

Bestemmingsplan Emmeloord, Dokter Jansenpark

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN “EMMELOORD, DOKTER JANSEN PARK”

Plan: Emmeloord, Dokter Jansenpark
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00708-VS01
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS.....	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	15
3.3	BEELDKWALITEITSPAN DOKTER JANSEN PARK.....	20
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	21
4.1	RIJKSBELEID	21
4.2	PROVINCIAAL BELEID	26
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	30
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	35
5.2	BODEMKWALITEIT.....	36
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	ECOLOGIE.....	42
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	46
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	49
6.1	ALGEMEEN	49
6.2	BELEIDSKADERS	49
6.3	WATERTOETSPROCES.....	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	58
7.1	INLEIDING.....	58
7.2	OPZET VAN DE REGELS	58
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	59
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	63
9.1	VOOROVERLEG.....	63
9.2	ZIENSWIJZEN.....	63
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		64
BIJLAGE 1	ONTWIKKELVISIE DOKTER JANSEN PARK	64
BIJLAGE 2	INRICHTINGSPLAN DOKTER JANSEN PARK.....	65

BIJLAGE 3	VERKEERSTOETS DOKTER JANSENTERREIN	66
BIJLAGE 4	BEELDKWALITEITSPLAN	67
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	68
BIJLAGE 6	BODEMONDERZOEK	69
BIJLAGE 7	STIKSTOFONDERZOEK.....	70
BIJLAGE 8	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING 2020	71
BIJLAGE 9	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING 2021	72
BIJLAGE 10	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	73
BIJLAGE 11	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	74
BIJLAGE 12	ARCHEOLOGISCH INVENTARISEREND VELDONDERZOEK.....	75
BIJLAGE 13	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	76
BIJLAGE 14	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS	77
BIJLAGE 15	WATERSTRUCTUURPLAN	78
BIJLAGE 16	VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE FLEVOLAND.....	79
BIJLAGE 17	VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP ZUIDERZEELAND	80
BIJLAGE 18	VOOROVERLEGREACTIE VEILIGHEIDSREGIO FLEVOLAND.....	81
BIJLAGE 19	REACTIENOTA	82

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het Dokter Jansencentrum aan de Urkerweg 1 en Kometenlaan 1 in Emmeloord (hierna: plangebied). De gemeente Noordoostpolder is voornemens om het terrein te herontwikkelen tot een woonbuurt met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een buurthuis.

Het voornemen is om binnen het plangebied maximaal 293 woningen en circa 714 m² bvo maatschappelijke functies mogelijk te maken. De woningen zijn primair bedoeld voor starters en senioren, waar in de gemeente Noordoostpolder een grote behoefte aan is.

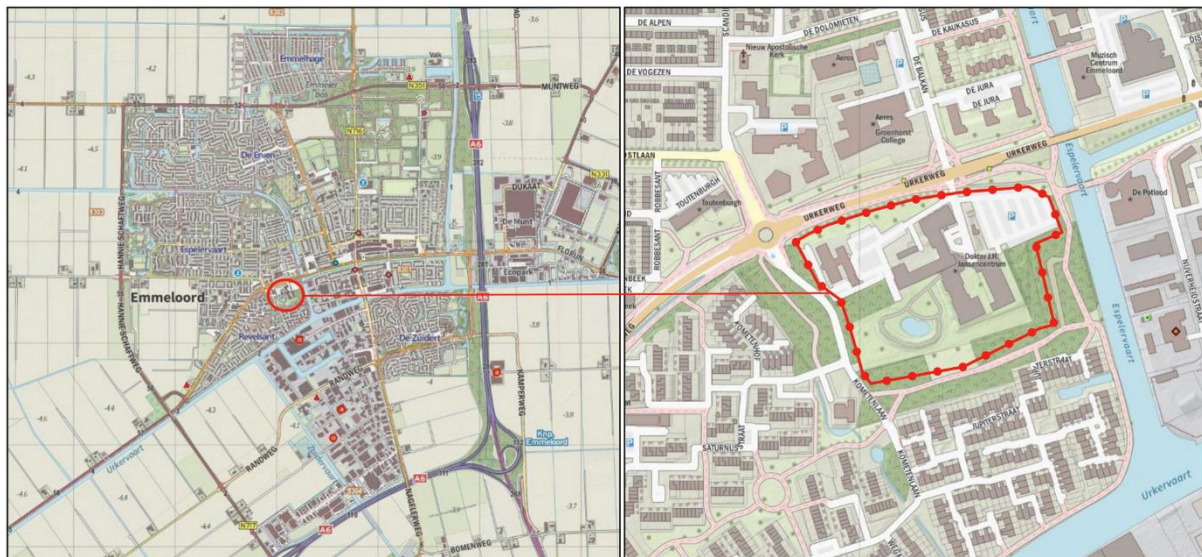
Hierbij wordt opgemerkt dat in het noordwesten van het plangebied Stichting Zorggroep Oude en Nieuwe Land (Stichting ZONL) gevestigd is (Kometenlaan 1, Emmeloord). Het voornemen is dat de stichting op den duur verhuist naar het Gezondheidscentrum Het Vlie aan de Urkerweg 4 in Emmeloord. Tot die tijd blijft de stichting gevestigd op de huidige locatie.

In het stedenbouwkundig plan en het voorliggende bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden. De betreffende locatie zal de geldende maatschappelijke bestemming behouden. Wel wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om op den duur de bestemming te wijzigen naar een passende woonbestemming voor 67 woningen. Vorenstaande betekent dat in het voorliggende bestemmingsplan bij recht maximaal $(293-67=)$ 226 woningen mogelijk worden gemaakt.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Urkerweg 1 en Kometenlaan 1 in Emmeloord. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Emmeloord en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Emmeloord, Dokter Jansenpark’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00708-VS01) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

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

1.4 Huidig planologische regime

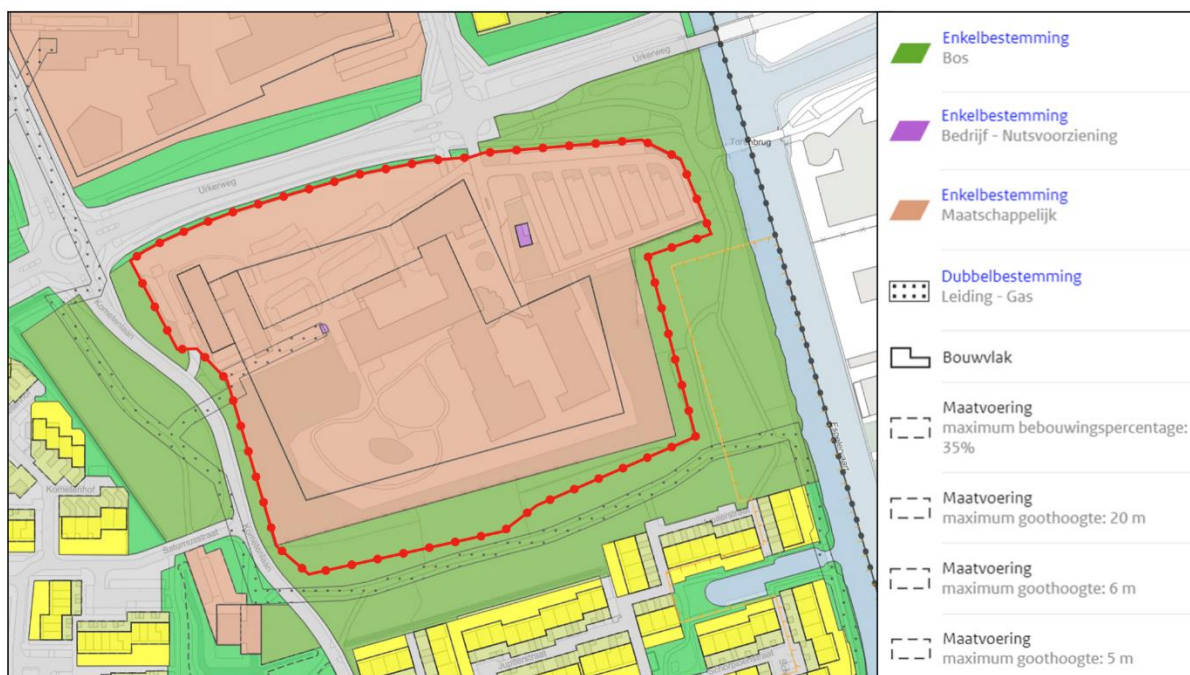
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

Plan	Vaststeldingsdatum
Emmeloord - West	25 september 2017
Parapluplan parkeren	8 juli 2019

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn grotendeels voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast zijn de bestemmingen ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ en ‘Bos’ van toepassing.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeeldingen opgenomen van het geldend bestemmingsplan. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Emmeloord-West” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Hieronder worden de geldende bestemmingen en de gebiedsaanduiding nader beschreven.

Maatschappelijk

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden

gebouwd. Daarbij is door middel van maatvoeringsaanduidingen de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage vastgelegd.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, niet zijnde gasdrukmeet- en regelstations. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Bos

De voor ‘Bos’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bos, (hoog-) opgaande afschermdende beplanting, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingswegen, voet-, rijwiel- en ruiterspaden.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Leiding – Gas

De voor ‘Leiding – Gas’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen).

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de beoogde woningen is binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling (planologisch) mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. In deze plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

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

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

Emmeloord is de hoofdplaats en tevens de grootste kern van de gemeente Noordoostpolder.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Urkerweg en Kometenlaan in Emmeloord. De locatie van het Dokter Jansenpark is duidelijk verankerd in de oorspronkelijke ontwerpgedachten van Emmeloord en neemt nog steeds een belangrijke plek binnen het stedelijk weefsel in. De plek ligt aan de westelijke 'blauwe' entree van het oude centrum, waar de Urkerweg de Espelervaart kruist. Het is een opvallend gebied met een lommerijke uitstraling, en heeft gediend als groen voorportaal van de blauwe stadspoort. De groene omgeving was onderdeel van de eerste Groene Mantel die ontworpen was voor Emmeloord (zie ook afbeelding 2.1, plangebied is indicatief aangeduid met rode kleur).



Afbeelding 2.1 Visie Emmeloord (Bron: IMOSS)

De Urkerweg is een van de belangrijkste toegangen tot het centrum van Emmeloord. De weg kenmerkt zich door een breed profiel met aan weerszijde bomenrijen. Het profiel wordt geflankeerd door een aantal accenten, zoals het Potlood, de drie gebouwen aan de Jura en de Poldertoren. Aan deze structuur vormt het huidige ziekenhuis een herkenbaar punt.

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door woonpercelen en maatschappelijke voorzieningen. Op enige afstand ten oosten en zuiden van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig.

Centraal binnen het plangebied is bebouwing aanwezig behorend bij het Dokter Jansencentrum. In het noordwesten is bebouwing aanwezig waar Stichting Zorggroep Oude en Nieuwe Land momenteel is gevestigd. Voor het overige is het plangebied deels verhard, ingericht als parkeerterrein of onbebouwd en parkachtig ingericht.

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 is in afbeelding 2.3 is een vogelvluchtfoto weergegeven van de huidige situatie van het plangebied.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3 Vogelvlucht huidige situatie plangebied (Bron: IMOSS)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

De gemeente Noordoostpolder is voornemens om het Dokter Jansenterrein te herontwikkelen tot een woonbuurt met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een buurthuis.

Het plangebied ligt tussen het ‘nieuwe’ en het ‘oude’ Emmeloord, een zogenaamde blauwe stadspoort. De voorgenomen herontwikkeling biedt mogelijkheid om de poortfunctie te versterken, waarbij tevens een belangrijke bijdrage kan worden geleverd aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Noordoostpolder.

De ontwikkeling van het gebied geeft hernieuwde betekenis aan deze groenblauwe poort. De nabijheid van het centrum, de bestaande groene kwaliteiten en de Espelervaart bieden de kans om als pioniers de stad van de toekomst vorm te geven. Een toekomstbestendige wijk met stedelijke woonsfeer, gebouwd op de fundaties van de Groene Mantel en ter inspiratie voor volgende ontwikkelingen.

IMOSS heeft in het kader van voorgenomen ontwikkeling een ontwikkelvisie en inrichtingsplan opgesteld. De ontwikkelvisie en het inrichtingsplan zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

3.1.2 Stedenbouwkundige opzet

De opzet van het plan bestaat uit een parkachtige basis met daarin 5 vrijliggende clusters van bebouwing met collectieve binnentuinen. De clusters hebben een geknikte structuur en vormen als ensemble de wanden van het park. De bebouwing heeft een stedelijk karakter zonder privé-tuinen maar met een buitenruimte aan het park, als onderdeel van de architectuur. Bewoners en bezoekers parkeren onder de clusters en deze parkeervoorzieningen zijn bereikbaar via twee ontsluitingswegen aan de rand van het plan. Het middengebiet – het park – blijft op deze wijze autovrij met ruimte voor voetgangers, fietsers en heeft meerdere functies: verblijf, spelen, waterberging, natuur.

De bebouwingsclusters kennen elk eenzelfde soort opbouw van 3 tot 4 lagen met een binnenruimte, geknikte zijden, een aantal openingen en een hoogteaccent (woongebouw met 5 tot 9 bouwlagen). De omgeving van het cluster geeft een nuance mee aan het karakter van de bebouwing: Stedelijk langs de Urkerweg, menselijke maat aan het park.

In afbeelding 3.1 is de stedenbouwkundige opzet weergegeven met de beoogde 5 clusters. Opgemerkt wordt dat voor het cluster met de blauwe omlijning in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Hiermee wordt het betreffende cluster niet bij recht toegestaan. Reden hiervan is dat ter plaatse de maatschappelijke bestemming (voorlopig) behouden blijft. Zodra nieuwe passende huisvesting van de huidige gebruiker is gevonden, in het de bedoeling dat ook dit deel zal worden herontwikkeld naar woningbouw.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige opzet (Bron: IMOSS)

3.1.3 Het programma

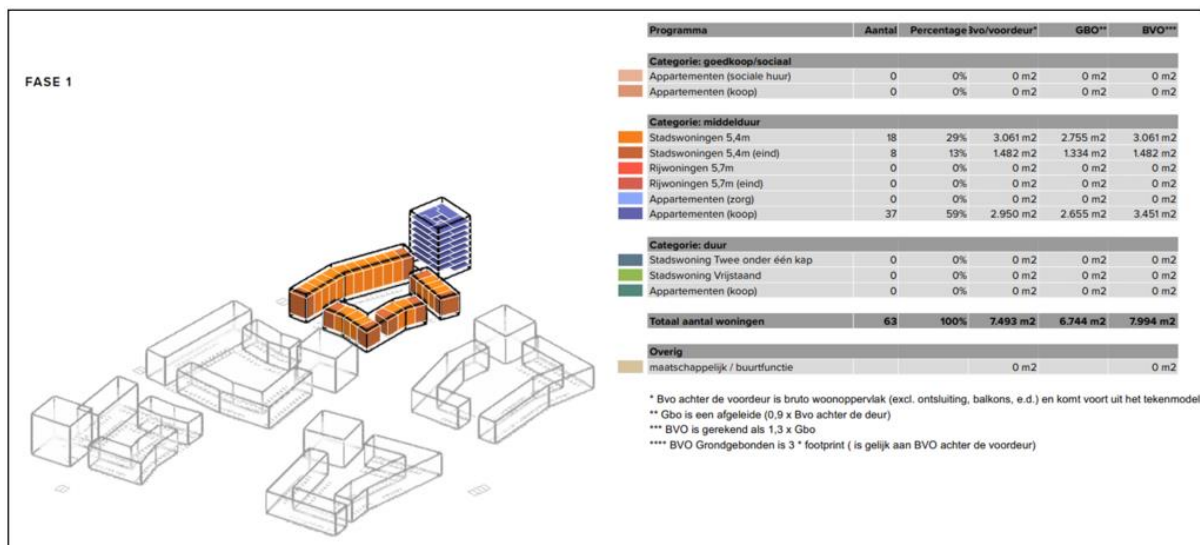
De woonbuurt biedt ruimte voor maximaal 293 woningen en circa 714 m² aan maatschappelijke voorzieningen. In afbeelding 3.2 is een impressie opgenomen van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is in afbeelding 3.3 t/m 3.7 het programma weergegeven.

Hierbij wordt opgemerkt dat in het noordwesten van het plangebied Stichting Zorggroep Oude en Nieuwe Land (Stichting ZONL) gevestigd is (Kometenlaan 1, Emmeloord). Het voornemen is om op den duur de stichting te verhuizen naar een nader te bepalen locatie in Emmeloord. Totdat er nieuwe passende huisvesting is gevonden voor de stichting blijft deze gevestigd op de huidige locatie aan de Kometenlaan 1 in Emmeloord. Het gaat hierbij om het deel in afbeelding 3.7.

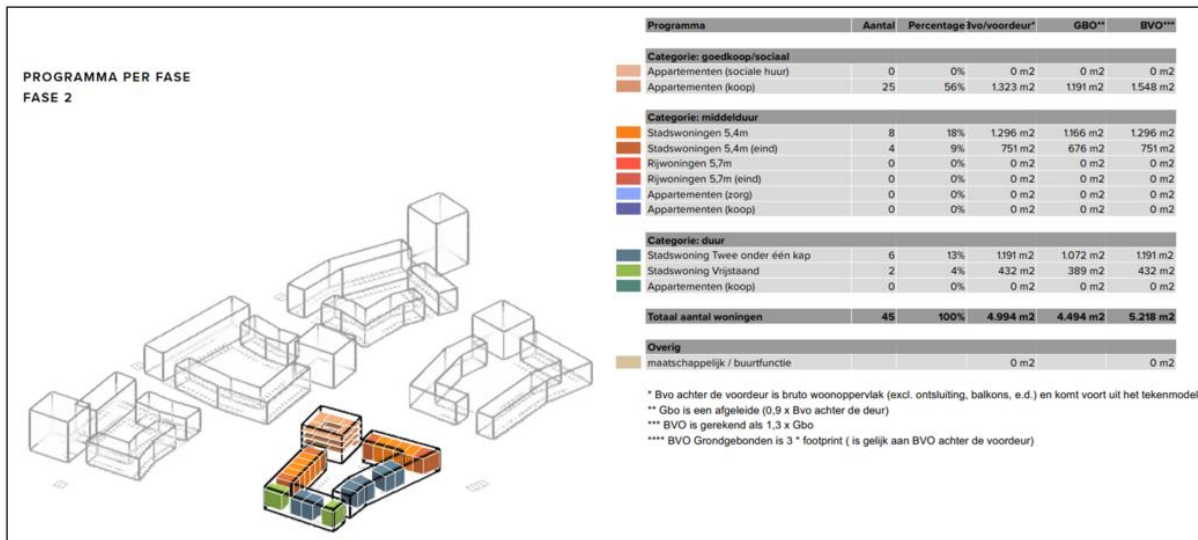
Zoals is te zien is in het stedenbouwkundig uitgegaan dat ook hier woningbouw komt. Het gaat hierbij om 67 woningen. Deze woningen worden niet bij recht toegestaan. Wel is plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat hier op den duur door middel van een wijzigingsplan woningbouw gerealiseerd kan worden.



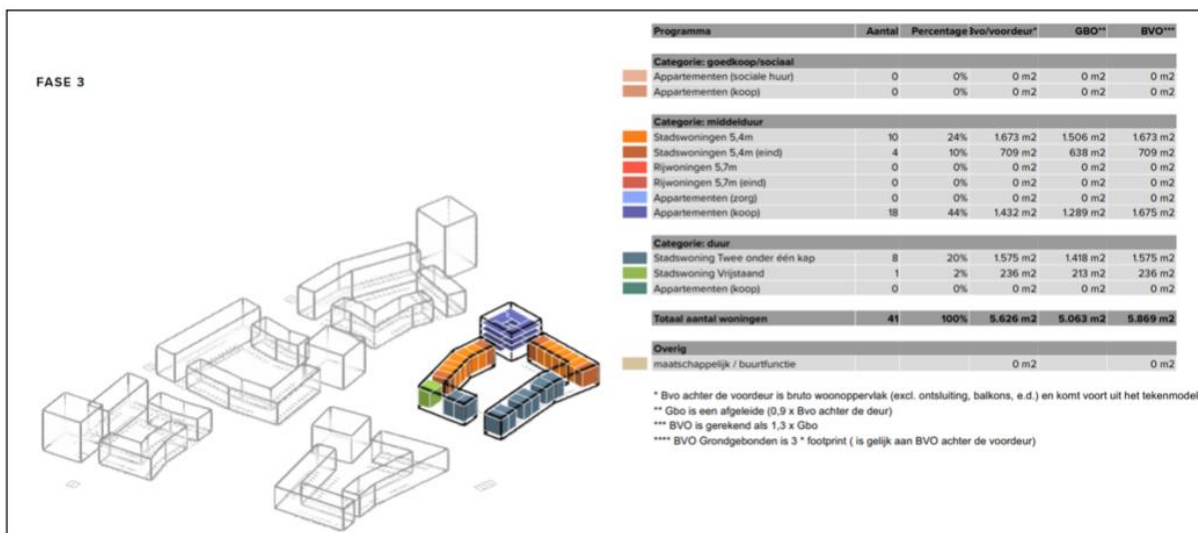
Afbeelding 3.2 Vogelvlucht beoogde situatie (Bron: IMOSS)



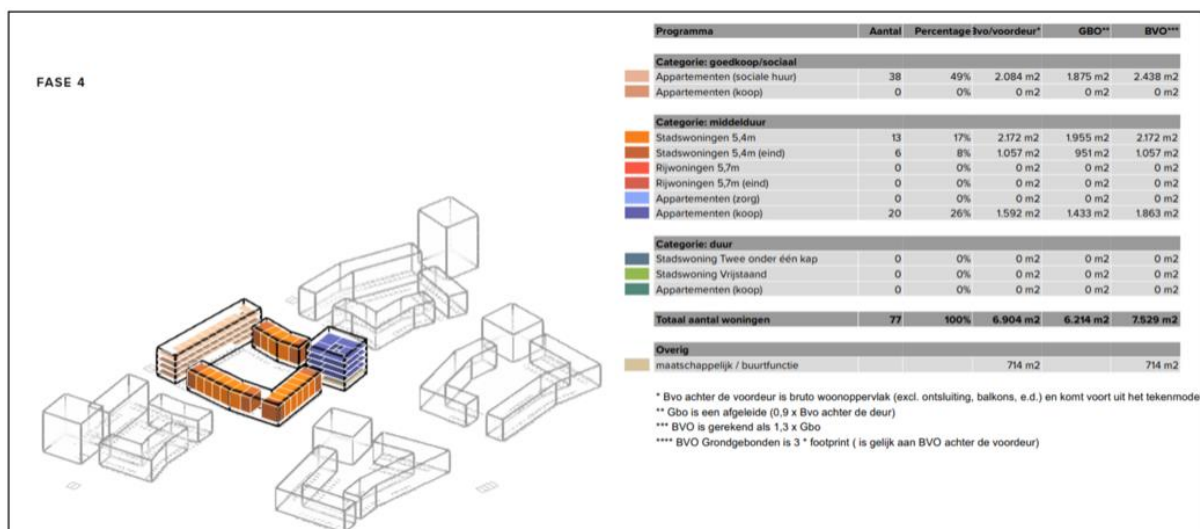
Afbeelding 3.3 Programma Dokter Jansen terrein fase 1 (Bron: IMOSS)



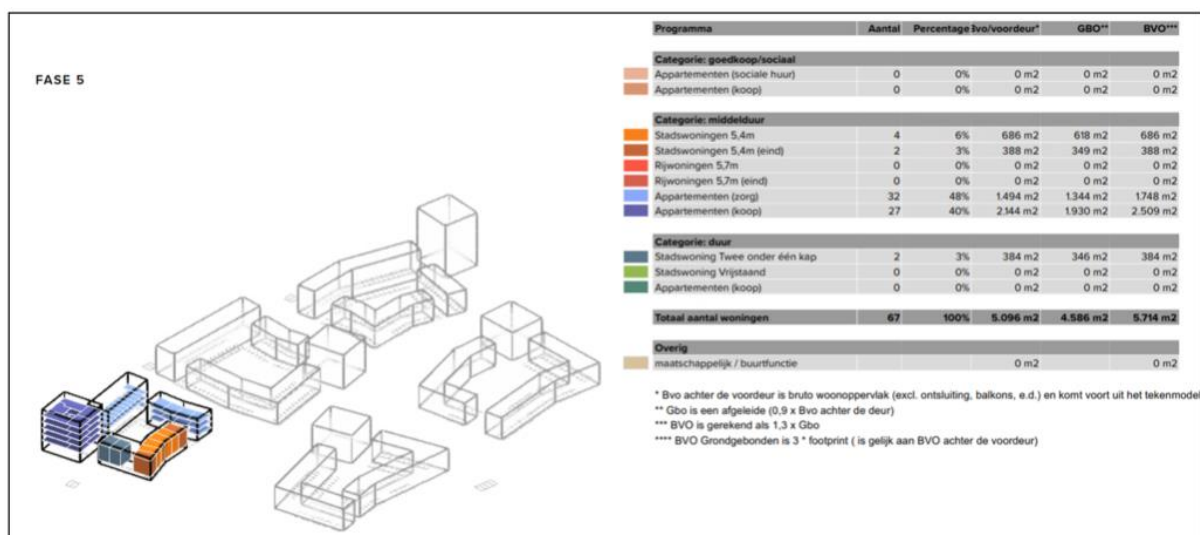
Afbeelding 3.4 Programma Dokter Jansenterrein fase 2 (Bron: IMOSS)



Afbeelding 3.5 Programma Dokter Jansenterrein fase 3 (Bron: IMOSS)



Afbeelding 3.6 Programma Dokter Jansenterrein fase 4 (Bron: IMOSS)



Afbeelding 3.7 Programma Dokter Jansenterrein fase 5 (Bron: IMOSS)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging van dit plan leidt tot een verhoging van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Ten behoeve van het voornemen is door Roelofs Groep een verkeersonderzoek uitgevoerd in het kader van de verkeerseffecten (zie bijlage 3 bij deze toelichting). De aspecten parkeren en verkeer en de kern van het onderzoek worden in de hierna volgende subparagrafen nader beschreven.

Opgemerkt wordt dat in het verkeersonderzoek is uitgegaan van de situatie waarbij het gehele plangebied wordt herontwikkeld tot woongebied, dus ook de locatie van Stichting Zorggroep Oude en Nieuwe Land (Stichting ZONL). In het voorliggende bestemmingsplan behouden de gronden behorend bij de locatie van Stichting ZONL de maatschappelijke bestemming. Ook blijft het bestaande parkeerterrein behorend bij deze locatie behouden en zorgt dit niet voor een (verdere) toename van de verkeersgeneratie, immers gaat het in voorliggend geval om het ‘behouden’ van een bestaande en reeds toegestane functie.

3.2.2 Parkeren

Voor het benodigd aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een scenario waarbij in de basis wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernormering. Uitgangspunt is dat wordt uitgegaan van een locatie in het 'centrum van Emmeloord'. Het gebied beoogt een stedelijke allure en ligt nabij het centrum (circa 750 meter loopafstand tot de Deel). Hoewel het gebied niet binnen het parkeerregime 'Emmeloord centrum' valt, is dit regime beter passend bij de opzet van het plan. Wel is er op maaiveldniveau ruimtereservering om (indien nodig) eventueel terug te vallen op de parkeernormering voor 'Emmeloord rest bebouwde kom'.

Aanvullend op de parkeernormering zijn 10 deelauto's opgenomen in het plangebied. De gemeente heeft in haar mobiliteitsbeleid beschreven dat men open staat voor dergelijke MAAS initiatieven. Omdat de effecten op de parkeervraag vooralsnog onduidelijkheid zijn, is de veronderstelde reductie van de parkeervraag (vanuit worst-case) buiten beschouwing gelaten.

De 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016' bevat de gemeentelijke parkeernormering en een stappenplan voor de parkeerplaatsverplichting. Zoals hiervoor beschreven is er hierbij uitgegaan van de parkeernormen die horen bij 'Emmeloord centrum'. Uitgangspunt is dat het buurthuis uitstuitend een functie heeft voor de direct omwonenden en hierdoor geen eigen parkeervraag met zich mee brengt.

Op basis van de gehanteerde gemeentelijk parkeernormering volgt voor het plangebied een bruto parkeerbehoefte van 397,2 parkeerplaatsen (zie hiernavolgende tabel).

cluster	voorziening	parkeernormfunctie	aantal	parkeernorm	behoefte
1	appartementen (koop)	koop, etage, goedkoop	25	1,3	32,5
	stadswoningen rij	koop, tussen/hoek	12	1,5	18,0
	stadswoning twee onder één kap	koop, twee-onder-een-kap	6	1,7	10,2
	stadswoning vrijstaand	koop, vrijstaand	2	1,8	3,6
2	appartementen (koop)	koop, etage, midden	18	1,4	25,2
	stadswoningen rij	koop, tussen/hoek	14	1,5	21,0
	stadswoning twee onder één kap	koop, twee-onder-een-kap	8	1,7	13,6
	stadswoning vrijstaand	koop, vrijstaand	1	1,8	1,8
3	appartementen (koop)	koop, etage, midden	37	1,4	51,8
	stadswoningen rij	koop, tussen/hoek	26	1,5	39,0
4	appartementen (sociale huur)	huur, etage, midden/goedkoop	38	1,1	41,8
	appartementen (koop)	koop, etage, midden	20	1,4	28,0
	stadswoningen rij	koop, tussen/hoek	19	1,5	28,5
5	appartementen (zorg)	aanleunwoning/serviceflat	32	1,0	32,0
	stadswoning twee onder één kap	koop, twee-onder-een-kap	2	1,7	3,4
	appartementen (koop)	koop, etage, midden	27	1,4	37,8
	stadswoningen rij	koop, tussen/hoek	6	1,5	9,0
totaal					397,2

De Nota Parkeernormen Emmeloord schrijft voor de functie 'wonen' een acceptabele loopafstand van 100 meter voor. Mede hierdoor is het stedenbouwkundig uitgangspunt dat het parkeren van zowel bewoners als bezoekers aan de binnenzijde van de afzonderlijke clusters wordt gesitueerd. Hiermee wordt het parkeren onttrokken aan het openbare gebied. Binnen de verschillende clusters is, vanuit worst-case, het uitgangspunt dat er geen dubbelgebruik van toepassing is voor het parkeren van bewoners en bezoekers. Indien dit wel het geval is kan de daadwerkelijke parkeercapaciteit alsnog gereduceerd worden. Consequentie van voorgaande uitgangspunten is dat de parkeerplaatsbehoefte van 398 parkeerplaatsen hiermee ook de parkeerplaatsverplichting is.

Om per cluster te bepalen in hoeverre de parkeercapaciteit volstaat, toont onderstaande tabel een balans van de (afgeronde) parkeervraag en het aanbod van parkeerplaatsen. Op basis van de gemeentelijke parkeernormering is uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De parkeerplaatsen die zijn gereserveerd voor deelmobiliteit liggen buiten de clusters op maaiveld en zijn in de balans niet meegenomen.

cluster	parkeervraag (afgerond)		parkeeraanbod		parkeerbalans		
	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers	totaal
1	51 (50,8)	14 (13,5)	51	14	0	0	+0
2	49 (49,3)	12 (12,3)	49	12	0	0	+0
3	72 (71,9)	19 (18,9)	72	19	0	0	+0
4	75 (75,2)	23 (23,1)	75	24	0	+1	+1
5	62 (62,1)	20 (20,1)	62	20	0	0	+0
totaal							+1

Uit bovenstaande tabel volgt dat het totale plangebied conform de gehanteerde gemeentelijke parkeernormering een overschot heeft van 1 (bezoekers)parkeerplaats. De 398 parkeerplaatsen zijn toereikend voor de parkeervraag van 397 parkeerplaatsen, waarmee het planvoornemen voorziet in voldoende parkeervoorzieningen.

3.2.3 Pilot minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Het toepassen van de parkeernorm voor het centrum in het Dokter Jansenpark ziet de gemeente als een pilot. Door parkeergelegenheid alleen onder de clusters te realiseren en deelauto's beschikbaar te maken is er de verwachting dat het openbaar gebied zoveel mogelijk autovrij gehouden kan worden en tegelijk wel binnen het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Er wordt in de planvorming rekening gehouden met de mogelijke situatie dat de parkeervoorzieningen toch onvoldoende blijken te zijn. Als blijkt dat daar sprake van is, dan is er in het openbaar gebied ruimte gereserveerd voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. De gereserveerde ruimte is voldoende om te kunnen voldoen aan de parkeernorm voor 'Emmeloord rest bebouwde kom', zoals deze in de Nota Parkeernormen is opgenomen. Dit is binnen het plangebied mogelijk. Daarom zijn in de regels van dit bestemmingsplan de 'gebruikelijke' regels opgenomen die verwijzen naar de normen van de Nota Parkeernormen. In die nota is opgenomen dat het college van de normen af mag wijken. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de bouw van de clusters zal daarom, onder verwijzing naar de motivering van paragraaf 3.2.2 van dit bestemmingsplan, afgeweken worden van de norm voor 'Emmeloord rest bebouwde kom' en toepassing gegeven worden aan de norm 'Emmeloord centrum'. Als blijkt dat het aantal parkeerplaatsen onvoldoende blijkt te zijn, dan zal er niet meer worden afgeweken van de Nota Parkeernormen.

3.2.4 Evaluatie van de pilot

De gemeente zal de parkeersituatie in het plangebied in de gaten houden. Belangrijk is dat het openbaar gebied binnen het plangebied zoveel mogelijk autovrij blijft. Daarnaast is het ook niet de bedoeling dat de parkeerdruk in het omliggende gebied toeneemt. Jaarlijks zal er een parkeeronderzoek worden uitgevoerd, waarbij het eerste onderzoek wordt uitgevoerd voordat de eerste bewoners in het gebied komen wonen. Het parkeeronderzoek richt zich niet alleen op het gebied zelf, maar juist ook op de aangrenzende gebieden, waar parkeren door bewoners en/of bezoeker van het Dokter Jansenpark redelijkerwijs nog zouden kunnen parkeren. Het gaat dan om aangrenzende woongebieden aan de zuid- en westzijde van het Dokter Jansenpark en de parkeerterreinen bij de woongebouwen aan De Jura en De Balkan.

Als uit de onderzoeken blijkt dat de parkeerdruk in het omliggende gebied significant is toegenomen als gevolg van deze ontwikkeling of dat er sprake is van overmatig parkeren in openbaar gebied binnen het plangebied (op of langs de wegen en/of in bermen), dan zal de gemeente alsnog zorgdragen voor de aanleg van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

3.2.5 Verkeersontsluiting

Het gemotoriseerde verkeer ontsluit via twee aansluitingen op de Kometenlaan. Nagenoeg al dit verkeer ontsluit via een enkelstrooksrotonde op de Urkerweg. Tevens is er ter hoogte van De Balkan een calamiteitenontsluiting voor onder andere de hulpdiensten voorzien.

Voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) is er in het plangebied tussen de bouwblokken een fijnmazige structuur, die in alle windrichtingen ontsluit op de aanwezige fiets- en voetgangersvoorzieningen rondom het plangebied. Ook de mogelijkheden met het openbaar vervoer aan de Urkerweg zijn goed te bereiken. De verbindingen bestaan uit primaire hoofdroutes ter ontsluiting van het plangebied, secundaire routes tussen de clusters en tertiaire routes die de hoofdroutes informeel verbinden. Met de voorgenomen ontsluitingsmogelijkheden wordt het plangebied goed ontsloten voor alle modaliteiten.

3.2.6 Verkeersgeneratie

De hiernavolgende tabel toont de te verwachten verkeersgeneratie van het planinitiatief. De gehanteerde kencijfers zijn afkomstig uit CROW publicatie 381, waarbij is aangesloten op de gebiedstypologie zoals ook toegepast bij de parkeerberekeningen (centrum & matig stedelijk). Ook is overeenkomstig met de parkeernormering uitgegaan van het gemiddelde CROW kencijfer. Uitgangspunt is dat het buurthuis geen eigen verkeersgeneratie met zich mee brengt. De verkeersgeneratie van de woningen voor de gemiddelde weekdag is met de omrekenfactor van 1,11 (bron: CROW) omgerekend naar de gemiddelde werkdag.

Uit de berekening volgt een verkeersgeneratie van afgerond circa 1.650 voertuigbewegingen per gemiddelde werkdag.

Voorziening	CROW functie	aantal	kencijfer	Verkeers- generatie
appartementen (sociale huur)	huur, etage, midden/goedkoop	38	3,2 *1,11	135,0
appartementen (koop)	koop, etage, goedkoop	25	4,3 *1,11	119,3
appartementen (zorg)	aanleunwoning/serviceflat	32	2,35 *1,11	83,5
appartementen (koop)	koop, etage, midden	102	5,1 *1,11	577,4
stadswoningen rij	koop, tussen/hoek	77	6,8 *1,11	581,2
stadswoning twee onder één kap	koop, twee-onder-een-kap	16	7,3 *1,11	129,7
stadswoning vrijstaand	koop, vrijstaand	3	7,7 *1,11	25,6
			totaal	1.651,7

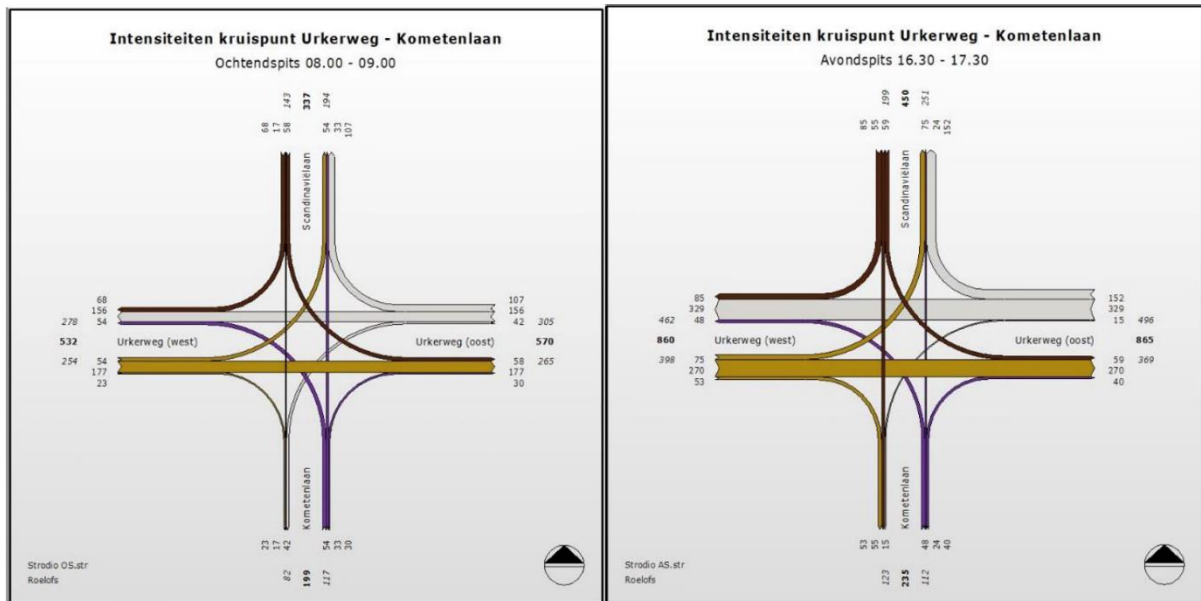
Om het planeffect te bepalen is op basis van de 'oude' parkeerbehoefte een globale inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie, voor de situatie toen het ziekenhuis en de andere aanwezige functies allemaal nog in bedrijf waren. Uitgaande van de 250 parkeerplaatsen op het terrein, een gemiddelde turnover van 4 en het feit dat al deze voertuigen arriveren en vertrekken, volgt een verkeersgeneratie van circa 2.000 mvt/werkdag. Dit betekent dat de plansituatie leidt tot een afname van de hoeveelheid verkeer met circa 350 mvt/werkdag.

3.2.7 Verkeersafwikkeling

Wat betreft de verkeersafwikkeling in de plansituatie is de rotonde Urkerweg - Kometenlaan maatgevend in het ontsluitende wegennet. Op wegvakniveau zijn er op de Urkerweg, Kometenlaan, Scandinaviëslaan en Balkanweg geen capaciteitsproblemen te verwachten.

Omdat het plangebied bijna volledig ontsluit op de rotonde zijn met behulp van de Meerstrooksrotondeverkenner capaciteitsberekeningen uitgevoerd voor deze rotonde. Vanuit worst-case benadering is er vanuit gegaan dat al het verkeer van/naar het plangebied gebruik maakt van de rotonde. Het verkeer dat via de Kometenlaan en de Saturnusstraat, Pallasstraat of Capellastraat de achterliggende wijk inrijdt, is buiten beschouwing gelaten.

Om inzicht te krijgen in de huidige verkeersstromen op de rotonde zijn op 7 september 2021 tijdens de ochtend en avondspits verkeersstellingen uitgevoerd. Dit is de situatie waarbij het voormalig ziekenhuis reeds gesloten was en dit verkeer dus niet in de resultaten verdisconteert zit. Afbeelding 3.8 toont de verkeersstromen op de rotonde tijdens het drukste ochtend- en avondspitsuur.



Afbeelding 3.8 Telresultaten rotonde Urkerweg – Kometenlaan (Bron: Roelofs)

Op basis van expert-judgement is het verkeer van/naar het plangebied toegedeeld op de afslagrichtingen op de rotonde. De standaard vuistregel is dat 10% van het verkeersaanbod tijdens de drukste spitsuren aanwezig is. Het initiatief kent vooral woningen, waarbij het gebruikelijk is dat in de ochtend meer vertrekkend verkeer aanwezig is en in de avondspits juist meer verkeer arriveert.

Vanuit robuustheid is daarom het uitgangspunt gehanteerd dat in de ochtendspits 10% extra verkeer vertrekt en in de avondspits 10% extra verkeer arriveert. Dit komt dan voor de ochtendspits neer op 180 vertrekkende voertuigen en 90 arrivinge voertuigen en in de avondspits dan 90 vertrekkende voertuigen en 180 arrivinge voertuigen. Hieruit is op de rotonde de volgende toedeling toegepast:

- 50% van/naar de Urkerweg (oost) -> 900 voertuigen per werkdag
- 40% van/naar de Urkerweg (west) -> 720 voertuigen per werkdag
- 10% van/naar Scandinavielaan -> 180 voertuigen per werkdag

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten van de capaciteitsberekeningen voor het peiljaar 2040 voor de rotonde Urkerweg - Kometenlaan - Scandinavielaan. Naast een omrekening van motorvoertuigen (mvt) naar personenautoequivalenten (pae), zijn de telresultaten met een autonoom groeipercentage van 1% per jaar omgerekend naar peiljaar. In de bijlage zijn de uitgebreide resultaten opgenomen. Conclusie is dat de huidige enkelstrooksrotonde het verkeer in de plansituatie op een acceptabele wijze kan afwikkelen.

De maximaal wenselijke verzadigingsgraad van 0,80 wordt in het peiljaar 2040 niet benaderd en ook de maatgevende wachttijden en wachtrijen zijn ruim acceptabel. Vanuit robuustheid is er ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar.

periode	Maatgevende Verzadigingsgraad (max VG)	Maatgevende gemiddelde wachttijd (max T _{gem})	Maatgevende gemiddelde wachtrij (max N _{gem})
ochtendspits	0,33 (oost)	4,4 s/pae (oost)	1,5 vtg (oost)
avondspits	0,55 (oost)	6,4 s/pae (oost)	2,2 vtg (oost)

3.2.8 Verkeersveiligheid

Wat betreft de verkeersveiligheid voorziet het planvoornemen voor het Dokter Jansen terrein in een verkeersstructuur waarbij de hoofdverbindingen van de fietsers/voetgangers gescheiden zijn van het gemotoriseerde verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Dit geldt ook voor het parkeren binnen de bebouwde clusters, waar het (half)verdiept parkeren gescheiden is van de fietsers/voetgangers die in het

gebied verblijven. Aandachtspunt voor de nadere uitwerking zijn de locaties waar de fiets-/voetpaden de wegen voor gemotoriseerd verkeer in het plangebied kruisen.

Het initiatief ontsluit op twee locaties op de Kometenlaan. Ter plaatse van de noordelijke aansluiting kent de Kometenlaan nog een maximum snelheid van 50 km/uur. De zuidelijke ontsluiting ligt wel in de 30 km/uur zone. Vanuit verkeersveiligheid en bestaande weginrichting wordt aanbevolen om de zonegrens van de 30 km/u zone in noordelijke richting op te schuiven richting rotonde. Op de locaties waar het plangebied aansluit op de Kometenlaan worden attentie verhogende verkeersmaatregelen aanbevolen, waarbij rekening gehouden moet worden met de afstand tot het kruispuntplateau met de Saturnusstraat en de fietsoversteek.

De bestaande hoofdontsluiting van het plangebied ontsluit op de Urkerweg, die als hoofdontsluitingsweg voor Emmeloord fungeert. Het opheffen van deze aansluiting komt de verkeersveiligheid in algemene zin ten goede. Aandachtspunt is dat de voorgenomen calamiteitenontsluiting dusdanig wordt ingericht, dat deze niet gebruikt wordt door onbestemd verkeer. Binnen het plangebied kennen de wegen voor gemotoriseerd verkeer een breedte van 4,5 meter. Gezien de ontsluitende functie van de wegen is dit voldoende.

Voor de nadere uitwerking van het initiatief volgt het advies om voldoende rekening te houden met de toegankelijkheidseisen van mindervaliden. Wanneer voorzieningen zoals voldoende brede trottoirs, oversteekvoorzieningen en geleiding ontbreken, vergroot dit ook de kans op onveilige situaties.

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

3.2.9 Conclusie

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

Ten aanzien van parkeren wordt opgemerkt dat voorliggende ontwikkeling wordt gezien als een pilotproject. Door parkeergelegenheid alleen onder de clusters te realiseren en deelauto's beschikbaar te maken is er de verwachting dat het openbaar gebied zoveel mogelijk autovrij gehouden kan worden en tegelijk wel binnen het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Er wordt in de planvorming rekening gehouden met de mogelijke situatie dat de parkeervoorzieningen toch onvoldoende blijken te zijn. Als blijkt dat daar sprake van is, dan is er in het openbaar gebied ruimte gereserveerd voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Beeldkwaliteitsplan Dokter Jansenpark

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de beoogde maatschappelijke voorziening(en) wordt opgemerkt dat dit op basis van het bestemmingsplan “Emmeloord-West” reeds is toegestaan. Planologisch gezien betreft dit dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde maatschappelijke voorziening wordt binnen de te realiseren woonbuurt ruimte geboden voor een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, talenten kunnen ontwikkelen, dingen van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen helpen, bezig kunnen zijn, enzovoorts. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de beoogde woonbuurt.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er ten aanzien van de maatschappelijke voorziening(en) geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierna zal dan ook primair in worden gegaan op de beoogde woningen.

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het voorliggende plan gaat uit van het toevoegen van maximaal 293 woningen, waarvan 67 woningen niet bij recht worden toestaan maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid (zachte plancapaciteit). Hierdoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

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

Binnen het plangebied zijn de gronden grotendeels voorzien van een maatschappelijke bestemming waarbinnen een bouwvlak is opgenomen. Voor het grootste gedeelte van het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 35%. Hoewel de voorgenomen ontwikkeling uit gaat van het realiseren van een groenrijke woonbuurt, wordt op deze plaats gesteld dat er sprake is van een toename van het ruimtebeslag.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

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

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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

behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

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

Op basis van de bevolkingsprognose is in de komende 10 jaar (gemeten vanaf 2015) een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Met andere woorden: voor de periode tot en met 2025 is de gemiddelde woningbehoefte voor Noordoostpolder 100 nieuwe woningen per jaar. De 100 woningen per jaar zijn geen jaarmaximum. Als de markt grotere afzetmogelijkheden biedt, kan die kans worden gegrepen, zolang de totale groeiprognoze voor 10 jaar niet wordt overschreden.

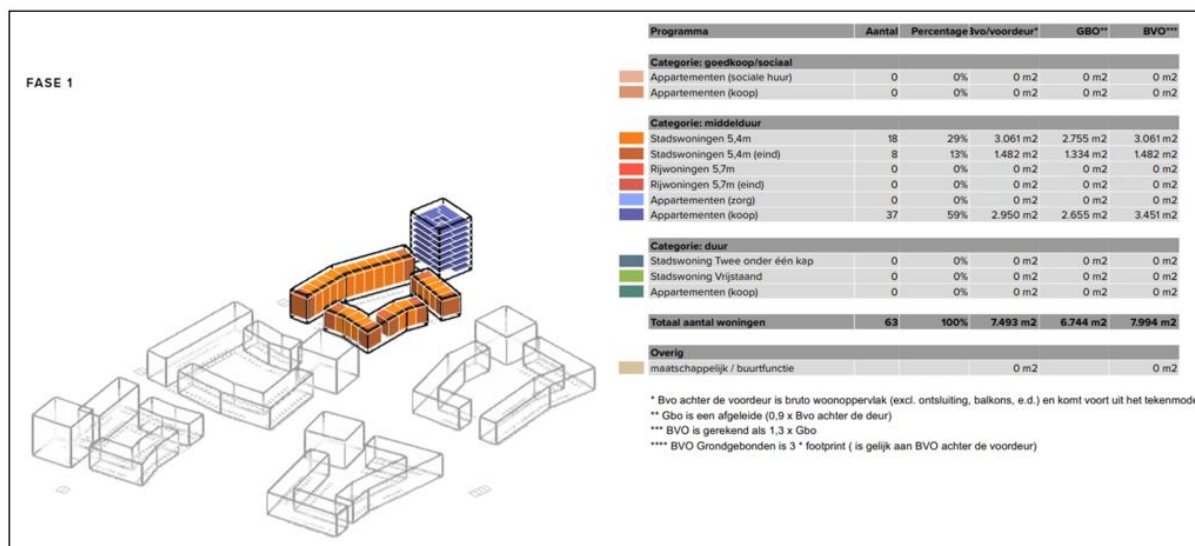
Op hoofdlijnen is de groei naar leeftijdsgroepen van huishoudens in de gemeente Noordoostpolder als volgt samengesteld:

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

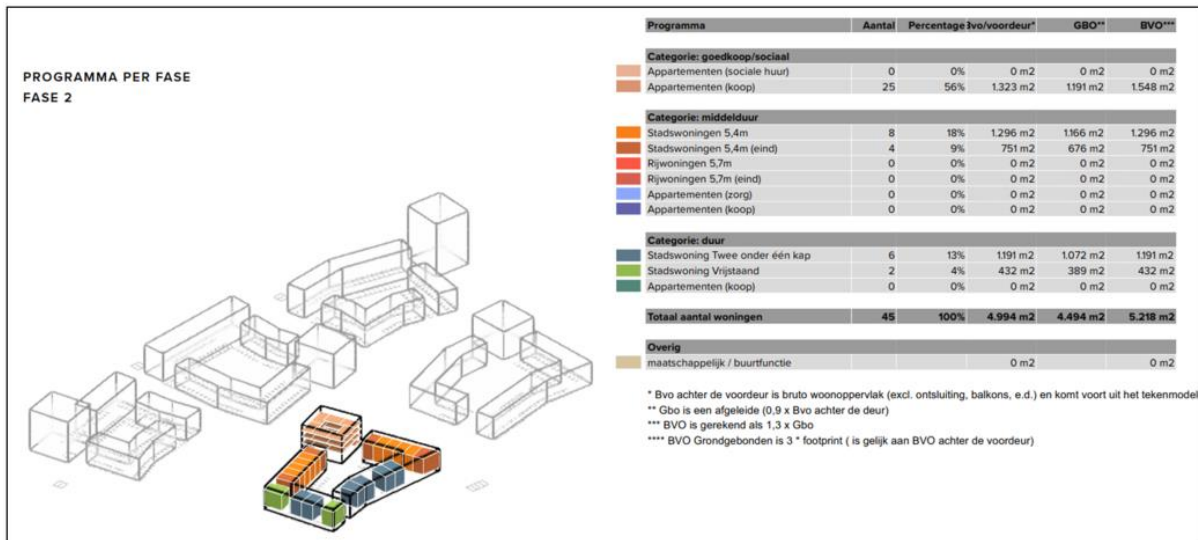
Dit betekent dat als de 1125 'nieuwe' seniorenhuishoudens in hun eigen woning blijven wonen is er voor de groepen onder de 65 een aanvulling nodig van 1000 woningen.

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

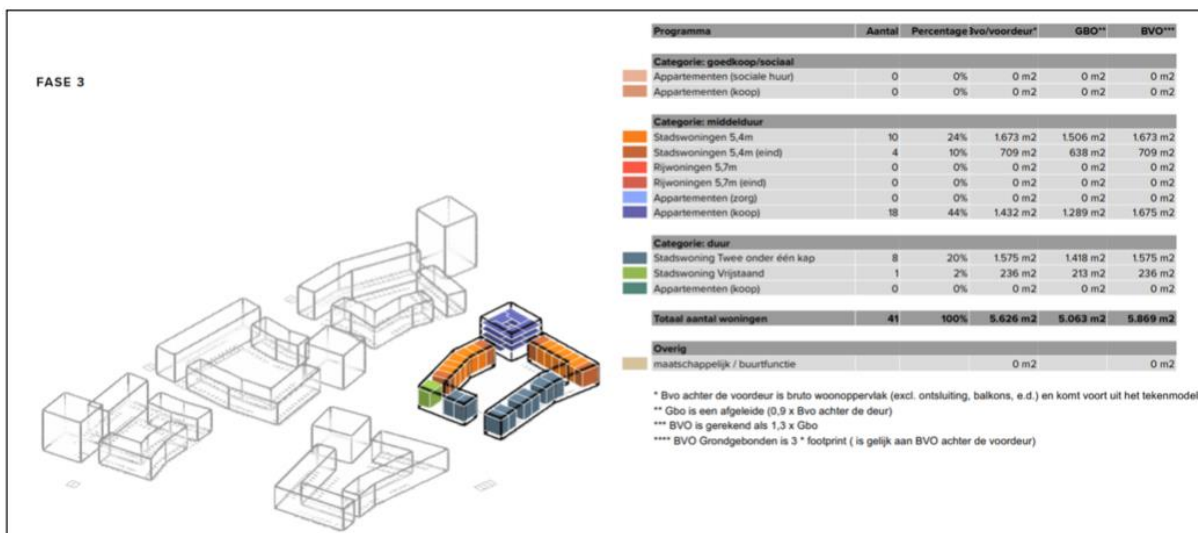
De voorgenomen herontwikkeling voorziet in een divers woningbouwprogramma en het plangebied ligt midden in de kern Emmeloord in de nabijheid van diverse voorzieningen. Hierdoor kunnen diverse doelgroepen worden bediend. Daarnaast is er een variatie van huurwoningen/appartementen (goedkoop tot duur) en koopwoningen/appartementen (goedkoop tot duur). De doelgroepen die kunnen worden bediend zijn, starters, senioren en gezinnen. Hierdoor kan in diverse woonsegmenten bijgedragen worden aan de doorstroming op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma is weergegeven in afbeelding 4.1.



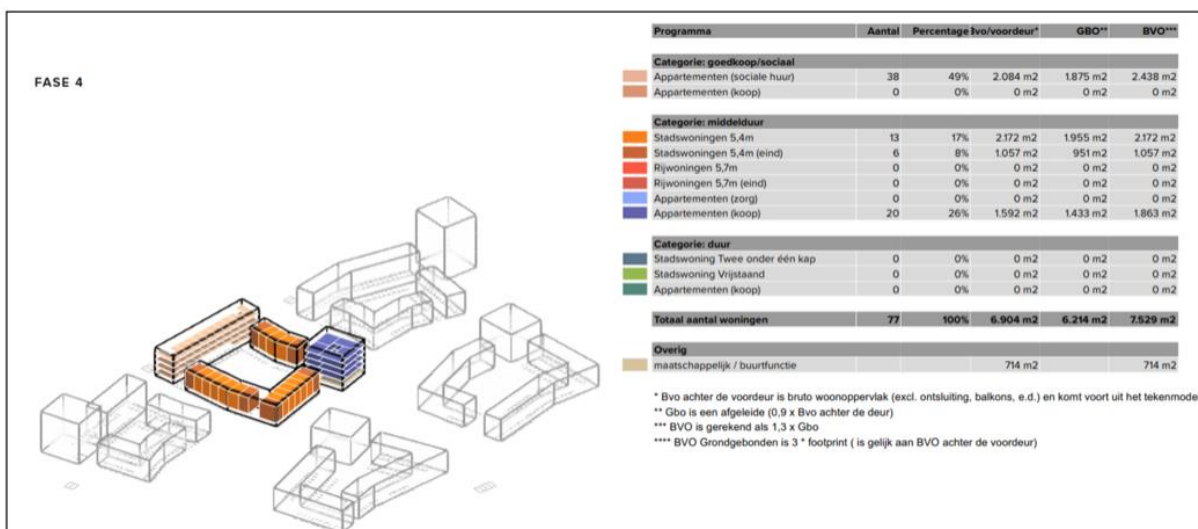
Afbeelding 4.1 Programma Dokter Jansenreien fase 1 (Bron: IMOSS)



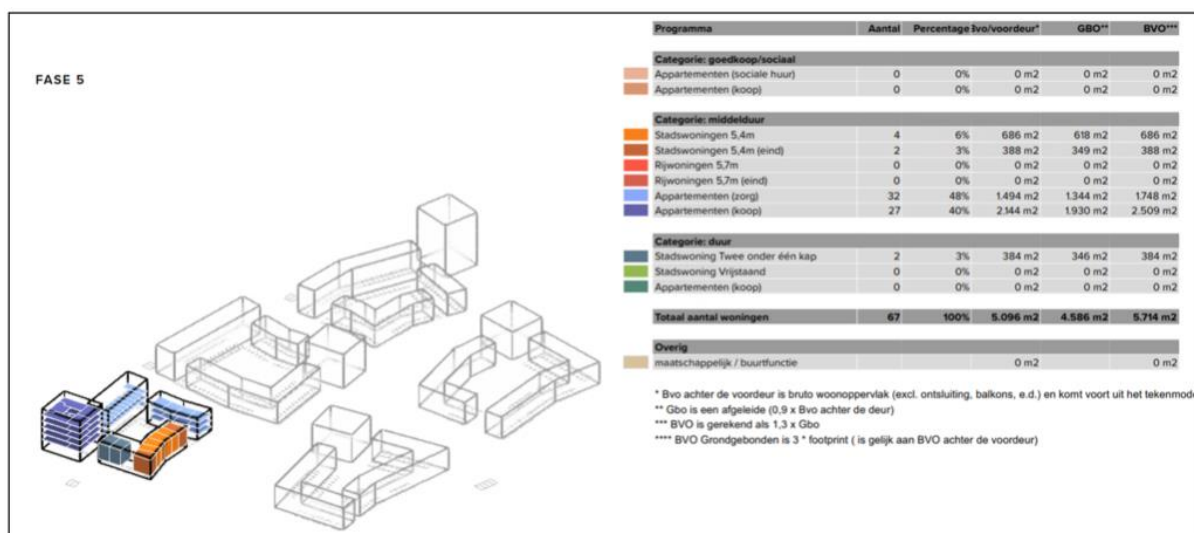
Afbeelding 4.2 Programma Dokter Jansenterrein fase 2 (Bron: IMOSS)



Afbeelding 4.3 Programma Dokter Jansenterrein fase 3 (Bron: IMOSS)



Afbeelding 4.4 Programma Dokter Jansenterrein fase 4 (Bron: IMOSS)



Afbeelding 4.5 Programma Dokter Jansen terrein fase 5 (Bron: IMOSS)

Dit bestemmingsplan is overigens flexibel opgesteld om optimaal invulling te kunnen geven aan individuele woonwensen en in te kunnen spelen op de actuele vraag vanuit de markt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in woningen waar de komende tijd behoefte aan is in de gemeente Noordoostpolder. Op deze plaats wordt dan ook gesteld dat de behoefte voldoende is aangetoond.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

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

De voorgenomen herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Emmeloord. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

4.2.1.1 Algemeen

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

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),

- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

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

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

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van het Dokter Jansen terrein naar een woonbuurt met ruimte voor maatschappelijke functies zoals een buurtcentrum. Hiermee wordt invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek ‘Het Verhaal van Flevoland’).

4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

4.2.2.1 Algemeen

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

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

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

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

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

4.2.2.2 Ruimte

Algemeen

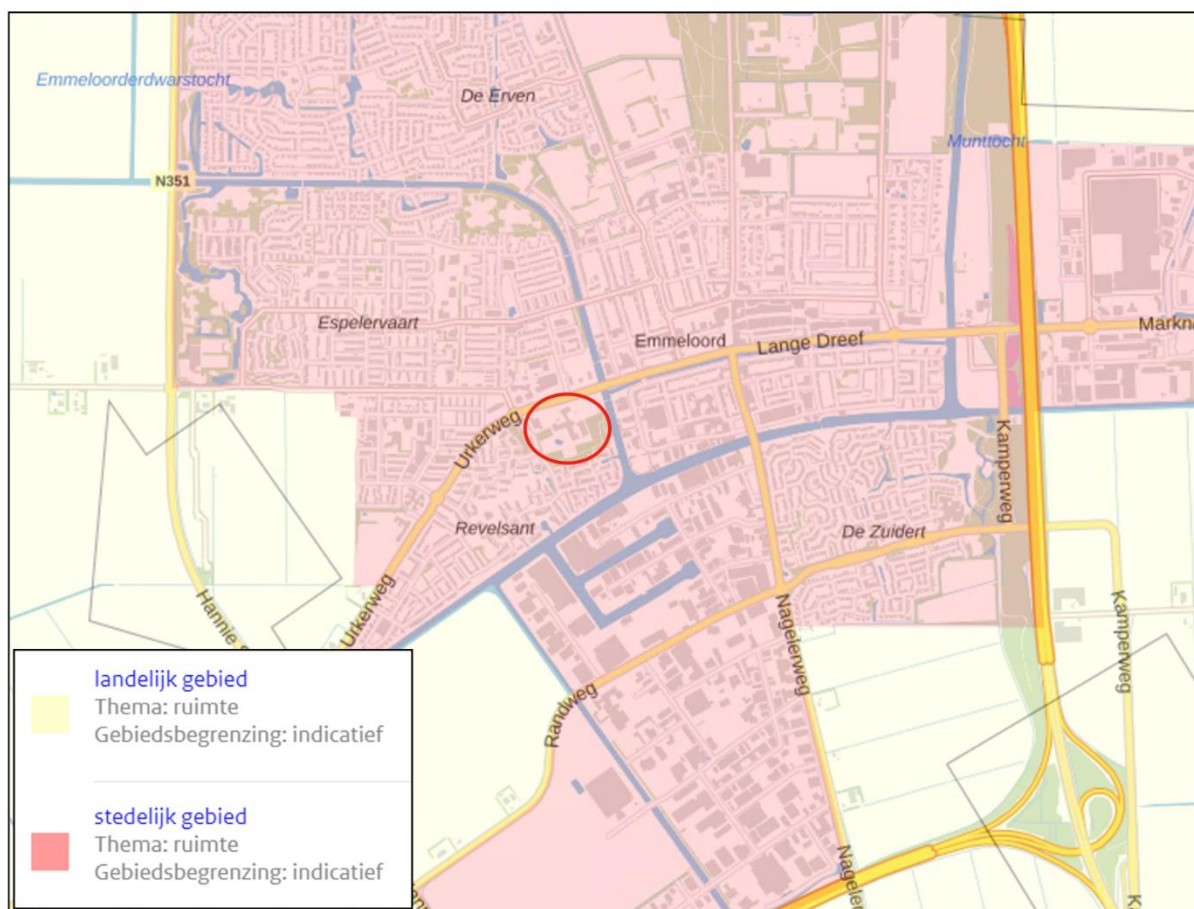
Het belangrijkste doel van de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer,

goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

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

Stedelijk gebied

Het plangebied maakt binnen het thema ‘Ruimte’ onderdeel uit van het ‘stedelijk gebied’ zoals hieronder te zien is in afbeelding 4.6.



Afbeelding 4.6 Ligging plangebied binnen de kaart ‘Ruimte’ (Bron: Omgevingsprogramma provincie Flevoland)

Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.

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

- De specifieke ruimtelijke kwaliteiten van steden en dorpen worden benut door de kwaliteit van deze kenmerken te behouden en te versterken.

- Stedelijke uitbreiding moet aansluiten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.

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

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

Het voorliggende plan heeft betrekking op de herontwikkeling van het Dokter Jansen terrein en voldoet aan de door de provincie voorgestane bundeling van stedelijke ontwikkeling en concentratie van nieuwe bebouwing aansluitend op of in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is het plangebied reeds aangeduid als stedelijk gebied.

4.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

4.2.3.1 Algemeen

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

4.2.3.2 Relevante artikelen

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

Artikel 7.5 (Bescherming) - Natuurnetwerk Nederland

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

4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt op circa 200 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.2.3 worden er gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

4.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen

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

Vernieuwen van binnenuit

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

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

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



Afbeelding 4.7 Uitsnede structuurvisie-themakaart 'Bevolking en wonen' (Bron: gemeente Noordoostpolder)

4.3.1.3 Ambitie voorzieningen en leefbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de herontwikkeling van het Dokter Jansenterrein in de kern Emmeloord. Zoals ook is aangegeven in paragraaf 3.1, voorziet de voorgenomen herontwikkeling is een divers woningbouwprogramma en ligt het plangebied midden in de kern Emmeloord in de nabijheid van diverse voorzieningen. Hierdoor kunnen diverse doelgroepen worden bediend. Daarnaast is er een variatie van huurwoningen/appartementen (goedkoop tot duur) en koopwoningen/appartementen (goedkoop tot duur).

Verder is er binnen het plangebied ruimte voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, zoals een buurtcentrum. Hiermee wordt er binnen de te realiseren woonbuurt ruimte geboden voor een plek wel

mensen elkaar kunnen ontmoeten, talenten kunnen ontwikkelen, dingen van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen helpen, bezig kunnen zijn, enzovoorts. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de beoogde woonbuurt.

Het plangebied is op de structuurvisie-themakaart ‘Bevolking en wonen’ aangewezen als bestaand woongebied. Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van Emmeloord (zie ook paragraaf 4.3.2).

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

4.3.2 Woonvisie Gemeente Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Kwantitatieve behoefte

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

4.3.2.3 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningprogrammering kent drie invalshoeken:

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

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

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

4.3.2.4 Betaalbaarheid

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

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

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

4.3.2.5 Duurzaamheid

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

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

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

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in een divers woningbouwprogramma en het plangebied ligt midden in de kern Emmeloord in de nabijheid van diverse voorzieningen. Hierdoor kunnen diverse doelgroepen worden bediend. Daarnaast is er een variatie van huurwoningen/appartementen (goedkoop tot duur) en koopwoningen/appartementen (goedkoop tot duur). De doelgroepen die kunnen worden bediend zijn, starters, senioren en gezinnen. Hierdoor kan in diverse woonsegmenten bijgedragen worden aan de doorstroming op de woningmarkt.

Het bestemmingsplan is overigens flexibel opgesteld om optimaal invulling te kunnen geven aan individuele woonwensen en in te kunnen spelen op de actuele vraag vanuit de markt.

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

4.3.3 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

4.3.3.1 Algemeen

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

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

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

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

Op basis van de welstandsgebiedenkaart blijkt dat het plangebied in welstandsgebied ligt. In paragraaf 6.1 van de welstandnota wordt aangegeven dat voor nieuwbouwonontwikkelingen mogelijk beeldkwaliteitsplannen opgesteld kunnen worden.

4.3.3.2 Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van het Dokter Jansenpark is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als toetsingskader voor de beeldkwaliteit binnen het plangebied. In paragraaf 3.3 is ingegaan op het beeldkwaliteitsplan die is opgesteld voor het Dokter Jansenpark. Onderdelen hiervan worden samen met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan vastgesteld als onderdeel van de welstandnota.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandnota gemeente Noordoostpolder

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden getoetst aan de geldende welstandseisen en beeldkwaliteitscriteria.

4.3.4 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder

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

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

Landelijke eisen

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

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

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

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

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Industrielawaai

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

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Urkerweg en de Scandinaviëlaan. Daarnaast ligt het projectgebied nabij meerdere 30 km/uur woning. Deze wegen hebben geen formele wettelijke geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter de Kometenlaan wel meegenomen vanwege de aanzienlijke verkeersintensiteit op deze weg.

BJZ.nu B.V. heeft in voorliggend geval onderzoek uitgevoerd voor het aspect wegverkeerslawaai. De resultaten worden in deze paragraaf beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting als gevolg van de Urkerweg bedraagt minstens 49 dB en hoogstens 56 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de noord-, oost- en westgevels van de rijen 1, 4, 5 en toren 1, de noord- en oostgevel van rij 9 en de noord- en westgevel van rij 8 en toren 3.

De geluidbelasting van de Scandinaviëlaan bedraagt hoogstens 44 dB (inclusief reductie). De geluidbelasting als gevolg van de niet-gezoneerde Kometenlaan bedraagt hoogstens 50 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de westgevel van rij 2. De cumulatieve geluidbelasting van alle wegen gezamenlijk bedraagt 63 dB (exclusief reductie) ter plaatse van de noordgevel van toren 1.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Urkerweg is in voorliggend geval benodigd. De Kometenlaan kent op basis van de Wgh geen wettelijke geluidszone en hieruit volgend kan er voor deze weg geen hogere waarde worden vastgesteld. Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk als bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard en een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 28 dB wordt ter plaatse van alle woningen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan. Standaard HR++ beglazing zorgt voor een geluidwering van circa 28 dB.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde van hoogstens 56 dB voor de Urkerweg en het nemen van de gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaaï, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Opgemerkt wordt dat in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is om te bouwen.

Greenhouse Advies heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Hierbij wordt opgemerkt dat het noordwesten van het plangebied (locatie Stichting ZONL) niet is onderzocht. Hier zal voorafgaand aan het mogelijke herontwikkeling van dit gebied een separaat bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

5.2.2 Situatie plangebied

In de bovengrond wordt gedeeltelijk een zintuiglijke bijmenging aangetroffen met sporen baksteen.

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond van de mengmonsters BG1 t/m BG3 is licht verontreinigd met PCB;
- De bovengrond van de mengmonsters BG4 t/m BG6 is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters;
- De ondergrond van de mengmonsters OG1 t/m OG5 is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium;

- In geen van de onderzochte mengmonsters is asbest aangetroffen in een gehalte boven het detectielimiet.

Op basis van het aantreffen van verontreinigingen in grond en grondwater dient de hypothese “locatie is onverdacht” formeel verworpen te worden.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is onderhavig plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de functies binnen het plangebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

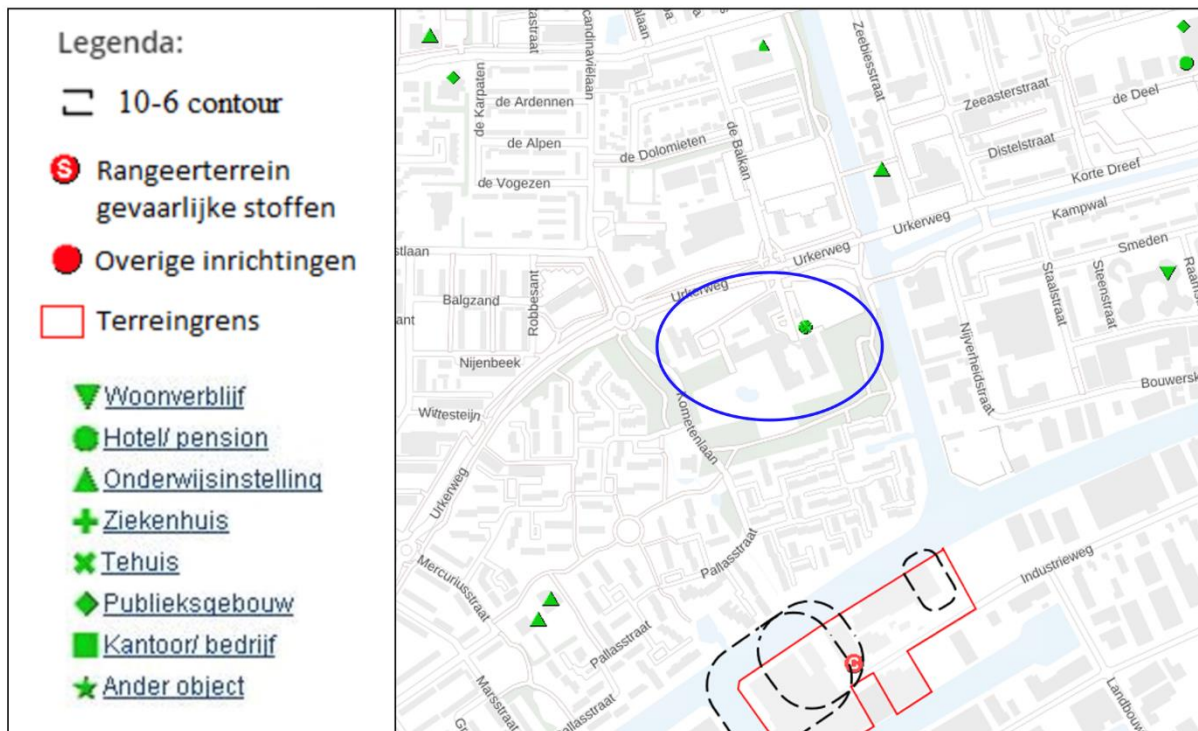
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen

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



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

Zoals is te zien in afbeelding 5.1 is ten zuiden van het plangebied een risicovolle inrichting aanwezig:

Industrieweg 1, Emmeloord

Op een afstand van circa 250 meter van het plangebied is aan de Industrieweg 1 Agrifirm Plant BV aanwezig. Agrifirm Plant BV betreft een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. Ter plaatse is sprake van opslag van gevaarlijke stoffen. In voorliggend geval gaat het om kunstmeststoffen. De grootse risicoafstand (PR 10-6) bedraagt 60 meter (zie zwarte contouren in afbeelding 5.1). Het plangebied ligt hier ruim buiten. Voor de betreffende inrichting gelden geen groepsrisicoafstanden. Een verantwoording van de groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat de locatie:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het gaat hierbij onder andere om woonfuncties, maatschappelijke functies en de aanwezige bedrijventerreinen ten zuiden en oosten van het plangebied. Bovendien ligt het plangebied aan de Urkerweg. Dit is een drukke en belangrijke ontsluitingsweg voor het centrum van Emmeloord.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een verhoogde milieubelasting waardoor uit kan worden gegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

De beoogde maatschappelijke functie ligt centraal in het plangebied en is beoogd in één van de geplande woontorens op de begane grond. Dergelijke maatschappelijke functies worden aangemerkt als milieucategorie 1 of 2 functies. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Ten aanzien van de in de omgeving (buiten het plangebied) voorkomende milieugevoelige functies, wordt aan de richtafstand van 10 meter voldaan.

Binnen het plangebied kan niet in alle gevallen aan de voorgenoemde richtafstand worden voldaan. Dit omdat de maatschappelijke functie inpandig in één van de geplande woontorens is beoogd. Gelet op het vorenstaande kan voor dit deel van het plangebied uit worden gegaan van de gebiedstype ‘functiemengingsgebied’.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’ bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De beoogde maatschappelijke functie betreft een categorie B activiteit. Deze functies dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies. Hier dient in voorliggend geval aan te worden voldaan. Zolang er sprake is van een bouwkundige scheiding tussen de maatschappelijke functie en de beoogde woningen in de directe nabijheid zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de nabijheid van de beoogde woningen zijn een aantal maatschappelijke functies aanwezig. Het gaat hierbij om milieucategorie 1 en 2 functies, met een grootste richtafstand van 10 meter. De beoogde woningen binnen het plangebied liggen allen op meer dan 10 meter van de omliggende maatschappelijke functies.

Verder is ten oosten van het plangebied een bedrijventerrein aanwezig waar bedrijven zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. In het stedenbouwkundigplan is rekening gehouden met deze richtafstand. Alle woningen liggen op meer dan 30 meter van het betreffende bedrijventerrein.

Opgemerkt wordt dat op dit bedrijventerrein tevens een betonmortelmenginstallatie is toegestaan. Voor dit bedrijf is in het bestemmingsplan “Emmeloord, tussen Gracht en Vaarten” en “Emmeloord-West” een geluidszone opgenomen. Het plangebied ligt hier buiten.

Ook ten zuiden van het plangebied is een bedrijventerrein aanwezig. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 250 meter afstand van dit bedrijventerrein. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

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

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 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 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000 gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 13,4 kilometer afstand van het plangebied.

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

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

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

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

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ten minste 200 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het plangebied, maar dit effect is incidenteel en kortstondig en heeft geen negatief effect op het beschermd (natuur)gebied.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 Resultaten quickscan natuurwaardenonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in 2020 en 2021 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De volledige onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 8 en 9 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan 2020

Vogels:

- Nader onderzoek dient uitsluitend te geven over de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van Gierzwaluw tenzij is uit te sluiten dat de handeling de mogelijke nestplaatsen kan aantasten.
- Nader onderzoek naar nestplaatsen van roofvogels (Sperwer, Boomvalk, Havik) is noodzakelijk omdat er in een bepaalde straal rondom nesten van deze vogels geen verstoring mag optreden.
- Indien het buitengebied en met name het westelijke bosperceel wordt aangetast of geamoveerd dan is een ontheffing noodzakelijk voor een nestplaats van Ransuil.

Vleermuizen en overige zoogdieren:

- Nader onderzoek naar vleermuizen (acht soorten) is noodzakelijk omdat er zeker verblijfplaatsen zijn (bijvoorbeeld rond kozijnen, in de spouwruimtes, onder lijsten en achter boeiboorden) en deze bij een ingrijpende verbouwing zoals voorzien, dan ook zullen worden verstoord.
- Indien bomen gekapt gaan worden met name in de bosplantsoenen dan is nader onderzoek naar verblijfplaatsen in de bosplantsoenen noodzakelijk om vast te stellen of hier verblijfplaatsen aanwezig zijn.
- Het nader onderzoek dient zich dan ook te richten op het vinden van een massa-winterverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis, aanvullend op de overige verblijfplaatsen.
- Aangezien de omgeving waarschijnlijk een essentieel jachtgebied voor vleermuizen is en in en om het plangebied essentiële vliegroutes kunnen liggen is nader onderzoek naar jachtgebied en vliegroutes noodzakelijk indien de handeling invloed zou kunnen hebben op deze functies (bijvoorbeeld door bomenkap, bouw en verlichting).
- Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er vaste verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn, en verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen niet te voorkomen is, is een ontheffing in het kader van de Wnb-soortenbescherming nodig. Aan het verkrijgen van een ontheffing zijn voorwaarden verbonden.
- Nader onderzoek naar Steenmarter en Boomarter is noodzakelijk indien de handeling effect op eventuele verblijfplaatsen zou kunnen hebben. Dat is voor Steenmarter aan de orde bij een grondige verbouwing zoals voorzien, en als er werkzaamheden in het bosplantsoen of bos plaatsvinden; bij Boomarter is nader onderzoek aan de orde indien er werkzaamheden in het bosplantsoen en het bos er omheen plaatsvinden.

Quickscan 2021

Binnen het huidige plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor van de Wet natuurbescherming. Het stedenbouwkundig ontwikkelen van het huidige gebied kan dus de nodige beschermde soorten hinderen.

Bij de ontwikkeling moet rekening houden met de volgende zaken:

1. Werkzaamheden uitvoeren in het broedseizoen vraagt aandacht omdat broedende vogels niet verstoord mogen worden.
2. Er is nader onderzoek nodig naar gebouwbewonende vleermuizen. Het slopen van panden met daarin verblijfplaatsen van vleermuizen is met een ontheffing Wet Natuurbescherming waarschijnlijk goed mogelijk omdat de staat van instandhouding waarschijnlijk niet in het geding is. Indien er uit nader onderzoek blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn in het gebouw, is er een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk en moet hier in de uitvoering, planning en bij het eindresultaat rekening mee gehouden worden.
3. Geadviseerd wordt om voor de bunzing en wezel in te zetten op mitigerende maatregelen, dit sluit aan bij het beleid van de Provincie Flevoland. Er is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk voor wezel en bunzing.

Geen van deze soorten zal een bestemmingsplanwijziging tegenhouden. Wel kan het zo zijn dat als er uit het nader onderzoek aanwezigheid blijkt van bepaalde beschermde soorten en dat de aanwezigheid van deze soorten invloed heeft op de planning van de werkzaamheden en op het eindresultaat. Bijvoorbeeld doordat er in de kwetsbare periode niet gewerkt mag worden en/of omdat er mitigerende maatregelen nodig zijn, zoals het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen.

5.6.3.3 Nader onderzoek ecologie

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is een nader onderzoek ecologie uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

De gemeente Noordoostpolder wil werkzaamheden uitvoeren bij het D. H. Jansencentrum te Emmeloord. Het ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er verschillende beschermde soorten aanwezig zijn binnen het huidige plangebied.

Dit heeft grote implicaties voor het project. Er is een ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten, noodzakelijk voor meerdere beschermde diersoorten. Er moet op tijd nagedacht worden over hoe de huidige verblijfplaatsen zowel tijdelijk als permanent gemitigeerd worden en dit moet goed omschreven worden zodat dit voorgelegd kan worden aan het bevoegd gezag (Provincie Flevoland). Gezien de kwetsbare periode van de verschillende verblijfsfuncties en verschillende beschermde soorten, heeft de aanwezigheid van verschillende diersoorten sterke invloed op de planning en fasering. Zo zal het in bepaalde maanden van het jaar niet mogelijk zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

De aanwezigheid van beschermde soorten heeft ook veel invloed op het ontwerp van het gebouw. Er moet ruimte ingebouwd worden in de toekomstige gebouwen voor beschermde soorten. De architect zal hier in grote mate rekening mee moeten houden wil de ontwikkeling doorgang vinden.

Binnen de werkzaamheden is aandacht nodig voor de volgende beschermde soorten: ransuil, gewone dwergvleermuis (massawinterverblijven en zomerverblijf, spreeuw, grote bonte specht, kleine marterachtigen als wezel en bunzing en broedende vogels in zijn algemeenheid.

Gezien de beschermde soorten die voorkomen zijn werkzaamheden bij en rondom het D. H. Jansencentrum op veel vlakken gecompliceerd. Er is een ecologisch werkplan nodig waarin omschreven wordt welke werkzaamheden op welke manier kunnen plaatsvinden. De werkzaamheden zullen uitgevoerd moeten worden onder ecologische begeleiding.

Naast de wettelijke verplichting, adviseert Landschapsbeheer de gemeente Noordoostpolder om in beginsel natuurinclusief te bouwen. In de plannen is veel aandacht voor groen en de invloed van groene structuren op de mens. Natuurlijk profiteert flora en fauna hier indirect van. Maar door kleine aanpassingen kan er nog meer ecologische waarde toegevoegd worden, wat het toekomstige Jansenpark nog natuurinclusiever maakt.

5.6.3.4 Ontheffing

Op 1 juni 2022 (aangevuld op 2 mei 2022) is bij de provincie Flevoland een aanvraag ingediend voor een ontheffing van artikel 3.5 lid 2 en 4 Wet natuurbescherming voor het verstoren en vernietigen van drie verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast is een ontheffing aangevraagd voor artikel 3.10 Wet natuurbescherming voor het vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van de wezel en bunzing vanwege herontwikkeling van het zorgcomplex (Dr. Jansencentrum) aan de Urkerweg 1 te Emmeloord.

Op 11 augustus 2022 heeft de provincie Flevoland de aangevraagde ontheffingen verleend.

5.6.4 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het aspect soortenbescherming vormt tevens geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de in de verleende ontheffing gestelde voorschriften.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 11 en 12 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Bureauonderzoek

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt een middelhoge verwachting voor het plangebied, met uitzondering van de locaties met bebouwing. Er wordt geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren om de intactheid van de bodem(-opbouw) in kaart te brengen. De boringen dienen tot in de top van het dekzand te reiken om vast te stellen in hoeverre er sprake is van bodemvorming of erosie en/of verspoeling.

Inventariserend veldonderzoek

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De kans op het aantreffen van (onverstoorde) archeologische resten wordt klein geacht. De voorgenomen ingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Indien tijdens de uitvoering alsnog onverwachte archeologische resten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

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

5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie & cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de 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.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ten minste 13,4 kilometer van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.6.2.2 en bijlage 7 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

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

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

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

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

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^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 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de doelen van het waterschap Zuiderzeeland voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen.

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

6.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

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

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

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

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

6.2.3 Beleid gemeente Noordoostpolder en waterschap Zuiderzeeland

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

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

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

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

6.3 Watertoetsproces

6.3.1 Algemeen

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

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

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

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

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

6.3.2 Proces van de Watertoets

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie (bijlage 14) bevat de voor het plan relevante waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden. Daarnaast is door Roelofs Groep een waterstructuurplan opgesteld. Het waterstructuurplan is opgenomen in bijlage 15 van deze toelichting. De gemeente heeft het waterschap vroegtijdig benaderd voor informeel vooroverleg. Het waterstructuurplan is in deze fase afgestemd met en geaccordeerd door het waterschap.

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

Beschrijving van het watersysteem

1. Gebiedsbeschrijving

Hoogteligging

Het plangebied wordt gekenmerkt kent relatief grote verschillen in maaiveldhoogten voor de omgeving. De maaiveldhoogte varieert van NAP – 4,50 m, ter hoogte van de parkeerplaats centraal gelegen in het plangebied, tot NAP – 1,30 m, ter hoogte van het terrein rond het meest oostelijk gelegen gebouw. De Urkerweg ligt op ca. NAP – 3,80 m en de Kometenlaan op ca. NAP – 3,80 m tot NAP – 4,20 m. In de

toekomstige situatie wordt een gemiddeld maaiveldniveau van NAP – 3,50 m voorgesteld. In deze rapportage zal het voorgestelde maaiveldniveau getoetst worden.

Oppervlaktewater

Ten westen van het plangebied bevindt zich een waterloop die in zuidelijke richting afvoert naar de Urkervaart. Het plangebied zal in de toekomst in oostelijke richting afvoeren naar de Espelervaart.

Conform de legger van het Waterschap Zuiderzeeland bedraagt zowel het zomer- als het winterpeil binnen het plangebied NAP - 5,70 m. Dit zijn tevens de zomer- en winterpeilen in de Espelervaart. Het maximaal toelaatbaar peil in de Espelervaart bedraagt NAP - 4,70 m volgens de leggergegevens van het waterschap Zuiderzeeland, al wordt dit peil in de praktijk nooit gehaald omdat dan elders in Emmeloord al inundatie optreedt.

Riolering bestaande situatie

De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied bestaat voor het merendeel uit gemengde riolering. In de huidige situatie wordt het gemengde afvalwater van het Medisch Centrum Emmeloord in noordelijke richting afgevoerd naar een gemengd riool in De Balkan met een diameter Ø 300 mm (b.o.b. NAP – 5,15 m). Dit gemengde rioolstelsel heeft een overstort op de Espelervaart (t.h.v. de Kaukasus 18).

Aan de westkant van het plangebied, in de Kometenlaan, ligt een Ø 500 mm riolering, met een afvoerrichting in noordwestelijke richting. Dit gemengde rioolstelsel heeft een overstort op de Zwolsevaart (t.h.v. de Capellastraat 26). De b.o.b.'s liggen rond de NAP – 6,30 m (afhankelijk van welke put).

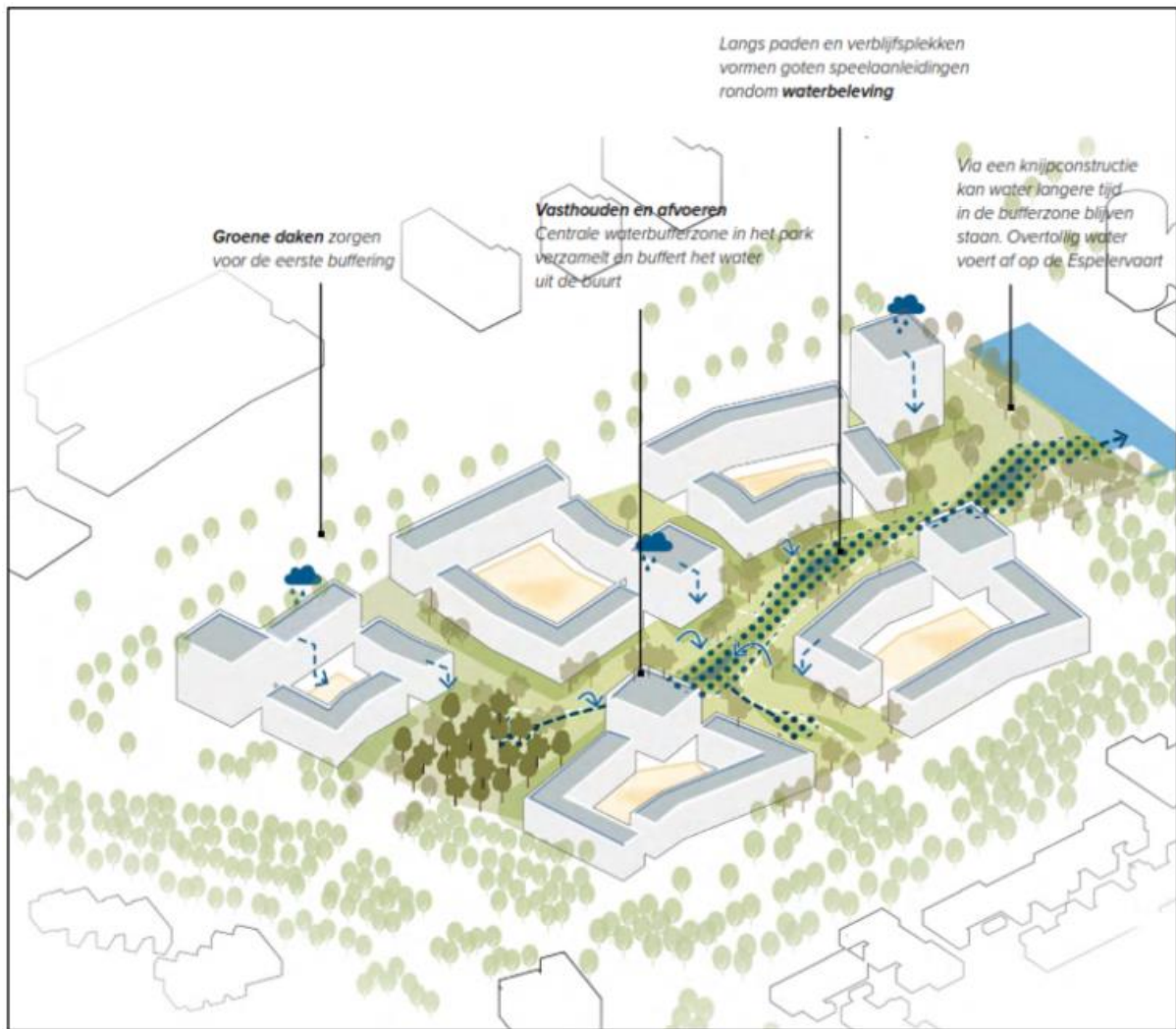
2. Veiligheid/Waterkeringen

Het plan ligt niet in een beschermingszone van een primaire waterkering. Daarom is het plan niet van invloed op de veiligheid van een waterkering.

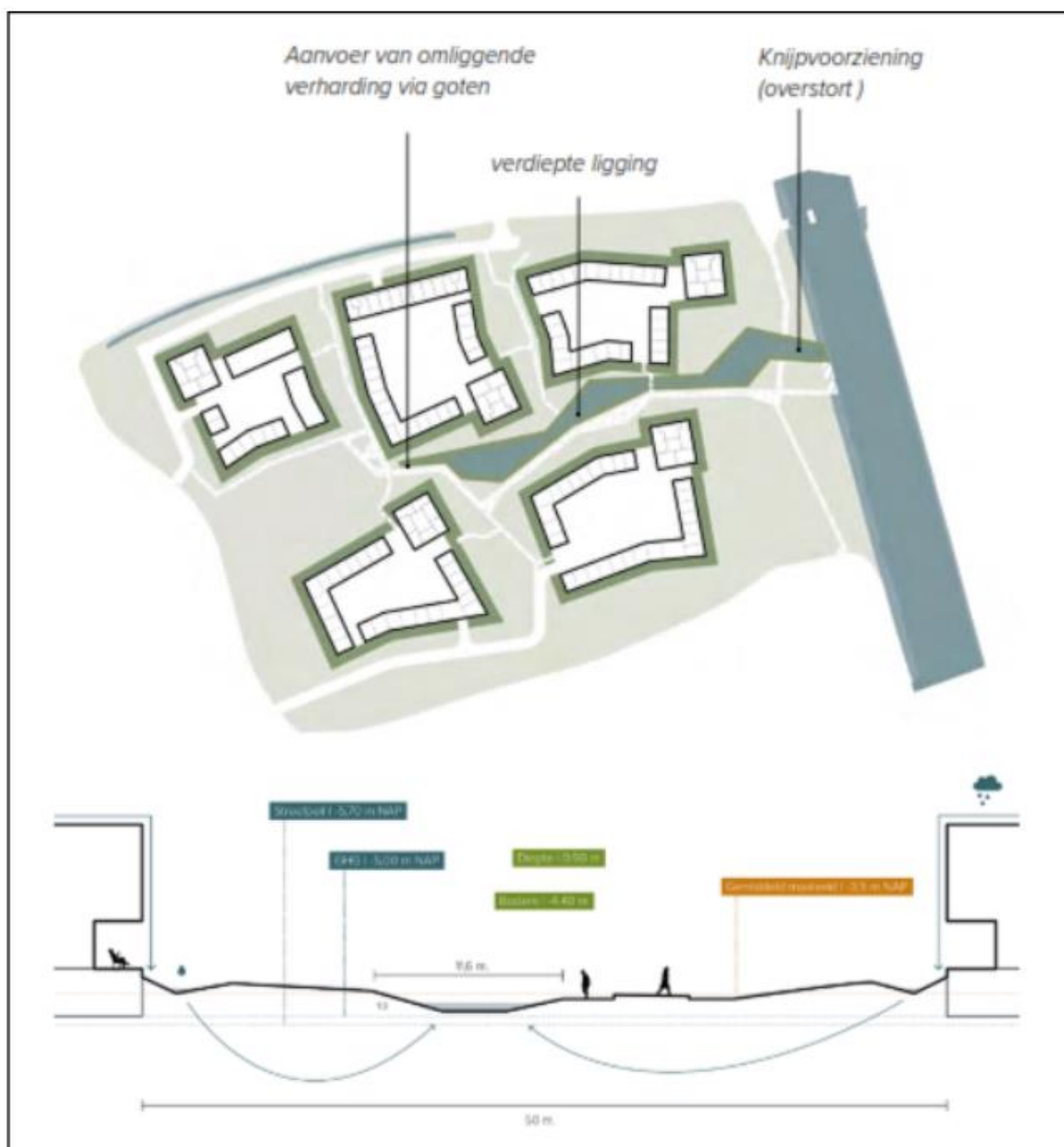
3. Voldoende Water

Principe waterhuishouding

In afbeelding 6.1 en 6.2 is het principe van de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 6.1 Principe waterhuishouding plangebied (Bron: IMOSS)



Afbeelding 6.2 Principe afwatering plangebied (Bron: IMOSS)

Streefbeeld:

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt:

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregels is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden, oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013.

Plan specifiek:

Voor het ontwikkelen van uitbreiding in het plangebied wordt het principe ‘waterneutraal bouwen’ gevolgd. Bij toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie, moet rekening worden gehouden met compenserende maatregelen om piekafvoeren te kunnen opvangen.

Hemelwater wordt op groene daken gebufferd. Deze groene daken hebben een overloop op greppels die rondom de gebouwen worden aangelegd. De greppels hebben een overloop naar goten die afvoeren naar een waterbufferzone die centraal in het plan ligt. Deze bufferzone heeft een knijpconstructie richting de Espelervaart. Idealiter infiltreert een deel van het af te voeren water in de greppels en in de bufferzone. Uit het aanvullende doorlatendheidsonderzoek moet blijken of dit ook mogelijk is.

Het regenwater van de verhardingen wordt op verschillende manieren opgevangen en afgevoerd. Op de primaire routes kan het water via de voegen deels infiltreren in het wegcunet en afstromen naar goten. Op de secundaire en tertiaire routes komt halfverharding, waardoor meer water kan infiltreren. Het te veel aan water stroomt via de goten af naar de waterbufferzone en greppels.

De knijpconstructie naar de Espelervaart krijgt een doorlaat met een afvoercapaciteit die maximaal gelijk is aan de landelijke afvoernorm van 13,5 mm/dag (1,5 l/s/ha) gerekend over het bruto plangebied van 4,7 ha, ofwel 7,05 l/s. Overwogen moet worden om de drain onder de waterbufferzone rechtstreeks op de vaart te laten afvoeren, om hiermee de maximaal toelaatbare afvoercapaciteit (volgens de landelijke afvoernorm) uit de waterbufferzone te laten plaatsvinden.

Compensatie

In het ‘Waterkader voor ruimtelijke plannen’ d.d. 11-07-2013 schetst het Waterschap Zuiderzeeland de kaders voor nieuwbouwplannen. In het rapport zijn kaarten opgenomen waarin de compensatie van de netto toename van de verharding per peilgebied is weergegeven. Voor het Dokter Jansen terrein geldt een compensatie van 5,5%. Deze norm geldt echter voor de aanleg van nieuw oppervlaktewater in nieuwe plannen en gaat over de compensatie van de toename van het verhard oppervlak. Daar is in dit plan geen sprake van: de waterbufferzone is geen oppervlaktewater en er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. In dat geval dient er volgens het waterschap een maatwerkberekening gemaakt te worden. Uitgegaan dient te worden van het 2050-upper klimaatscenario met een herhalingstijd van één keer in de 100 jaar. Dit betreft een gebeurtenis van 103 mm in 34 uur. Hierbij is al rekening gehouden met de landelijke afvoer van 13,5 mm/dag door de knijpconstructie. Er dient 103 mm geborgen te kunnen worden. Bij een nog extremere gebeurtenis dan deze T=100 gebeurtenis, mag het water ongelimiteerd afvoeren naar het watersysteem, in dit geval de Espelervaart.

Berqing

In afbeelding 6.3 en daaropvolgende tabel is het toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied weergegeven conform het stedenbouwkundig plan. In totaal is er in de toekomst 2,33 ha verhard oppervlak binnen het plangebied aanwezig. In de huidige situatie is binnen het plangebied circa 3 ha verhard oppervlak aanwezig. Van de toekomstige 2,33 ha verhard oppervlak komt 2,15 ha tot afvoer op de voorgenomen infiltratievoorzieningen. De parkeerplaatsen zullen uitgevoerd worden als halfverharding en komen niet tot afstroming richting infiltratievoorziening. Er wordt vanuit gegaan dat het regenwater bij de halfverharding infiltreert. Open verharding (klinkers, trottoirs, BSS) en gesloten verharding (asfalt, beton) worden voor 100% meegenomen.



Afbeelding 6.3 Afvoerende oppervlakken en infiltratievoorzieningen (Bron: IMOSS)

Type oppervlak	Oppervlak (ha)	Afvoerend
Gesloten verharding	0,56	Ja
Open verharding	0,53	Ja
Halfverharding	0,17	Nee
Bruggen	0,01	Nee
Platte daken	1,06	Ja
Totaal	2,33	

Zoals eerder benoemd en onderbouwd wordt er voor dit plan een bergingseis van 103 mm (T=100 in 2050) gehanteerd. Uitgangspunt hierbij is de berging tot aan maaiveld ingezet kan worden om te voldoen aan deze bergingseis. Er mag geen inundatie berekend worden.

Uitgangspunt voor het ontwerpen van groene daken bij nieuwbouw is dat berging minimaal 50 mm bedraagt. Door het waterschap is voorgesteld de waterberging in een verhouding van ongeveer 30% berging op daken en 70% in de retentie mee te tellen.

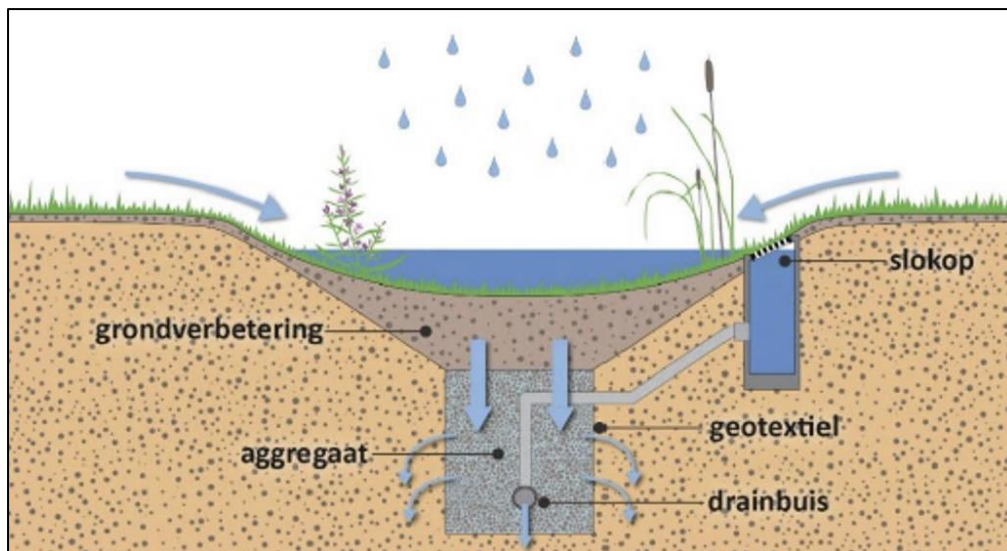
Voor het gehele verhard oppervlak van 2,15 ha en een bergingseis van 103 mm bedraagt de bergingsopgave 2.213 m³. Op basis van een dakoppervlak van 1,06 ha en uitgaande van 50 mm berging, is op het dak 529 m³ te benutten. De te behalen berging in de waterbufferzone bedraagt dus 1.684 m³. De verhouding is dan dat 27% van de berging op het dak aanwezig is en 73% in de waterbufferzone.

De waterbufferzone krijgt een talud 1:3, een diepte van 0,90 m (bodem op NAP - 4,40 m) en de overstort naar de Espelervaart op 0,20 m - MV (NAP - 3,70 m). Er zal in dat geval maximaal 0,70 m water in de waterbufferzone staan. Op basis van het stedenbouwkundig plan en de geprojecteerde waterbufferzone is berekend wat de berging in de waterbufferzone is. Het resultaat van de berekening is weergegeven in onderstaande tabel. De eventuele berging in de greppels rondom de gebouwen waarmee het water naar de waterbufferzone wordt afgevoerd, is na overleg met de gemeente niet meegerekend.

Type	Aantal	Berging waterpeil (m ³) (waterdiepte 0,70 m)	Berging tot aan maaiveld (m ³) (waterdiepte 0,90 m)
Waterbufferzone	1	1.044	1.447

Uit de berekening blijkt dat de waterbufferzone net niet voldoet aan de bergingsopgave van 1.684 m³. De waterbufferzone zou 237 m³ meer water moeten bergen om te voldoen aan de bergingseis. Een deel van de resterende berging is te vinden in de greppels (niet meegerekend). Daarnaast is bovengenoemde berging bepaald op basis van schetsmatige ontwerpen. Ook de 50 mm op het dak zal geen exact getal zijn, maar is een indicatie van wat gevraagd gaat worden aan de ontwikkelaar. Wellicht is het mogelijk om de dimensies van waterbufferzone iets aan te passen waardoor de resterende kubieke meters alsnog behaald worden. Denk hierbij aan het aanpassen van het talud (iets steiler), de diepte van bodem of de omvang van de waterbufferzone.

Geadviseerd wordt om onder de waterbufferzone grondverbetering toe te passen (zie voorbeeld afbeelding 6.4). Het hemelwater kan via de toe te passen grondverbetering infiltreren en afvoeren naar een drain die in een sleuf met goed doorlatend materiaal is gelegd. De drain ligt op ca. 0,50 m beneden de bodem van de waterbufferzone (NAP – 4,90 m). De drain kan onder vrijval afvoeren naar de Espelervaart en ligt boven GHG. De drain zorgt voor een afvoercapaciteit die maximaal gelijk is aan de landelijke afvoernorm, er is dan geen knijpconstructie nodig.



Afbeelding 6.4 Opbouw waterbufferzone (Bron: Amsterdam Rainproof)

Anticiperen op watertekort

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

4. Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

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

Goed omgaan met afvalwater

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Gezien de voorgenomen fasering en omdat de centrale waterbufferzone lager ligt, heeft de gemeente Noordoostpolder de voorkeur om fase 2 en 3 aan te sluiten op het gemengde rioolstelsel aan de Kometenlaan. Fase 1, 4 en 5 worden dan aangesloten op het gemengde rioolstelsel van De Balkan (op de bestaande aansluiting van het ziekenhuis aan de noordzijde van de Urkerweg).



Afbeelding 6.5 Fasering (Bron: IMOSS)

Het verhard oppervlak van de wijk Espelervvaart (ten westen van het plangebied) wordt in de komende jaren afgekoppeld. Op dit moment is er sprake van enkele knelpunten tijdens extreme neerslag. Na het afkoppelen van verhard oppervlak zullen deze problemen naar verwachting verholpen zijn. De verwachting is dat de DWA-belasting van de ca. 300 nieuwe woningen weinig invloed zal hebben op het functioneren van het rioolstelsel in de wijken Espelervvaart en Revelsant.

Uitgaande van 293 woningen, gemiddeld 2,5 inwoner per woning en een afvalwaterproductie van 12 liter per inwoner per uur kan gerekend worden op een afvalwaterstroom van circa 9 m³/uur. Dit zal naar verwachting minder zijn dan de afvalwaterproductie van het voormalige Medisch Centrum.

Voor de terreinriolering kan worden uitgegaan van PVC-riolen met diameter Ø 250 mm. Voor het afschot van de buizen dient rekening gehouden te worden met 1:250. De minimale dekking op de buis is 1,20 m.

5. Conclusie

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

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1. Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Algemene regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

7.2.4 Algemene regels

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

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

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Bos (Artikel 3)

Gronden waar reeds bos of (hoog-)opgaande afschermdende beplanting aanwezig is of gaat komen zijn de gronden voorzien van de bestemming ‘Bos’.

De voor ‘Bos’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bos, (hoog-)opgaande afschermdende beplanting, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingswegen, voet-, rijwiel- en ruiterspaden.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogte hiervoor bedraagt 2,5 meter.

Groen (Artikel 4)

Daar waar binnen het plangebied groen is beoogd, maar geen sprake is van bos of slechts incidenteel sprake is van opgaande en afschermdende beplanting, zijn de gronden voorzien van de bestemming ‘Groen’. Het gaat hierbij met name om de delen tussen de bebouwingsclusters.

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, evenementen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en wadi's, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor speelvoorzieningen, kunstwerken, lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk (Artikel 5)

De gronden in het noordwesten van het plangebied, daar waar Stichting Zorggroep Oude en Nieuwe Land (Stichting ZONL) gevestigd is, zijn overeenkomstig het bestemmingsplan “Emmeloord-West” voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’.

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels is aangesloten op het bestemmingsplan “Emmeloord-West”. Wel is op deze locatie de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ opgenomen. Deze aanduiding is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ (inclusief bouwvlak), ‘Groen’ en ‘Tuin’. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. het maximale aantal woningen bedraagt 67;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
- c. voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in lid 12.1 en lid 12.2;
- d. door middel van bodemonderzoek (NEN 5725 en NEN 5740) dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te worden vastgesteld en dient aangetoond te worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- e. het in Bijlage 3 opgenomen Beeldkwaliteitsplan Dokter Jansenpark in acht wordt genomen;
- f. voor het overige dient te worden aangesloten bij hetgeen gesteld in artikel 4 (Groen), 6 (Tuin) en 7 (Wonen).

De hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheid is opgenomen teneinde ter plaatse de bestemming middels een wijzigingsplan te kunnen wijzigen ten behoeve van wonen, groen en tuin.

Tuin (Artikel 6)

De gezamenlijke tuinen in de verschillende bebouwingsclusters zijn voorzien van de bestemming ‘Tuin’. De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor licht- en vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (Artikel 7)

De gronden ter plaatse van de beoogde woningen en appartementsgebouwen zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ tevens wonen in woongebouwen is toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ zijn ondergrondse / verdiept aangelegde parkeergarages toegestaan. Bij elk wooncluster is deze aanduiding opgenomen.

Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’ op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan; zoals zorg-, medische en sociale voorzieningen. Deze aanduiding is uitsluitend opgenomen ter plaatse van het appartementengebouw van het noordelijk gelegen linker wooncluster.

In de bouwregels is aangegeven dat als hoofdgebouwen uitsluitend woonhuizen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ uitsluitend woongebouwen mogen worden gebouwd. Wanneer op gronden met de aanduiding ‘gestapeld’ tevens de aanduiding ‘aaneengebouwd’ is opgenomen, mogen ter plaatse tevens aaneengebouwde woonhuizen worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ mogen woonhuizen uitsluitend in een rij aaneen gebouwd worden, met dien verstande dat wanneer de gronden tevens zijn aangeduid met ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’ woonhuizen ook twee-aaneen en vrijstaand gebouwd mogen worden.

Door middel van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is per wooncluster aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. De bouwhoogte mag niet minder bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding ‘minimum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte. Hoofdgebouwen worden met een plat dak gebouwd.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij woonhuizen. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Voor voorgenomen ontwikkeling wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Flevoland

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Flevoland. De vooroverlegreactie van de provincie is opgenomen in bijlage 14 van deze toelichting. Zover relevant is de reactie van de provincie verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

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

9.1.4 Veiligheidsregio Flevoland

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Flevoland. De vooroverlegreactie van de veiligheidsregio is opgenomen in bijlage 16 van deze toelichting. De Veiligheidsregio Flevoland heeft een positief advies gegeven aangaande voorliggende bestemmingsplan.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 3 november tot en met 14 december 2022 voor eenieder ter inzage. Tijdens deze inzageperiode is een zienswijze op het bestemmingsplan binnengekomen. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verder zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijze en de (ambtshalve) aanpassingen zijn opgenomen in bijlage 19.

Omdat aanpassingen zijn doorgevoerd in de regels en de verbeelding is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ontwikkelvisie Dokter Jansenpark

Bijlage 2 Inrichtingsplan Dokter Jansenpark

Bijlage 3 Verkeerstoets Dokter Jansenterrein

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Stikstofonderzoek

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming 2020

Bijlage 9 Quickscan Wet natuurbescherming 2021

Bijlage 10 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 11 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 12 Archeologisch inventariserend veldonderzoek

Bijlage 13 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 14 Uitgangspuntennotitie watertoets

Bijlage 15 Waterstructuurplan

Bijlage 16 Vooroverlegreactie provincie Flevoland

Bijlage 17 Vooroverlegreactie waterschap Zuiderzeeland

Bijlage 18 Vooroverlegreactie veiligheidsregio Flevoland

Bijlage 19 Reactienota