

Bestemmingsplan,
Tollebeek, Zuidwesterringweg 30

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Team 2 Studio voor de bouwkunst
Rapportnummer:	RB 50.036
Datum vrijgave:	December 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Historie en huidige situatie	7
2.2 Het perceel in zijn directe omgeving	8
2.3 Het gewenste plan	10
2.4 Landschappelijk inpassing.....	13
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland	18
3.2.2 RO Visie Werklocaties Flevoland.....	19
3.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008....	20
3.2.4 Structuurvisie werklocaties (2011)	21
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025.....	22
3.3.2 Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland	23
3.3.3 Landschapsvisie Noordoostpolder	24
3.3.4 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)	24
3.4 Conclusie	25
4 HOOFDSTUK OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1 Algemeen.....	26
4.2 Archeologie.....	26
4.3 Cultuurhistorie.....	27
4.4 Bodem	29
4.5 Externe en fysieke veiligheid	29
4.5.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied	30
4.5.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied	30
4.5.3 Buisleidingen	30
4.5.4 Route gevaarlijke stoffen.....	30
4.5.5 Hoogspanningsmasten	31
4.5.6 Conclusie externe veiligheid	31
4.6 Ecologie	31
4.7 Geluid(hinder)	33
4.8 Milieuhinder	34
4.9 Verkeer en parkeren	36
4.10 Luchtkwaliteit	36
4.11 Water(toets)	37
4.12 M.e.r.-beoordeling	40

5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING	41
5.1	Algemeen.....	41
5.2	Toelichting op de Toelichting.....	41
5.3	De regels	42
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Inspraak en overleg	43

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Zuidwesterringweg 30 te Tollebeek exploiteert de initiatiefnemer een bedrijf in het handelen van uien (Boons BV). Het bedrijf verbouwt nog wel in beperkte mate gewassen, maar niet in die mate dat gesteld kan worden dat het bedrijf geheel of overwegend een agrarisch bedrijf conform de bestemming is. Het bedrijf legt zich voornamelijk toe op de (groot)handel in agrarische producten, zoals uien, aardappelen etc en de opslag daarvan. Om die reden is het bestaande gebruik (deels) in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voorgenomen plannen zijn besproken met de gemeente. Genoemde ontwikkelingen passen niet binnen de geldende planologische kaders. Hiertoe dient het bestemmingsplan voor deze bedrijfslocatie te worden gewijzigd, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bestemming Bedrijf – Agrarisch verwerkingsbedrijf.

1.3 Planologisch kader

Het perceel aan de Zuidwesterringweg 30 te Tollebeek is opgenomen in het bestemmingsplan Tollebeek. Op de gronden rust een enkelbestemming 'Agrarisch' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingswaarde hoog'. De agrarische bestemming heeft een bouwvlak. Verder geldt voor het gebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'.

Binnen de agrarische bestemming is een agrarisch bedrijf toegestaan. Onder een agrarisch bedrijf wordt verstaan: *'een bedrijf, dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren'*.

Het ter plaatse gevestigde bedrijf verbouwt nog wel in beperkte mate gewassen, maar niet in die mate dat gesteld kan worden dat het bedrijf geheel of overwegend hierop gericht is. Het bedrijf legt zich voornamelijk toe op de (groot)handel in agrarische producten en de opslag daarvan. Om die reden is het bestaande gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het bestaande bouwvlak bedraagt ca. 70 x 75 meter. Initiatiefnemer is voornemens buiten het bouwvlak bedrijfsbebouwing te realiseren. De gewenste uitbreiding van het bedrijf, door middel van een bouwvlakvergroting (waarbij deze) is in strijd met artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding (plankaart) met het plangebied (gele aanduiding).

Ook wordt met dit bestemmingsplan geregeld dat de inhoud van de bedrijfswoning overeen gaat komen met de daadwerkelijke inhoud. Volgens artikel 3.3.3 onder b. mag de inhoud van een bedrijfswoning niet meer zijn dan 800 m³. De inmiddels nieuw gebouwde bedrijfswoning heeft een inhoud van maximaal 1200 m³.

Met voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde strijdigheden met het geldend bestemmingsplan opgelost en wordt tevens de agrarische bestemming gewijzigd in een bestemming Bedrijf – Agrarisch verwerkingsbedrijf. Om medewerking te verlenen aan het bouwplan is een partiële herziening nodig van het bestemmingsplan Tollebeek. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gevraagde aanpassing van het geldende planologisch kader.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Tollebeek, Zuidwesterringweg 30' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding NL.IMRO.0171.BP00709-ON01 met legenda;
- regels;
- voorliggende toelichting.

Met de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden en opstellen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemming en de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van onderzoeken en de beschrijving van het plan zijn weergegeven.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

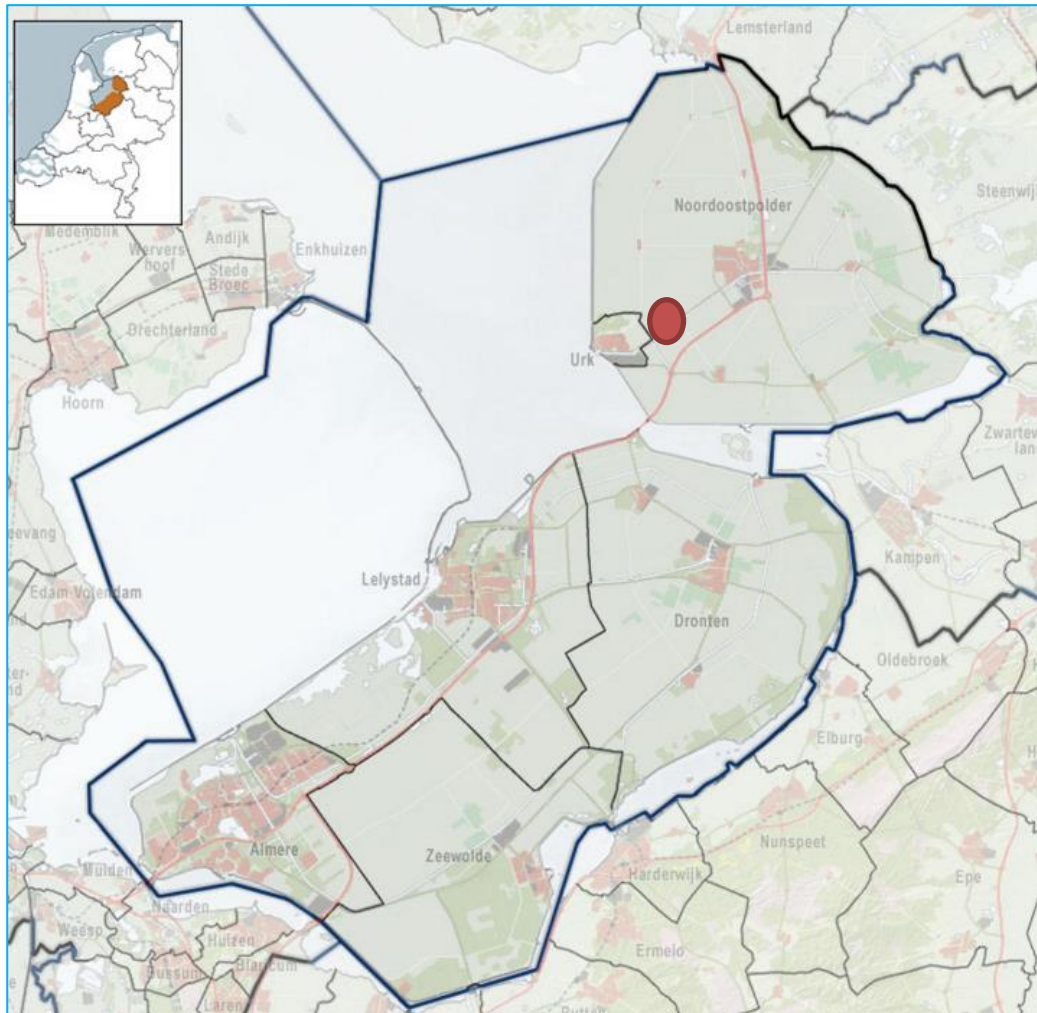
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, daarnaast wordt er in dit hoofdstuk een uitgebreide weergave gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

Het plangebied ligt in Tollebeek in de gemeente Noordoostpolder. Hieronder is de ligging van Tollebeek vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en de ligging van Tollebeek in één oogopslag.

Tollebeek

Tollebeek ligt aan de Urkerweg halverwege Emmeloord en Urk. Het dorp ligt bij de kruising van de Urkerweg met de Zuidwesterringweg, die Espel, Tollebeek en Nagele met elkaar verbindt. De Urkerweg buigt bij Tollebeek iets van de vaart af om plaats te maken voor de loswal. Tollebeek is het laatst uitgevoerde dorp van de Noordoostpolder. Tollebeek werd voor het eerst genoemd in geschriften van 1364. Het was een landgoed in bezit van de heren van Kuinre. In de jaren vijftig maakte de architect Nix twee ontwerpen. Bij het tweede ontwerp en tevens definitieve ontwerp plaatste hij de dorpsbrink aan de waterkant naast de loswal. Tollebeek had daarmee een langgerekt front naar het landschap. Bijzonder zijn de groene hoven, geïnspireerd door de groene erven van de polder. Deze waren ontworpen als groene kamers om in te wonen. De groenstructuur van deze hoven en de oostwest gerichte verbindingspaden zijn steviger aangezet in het ontwerp, dan de noord-zuidverbindingen.

Tollebeek is het enige dorp in de polder met een breed waterfront. De dorpsbrink is hier niet omsloten zoals elders in de polder. De beslotenheid van de rest van het dorp sluit aan op het dorpsbos ten noorden van Tollebeek. De groene kamers, of binnenhoven zijn typisch voor dit polderdorp.

Tollebeek ligt in de Noordoostpolder, ten zuidwesten van Emmeloord tussen Espel en Nagele. Het plangebied betreft een bestaand agrarisch perceel aan de noordkant van het dorp, gelegen aan het bos. Onderstaande een verbeelding van het dorp Tollebeek met daarin het plangebied weergegeven binnen het gele kader.



2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Zuidwesterringweg (N713). Deze weg ligt aan de noordkant van de Tollebeek en verbindt Urk via Tollebeek met Nagele. De N713 is een Provinciale weg waar mag maximaal 80 kilometer per uur worden gereden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden agrarische gronden en bosgebieden aan weerszijden van het plangebied. Het bedrijf op het perceel is solitair gelegen en omzoomt door het Tolleberkerbos (Het Flevo-landschap).



De schuur in het oranje kader op voorgaande foto is reeds gesloopt.



2.3

Het gewenste plan

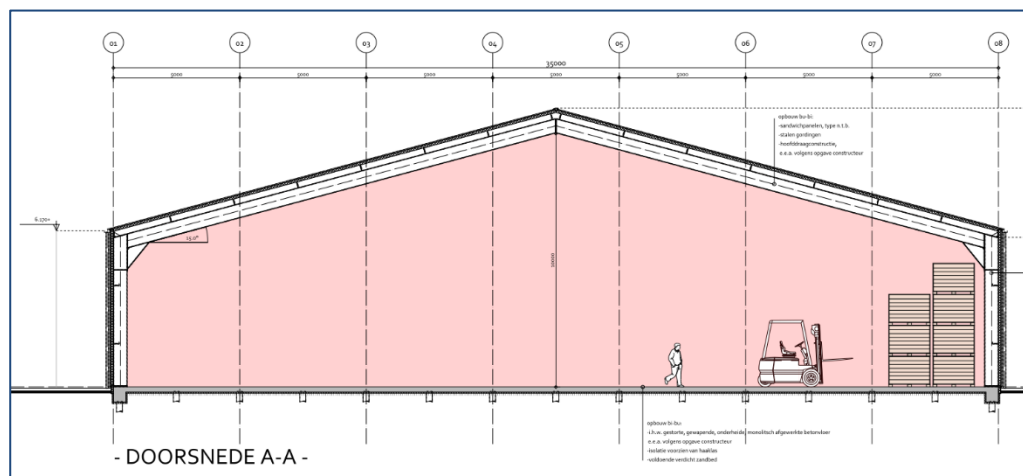
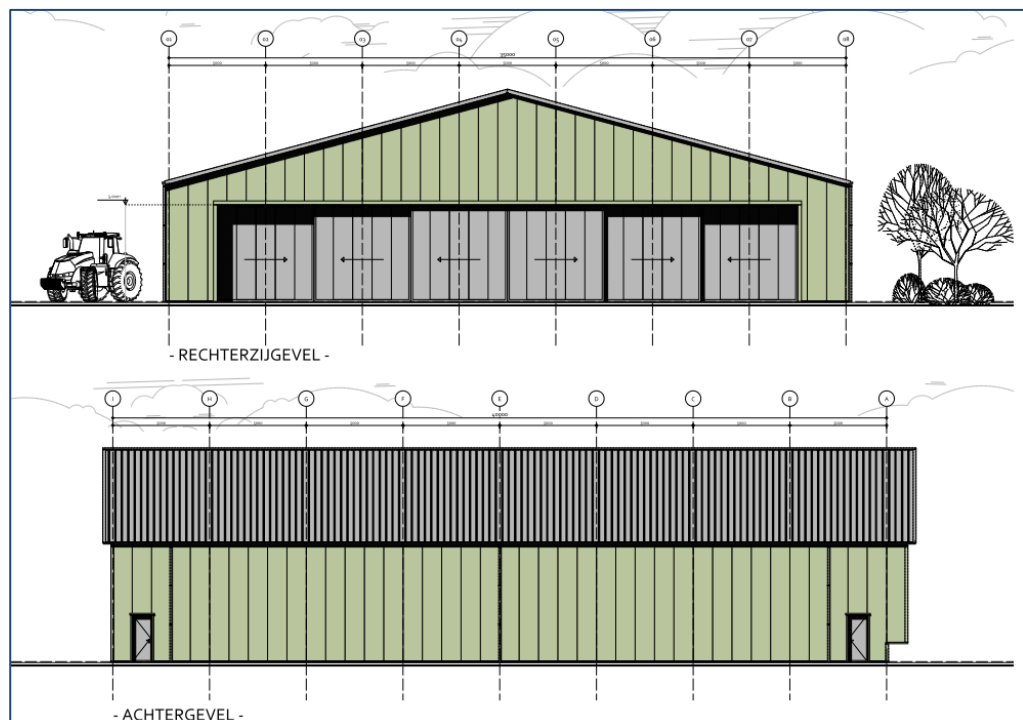
Het gewenste plan voorziet in het vergroten van het bestaande agrarisch erf van ca. 70 x 75 meter naar 100 x 110 meter. Bovendien worden de activiteiten van het gevestigde bedrijf met voorliggend bestemmingsplan passend gemaakt. Het bedrijf verbouwt nog wel in beperkte mate gewassen, maar niet in die mate dat gesteld kan worden dat het bedrijf geheel of overwegend hierop gericht is. Het bedrijf legt zich voornamelijk toe op de handel in agrarische producten.

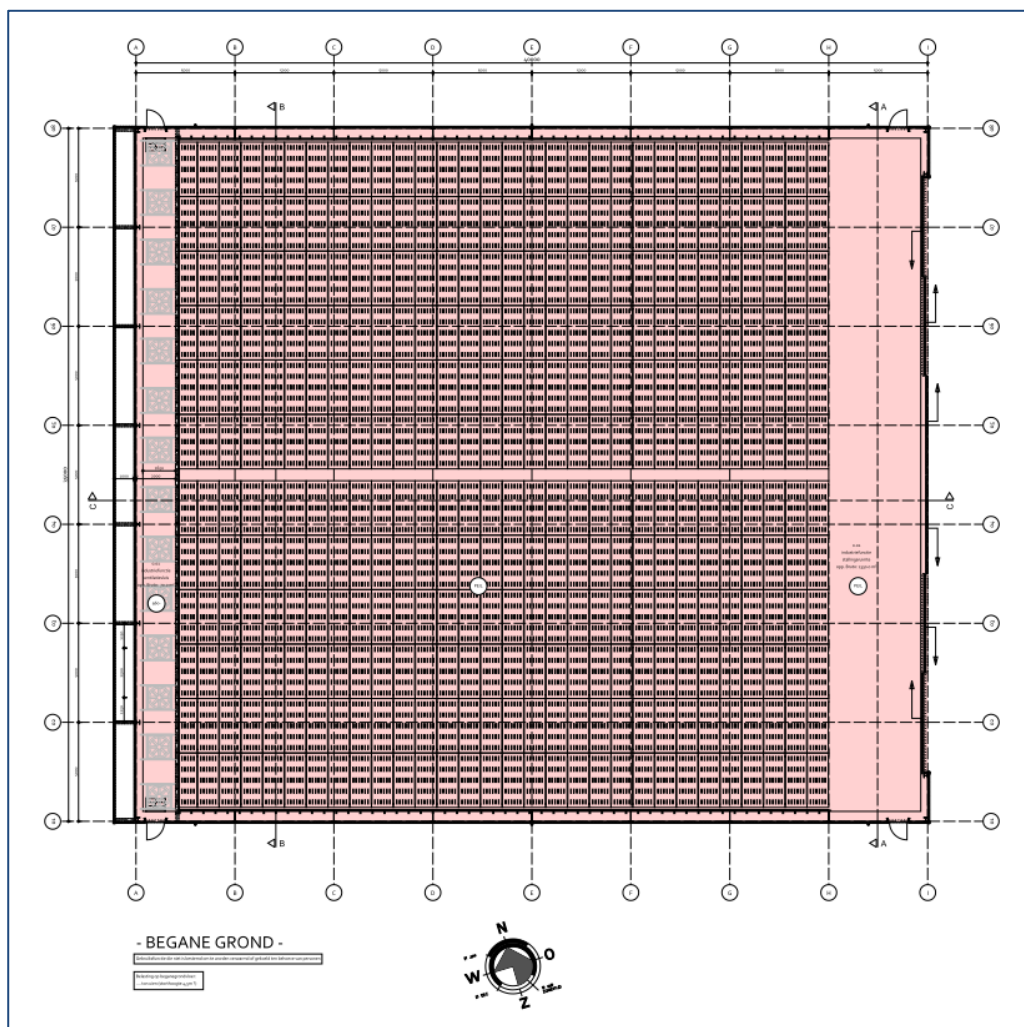
Concreet zijn op het perceel de volgende bedrijfsactiviteiten aanwezig:

- Teelt van alle agrarische gewassen zoals aardappelen uien wortels, pastinaken, vlas;
- Groothandel van akkerbouwproducten aangeleverd door derden (uien, aardappels e.d.);
- Opslag van eigen geteelde producten. Er is geen sprake van verwerking van producten van derden.
- Bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op de (administratieve) handel van uien. Dit betreft op de locatie alleen kantoorwerkzaamheden die vanuit huis gedaan worden.

Binnen het nieuwe bouwblok worden vier nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd ten dienste van voorgenoemde bedrijfsactiviteiten. Deze bebouwing is nodig voor de opslag van agrarische gewassen (bewaarplaats), opslag eigen machinepark landbouwmachines en een werkplaats voor de reparatie van eigen machines.

Onderstaand enkele weergaven van de nieuwe bewaarplaats van agrarische producten. Het gebouw heeft afmetingen van 35 x 40 meter. De goothoogte van de nieuwe loods is ca. 6,2 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter. In deze bewaarplaats worden o.a. uien en andere agrarische producten in kratten (4 hoog opgestapeld) opgeslagen en bewaard.

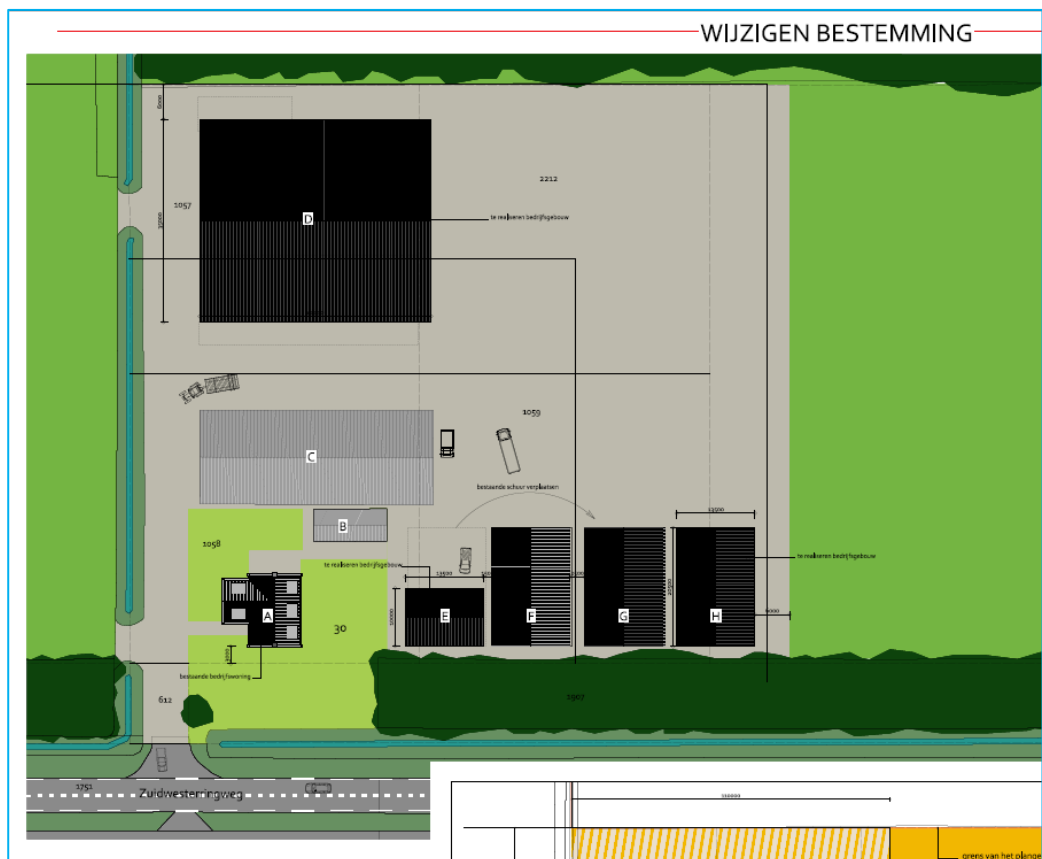




2.4 Landschappelijk inpassing

Met deze elementen wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap van de Noordoostpolder.

Alle erven in het landschap van de Noordoostpolder zijn omzoomd door groene singels. De singels zijn dichte bomengroepen met struikgewas. Het plangebied aan de Zuidwesterringweg 30 in Tollebeek is volledig omzoomd met groen van het bestaande Tollebekerbos. Verder wordt er een bebouwingsvrije zone van 6 meter aangehouden, dat zal als het ware de zone zijn tussen het te projecteren bouwvlak en de rand van de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf – Agrarisch verwerkingsbedrijf.



Tollebekerbos

Het Tollebekerbos is een typisch voorbeeld van een dorpsbos, zoals dat in de jaren '50 van de vorige eeuw bij elk dorp in de Noordoostpolder is aangelegd. Tijdens de aanleg van dit bos was het begrip 'recreatiebos' nog niet uitgevonden en over natuurbos werd al helemaal niet nagedacht. Het bos is vooral bedoeld als buffer tegen koude noordwesten- en westenwind. Tegenwoordig is het Tollebekerbos bijna volgroeid, met dikke bomen.

Het behoud van erfsingels is essentieel in het landschap van de gemeente Noordoostpolder. Het Tollebekerbos fungeert feitelijke als erfsingel maar behoort niet tot de gronden van het plangebied. Met de bestemming 'Bos' op deze gronden voorziet

het huidig bestemmingsplan in voldoende mate van waarborging dat de groenstructuren behouden blijven.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke onderwerpen tenminste in de toelichting bij het bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Hieronder en in de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden deze onderwerpen behandeld. Het bevat de resultaten van onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Mede gelet op de ligging van het plangebied, zijn er geen directe raakvlakken met de hiervoor beschreven Nationale belangen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Beschrijving 'Ladder'

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Initiatief in relatie tot de 'Ladder'

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de vragen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in hoeverre wordt voorzien in een behoefte en in hoeverre vestiging op bestaande bedrijventerreinen respectievelijk binnen bestaand stedelijk gebied wenselijk en mogelijk is.

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. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan 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 om een functiewijziging gaat, 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.

Het initiatief dient te worden beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is namelijk géén sprake van vestiging of uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Het plan maakt de realisatie van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Voorts ziet het plan op de realisatie van meer dan 500 m² (extra) bebouwing en/of meer dan 500 m² gebruikswijziging van gronden.

Behoefte

Bij het bepalen van de behoefte kan gebruik gemaakt worden van lange termijn prognoses over bedrijventerreinen voor het betreffende verzorgingsgebied in de komende 10 jaar. Alle ontwikkelingen van bedrijventerreinen in bestaande plancapaciteit die in de behoefte voorzien moeten worden meegewogen. Is er een kwantitatief overaanbod dan kan een planologische toevoeging om kwalitatieve redenen toch nodig worden geacht. Dat vergt wel een aanvullende motivering. Hoe meer de kwalitatieve aspecten publiekrechtelijk geborgd zijn, des te makkelijker de motivering. Kwalitatieve redenen kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Het aanbieden van grote kavels die binnen de bestaande harde plancapaciteit niet realiseerbaar zijn.
- Hogere milieucategorieën dan mogelijk binnen de bestaande harde plancapaciteit.

Voor zover er leegstand is van bestaande bedrijfsgebouwen, moet onderzocht worden of de leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder dient gemotiveerd te worden, dat de planologische toevoeging geen onaanvaardbare extra leegstand tot gevolg heeft.

De behoefte aan bedrijfspercelen voor agrarische verwerkingsbedrijven vloeit voort uit de trend van grootschaliger agrarische bedrijven en specialisatie in de landbouw. Door deze schaalvergroting en specialisatie ontstaat een 'knip' in de keten tussen productie (agrarische bedrijven) en verwerking (agrarische verwerkingsbedrijven). Waar vroeger de boer zijn eigen producten (bijvoorbeeld) sorteert, wast en verpakt, gebeurt dit meer en meer door daartoe gespecialiseerde bedrijven.

Er is voorts een logische behoefte aan mogelijkheden om producten in de directe nabijheid van de agrarische bedrijven te (laten) verwerken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de wijze van transport van de producten direct vanaf het land met grote landbouwvoertuigen (langzaam verkeer).

Mogelijkheid voor vestiging op bestaande bedrijventerreinen

In Tollebeek aanwezige bestaande bedrijventerreinen zijn minder (lees: grotendeels niet) geschikt voor de vestiging van agrarische verwerkingsbedrijven. Dit heeft vooral te maken met het ruimtebeslag van de bedrijven, de aard en ruimtelijke uitstraling van de bedrijvigheid, de aard van de transportbewegingen van en naar het bedrijf etc.

De gemeente Noordoostpolder beschikt niet of nauwelijks over bedrijfsgronden binnen bestaand stedelijk geschikt, die geschikt zijn om plaats te bieden aan agrarische verwerkingsbedrijven.

Conclusie

De vestiging van agrarische verwerkingsbedrijven op voormalige agrarische bedrijfsspercelen in het landelijk gebied kan beschouwd worden als een gewenste ontwikkeling, waaraan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet in de weg staat. Met de vestiging van deze bedrijven in het landelijk gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Vrijkomende agrarische bedrijfsspercelen krijgen een nieuwe functie, waarmee leegstand wordt voorkomen. De bedrijvigheid heeft een sterke binding met het landelijk gebied (transport van producten met landbouwvoertuigen over een korte afstand). Voorts is de aard en omvang van de aanwezige bebouwing minder geschikt voor plaatsing binnen het bestaand stedelijk gebied. Naar hun aard, omvang en uitstraling passen agrarische verwerkingsbedrijven niet goed op bestaande bedrijventerreinen.

Het bedrijf is op de huidige locatie volledig gesetteld en van verhuizing of verplaatsing is absoluut geen sprake. Vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering (ketenverlenging tussen beide locatie), noch ruimtelijk, noch financieel is verhuizing of verplaatsing redelijkerwijs niet mogelijk.

De Ladder voor duurzame verstedelijking staat niet in de weg aan vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

op 27 februari 2019 is het Omgevingsprogramma Flevoland vastgesteld. Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties worden ondernomen om de doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem: de 'fysieke leefomgeving'.

Beschrijving beleid

De provincie Flevoland heeft behoefte aan meer mogelijkheden voor be-/verwerking van agrarische producten op of aansluitend aan het agrarisch erf. In principe zijn deze verwerkende activiteiten ook als agrarisch te beschouwen, totdat wordt overgegaan tot de vervaardiging van een product waarvoor de agrarische producten als grondstof dienen. Deze activiteiten horen niet meer thuis in het buitengebied. Het belangrijkste criterium voor de situering in het buitengebied is dan ook of de verwerkende bedrijfsactiviteiten in het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen worden geschaard onder een direct verlengstuk van de agrarische activiteiten.

Bij de beleidsontwikkeling voor grootschalige verwerking/ketenverlenging wordt onderscheid gemaakt in activiteiten die nog als agrarisch zijn te bestempelen en activiteiten die naar aard en omvang thuishoren op een bedrijventerrein, zoals een agrobusinesspark. Daarbij wordt gekeken of het zwaartepunt van de dominante

bedrijfsactiviteiten ligt aan de agrarische kant van het productieproces (binding met het land) of aan de bedrijfsmatige bewerkingskant van het productieproces (zoals verpakken).

Initiatief in relatie tot het beleid

In het voorliggende geval is sprake van een agrarisch verwerkingsbedrijf en daarmee een verlenging van de agrarische activiteiten, namelijk de directe vervolgstap op het verbouwen en rooien van het gewas. Het bedrijf verbouwt nog wel in beperkte mate gewassen, maar niet in die mate dat gesteld kan worden dat het bedrijf geheel of overwegend hierop gericht is. Het bedrijf legt zich voornamelijk toe op de handel in agrarische producten.

Concreet zijn op het perceel de volgende bedrijfsactiviteiten aanwezig:

- Teelt van alle agrarische gewassen zoals aardappelen uien wortels, pastinaken, vlas.
- Opslag van eigen geteelde producten. Er is geen sprake van verwerking van producten van derden.
- Bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op de (administratieve) handel van uien. Dit betreft op de locatie alleen kantoorwerkzaamheden die vanuit huis gedaan worden.

Gelet op de aard van de werkzaamheden is het van belang dat het bedrijf een goede verbinding houdt met het land en is gekozen voor een vestiging in het landelijke gebied in plaats van op een bedrijventerrein.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de herbestemming van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming gericht op een agrarisch verwerkingsbedrijf aansluit bij het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland.

3.2.2

RO Visie Werklocaties Flevoland

In de RO Visie Werklocaties, die 28 juni 2016 is vastgesteld, staat beschreven wat nodig is om te komen tot sterke werklocaties met toekomstwaarde in de provincie Flevoland. Belangrijkste reden voor deze visie is, dat er sprake is van een nieuwe realiteit: de afgelopen decennia is Flevoland sterk gegroeid. In de toekomst is de vraag echter minder groot dan in de vorige Visie Werklocaties Flevoland werd verwacht. Daarnaast is er sprake van een kwalitatief andere vraag. Hierdoor beantwoordt het aanbod van nu regelmatig niet meer aan de vraag van vandaag en morgen. Met de Visie Werklocaties Flevoland wordt ingespeeld op deze nieuwe realiteit.

Beschrijving beleid

Het agrarisch landschap van Flevoland staat de komende jaren onder druk. Er komt namelijk een flink aantal agrarische bedrijfslocaties vrij. Dit wordt onder andere veroorzaakt door bedrijfsbeëindigers die geen opvolger hebben en door schaalvergroting. Bij de schaalvergroting blijft het gebruikte areaal gelijk, maar krimpt het aantal agrarische bedrijven. Het probleem speelt voornamelijk in de gemeente Noordoostpolder, waar tot 2020 ruim 90 hectare agrarische bestemming leeg komt te staan. Een oplossing voor de vrijkomende erven is bijvoorbeeld hergebruik of transformatie.

Initiatief in relatie tot het beleid

In het onderhavige geval is sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Vestiging van een agrarisch verwerkingsbedrijf wordt beschouwd als een passende nieuwe invulling van dergelijke locaties. Dit gelet op de binding van het bedrijf met het agrarisch gebied.

3.2.3

Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

De Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008 is door Gedeputeerde Staten van Flevoland vastgesteld op 27 juni 2008. In deze beleidsregel worden de criteria aangegeven wanneer Gedeputeerde Staten zienswijzen zullen indienen en voorts wanneer Gedeputeerde Staten voornemens zijn van deze bevoegdheden gebruik te maken.

Beschrijving beleid

Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en het vergroten van (voormalig) agrarische bouwpercelen. Hierbij kunnen de bestaande activiteiten en functies niet gehinderd worden, het landelijk gebied niet verstedelijkt worden en moet het landschappelijk, milieutechnisch en verkeerskundig goed worden ingepast. Daarbij dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw behouden te blijven of verder versterkt te worden.

Er is een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de vergroting van (voormalig) agrarische bouwpercelen en de ontwikkeling van niet agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Bij niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten moet de erfsingel behouden blijven of hersteld worden;
- De vergroting van het (voormalig) agrarische bouwperceel wordt landschappelijk ingepast, door middel van het herstellen of opnieuw aanplanten van de erfsingel;
- De vorm van het (voormalig) agrarische bouwperceel dient te passen in het aanwezige landschap.

Ook moet er rekening gehouden worden met de verkeerskundige inpassing. Hierbij geldt dat:

- Voorzien moet worden in voldoende manoeuvreerruimte op het eigen (voormalig) agrarische bouwperceel;
- Er is bij voorkeur geen sprake van meer dan één uitrit;
- Parkeren vindt plaats op het eigen (voormalig) agrarische bouwperceel;
- De activiteiten zijn afgestemd op de aard en capaciteit van de weg waaraan het betreffende bouwperceel is gelegen.

Initiatief in relatie tot het beleid

In het onderhavige geval is er in de nieuwe situatie sprake van een agrarisch verwerkingsbedrijf op een locatie dat voorheen in gebruik was als agrarische bedrijf waarbij ook varkens werden gehouden. De bestaande erfsingels blijven onaangetast. Het bedrijf is door de aanwezigheid van het Tollebekerbos ook reeds op een gedegen wijze landschappelijk ingepast en dit blijft ook zo. Er wordt een bebouwingsvrije zone van 6 meter gerealiseerd door daar met de projectie van het bouwvlak rekening mee te houden dat niet overal gebouwd kan gaan worden. Ten aanzien van de vorm van het

bouwperceel kan worden vastgesteld dat deze niet afwijkt van wat gebruikelijk is in de Noordoostpolder. Verder is en blijft op het terrein voldoende manoeuvreerruimte aanwezig. Er is en blijft sprake van één uitrit. Voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van deze toelichting.

De ontwikkeling levert geen strijd op met de beleidsnotitie 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'.

3.2.4

Structuurvisie werklocaties (2011)

De Structuurvisie werklocaties is een nadere concretisering van het Omgevingsplan 2006. Aangezien het Omgevingsplan is opgegaan in het Omgevingsprogramma, is het de vraag in hoeverre aan de Structuurvisie werklocaties uit 2011 nog zelfstandige betekenis moet worden toegekend. Desalniettemin wordt hierna kort ingegaan op de Structuurvisie.

Beschrijving beleid

In de Structuurvisie biedt de provincie de gemeenten een meer vastomlijnd kader voor een Gemeentelijke Visie op de Vestigings-locaties (GVV).

1. Dit houdt het volgende in.
 - Er wordt inzicht verlangd in de bestaande en geplande omvang van bedrijvigheid. Per locatie dient aangegeven te worden welke locatietype(n) het betreft en welke typen bedrijven zich kunnen vestigen. Hierover dient afstemming tussen de gemeenten plaats te vinden;
 - Voor het aanwijzen van vestigingslocaties moet de Ladder (eerst intensiveren en herstructureren, dan pas nieuwe locaties ontwikkelen) worden toegepast. Voor elke vestigingslocatie moet de ligging, omvang en categorie worden aangegeven.
 - Daarnaast worden de gemeenten nadrukkelijk gevraagd te overwegen om een herstructureringsfonds en parkmanagement op nieuwe - en zo mogelijk op bestaande- bedrijventerreinen in te stellen. Eveneens wordt de gemeenten verzocht om het opstellen van een visie op zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit te overwegen;
 - De gemeenten wordt aanbevolen om in de Gemeentelijke Visie op de Vestigingslocaties (GVV) grondbeleid en beleid voor het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen op te nemen.
 - Het verdient het de voorkeur om de GVV in een structuurvisie neer te leggen.
2. Zowel overschotten als tekorten aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Hiervoor worden, rekening houdende met de afweging in het kader van de Ladder, in samenwerking met de gemeenten afspraken gemaakt over de omvang van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantoorlocaties (formele werklocaties) afgezet tegen de marktvraag. Dit is voor de komende tijd neergelegd in de provinciale Visie werklocaties Flevoland 2030+ waarmee de gemeenten akkoord zijn gegaan.
3. Naast de formele werklocaties zijn de informele werklocaties van belang. De provincie wil dat daar ruimte aan geboden blijft worden. Voor een eventuele provinciale rol bij informele werklocaties is meer inzicht nodig. Het gaat daarbij om onderzoek naar de ontwikkeling van informele werklocaties.
4. De provincie hecht nadrukkelijker aan (bestuurlijke) afstemming op bovengemeentelijke schaal. Voor afstemming wordt het Portefeuillehoudersberaad

Economische Zaken benut waarin de portefeuillehouders Ruimte (kunnen) participeren als ruimtelijk-economische onderwerpen geagendeerd worden.

Met de Visie op werklocaties Noordelijk Flevoland hebben de gemeenten Urk en Noordoostpolder in gezamenlijkheid een GVV vastgesteld. Met deze GVV is volgens de provinciale kaders inzicht geboden in de ontwikkelingen van bedrijvigheid binnen de gemeente Noordoostpolder. In de Visie op werklocaties (paragraaf 2.2.2) wordt ingegaan op de wenselijkheid en mogelijkheid van realisatie van agrarische verwerkingsbedrijven in het landelijk gebied.

De Visie sluit aan op de provinciale RO Visie Werklocaties Flevoland. Daarbij geldt dat in de Visie de Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd en dat de gemaakte beleidskeuzes hierop zijn gebaseerd.

Initiatief in relatie tot het beleid

Nu het onderhavige initiatief past binnen de Visie op werklocaties Noordelijk Flevoland, is daarmee tevens gezegd dat de Structuurvisie werklocaties (2011) niet in de weg staat aan het verlenen van planologische medewerking.

Het initiatief is in overeenstemming met de, gelet op het initiatief relevante, provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

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 de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder.

Beschrijving beleid

In de gemeente Noordoostpolder is in grote mate sprake van schaalvergroting. Van de oorspronkelijke 1.600 agrarische erven in de Noordoostpolder zijn er door de schaalvergroting nog geen 1.000 over. Dat aantal daalt nog verder. Tot nu toe zijn vooral oorspronkelijke erven vrijgekomen met weinig extra bebouwing, maar dat gaat de komende jaren veranderen wanneer ook erven vrijkomen die al eens zijn uitgebreid en waarvan de erfsgingel vaak ontbreekt. Het herstellen van de oorspronkelijke kwaliteit van deze vrijkomende agrarische bedrijfskavels (vab's) blijkt een grote uitdaging. De meeste vab's zijn uitermate geschikt voor de uitoefening van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën, kleinschalige voorzieningen, recreatie en alternatieve woonvormen zoals 'rood voor rood'. Hieraan worden wel voorwaarden gesteld om negatieve effecten te vermijden met betrekking tot de (ontwikkeling van de) kernen en de mogelijk negatieve effecten op omliggende bedrijven. De uitvoering van het beleid zal nadrukkelijk worden gemonitord en indien nodig zal het beleid worden bijgesteld.

Agrariërs kunnen hun bedrijfsvoering onder andere rendabel houden door werkzaamheden op te pakken die in het verlengde daarvan liggen: er is dan sprake van 'ketenverlenging'. Te denken valt aan de opslag en/of het schonen en verwerken van agrarische producten van de betreffende agrariër zelf maar ook van producten van andere, nabijgelegen agrarische bedrijven. Daarom wordt ruimte geboden aan ketenverlenging op agrarische erven.

Daaraan wordt een aantal randvoorwaarden gesteld:

- Aansluiting bij de karakteristiek van de polder: landschappelijke inpassing door behoud dan wel (bij erfuitbreiding) opnieuw aanplanten van erfsingels en aandacht voor kleur van gebouwen;
- Uitbreiding kan tot maximaal 3,0 hectare (bruto) of tot maximaal 6,0 hectare als twee erven kunnen worden samengevoegd (zie onder 'Verruimen van agrarische erven'). Als bedrijven verder door willen groeien kan dit op de gemengde bedrijventerreinen bij Emmeloord. De grote maat van dergelijke bedrijven maakt vestiging op de lokale bedrijventerreinen bij de dorpen ongewenst, omdat ze landschappelijk gezien in geen verhouding staan tot de geringe afmetingen van de dorpen;
- Geen belemmeringen voor bewoners: maximaal categorie 3.1. en zo nodig maatregelen om hinder te beperken;
- Een geringe verkeersaantrekkende werking of garanties van een goede ontsluiting/bereikbaarheid.

Initiatief in relatie tot het beleid

De ontwikkeling heeft geen betrekking op de realisatie van een bedrijf van meer dan 3,0 hectare (bruto). Gelet op de binding met het landelijk gebied, ligt verplaatsing naar een bedrijventerrein niet voor de hand. In de bestaande situatie is de inpassing van het bedrijf al gedegen te noemen door de aanwezigheid van het Tollebekerbos. Vanaf het begin van het ontstaan van Tollebeek is deze dorpssingel reeds aanwezig en is het bedrijf daarmee omzoomd (zie ook de tekeningen in paragraaf 4.3 Cultuurhistorie). Deze bestaande inpassing blijft gehandhaafd, er worden geen ingrepen gepleegd in de reeds aanwezige groene omzooming. Daar waar nodig wordt voorzien in extra groen.

De ter plaatse toegestane activiteiten in de planologisch gezien nieuwe situatie zijn te beschouwen als activiteiten die naar aard en invloed te beschouwen zijn als een milieucategorie 3.1 inrichting (groothandel in akkerbouwproducten). Gezien het daarvoor aanwezige gebruik als een milieucategorie 4.1 inrichting (houden van varkens) is de nieuwe invulling voor de woonomgeving te beschouwen als een verbetering voor het woon- en leefklimaat. Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.2

Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland

Noordelijk Flevoland zit post-crisis economisch weer in de lift. Bedrijven groeien en investeren, de werkgelegenheid stijgt en het algehele ondernemerssentiment is positief.

In de visie wordt aangegeven dat agrariërs hun bedrijfsvoering onder andere rendabel kunnen houden door werkzaamheden op te pakken die in het verlengde daarvan liggen: er is dan sprake van ketenverlenging. Dit kan zowel als nevenactiviteit of als hoofdactiviteit. Te denken valt aan opslag, en/of het schonen en verwerken van

agrarische producten van de betreffende agrariër zelf of van producten van andere agrarische bedrijven.

Deze activiteiten zijn zo verbonden met de agrarische keten, dat vestiging op een regulier bedrijventerrein onlogisch is.

Deze bedrijven worden wat betreft uitbreidingsmogelijkheden gelijk gesteld aan volwaardige agrarische bedrijven. Dat betekent dat een erf kan uitbreiden tot 3 hectare (bruto) en afhankelijk van de ruimtelijk ligging kan verdubbelen tot 6 hectare, wanneer twee erven samengevoegd kunnen worden.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van ketenverlenging, namelijk de verwerking en verhandeling van agrarische gewassen. Het gaat hierbij om een hoofdactiviteit. Binnen de bestemming zelf is ook nog wel akkerbouw toegestaan, maar dat zal niet meer de hoofdactiviteit gaan vormen. De ontwikkeling past daarmee binnen de Visie op werklocaties die ruimte biedt aan het uitvoeren van activiteiten die in het verlengde van de landbouw liggen.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidskaders.

3.3.3

Landschapvisie Noordoostpolder

De Landschapvisie is één van de bouwstenen voor de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. Vanwege de status van de polder als door het Rijk aangewezen 'Wederopbouwgebied uit de periode 1940-1965' en vanwege het belang dat de gemeente hecht aan de cultuurhistorische waarde van de polder is een zorgvuldige inpassing van nieuwe ontwikkelingen van groot belang.

De noordwestrand tussen dorpenring en het IJsselmeer - ter plaatse van het plangebied - houdt zoveel mogelijk een agrarisch karakter. Hier kan door laanbeplanting en mogelijke uitbreiding van de erven (karakteristieke vier-clusters) een meer verdicht beeld ontstaan. De agrarische erven met hun erfsingels zijn van grote betekenis voor de Noordoostpolder als landschap van 'rust en regelmaat'. In de Landschapvisie Noordoostpolder wordt daarom nader ingegaan op deze agrarische erven. De transformatie van de agrarische erven is een belangrijke ontwikkeling in de polder. Het aantal agrarische bedrijven in de polder neemt af. Daardoor zijn er erven die hun agrarische functie verliezen en worden omgevormd voor andere functies. Er zijn stoppende agrarische bedrijven die door ontwikkelen naar aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid, zoals verwerking en opslag van landbouwproducten, zo ook het bedrijf in voorliggend bestemmingsplan. De Landschapvisie Noordoostpolder levert uitgangspunten voor erfuitbreidingen. Het plan is niet strijdig met de uitgangspunten uit de Landschapvisie Noordoostpolder.

3.3.4

Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)

Het plangebied valt in de welstandsnota onder de gebiedscriteria 'landelijk gebied'. Het landelijk gebied omvat het grondgebied van de gehele gemeente Noordoostpolder, met uitzondering van de bebouwde kommen van Emmeloord, de dorpen en Schokland en het IJsselmeergebied.

In deze welstandsnota zijn uitgangspunten vertaald naar welstandscriteria voor het buitengebied. Naast welstandscriteria voor de oorspronkelijke bebouwing bevat deze nota welstandscriteria voor nieuw te bouwen woningen en bedrijfshallen in het buitengebied. Criteria die enerzijds vernieuwing mogelijk maken en anderzijds een verbinding te leggen met de historie van het betreffende erf.

Toekomstige bouwplannen worden bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

3.4 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten vanuit het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Hoofdstuk Omgevingsaspecten

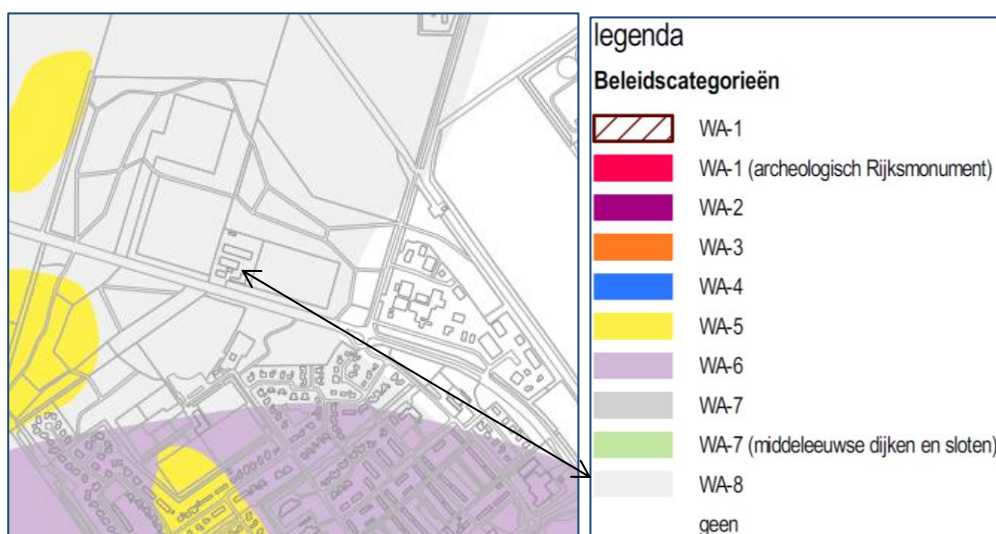
4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's archeologie & cultuurhistorie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, milieuzonering, verkeer, water en luchtkwaliteit.

4.2 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Figuur 4.1: Een weergave van de archeologisch beleidskaart ter plaatse van het plangebied.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart is in het plangebied de categorie WA-8 van toepassing. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar archeologie bij ingrepen groter dan 10.000 m² én dieper dan 100 cm. De voorgenoemde bouwplannen gaan niet gepaard met bodemingrepen die meer dan 10.000 m² en dieper dan 100 cm bedragen, waardoor er geen archeologisch onderzoek vereist is.

Op de verbeelding is voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA-8 opgenomen met de daarbij behorende regels in artikel 5 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

Zorgplicht

Indien bij toekomstige graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt, conform de Erfgoedwet, bij de gemeente Noordoostpolder en bij de provinciaal archeoloog.

4.3

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorie en beleid

Beleidsmatig is de cultuurhistorie van Noordoostpolder vastgelegd en toegelicht in diverse documenten zoals 'Kwaliteitskaart Noordoostpolder Urk – Deel 1' (H+N+S landschapsarchitecten en Beek@ Kooiman Cultuurhistorie, 2004), 'Landschapsvisie Noordoostpolder, landschap van rust en regelmaat' (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, 2012), 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025', (Kuiper compagnons/Gemeente Noordoostpolder, 2013) en de 'Erfgoednota', (Gemeente Noordoostpolder, 2013). Al deze documenten nemen bij vernieuwing en ontwikkeling het bijzonder ontworpen landschap van de Noordoostpolder als vertrekpunt. Het credo van eertijds de Nota Belvédère behoud door ontwikkeling, geldt nog altijd en klinkt ook door in de aanwijzing van de Noordoostpolder als Nationaal Wederopbouwgebied in de beleidsnota 'Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter' van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, 2016).

De gemeente Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging.

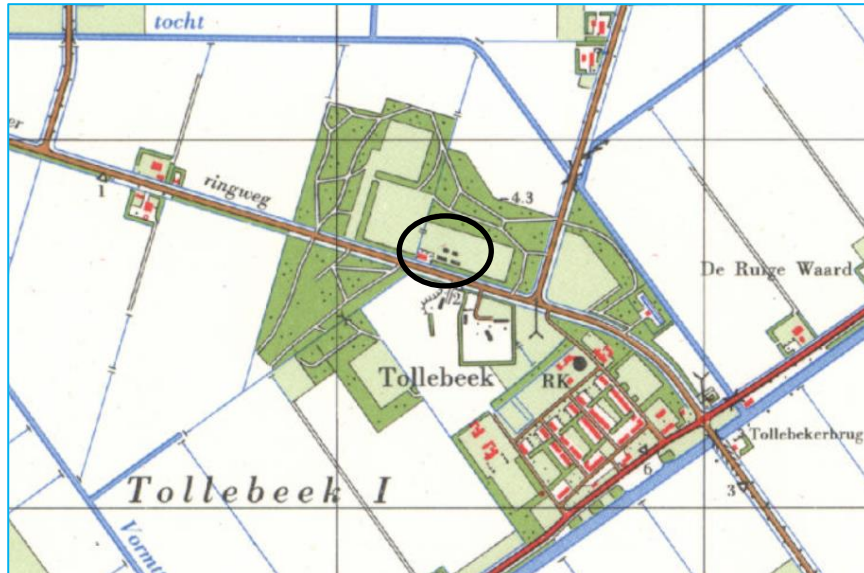
Onderdelen van de inrichting van de gemeente Noordoostpolder die kenmerkend zijn voor het gebied zijn:

- de kavelmaat;
- de erven met bijbehorende erfsingels;
- de diverse typen boerderijen;
- de arbeiderswoningen;
- de kavel- en erfsloten;
- het grondgebruik.

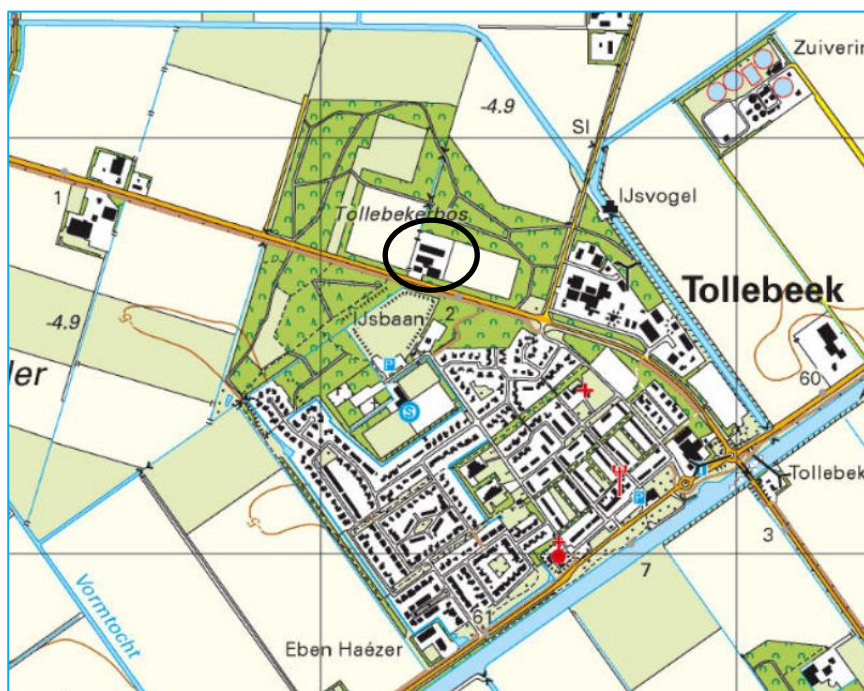
Relatie tot het plan

Het plangebied is een agrarisch perceel in de kern van Tollebeek. Het principe van al dan niet geclusterde woonerven is in voorliggend plan niet van toepassing. De bestemmingswijziging leidt dan ook niet tot aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor. Wel kan nog worden aangegeven dat er rond het dorp Tollebeek een dorpssingel ligt in de vorm van het Tollebekerbos. Deze singel komt voort uit het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp van het dorp en is al terug te vinden op topografische kaarten net na 1960. Het plangebied ligt binnen deze dorpssingel/bosgebieden en wordt zo landschappelijk

ingepast door deze singel. Op onderstaande kaarten uit 1962 en vervolgens 2021 is dat goed zichtbaar dat het boscomplex al sinds lange tijd aanwezig is en een goede landschappelijke buffer vormt voor het bedrijf en dat deze singel ook in al die jaren nauwelijks is aangetast.



Weergave 1962



Weergave 2021

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht. In de directe omgeving en in het plangebied zelf komen geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor. Met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook het Tollebekerbos blijft onaangetast en blijft een gedegen landschappelijke buffer vormen.

4.4 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door AvA Milieuonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 8 december 2021, projectnummer 21275-AvA. Het volledige onderzoeksrapport is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies

In de grond ter plaatse van de drie onderzochte deellocaties zijn zowel zintuiglijk/visueel als chemisch analytisch geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is barium in een licht tot matig verhoogde waarde aangetoond. Verder is zink licht verhoogd gemeten in één van de twee onderzochte grondwatermonsters.

Barium is in de Nederlandse bodem over het algemeen van nature in verhoogde waarden in het grondwater aanwezig. Ook zink kan van nature verhoogd in het grondwater worden aangetroffen. Bij de gemeten gehalten zullen geen milieuhygiënische risico's optreden en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de geplande nieuwbouw en uitbreiding van het erf ons inziens voldoende vastgelegd.

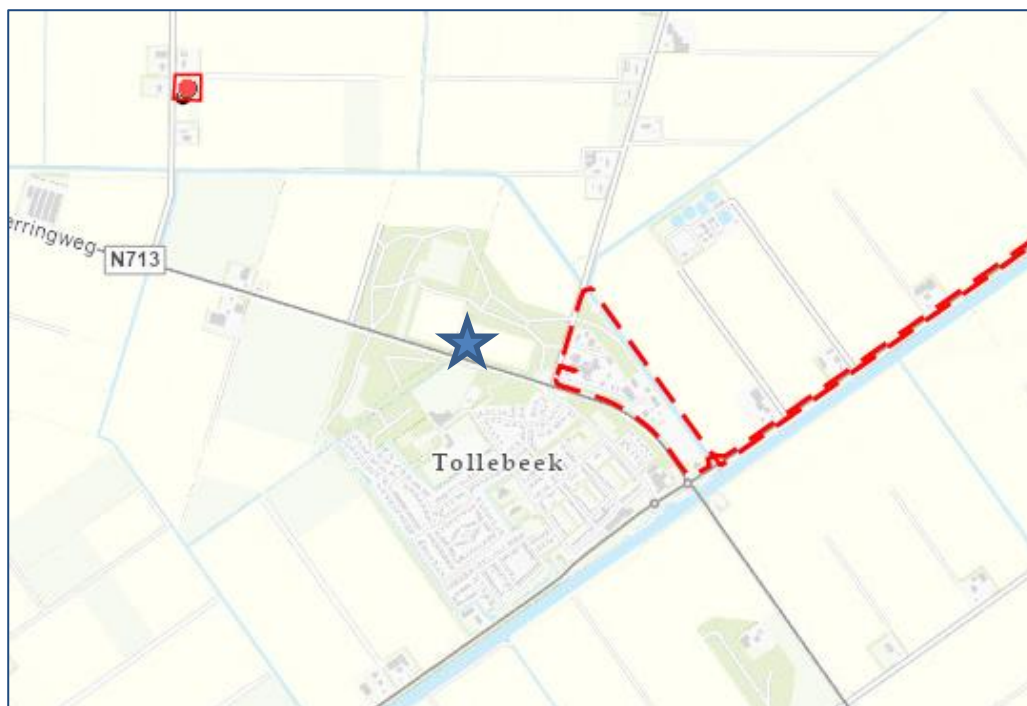
Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locaties en bestaan er geen bezwaren tegen de bouwplannen en uitbreiding van het erf op perceel Zuidwesterringweg 30 te Tollebeek.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: het Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan

de inrichtingen genoemd waarop het Bevi van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Bedrijfsloodsen zijn niet aangemerkt als risico veroorzakende inrichting. Echter, bedrijfsloodsen (waarin mensen verblijven) worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de uitbreidingsplannen. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Flevoland. Dit levert het volgende beeld op (het plangebied wordt weergegeven met de blauwe ster).



Figuur 4.4: Een weergave van www.risicokaart.nl met het plangebied (blauwe kader)

4.5.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.5.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.3 Buisleidingen

Er bevindt zich op ruim 250 meter in oostelijke richting een buisleiding. De afstand is dermate groot dat deze leiding niet van invloed is op het plangebied

4.5.4 Route gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen routes gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.5 Hoogspanningsmasten

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.6 Conclusie externe veiligheid

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

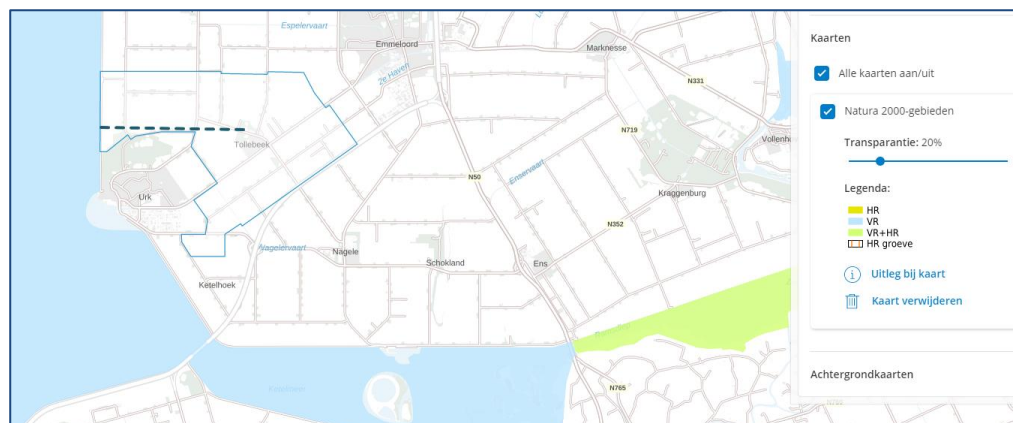
Er dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

De onderzochte locatie ligt 5 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied (IJsselmeer). Het habitat is gevoelig voor stikstofdepositie vanuit de lucht. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging zijn echter van dien aard dat naar verwachting geen stikstofdepositie significant zal toenemen en de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jr. zal worden overschreden.



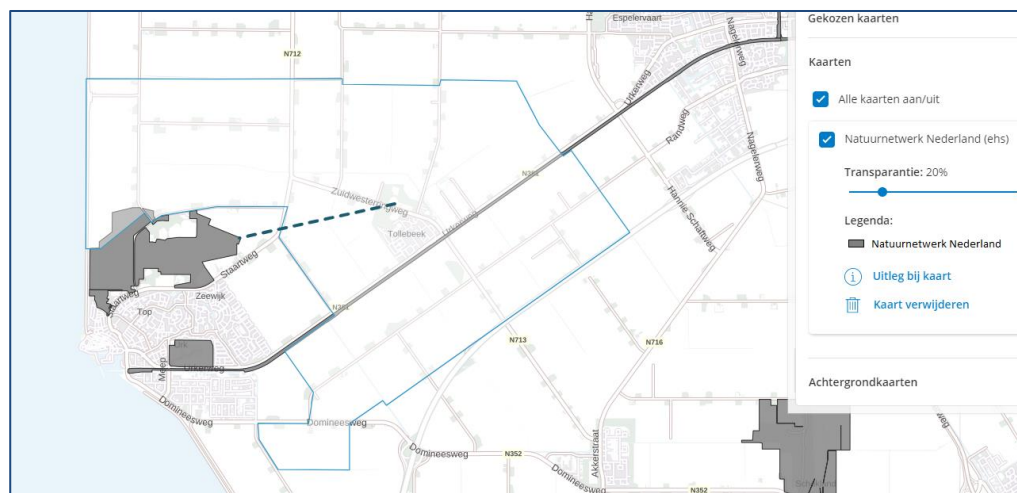
Figuur 4.5: Een weergave van het plangebied t.o.v. nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Om dat zeker te stellen is nog een zogeheten Aerius-berekening uitgevoerd. De Aerius-berekening is als aparte bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN.

De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt ten noorden van Urk, op ruim 2,5 kilometer van het plangebied. De voorgenen bestemmingsplanwijziging zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.



Figuur 4.6: Een weergave van het plangebied t.o.v. nabijgelegen NNN-gebieden.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;

- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Ten behoeve van het project is door ecologisch onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

Op de onderzochte locatie:

- Is geen via de Wnb beschermde flora aangetroffen en wordt deze ter plaatse ook niet verwacht;
- Zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten;
- Wordt geen functioneel leefgebied van grondgebonden zoogdieren dusdanig aangetast dat er sprake is van het in gevaar komen van de gunstige staat van instandhouding;
- Kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde insectensoorten en andere ongewervelden worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie ligt binnen de begrenzing van het NNN en op 14 kilometer afstand van een N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN en N2000 niet zullen worden aangetast.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

Richt de omgeving in op een natuur-inclusieve wijze. Dat kan door middel van:

- Plaatsen van nestkasten voor huismussen en vleermuizen;
- Plaatsen van een kerkuilenkast;
- Plaatsen van kunstnesten voor boerenzwaluw;
- Plaatsen van een zwaluwentil voor huiszwaluwen;
- Inrichten van de omgeving met inheems bosplantsoen.

Met de voorgestelde adviezen zal rekening worden gehouden en daar waar mogelijk zullen de voorgestelde voorzieningen een plaats krijgen in het totale plan.

4.7

Geluid(hinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan of andere ruimtelijke plannen aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten

met betrekking tot wegverkeerslawaai. Industrielawaai en/of spoorweglawaai is voor dit plan niet relevant.

Wegverkeerlawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Het plangebied is gelegen aan de doorgaande N713, Zuidwesterringweg in Tollebeek. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 80 km/u. Deze weg heeft een wettelijke geluidzone.

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig objecten. De gewenste bedrijfsgebouwen zijn niet geluidgevoelig. Een akoestisch onderzoek (Wgh) is niet vereist.

Railverkeer- of industrielawaai

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.8 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Relatie tot het plan

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een vergroting van het aanwezige bedrijf. Tevens voorziet het bestemmingsplan in toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor uitbreiding van bedrijfsgebouwen.

In de bestaande situatie was er sprake van een bedrijf waar varkens werden gehouden. Dit bedrijf was aan te merken als een milieucategorie 4.1 inrichting met een grootste

normafstand van 200 meter voor het aspect geur. In het geldende bestemmingsplan is ook een geurzone van 200 meter opgenomen rondom het bedrijf.

In de nieuwe situatie worden er geen varkens meer gehouden en is het bedrijf te beschouwen als een groothandel in akkerbouwprodukten. Voor een dergelijk bedrijf geldt dat deze is te beschouwen als een milieucategorie 3.1 inrichting met een grootste normafstand van 50 meter voor het aspect geluid.

Er worden in de nieuwe situatie geen varkens meer gehouden, zodat ook de aanwezige geurhindercirkel kan verdwijnen. Op de voor dit bestemmingsplan gemaakte verbeelding is deze geurzone dan ook verwijderd en in de regels is deze niet meer opgenomen.

Onderstaande weergave laat de planologische situatie zien van het plangebied in relatie tot nabijgelegen bestemmingen.



De bestaande woningen zijn ten opzichte van de huidige bedrijfsactiviteiten op ruim 155 meter in zuidelijke richting van het plangebied gelegen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. De bestaande woningen worden door de uitbreidingsplan niet onevenredig gehinderd in hun bestaand woon- en leefklimaat. Het bedrijf zal vanuit milieuhinder niet in zijn bedrijfsvoering worden beperkt. Ten behoeve van voorgenomen plannen is geen wederzijdse milieuhinder te verwachten.

4.9 Verkeer en parkeren

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

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van het bestaande bedrijf met circa 1112 m² aan bedrijfsgebouwen. Deze zijn aan te merken als 'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (bv loods).

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen (2016) van de gemeente Noordoostpolder.

Er komt in totaliteit voor 1112 m² aan bedrijfsgebouwen bij. Het gaat daarbij om bedrijfsgebouwen die qua aantal bezoekers extensief zijn en qua arbeid ook extensief zijn. Er is dan per 100 m² bvo 1,1 extra parkeerplaats nodig volgens de Nota Parkeernormen. Er komt bij aan bvo in totaliteit circa 1.112 m² dat betekent 12,2 extra parkeerplaatsen voor de extra bedrijfsgebouwen = afgerond 13 parkeerplaatsen.

Het bedrijf is en blijft een éénmansbedrijf. Als gevolg van het plan wordt er niet meer personeel aangenomen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren van de eigenaar van het bedrijf en is ook voldoende ruimte aanwezig mocht er eens een extra auto of vrachtwagen geparkeerd moeten staan. Vanuit de bestaande bedrijfsvoering en de ervaring van het bedrijf zijn er niet 13 extra parkeerplaatsen nodig.

De bedrijfslocatie is ten opzichte van Tollebeek redelijk solitair gelegen en het gehele proces is arbeidsextensief te noemen. In het plangebied is meer dan voldoende gelegenheid voor parkeren op eigen terrein te realiseren indien onverhoopt toch extra parkeerruimte nodig zou moeten zijn. Hierdoor vormt het aspect verkeer en vervoer geen belemmering bij het bestemmingsplan.

4.10 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: De realisatie van een kantoorgebouw van minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger dan de bouw van een kantoorruimte van 100.000 m² bruto vloeroppervlakte.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Water(toets)

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater, het oppervlaktewater en de waterkering. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het Waterschap Zuiderzeeland hanteert drie thema's voor de watertoets: 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

Voor het uitvoeren van de watertoets zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Er is een toename van circa 2280 m² aan bebouwing en verharding;
2. Er is geen sprake van bedrijfsafvalwater;
3. Hemelwater wil men afvoeren via het bestaande slotenstelsel rondom het perceel. Verder zal aan de noordkant van het plangebied nog een nieuwe erfsloot worden gerealiseerd.

Met deze gegevens is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland. Op basis van de inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling door het waterschap geldt dat de korte procedure van toepassing is. Onderstaand zijn de relevante onderdelen die opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Thema Waterveiligheid

- Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een primaire waterkering. Voor het onderdeel primaire waterkering zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.
- Het plangebied ligt niet buitendijks. Voor het onderdeel regionale waterkeringen zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.
- Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een overige waterkering. Voor het onderdeel regionale waterkering zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema voldoende water

Wateroverlast Streefbeeld:

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

Uitgangspunt wateroverlast:

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

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel 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. Binnen het plangebied is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, of deze is gering (minder dan 750 m² in stedelijk gebied of minder dan 2.500 m² in landelijk gebied). Daarom is geen compensatie noodzakelijk voor dit plan.

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied en de toename aan bebouwing en verharding bedraagt circa 2280 m². Hoewel er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden zal wel aan de noordkant van het plangebied een nieuwe erfsloot worden gerealiseerd waar hemelwater naar toe kan worden afgevoerd.

Thema schoon water

Slechte kwaliteit kwelwater:

Bij het ontwerp van een nieuw watersysteem moet rekening gehouden worden met de hoeveelheid kwel en de kwelwaterkwaliteit. Het plangebied is (gedeeltelijk) gelegen in een gebied met kwel van matige tot slechte kwaliteit. Het waterschap wordt vroegtijdig betrokken voor advies over het ontwerp van het nieuwe watersysteem.

Het advies van het waterschap is om de nieuwe erfsloot niet watervoerend te maken door de bodem niet te diep te graven. Het gebied heeft namelijk op basis van grofmazig onderzoek ook kans op een groot opbarstrisico.

Goed omgaan met afvalwater

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

Uitgangspunten:

Voor (nieuw) te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt geloosd, zonodig voorafgegaan door een lokale zuivering. Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Thema voldoende water

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarden goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

Advies nieuw open water

Streefbeeld:

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

Uitgangspunt:

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Randvoorwaarde(n) nieuw oppervlaktewater:

Oppervlaktewater met een doelstelling voor goede chemische en/of biologische waterkwaliteit (vaak helder) wordt niet nadelig beïnvloed door water met een lagere waterkwaliteitsdoelstelling (vaak troebel).

Negatieve chemische beïnvloeding van de ecologische (water)kwaliteit of het ecologische functioneren van wateren, door ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorkomen, omdat compensatie zeer beperkt mogelijk is.

In voorliggend plan wordt een nieuwe erfsloot gerealiseerd waar wordt voorzien in de opvang van schoon hemelwater. Het ligt niet in de lijn dat hier chemische stoffen oid op worden geloosd die van nadelige invloed zijn op de waterkwaliteit. Er wordt ook geen gebruik gemaakt van uitlogende (bouw)materialen. Indien nodig zal de initiatiefnemer contact opnemen met het waterschap om de inrichting van de sloot door te nemen met het waterschap.

Over de in dit bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf heeft het waterschap per mail van 4 oktober 2022 aan de gemeente laten weten hiermee in te kunnen stemmen.

4.12

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen, waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 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.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

5.3 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen als dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 verklaard de begrippen die in de regels worden gebruikt. Het betreft begrippen die op meerdere wijze kunnen worden uitgelegd. Door de begrippen te verklaren, kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeldt. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om de bestemming op het perceel Zuidwesterringweg 30 te Tollebeek zodanig te wijzigen dat binnen de Agrarisch bestemming agrarische bedrijvigheid in de vorm van een agrarisch bedrijf, zoals de handel en opslag van AGF (aardappelen, groente en fruit) is toegestaan.

De kosten hiervoor alsook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planbegeleiding wordt voorzien door middel van het heffen van leges.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Inspraak en overleg

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland. De ontvangen vooroverlegreacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vanuit de provincie Flevoland aangegeven dat het plan inpasbaar is binnen het geldende provinciaal beleid.

Vanuit het waterschap Zuiderzeeland is per brief van 26 augustus 2022 aangegeven dat de waterparagraaf op enkele onderdelen een nadere aanvulling behoeft. De gewenste aanvullingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en vervolgens beoordeeld door het waterschap. Vanuit het waterschap is vervolgens een akkoord gegeven op de doorgevoerde aanvulling.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Tollebeek, Zuidwesterringweg 30
IMRO : NL.IMRO.0171.BP00709-OVS01
Projectnummer : RB 50.036
Versie : 01
Datum : December 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl