

Toelichting Bestemmingsplan Luttelgeest, Kamplaan I



Status : vastgesteld
IMRO-Code : NL.IMRO.0171.BP00706-VS01

12 december 2022

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding.....	4
1.3 De bij het plan behorende stukken.....	5
1.4 Planologisch kader	5
1.5 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Planopzet initiatief	7
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Omgevingsprogramma Flevoland	8
3.2.2 Programma Landschap van de Toekomst	9
3.2.3 Woonagenda	9
3.2.4 Omgevingsvisie	10
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Bestemmingsplan Luttelgeest	10
3.3.2 Woonvisie Noordoostpolder 2.0	10
3.3.3 Economie en milieu	11
3.3.3.1 Raderen in beweging	11
3.3.3.2 Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland	11
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1 Milieuaspecten	12
4.1.1 Bedrijven en milieuzonering	12
4.1.2 Geluid – akoestisch onderzoek	12
4.2 Bodem	15
4.3 Erfgoed	15
4.3.1 Archeologie	15
4.3.2 Cultuurhistorie	16
4.4 Ecologie	16

4.4.1	Beleid	16
4.4.2	Soort- en gebiedsbescherming	17
4.5	Externe Veiligheid	17
4.6	Water	18
4.7	Verkeer – parkeren.....	19
4.7.1	Verkeersveiligheid.....	19
4.7.2	Parkeren	19
4.8	MER - beoordeling	20
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING		21
5.1	Algemeen.....	21
5.2	Bestemmingsregels.....	21
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.....		23
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
6.1.1	Vooroverleg.....	23
6.1.2	Ter inzage	23
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	23
BIJLAGEN		24

Hoofdstuk I Inleidend hoofdstuk

I.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een aanpassing van de bedrijfsbestemming van het perceel Kamplaan 1 te Luttelgeest. Op het perceel zijn de regels van het bestemmingsplan 'Luttelgeest' van toepassing met de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 2' en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. In artikel 4.1 onder e is bovendien geregeld dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 3.2 van bijlage 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn.

Op het perceel Kamplaan 1 is gevestigd het Mechanisatie- en Konstruktiebedrijf P.J. van Driel. De bedrijfsbestemming dient aangepast te worden met het oog op de planologische inpassing van een woningbouwontwikkeling op de hoek Sportstraat – Lange Brink. Een aanpassing van de bedrijfsbestemming in die zin, dat de toegestane milieucategorie 3.1 en 3.2 gewijzigd dienen te worden in milieucategorie 1-2.

I.2 Aanleiding

Het kerkgebouw op de hoek Sportlaan – Lange Brink is niet meer als kerk in functie. Er is onderzoek gedaan naar een passende nieuwe bestemming van het gebouw. De nieuwe bestemming betreft een woningbouw-initiatief waarbij in de voormalige kerk 7 woonappartementen ondergebracht gaan worden en twee hoekwoningen aan het bestaande gebouw toegevoegd zullen worden. Tevens zal een vrijstaande woning gerealiseerd gaan worden. Figuur 1 illustreert de nieuwe situatie.



Figuur 1. Overzicht nieuwe situatie hoek Sportlaan – Lange Brink.

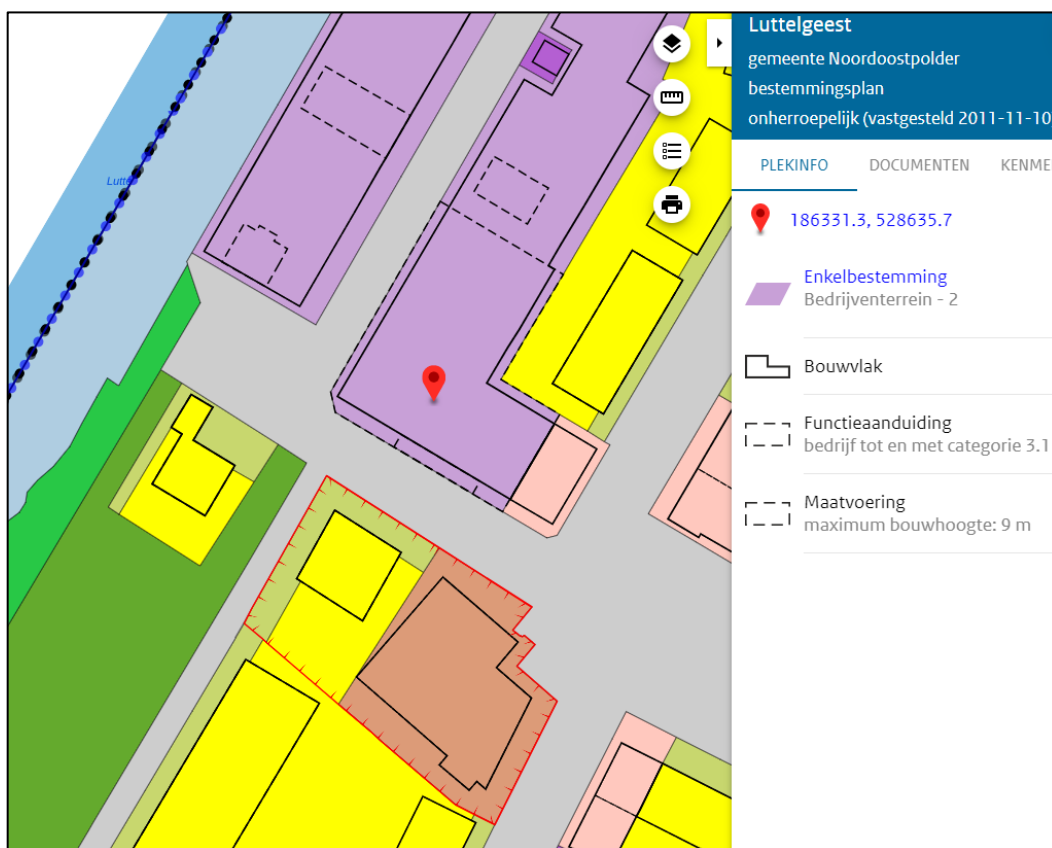
I.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Luttelgeest, Kamplaan 1' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding NL.IMRO. 0171.BP00706-VS01 met legenda;
- regels NL.IMRO. 0171.BP00706-VS01
- toelichting NL.IMRO. 0171.BP00706-VS01

I.4 Planologisch kader

Om in het kader van bedrijven en milieuzonering de woningbouwontwikkeling aan de Sportlaan – Lange Brink planologisch mogelijk te maken, dienen de milieucategorieën gewijzigd te worden naar de categorie 1-2.



Figuur 2. Verbeelding bestemmingsplan 'Luttelgeest'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

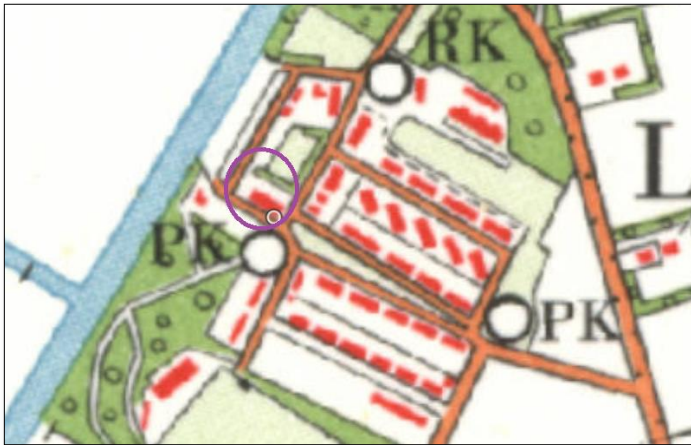
I.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de locatie en het plan. In hoofdstuk 3 komen de beleidsstukken aan de orde op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 richt zich op de omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 betreft de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 6 op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is plaatselijk bekend als Kamplaan 1 Luttelgeest (NOP00-GZ-71) en maakt deel uit van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder. Op onderstaande topografische kaart uit 1962 (figuur 3) is de ligging van het plangebied aangeduid. Het plangebied maakte reeds toen al deel uit van de kern van het dorp Luttelgeest.



Figuur 3. Plangebied (paarse cirkel). Bron: Topotijdreis 1962.

De afgelopen 50 jaar is het gebied rondom het plangebied nader ingevuld met verschillende functies en bestemmingen. Bedrijvigheid en wonen heeft zich in de omgeving verder geconcentreerd. Ter illustratie wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 4: het plangebied en haar omgeving.

Het Mechanisatie- en Konstruktiebedrijf P.J. van Driel is een mechanisatiebedrijf die met name gericht is op de landbouw. De klanten zijn agrariërs, hoveniers en particulieren. Bij Van Driel vinden reparaties en keuringen voor tractoren, landbouwmachines, tuin- en park machines, grondverzetmachines en heftrucks plaats.

De dagelijkse activiteiten die voor het geluid naar de omgeving relevant zijn, zijn het komen en gaan van voertuigen, het proefdraaien van tuinmachines, het schoonspuiten van materieel en het gebruik van de heftruck en dieseltank. Het geluid uit de hallen blijft beperkt tot activiteiten die in de werkplaats uitgevoerd worden.

De werktijden liggen tussen van 7:00 tot 19:00 uur. In de avondperiode vinden alleen vervoersbewegingen plaats en wordt er niet op het terrein gewerkt.

2.2 Planopzet initiatief

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een planologische aanpassing van de huidige bedrijfsbestemming die op het plangebied Kamplaan 1 van toepassing is. Door de aanpassing naar de milieucategorie 1-2 wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering de mogelijkheid gecreëerd om appartementen en woningbouw toe te staan op de hoek Sportlaan – Lange Brink. De werkzaamheden zoals die door Mechanisatie- en Konstruktiebedrijf P.J. van Driel in de praktijk worden uitgevoerd, rechtvaardigen deze wijziging naar een lichtere milieucategorie. In dit verband wordt ook verwezen naar de uitkomsten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Het onderzoek is als **bijlage 1** toegevoegd. Onderhavig bestemmingsplan levert geen beperkingen op voor de huidige bedrijfsvoering. Feit is dat voor wat betreft het toekomstperspectief alleen lichtere bedrijvigheid op de locatie Kamplaan 1 uitgevoerd kan worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) die op 11 september 2020 is vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving. De Rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig initiatief.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op nieuwe stedelijke functies. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Van dit laatste is in onderhavig geval geen sprake. Onderhavige wijziging betreft het sec wijzigen van de bedrijfsbestemming, in die zin dat de milieucategorie 3.1 wordt gewijzigd naar milieucategorie 1-2. De aanleiding voor deze wijziging is een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling, waarbij de nadruk ligt op het wijzigen van het gebruik van een bestaand kerkgebouw.

Conclusie

Op basis van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat ten aanzien van dit initiatief geen nationale belangen in het geding zijn en het planvoornemen passend is in het ruimtelijk beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsprogramma Flevoland

Het [Geconsolideerd Omgevingsprogramma Flevoland](#) (10-07-2019) biedt perspectief voor een goede woon-, werk-, een leefomgeving in de hele provincie Flevoland.

De provincie zet in op het behoud en versterking van het stedelijk gebied. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen.

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

Dit “bundelingsbeleid” is gebaseerd op de volgende principes, namelijk:

- De specifieke ruimtelijke kwaliteiten van steden en dorpen worden benut door de kwaliteit van deze kenmerken te behouden en te versterken.
- Stedelijke uitbreiding moet aansluiten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de op de kaart Stedelijk gebied aangegeven stedelijke gebieden worden in principe uitgesloten.
- Infrastructuur wordt zo gebundeld dat versnippering van ruimtelijke eenheden wordt voorkomen en er geen omvangrijke barrières in stedelijke en ecologisch waardevolle gebieden ontstaan.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.

3.2.2 Programma Landschap van de Toekomst

Op 13 oktober 2021 is de structuurvisie [Programma Landschap van de Toekomst](#) vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om proactief en integraal vorm te gaan geven aan het Landschap van de Toekomst. De ruimtelijke kwaliteit staat namelijk steeds verder onder druk door alle ruimtelijke opgaven (onder andere de opgave woningbouw). De provincie wenst met onderhavig beleid verrommeling te voorkomen. Een aantrekkelijke leefomgeving is namelijk de basis voor een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken, ondernemen en recreëren.

Conclusie

Onderhavig initiatief sluit aan op de provinciale ambities gesteld in de Omgevingsvisie de Structuurvisie. Bij onderhavig initiatief is er louter sprake van een planologische gebruikswijziging op een bestaande binnenstedelijke locatie. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats.

3.2.3 Woonagenda

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Ook in Flevoland verdubbelen de woningprijzen én staan er minder huizen te koop. Flevoland wil ruimte bieden om te bouwen en om de woonwensen van mensen te realiseren. Ruimte voor de Flevolander én voor de mensen die in Flevoland willen wonen.

De woonagenda agendeert activiteiten die eraan bijdragen dat het in Flevoland goed wonen is voor iedereen. Hierbij gaat het om méér dan alleen goede woningen. Er is onderzocht in welke mate woonwensen zijn gerealiseerd (wat is er tot nu toe gebouwd, wie wonen er wel en niet en waarom) en wat de woonwensen in de toekomst zijn. Bij het maken van de woonagenda is de provincie samen met de gemeenten op zoek gegaan naar oplossingsrichtingen die zijn uitgewerkt in acties. Bijvoorbeeld gericht op de huisvesting van arbeidsmigranten, thuis wonen met zorg, duurzaam bouwen en wooninnovaties. Provinciale Staten heeft deze woonagenda unaniem vastgesteld op woensdag 13 oktober 2021.

Tegelijk met de ontwikkeling van de Flevolandse woonagenda werkt de provincie aan de vraag vanuit de Tweede Kamer om 100.000 woningen in Flevoland te kunnen bouwen.

De invloed van deze ruimtelijke opgave op Flevoland is groot en vraagt meer dan alleen het bouwen van huizen. In het programma Flevoland bouwt voor Nederland werkt de provincie aan een integrale ruimtelijke ontwikkeling waarbij 'wonen' een van de invalshoeken is. De Flevolandse woonagenda geeft met hulp van de woningmarktonderzoeken en agendapunten kwalitatieve input voor de bouw van deze 100.000 woningen.

3.2.4 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie FlevolandStraks richt zich bij nieuwe ontwikkelingen op een evenwichtige verhouding tussen fysieke, sociale en economische aspecten. De provincie wenst te vernieuwen, waarbij op basis van eigentijdse inzichten betere oplossingen mogelijk worden gemaakt. Gelijktijdig koestert de provincie de eigenzinnige schoonheid van de oorspronkelijke opzet van de polders (Het Verhaal van Flevoland). Flevoland dient in te zetten op het aanwezige talent alsmede de potenties, kracht en ondernemerschap van de samenleving (Krachtige Samenleving).

Flevoland is een samenleving waar mensen met elkaar optrekken en naar elkaar omkijken. Hier zijn kansen voor iedereen voor ontplooiing, ontwikkeling en ontspanning. Flevoland biedt in 2030 en verder ruimte voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Deze toekomst wenst de provincie samen met de inwoners, bedrijven en organisaties te realiseren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van de bestemming van het plangebied Kamplaan 1 en de herontwikkeling van de locatie Sportlaan – Lange Brink naar woningbouw aansluit bij het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Luttelgeest

De gemeenteraad heeft op 10 november 2011 het bestemmingsplan Luttelgeest vastgesteld. Het perceel Kamplaan 1 maakt deel uit van dit bestemmingsplan. De enkelbestemming 'bedrijventerrein – 2' met de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' is van toepassing. In artikel 4.1 onder e is bovendien geregeld dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 3.2 van bijlage 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn.

Om in het kader van bedrijven en milieuzonering de woningbouwontwikkeling aan de Sportlaan – Lange Brink planologisch mogelijk te maken, dienen de zwaardere milieucategorieën 3.1 en 3.2 gewijzigd te worden naar de categorie 1-2.

3.3.2 Woonvisie Noordoostpolder 2.0

Door middel van de woonvisie wenst de gemeente in te kunnen spelen op de maatschappelijke veranderingen. Tevens geeft de visie nieuwe woningmarktinzichten, zoals de behoefte aan meer variatie, andere woonproducten, minder uitbreiding en meer nadruk op de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.

Actuele ontwikkelingen zoals een lichte krimp van de dorpen, uitstroom naar Emmeloord en andere delen van het land en vergrijzing en ontgroening, zijn van invloed op het wonen. Met genoemde ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de woningbouwopgave. Dit betekent onder meer dat:

1. Minder groei leidt tot minder behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad en heeft gevolgen voor de woningbouwprogrammering;
2. Specifiek in de dorpen leidt afname van draagvlak voor voorzieningen tot noodzaak om te bundelen en tot de noodzaak om dorpscentra te vernieuwen.

Voor wat betreft het woonbeleid heeft vorenstaande geleid tot de volgende beleidskeuzes, namelijk het binden van de bewoners, kwaliteit gaat voor kwantiteit en vernieuwen van binnenuit. Dit betekent transformatie van de bestaande woningvoorraad en centra van de dorpen.

3.3.3 Economie en milieu

3.3.3.1 Raderen in beweging

De gemeente richt haar beleid in de notitie '[Raderen in beweging – Sociaal Economisch beleid 2020-2024](#)' op een duurzame economische ontwikkeling, waarin economische groei gecombineerd wordt met een relatieve vermindering in de toename van de milieudruk. De uitgangspunten zijn:

- behoud en versterking van de huidige relatief gunstige milieukwaliteit;
- minimaal het behouden van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied en waar nodig, dan wel gewenst, verbeteren.

Het beleid dient flexibel te zijn. Flexibel in die zin dat het plan de mogelijkheid biedt de uitvoering van beleid tussentijds aan te passen.

Dit laatste betekent bijvoorbeeld het mogelijk maken om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Ambitie staat voor het feit dat de gemeente een stap extra wil zetten dan het wettelijk minimumniveau. Dat wil zeggen kiezen voor kwaliteit en een economische ontwikkeling in harmonie met andere beleidsontwikkelingen zoals ruimtelijke ordening, milieu en sociale veiligheid.

3.3.3.2 Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland

Deze Visie Werklocaties is in samenwerking met de gemeente Urk tot stand gekomen en beoogt geen statisch document te zijn, maar juist een houvast om ook de komende jaren verstandig en zorgvuldig met de ontwikkeling van bedrijventerreinen om te gaan. Dat betekent concreet dat de kwantitatieve vergezichten de komende jaren bijgesteld kunnen worden op basis van de daadwerkelijke uitgifte.

Op de dorpslocaties zijn op dit moment vooral lokaal gebonden bedrijven gevestigd. De vestiging van deze bedrijven op deze locaties draagt bij aan de leefbaarheid en cohesie van het dorp. Het beleid is erop gericht om de lokale bedrijventerreinen in hun netto omvang te laten bestaan. Dit betekent dat de dorpslocaties niet zodanig uitgebreid worden, dat de bedrijventerreinen in de dorpen ruimtelijk niet meer in verhouding staan tot hun omgeving.

Conclusie

Door enerzijds een relatief kleine wijziging van de bestemming 'bedrijventerrein – 2' en anderzijds de herontwikkeling en invulling van de locatie Sportlaan – Lange Brink, wordt op een goede manier invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid. Het beleid dat gericht is op grootte en omvang van bedrijvigheid passend bij de schaal van een dorp. Vastgesteld kan worden dat het gemeentelijk beleid geen belemmering oplevert voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven waarbij per omgevingsfactor beoordeeld wordt wat de invloed daarop is van onderhavige aanpassing van de bedrijfsbestemming.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

(Nieuwe) bedrijfsfuncties kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient dan een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe toe te voegen functie inpasbaar is. Er dient beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen, die gehinderd kunnen worden door een nieuw initiatief of, zoals in onderhavig geval, een wijziging van de bestemming. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden er indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In onderhavig geval zijn alleen de omgevingsaspecten geluid en gevaar (extern risico) relevant en nader onderzocht. Van geur- of stofemissie naar de omgeving is namelijk geen sprake.

4.1.2 Geluid – akoestisch onderzoek

In onderhavig geval is sprake van een bestaande bedrijfslocatie Kamplaan 1 Luttelgeest waar werkzaamheden zijn toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 en 3.2. Om in te kunnen stemmen met een herinvulling en bestemming met woningbouw op de in de directe nabijheid gelegen locatie Sportlaan – Lange Brink, dient in het kader van bedrijven en milieuzonering de milieucategorie 3.1 en 3.2 gewijzigd te worden naar milieucategorie 1-2.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn voor bedrijfsactiviteiten als die van Mechanisatie- en Konstruktiebedrijf P.J. van Driel de volgende categorieën en richtafstanden van toepassing:

- 'dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven)': b.o. > 500m²: grootste richtafstand 50 meter vanwege het omgevingsaspect geluid; milieucategorie 3.1.
- 'constructiewerkplaatsen – gesloten gebouw': grootste richtafstand vanwege het omgevingsaspect geluid 100 meter; milieucategorie 3.2.
- 'groothandel in machines en apparaten – overige': grootste afstand vanwege het omgevingsaspect geluid 50 meter; milieucategorie 3.1.
- 'machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie – p.o. < 2.000 m²': grootste afstand vanwege het omgevingsaspect geluid 100 meter; milieucategorie 3.2.

De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk. Aangezien in onderhavig geval sprake is van een gemengd gebied, mag de grootste richtafstand van 100 meter op basis van het principe 'een stap terug' terug worden gebracht naar 50 meter. 50 meter is de richtafstand waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. Omdat in onderhavige situatie niet aan de richtafstand wordt voldaan, is akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Onderzoek om inzicht te verkrijgen of de feitelijke werkzaamheden van het Mechanisatie- en Konstruktiebedrijf P.J. van Driel ondergebracht kunnen worden in milieucategorie 1-2 en dat afgeweken kan worden van de richtafstand van 50 meter.

¹ Akoestisch bureau Tiedeman. Akoestisch onderzoek Mechanisatie- en Konstruktiebedrijf P.J. van Driel Kamplaan 1 Luttelgeest 22.012.01 versie 02. Het onderzoek is toegevoegd als **bijlage 1**.

4.1.2.1 Aanpak van het akoestisch onderzoek

Het betreft een bestaande inrichting. Het bedrijf is bezocht op 24 januari 2022 voor het doorspreken van de activiteiten die plaatsvinden. Na dit overleg hebben geluidmetingen plaatsgevonden aan de maatgevende geluidbronnen.

Deze geluidmetingen zijn verwerkt naar bronvermogens. Van alle maatgevende werkzaamheden is een bronvermogen vastgesteld. De geluidemissie van dit bedrijf wordt bepaald door het gebruik van het materieel in de dag-periode en het komen en gaan van zware voertuigen zoals tractoren en een vrachtwagen. In bijlage 2 van het akoestisch onderzoek is een volledig overzicht opgenomen van alle geluidbronnen en de bedrijfsduur.

De gegevens zijn in een rekenmodel opgenomen conform de HMRI 1999. Met dit rekenmodel kan de geluidbelasting op elk willekeurig punt in de omgeving berekend worden, rekening houdend met de bedrijfsduur, de invloed van afscherming en gebouwen, de invloed van het tussengebied, etc.

4.1.2.2 Bevindingen en maatregelen akoestisch onderzoek

De berekeningen tonen aan dat de geluidbelasting bij het voormalige kerkgebouw niet leidt tot hogere waarden dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

De geluidbelasting bij de nieuw te bouwen vrijstaande woning zal wel hoger zijn dan de voorkeurswaarde, indien de afzuiging van de werkplaats meerdere uren in bedrijf is. Met het bedrijf is afgestemd dat er een geluiddemper zal worden geplaatst, waardoor de geluidemissie met circa 13 dB zal worden gereduceerd. In bijlage 6 van bijlage 1 is een verklaring opgenomen dat door het bedrijf medewerking wordt verleend voor het plaatsen van een geluiddemper.

Ter plaatse van de bestaande woningen is een geluidbelasting toegestaan vanuit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A). Ter plaatse van de nieuwe woning en appartementen is een geluidbelasting wenselijk die niet hoger is dan 45 dB(A) voor een rustige woonwijk en 50 dB(A) voor gemengd gebied. Om een lagere geluidbelasting bij de vrijstaande nieuwe woning mogelijk te maken, wordt voorgesteld om een geluidsscherm te plaatsen. Het scherm moet bestaan uit een gesloten wand met een gewicht van minimaal 10 kg per m² en een hoogte van 2 meter. Een andere maatregel is dat de noordgevel van de vrijstaande nieuwe woning op kavel D als dove gevel wordt uitgevoerd. Ter illustratie wordt verwezen naar figuur 5 op de volgende pagina.

De genoemde maatregelen worden geborgd op de volgende wijze:

- a) Plaatsen van een geluiddemper wordt als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van onderhavig plan;
- b) Dove gevel en geluidsscherm worden als voorwaarden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning voor de te ontwikkelen locatie Sportlaan – Lange Brink 1.



Figuur 5. Illustratie toe te passen maatregelen locatie Sportlaan – Lange Brink. Maatregelen in de vorm van een dove gevel object D en geluidsscherm met Kokosvezel (G). Bron: H2W architecten tekeningnr. 21.09 -360 02

4.1.2.3 Conclusie

De berekende geluidbelasting in de nieuwe situatie zal niet beperkend zijn voor de bedrijfsvoering van Mechanisatie en Constructiebedrijf PJ van Driel. Ook zijn de akoestische berekeningen zodanig van aard, dat ook de gewenste ontwikkeling met 7 appartementen en woningbouw op de locatie Sportlaan – Lange Brink voldoet aan de geluidsnormen. Daarmee kan worden gesteld dat de nieuwe situatie milieu-hygiënisch voldoet en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een goed woon-, werk- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie is dat het omgevingsaspect geluid geen belemmering oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Onderhavig plan betreft het planologisch wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming. Fysiek - bouwtechnisch vinden er geen wijzigingen plaats. De bodem wordt niet geroerd.

Naast het feit dat er geen fysieke ingrepen zullen plaatsvinden, blijft de enkelbestemming 'bedrijventerrein – 2' op het plangebied Kamplaan 1 van toepassing. Alleen de toegestane categorieën van bedrijven zullen ingeperkt worden. Onderzoek naar de kwaliteit van de bodem heeft niet plaatsgevonden.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.3 Erfgoed

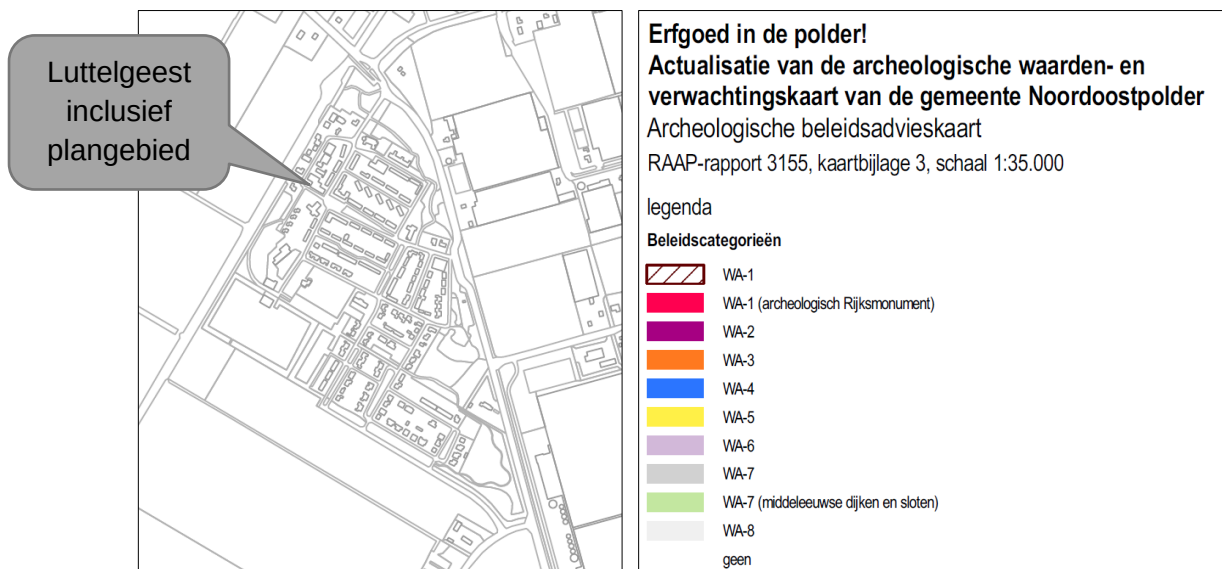
De Erfgoedwet bundelt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische restanten rekening wordt gehouden.

4.3.1 Archeologie

Op het plangebied rust geen dubbelbestemming - Archeologie.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Noordoostpolder tonen aan dat in onderhavig plangebied er zich geen archeologische waarden voordoen. Er is geen sprake van archeologische verwachtingen.

Archeologisch onderzoek bij dit planvoornemen is niet noodzakelijk.

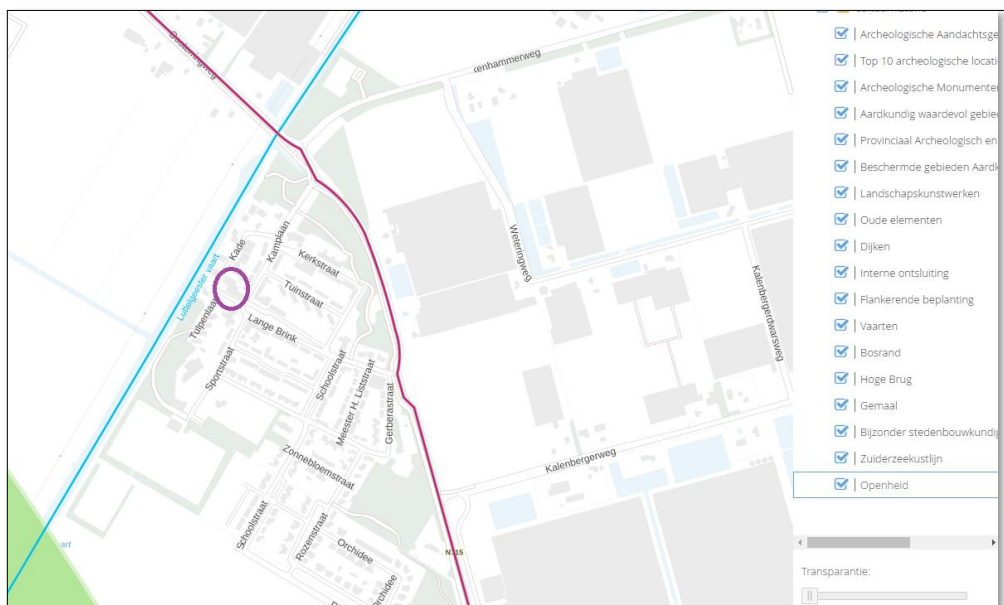


Figuur 6. Archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Noordoostpolder. Bron: gemeente Noordoostpolder.

4.3.2 Cultuurhistorie

Voor wat betreft de overige cultuurhistorische waarden is de waardenkaart van de provincie Flevoland geraadpleegd. Op onderstaande kaart staan de waarden vermeld in en rondom het plangebied. Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Feit is dat de smederijen bij de ontwikkeling van de dorpen een centrale plek toegewezen kregen. In de loop van de tijd is de smederijlocatie van Van Driel opgenomen in het bedrijventerrein dat zich nabij de loswal van Luttelgeest ontwikkeld heeft.

In de directe omgeving zijn de waarden 'Interne ontsluiting, Flankerende beplanting, Vaarten en Openheid' aanwezig. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waarden. Verwezen wordt naar onderstaande kaart met in het paars omcirkeld het plangebied.



Figuur 7. Plangebied in het paars omcirkeld. Bron: [Cultuurhistorische waardenkaart Flevoland](#).

Conclusie

Erfgoed levert geen beperking op voor onderhavig plan.

4.4 Ecologie

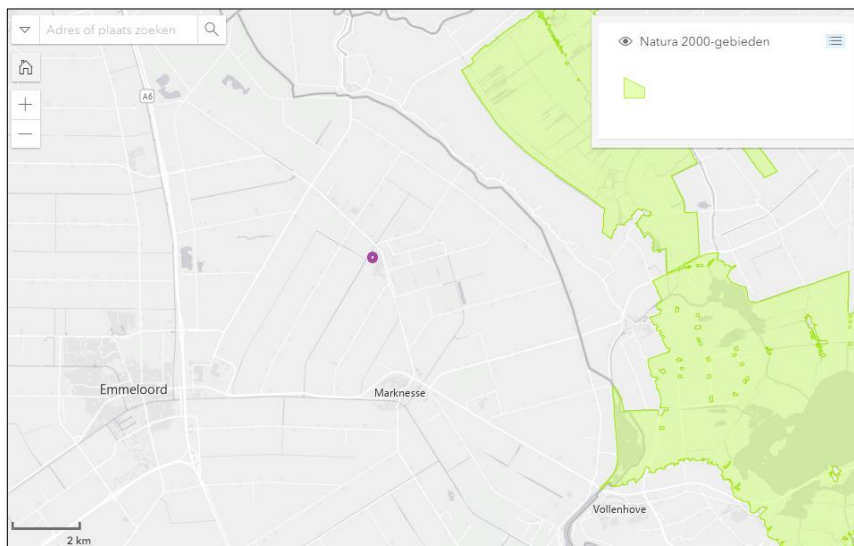
4.4.1 Beleid

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijn gebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming.

4.4.2 Soort- en gebiedsbescherming

Met onderhavig plan wordt bewerkstelligd dat de huidige milieucategorie 3.1 en 3.2 voor bedrijven wordt gewijzigd naar milieucategorie 1-2.

Dit betekent in milieu-hygiënische zin dat in de nieuwe situatie alleen lichte milieubelastende bedrijvigheid op de locatie uitgevoerd mag worden. In die zin levert de planologische aanpassing van het plangebied Kamplaan 1 een verbetering op voor de omgeving en voor de flora en fauna. Vandaar dat geen Aerius berekening nodig is. Dergelijke berekeningen zijn alleen noodzakelijk, indien projecten in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie nadelige effecten van stikstofdepositie voor de natuur kunnen opleveren.



Figuur 8. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: natura2000.nl

Beschermde gebieden zijn opgenomen in het Europees netwerk Natura 2000. Raadpleging van bovenstaande kaart illustreert dat het plangebied zelf geen deel uit maakt van een Natura 2000 gebied. Het plangebied is op circa 6,5 en 7,5 kilometer afstand gelegen van de Natura 2000 gebieden de 'Weerribben' en 'De Wieden'.

Conclusie

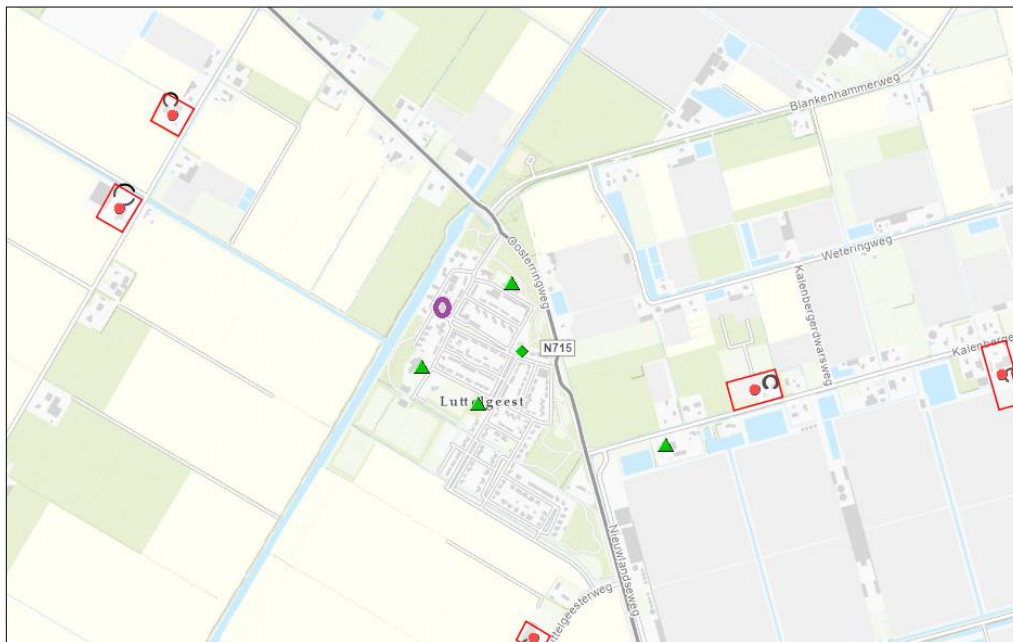
Ecologie levert geen beperking op voor onderhavig plan.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat activiteiten met gevaarlijke stoffen te dicht nabij gevoelige bestemmingen plaatsvinden en/of worden gesitueerd.

Een extern risico dat van invloed is op het plangebied, is een eventuele overstroming. Echter een dergelijk risico is, op enkele uitzonderingen na (voormalige eilanden Schokland en Urk), op het gehele polderlandschap van toepassing.

Het plangebied zelf levert geen risico's op voor de woon- en leefomgeving. Verwezen wordt naar figuur 9. Op deze kaart is te zien dat het plangebied (in het paars omcirkeld) zich niet direct nabij mogelijke risicobronnen (in rood aangeduid op kaart) bevindt. De dichtst nabij gelegen risicobron ligt op circa 950 meter afstand.



Figuur 9. Risicokaart met in het paars omcirkeld het plangebied. De groene tekens hebben betrekking op onderwijs- en openbare gebouwen. De rode tekens betreffen risicobronnen. Bron: risicokaart.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen beperkingen op voor onderhavig plan.

4.6 Water

De watertoets is d.d. 9 mei 2022 uitgevoerd. De watertoets is het instrument dat zorgt dat de waterbelangen in de planvorming voldoende aandacht krijgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Onderhavig initiatief betreft een planologische wijziging die geen betrekking heeft op uitbreiding en aanpassing van gebouwen en verhard oppervlak. De uitkomst van de watertoets is als volgt:

'De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante bestaande wateraspecten, zoals waterkeringen en oppervlaktewater, zijn opgenomen in de verbeelding en/of gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan.'

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderhavig initiatief. De watertoets is als **bijlage 2** toegevoegd.

4.7 Verkeer – parkeren

4.7.1 Verkeersveiligheid

Dit plan heeft geen consequenties voor de bereikbaarheid en verkeersintensiteit van en naar de bedrijfslocatie Kamplaan 1. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden namelijk in dezelfde mate voortgezet.

4.7.2 Parkeren

De feitelijke inrichting en gebruik van het erf blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Op basis van de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016' die deel uit maakt van het Paraplubestemmingsplan parkeren, dient gelet op het aantal bvo's van 800 m² op eigen terrein in 9 (8 x 1,1 afgerond) parkeerplaatsen voorzien te worden. Aan deze norm wordt voldaan.

3.2 Hoofdfunctie werken						
	Eenheid	Centrum Emmeloord	Rest Emmeloord	Overige Kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers
kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,6	2,1	2,6	2,6	5%
kantoor (met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,1	2,9	3,6	3,6	20%
commerciële dienstverlening	100 m2 bvo	1,6	2,4	2,4	2,4	5%
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief (industrie)	100 m2 bvo	0,7	1,1	1,1	1,1	5%
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (bv loods)	100 m2 bvo	1,3	1,9	2,0	2,0	5%
bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo					

Figuur 10. Overzicht parkeernormen hoofdfunctie werken. Bron: Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016.

De ontwikkeling aan de 'overzijde' aan de Sportlaan – Lange Brink heeft geen invloed op het parkeren. Dit vanwege het feit dat ten behoeve van de appartementen en de nieuwe woning wordt voorzien in parkeren op het eigen terrein. Op het te ontwikkelen perceel Sportlaan – Lange Brink zullen 21 parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. De berekening in figuur 11 toont aan dat daarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.

A1 t/m A14	= parkeerplaatsen appartementen A1 t/m A7
C1 t/m C4	= parkeerplaatsen hoekwoningen C
D1 t/m D3	= parkeerplaatsen vrijstaande woning D
<u>Parkeernormen Noordoostpolder</u>	
- koop vrijstaand	2,3x1=2,3: aanwezig 3, voldoet
- koop, tussen/hoek	2,0x2=4: aanwezig 4, voldoet
- koop, etage, midden	1,9x7=13,3 :aanwezig 14, voldoet

Figuur 11. Berekening parkeerplaatsen locatie Sportlaan – Lange Brink. Bron: H2W architecten tekeningnr. 21.09 -360 02

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 MER - beoordeling

De m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn, dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen.

De grondslag hiervoor is vastgelegd in het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage). De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- A. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- B. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is inzichtelijk gemaakt, dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De bestaande inrichting en feitelijke bedrijfsactiviteiten zullen namelijk niet wijzigen. Er wordt geen nieuw- of verbouw gepleegd, louter de milieucategorie wordt aangepast van 3.1 en 3.2 naar 1-2. Milieu-hygiënisch gezien derhalve een stap vooruit.

Conclusie

Gezien de aard van onderhavig plan zijn er geen negatieve effecten te verwachten, zodat afgezien kan worden van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het plan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het plan bestaat uit:

- a) een verbeelding van het plangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b) de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
- c) een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn en wat het resultaat is van de overleggen.

Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingsregels

Hier wordt de opbouw van de regels toegelicht, waarbij is aangesloten op het bestemmingsplan 'Luttelgeest', vastgesteld op 10 november 2011. De opbouw ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregel.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. De begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingsregel artikel 3 Bedrijventerrein - 2. De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van [Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#).

Van de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' maken ook deel uit de bij de hoofdbestemming behorende gebouwen, een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken daar niet onder begrepen, tenzij anders in dit plan is geregeld; bouwwerken, geen gebouwen zijnde; andere werken; ontsluitingswegen en paden; watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen; parkeervoorzieningen.

Voorwaardelijke verplichting

In de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een mechanisatie- en constructiebedrijf mag binnen de geldende bestemming alleen worden uitgevoerd en in werking zijn, wanneer gewaarborgd is dat sprake is van de aanwezigheid en in werking hebben van een goed functionerende geluidsdemper die minimaal een geluidsreductie waarborgt van 13 dB(A).

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een vijftal regels: Artikel 4: Anti-dubbelregel. Artikel 5: Algemene bouwregels. Artikel 6: Algemene gebruiksregels. Artikel 7: Algemene afwijkingsregels. Artikel 8: Overige regels.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht (artikel 9) en de slotregel (artikel 10) opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit plan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. In de 'Slotregel' is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een plan. In dat verband wordt er een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke- en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Er is vooroverleg gevoerd met de gemeente Noordoostpolder. De gemeente heeft daarbij aangegeven positief tegenover een woningbouwontwikkeling op de hoek Sportlaan – Lange Brink te staan. Vandaar dat de gemeente ook in kan stemmen met onderhavig bestemmingsplan.

Tevens is het plan in het kader van het vooroverleg aan verschillende instanties voorgelegd. Zowel Waterschap Zuiderzeeland en de Provincie Flevoland hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. De reacties zijn als **bijlage 3** toegevoegd.

6.1.2 Ter inzage

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn van zes weken kan een ieder een zienswijze indienen. Vervolgens zal de gemeente het bestemmingsplan vaststellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan vervolgens beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor wat betreft het verhalen van de eventuele planschade zal de gemeente initiatiefnemer een overeenkomst doen toekomen, op grond waarvan de kosten door de gemeente op initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Reacties Overleg