende deelgebieden van de) Noordoostpolder en het vergroten van de kwaliteit en de beleving daarvan.

4.3.1.3 *Ambitie Cultuurhistorie*

Cultuurhistorie en archeologie bepalen in grote mate de identiteit van de Noordoostpolder en zijn daarom hulpmiddelen de gemeente te onderscheiden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken in hoeverre er actief een bijdrage geleverd kan worden aan erfgoed, om die identiteit te versterken. Denk bijvoorbeeld aan functieverandering van monumenten of ruimere herbestemming van (agrarisch) vrijkomende bedrijven.

4.3.1.4 Voorzieningen en leefbaarheid

Sociaal en vitaal blijven in de toekomst vraagt om het maken van keuzes. Er wordt gestreefd om aan te sluiten 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 die gestimuleerd en gefaciliteerd worden in het belang van een toekomstbestendige samenleving.

Commerciële en maatschappelijke voorzieningen kunnen een goede invulling geven aan het vrijkomen van agrarische erven. De gemeente wil die mogelijkheid onder voorwaarden toestaan. Belangrijkste randvoorwaarde is daarbij dat we concurrentie met de voorzieningen in de dorpen willen voorkomen.

4.3.1.5 Bevolking en wonen

In de gemeente Noordoostpolder kan je goed en betaalbaar wonen. De gemeente kent een keur aan kwaliteiten, die het wonen in de polder aangenaam maken. De ruimte, het cultuurhistorische landschap, de werkgelegenheid, de goede bereikbaarheid en centrale ligging, het voorzieningenaanbod, de sociale verbondenheid en de ruimte voor variatie aan woonmilieus zijn hier voorbeelden van.

De meeste woningen in de gemeente zijn na de oorlog in snel tempo neergezet, om zo de woningnood op te kunnen vangen. Dit heeft tot gevolg dat de woningvoorraad nu wat eenzijdig is en nagenoeg gelijktijdig veroudert. Door de economische crisis zit er weinig beweging in de woningmarkt. Daarnaast stabiliseert de bevolkingsgroei en zijn de woonwensen van mensen veranderd. Deze ontwikkelingen vormen grote uitdagingen maar bieden ook kansen.

De gemeente streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en leefomgeving en daarbij richt zij vooral op (tijdelijke) inwoners van de gemeente Noordoostpolder. Ze zet in op een afwisselend woningaanbod en voegen bijzondere woonmilieus toe, zoals in de Wellerwaard. Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing. De aandacht verschuift van kwantiteit (veel bouwen) naar kwaliteit (dat wat er al is behouden, verbeteren en/of transformeren). Inbreiding in de kernen gaat vóór uitbreiding van de kernen in het landelijk gebied ('vernieuwing van binnenuit'). Algemeen geldt het 'polderDNA' van de Noordoostpolder als leidraad en inspiratie bij ontwikkeling.

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

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van een voormalig arbeiderserf. Het voornemen is het erf aan de achterzijde uit te breiden middels het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' en het transformeren van het achterliggende stuk agrarische grond naar 'specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch'. In de visie is aangegeven dat de gemeente positief tegenover het uitbreiden van het erf van voormalige arbeiderswoningen staat. Het plan voorziet in een landschappelijke inpassing en heeft geen aantasting op omliggende functies. Het plan doet geen afbreuk aan woongenot van bewoners, omwonende hebben dan ook een positieve houding tegenover het plan. Er kan gesteld worden dat het plan de kwaliteit van wonen verbetert. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

4.3.2 Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder

4.3.2.1 Algemeen

De 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' is op 8 juli 2015 in werking getreden. Zoals in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' uiteengezet staat de gemeente Noordoostpolder positief tegenover het uitbreiden van voormalige arbeiderserven. Middels deze beleidsregel wordt een eenduidig kader gesteld aan de hand waaraan verzoeken om uitbreiding van arbeiderserven beoordeeld kunnen worden.

4.3.2.2 Arbeiderserven

In het oorspronkelijke polderplan kreeg ieder dorp zijn eigen voorzieningen (kerken, scholen, sportvoorzieningen, winkels) om daardoor per dorp een sociale gemeenschap te laten groeien. Het maatschappelijk ideaal om hechte sociale verbanden te smeden, komt ook tot expressie in de keuze om de agrarische erven te groeperen in clusters van twee, drie of vier erven en om ook de arbeiderswoningen verspreid over het landelijk gebied aan deze ervenclusters te koppelen. Arbeiderswoningen zijn te vinden door

de gehele polder. De 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' biedt mogelijkheden voor het uitbreiden van arbeiderserven. Aan toepassing van de beleidsregel worden de voorwaarden verbonden, deze zijn hieronder weergegeven en getoetst aan voorliggende situatie.

1. Bij de planologische maatregel moet benoemd worden welk gedeelte zodanig bestemd wordt dat het niet bij het erf hoort en waar vergunningsvrij bouwen dus niet mogelijk is.
 - Toetsing: De gronden tot 15 meter direct achter het huidige woonerf krijgen een woonbestemming. De gronden op een afstand verder dan 15 meter tot het in lijn komt met het naastgelegen agrarische erf worden als semi-agrarisch aangemerkt, zodat daar vergunningsvrij bouwen niet mogelijk is.
2. Bij de planologische maatregel wordt de realisatie van de erfsingel afgedwongen middels een voorwaardelijke verplichting.
 - Toetsing: als voorwaarde is in de beleidsregel opgenomen dat de zijkant wordt afgerond met een erfsingel. In het inpassingsplan is opgenomen dat de zijkanten van een erfsingel worden voorzien. Om de uitvoering en instandhouding van de erfsingel te verzekeren is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
3. De aanvrager van de planologische maatregel moet aantonen dat er overeenstemming is met de bewoners van de aangrenzende percelen.
 - Toetsing: de eigenaren van de aangrenzende gronden zijn op de hoogte van het voornemen en hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding van het voormalig arbeiderserf.
4. De bewoners van de aangrenzende percelen mogen door de planologische maatregel niet onevenredig in hun woongenot belemmerd worden.
 - Toetsing: het bestaande woonmilieu wordt niet aangetast als gevolg van voorliggend plan, er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat. De relevante milieu- en omgevingsaspecten worden in het hoofdstuk 5 nader toegelicht.
5. Voor het overige moet de goede ruimtelijke onderbouwing ruimtelijke ordening aangetoond te worden.
 - Toetsing: voorliggende toelichting gaat in op alle relevante ruimtelijke aspecten waaraan een goede ruimte voldoet behandeld. De toelichting toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
6. Het planschadeverhaal in relatie tot de planologische maatregel moet geregeld worden in een overeenkomst.
 - Toetsing: Hierover zijn initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst overeengekomen waarin het planschade verhaal is vastgelegd.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'

Gelet op bovenstaande toetsing kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet en past binnen de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'.

4.3.3 Woonvisie Noordoostpolder 2020 'Kansen Grijpen'

4.3.3.1 Algemeen

De woonvisie heeft als titel "kansen grijpen" en dat is precies wat de gemeente wil gaan doen. Ze wil de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Ook dan wil zij een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat ze nu inspeelt op de markt en ruimte bieden voor experimenten en nieuwe woonvormen. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder aantrekkelijker wordt voor meer mensen. De gemeente doet dit onder andere door onderzoekend ontwikkelen. Mensen die kiezen voor Noordoostpolder als woonplek krijgen de ruimte. Zowel in Emmeloord als de dorpen.

4.3.3.2 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.

Tegelijk is het doel om kwalitatief bijzondere programma's toe te voegen, zoals bijvoorbeeld Wellerwaard, om een aantrekkelijk palet aan woonmilieus aan te bieden.

4.3.3.3 Kwaliteit

Een aantal thema's krijgt in de woonvisie in het bijzonder aandacht:

- Met het DNA van de polder is vastgelegd hoe wordt voortgebouwd op de bijzondere bebouwingskwaliteit in de polder. Doel is om meer concreet uitwerking te geven aan de mogelijkheden om nieuwe programma's in dit DNA in te passen.
- Vanuit **economische perspectief** is het van belang de nieuwbouw te benutten om een **belevingswaarde** aan te bieden waarmee Noordoostpolder zich op een regionaal en mogelijk zelfs bovenregionaal niveau kan onderscheiden. Doel is dan ook om woonmilieus met een bijzondere kwaliteit toe te voegen, die bijdragen aan een verdere differentiatie van de kwaliteit van woonmilieus.
- De komende jaren is er zowel in Emmeloord als in de kernen op verschillende plekken de ruimtelijke opgave om tot invulling te komen van **bijzondere locaties** die door functieverandering beschikbaar komen. Die bijzondere locaties worden aangegrepen om vooral invulling te geven aan het nieuwe seniorenprogramma en woonmilieus met bijzondere kwaliteiten
- De toekomstwaarde van de **bestaande voorraad** is kritisch. De energietransitie wordt ingezet om een kwaliteitsimpuls aan de bestaande voorraad te geven.

4.3.3.3 Conclusie 'Woonvisie Noordoostpolder 2020 'Kansen Grijpen''

Voorliggend initiatief draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Het DNA van de polder wordt behouden middels het inpassingsplan. Het uitbreiden van het woonerf draagt bij aan de belevingswaarde van de bewoner van Noordoostpolder. Initiatiefnemer is voornemens om energiewinning te plaatsen op zijn erf, zoals zonnepanelen etc. Door voorliggend initiatief wordt hiermee bijgedragen aan de toekomstwaarde van de bestaande voorraad een kwaliteitsimpuls ten aanzien van de energietransitie. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief bijdraagt aan de doelen gesteld in de woonvisie.

4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief 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 geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig 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 geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. De aspecten industrielawaai, railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai worden verder dan ook buiten beschouwing gelaten.

In paragraaf 4.5 wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' nader ingegaan op de milieubelasting van het project op de omgeving.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoeksplicht:

- I. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- II. het bouwwerken een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- III. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;
- IV. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet niet in het toestaan van nieuwe bouwactiviteiten die een nieuw milieu gevoelig object toestaan. In voorliggend geval gaat het om bestemmingswijziging van betreffende gronden tot een woonbestemming zonder bouwvlak en daarachter semi-agrarische gronden. In beide gevallen is geen sprake van langdurig menselijk verblijf ter plaatse. Gelet op bovenstaande en het bepaalde in punt III kan worden geconstateerd dat een bodemonderzoek achterwege kan blijven.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijstje met categorieën van gevallen beschreven die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met voorgenoemde voorbeelden van categorieën kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Dit mede gelet op het feit dat er geen sprake is van een toevoeging van een woning en geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen is te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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 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 het volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de rode ster) en omgeving weergegeven.



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

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- zich **wel** bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

Het plangebied bevindt zich op een locatie met overstromingsgevaar. Voorliggend plan voorziet echter niet in een toename (of wijziging) van het aantal personen ter plaatse. De personen die ter plaatse verblijven zijn in beginsel zelfredzaam en kunnen zichzelf dan ook in veiligheid brengen. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse wordt, gelet op de lage bevolkingsdichtheid van de omgeving en de omvang van de ontwikkeling, niet noodzakelijk geacht.

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 middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. 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. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) 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.

Het omgevingstype '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 projectgebied is gelegen binnen in het buitengebied nabij Marknesse.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. In dit geval wordt daarom uitgegaan van 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 projectgebied

5.5.3.1 Algemeen

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

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de 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 of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving, de bestemming semi-agrarisch betreft eveneens geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval is sprake van bestaande woningen welke aangemerkt worden als milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen bedrijfspercelen waar veehouderijen zijn toegestaan. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

In de nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend agrarische bedrijfspercelen aanwezig waar grondgebonden veehouderijen zijn toegestaan. Voor grondgebonden veehouderijen geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Voor intensieve veehouderijen geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Binnen een contour van 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijfspercelen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij (Baarloseweg 18) is gelegen op een afstand van circa 370 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en brengt voorliggend plan geen belemmeringen met zich mee. Bovendien gaat de voorgenomen ontwikkeling uit van het vergoten van de woonbestemming. Daar waar de woonbestemming wordt vergroot komt deze niet dicht op nabij gelegen agrarische bedrijfspercelen te liggen.

Daarnaast bevindt zich op een afstand van circa 420 meter een kassencomplex. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en brengt voorliggend plan geen belemmeringen met zich mee.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom de zelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv en de Verordening geurhinder dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een 'geurgevoelig object'. In de Wet geurhinder en veehouderijen is een geurgevoelig object gedefinieerd als:

'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet uit van het toevoegen of verplaatsen van een 'geurgevoelig object'. Tevens komt de woonbestemming niet dichterbij nabij gelegen agrarische bedrijfspercelen te liggen. Gelet op het vorenstaande vormt de Wgv geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

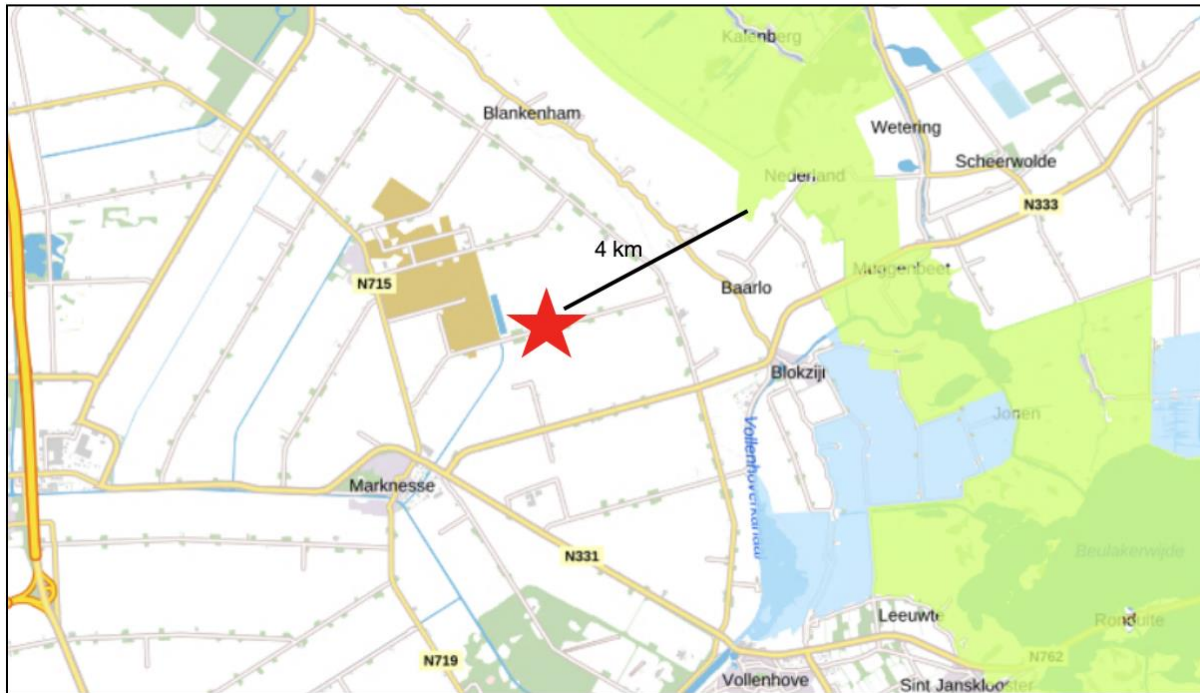
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.2 Natura 2000-gebieden

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

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden weergegeven.

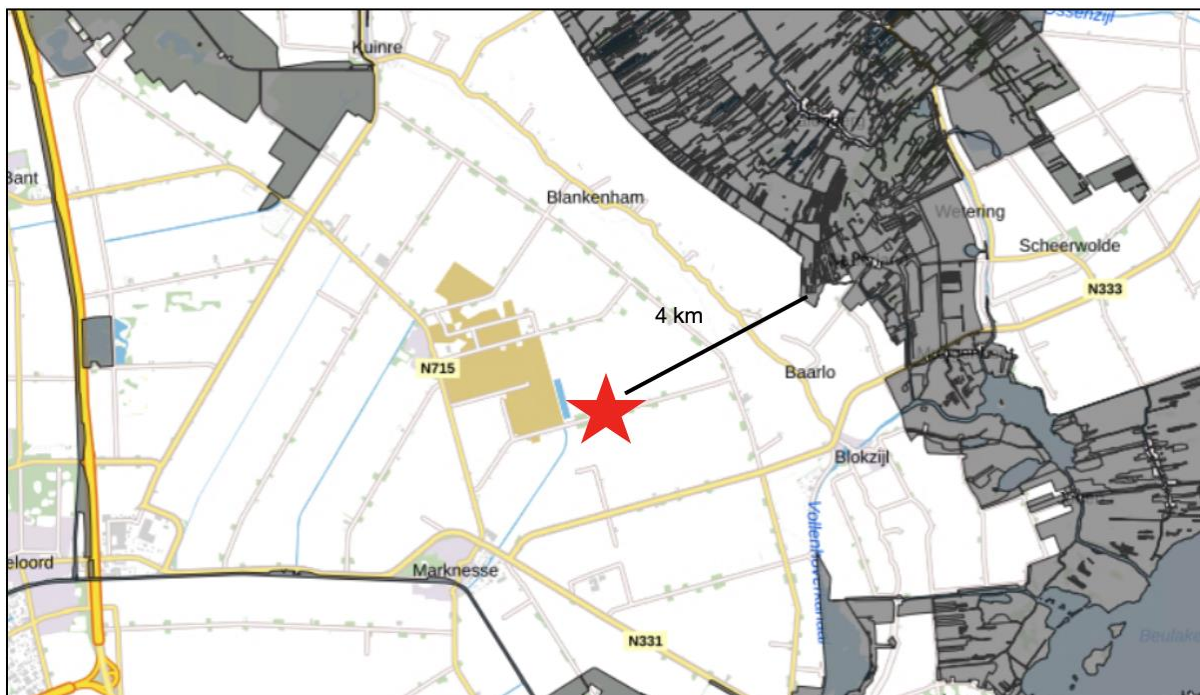


Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden (Bron: European Natura 2000 viewer)

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is gelegen op een afstand van 4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang, ten opzichte van de huidige situatie, wordt geconcludeerd, dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (Bron: nnn.flevoland.nl)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op circa 4 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

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.

Voorliggend plan voorziet in het vergroten van het arbeiderserf middels het wijzigen van de bestemming van omliggende gronden van ‘Agrarisch gebied’ naar ‘Wonen’. De huidige inrichting en beheer van het plangebied maken het tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. De sloot wordt verlegt, de huidige inrichting en staat van de sloot (waterkwaliteit) maakt dit tot een ongeschikte locatie voor flora en fauna. Zo wordt grijswater van omliggende woningen afgevoerd op de sloot, wordt de sloot beïnvloed door naastgelegen agrarische gronden en liggen delen van de sloot zomers droog. Tot slot wordt de matige kwaliteit van het water bevestigd. De sloot is namelijk in het verleden afgedamd van de hoofdwatersloot om verontreiniging hiervan te voorkomen.

Door voorgenoemde bestemmingswijziging wordt verwacht dat er geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood worden en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het plangebied, mede gelet de terreingesteldheid er het onderhoud hiervan, ongeschikt is voor beschermde flora.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

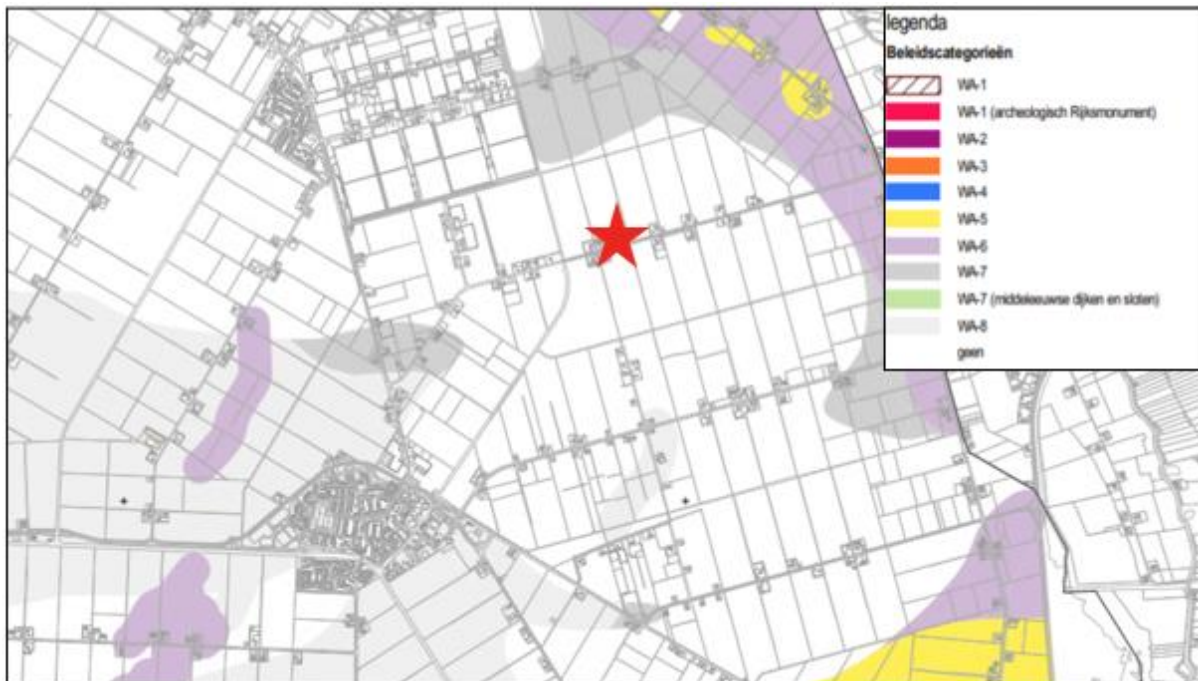
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Noordoostpolder heeft een Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart voor haar grondgebied op laten stellen in 2007. In 2018 is hier een actualisatie voor uitgevoerd door RAAP. Op de Basiskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven en op de beleidsadvieskaart staan de maatregelen aangegeven die nodig zijn om het archeologisch erfgoed te beschermen. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de Archeologische Beleidsadvieskaart weergegeven met daarin het plangebied rood gearceerd.



Afbeelding 5.4 Uitsnede van de Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Het plangebied kent op basis van de beleidsadvieskaart de beleidscategorie 'geen'. Voor deze gronden geldt geen onderzoeksplicht bij bodemingrepen. Een archeologisch onderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Flevoland is het plangebied aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied, 'openheid van het landschap': "Het landschap in alle drie polders van Flevoland kenmerkt zich door grote, open en centraal gelegen ruimtes. Dit geeft de bewoners en bezoekers van Flevoland een beleving van veel ruimte. In de Noordoostpolder is de beplanting van wegen sober uitgevoerd. De erven, dorpen en de stad Emmeloord zijn wel van veel bomen voorzien en zijn als groene eilanden in het open polderlandschap. In Oostelijk Flevoland zijn de hoofdwegen als lanen vormgegeven, maar zijn de polderwegen onbeplant gelaten."

Doordat wordt voldaan aan de ‘Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder’ is er geen sprake van aantasting van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast. De huidige erfsingels blijven behouden waardoor het erf de identiteit van de Noordoostpolder behouden blijft.

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 of ruimtelijk plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het bestemmingsplan. Dit betekent dat voorgenomen ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

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

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het vergroten van de bestaande woonbestemming aan de Baarloseweg 15a. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.2 Beleidskaders

6.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

6.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

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

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

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

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

6.2.3 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

Voor de ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure de normale procedure van toepassing is. De planontwikkeling leidt namelijk tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. Het waterschap heeft vooraf op het principeverzoek een positief advies gegeven, met daarbij het verzoek om de waterbelangen, die eventueel aanwezig zijn in het plangebied, juist te bestemmen en te reguleren. Op basis van inhoudelijke beoordeling is de korte procedure van toepassing in het kader van de watertoets. De watertoets is opgenomen in bijlage 2 van deze plantoelichting.

6.3.2 Gevolgen voor de waterhuishouding

De ontwikkeling is gelegen in landelijk gebied. De verharding binnen het plangebied kan in voorliggend plan toenemen maar er bestaat voor de locatie geen compensatieopgave. Er ontstaat de mogelijkheid voor het realiseren van een schuur en eventuele erfverharding. Gelet op voorgaande ontwikkeling zal deze toename onder de 2500m² blijven.

De erfsloot loopt na aanpassing conform het erfinrichtingsplan onafgebroken rondom de erven en voert af naar de kavelsloot.

Voor het plan moet er een erfsloot worden verplaatst, hier is een watervergunning voor nodig. Waar rekening mee gehouden moet worden is dat de afvoer van hemelwater richting de erfsloot plaatsvindt. De lozingspunten van hemelwater van 15a en, indien bestaand van de burens zullen in dat geval verlegd moeten worden zodat afvoer geborgd blijft. Hierover wordt vroegtijdig in overleg getreden met het waterschap Zuiderzeeland om te komen tot een wenselijke inrichting/ verplaatsing. De wijziging van de lozingspunten kan meegenomen worden in de watervergunning of los via een melding inzake de Keur/Waterwet.

Het voornemen is om geen uitlopende bouw materiaal toe te passen voor de nieuwe schuur en zonnepanelen. Hemelwater afkomstig van een nieuwe schuur en eventuele erfverharding zal worden afgevoerd naar de omgelegde erfsloot.

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 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. 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 in het plangebied aanwezige bestemmingen nader toegelicht.

‘Agrarisch’ (artikel 3)

De gronden aan de noordzijde van de uitbreiding van de woonbestemming hebben overeenkomstig de huidige situatie de bestemming ‘Agrarisch’. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch’ is tevens semi-agrarisch gebruik toegestaan zoals het hobbymatig houden van vee, moestuin, speelweide, en soortgelijke functies ten behoeve van de naastgelegen bestemming ‘Wonen’. Daarbij zijn deze gronden bestemd voor instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon en instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot.

Op en in deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1 meter met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in de vorm van palen met draad. In de specifieke gebruiksregels is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging dat er geen opgaande beplanting aanwezig is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch’. Om de agrarische uitstraling te behouden dienen de gronden niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

‘Wonen’ (artikel 4)

Het arbeiderserf en de uitbreiding aan de noordzijde is voorzien van de bestemming ‘Wonen’ en de functieaanduiding ‘voormalige arbeiderserf’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak en kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren. Op en in de gronden zoals hierboven benoemd, mogen uitsluitend woningen, bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. De maatvoering van bebouwing is gelimiteerd in de regels, hiervoor gelden de regels van het voormalige arbeiders erf. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is de aanduiding met betrekking als ‘voormalige arbeiderswoning’ overgenomen, evenals de specifiek daarvoor geldende bouwregels. Zo ligt het maximum aantal woningen binnen het plangebied op 4. In de specifieke gebruiksregels is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van erf afscheidingen conform de in Bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting’.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG 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. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure. Vooraf aangegeven waterschap advies is overgenomen in deze toelichting het waterschap heeft op de watertoets gereageerd, dit heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de plantoelichting.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De huidige omwonenden op straatnummers 15b en 15d hebben reeds aan de eigenaar van de Baarloseweg 15a aangegeven in principe positief tegenover het plan te staan. Daarnaast heeft initiatiefnemer met de burens van 15 d overlegd over het oprichten en in stand houden van de erfinrichtingsplannen als de erfsingel. Alle omwonenden hebben aangegeven in principe positief tegenover het voornemen te staan. Hiervan zijn bewijzen toegevoegd aan bijlage 3.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Verklaringen omwonenden