

Wijzigingsplan **Luttelgeest, fase 4**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Maart 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

WIJZIGINGSPLAN “LUTTELGEEST, FASE 4”

Plan: Luttelgeest, fase 4
Plantype: Wijzigingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00710-VS01
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
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	6
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	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	10
3.2	VERKEER & PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	29
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	36
5.7	ECOLOGIE.....	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	46
6.1	ALGEMEEN	46
6.2	BELEIDSKADERS	46
6.3	WATERTOETSPROCES.....	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING.....	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG.....	54
9.2	ZIENSWIJZEN.....	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		55
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	55
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	56

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL.....	57
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	58
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	59
BIJLAGE 6	ONDERZOEK RUGSTREEPPAD.....	60
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	61
BIJLAGE 8	STANDAARD WATERPARAGRAAF	62
BIJLAGE 9	VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE FLEVOLAND	63
BIJLAGE 10	VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP ZUIDERZEELAND	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 11 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden aan de zuidkant van de kern Luttelgeest. De gemeente Noordoostpolder, tevens eigenaar van de gronden (hierna: initiatiefnemer), is voornemens deze locatie te ontwikkelen als woningbouwlocatie, een en ander met bijbehorende infrastructurele-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Dit uitbreidingsproject staat bekend als ‘Luttelgeest Fase 4’ en wordt in drie fases ontwikkeld. In de eerste deelfase (fase 1) kunnen maximaal achttien woningen gerealiseerd worden. In de tweede (fase 2) en derde fase (fase 3) worden in de toekomst nog eens in respectievelijk maximaal 53 woningen voorzien. In alle drie de fases is sprake van woningbouwdifferentiatie door de bouw van een mix van rij-, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Het plan kent echter wel de flexibiliteit om, mocht daar aanleiding toe zijn, te schuiven in de aantallen van elk afzonderlijk woningtype.

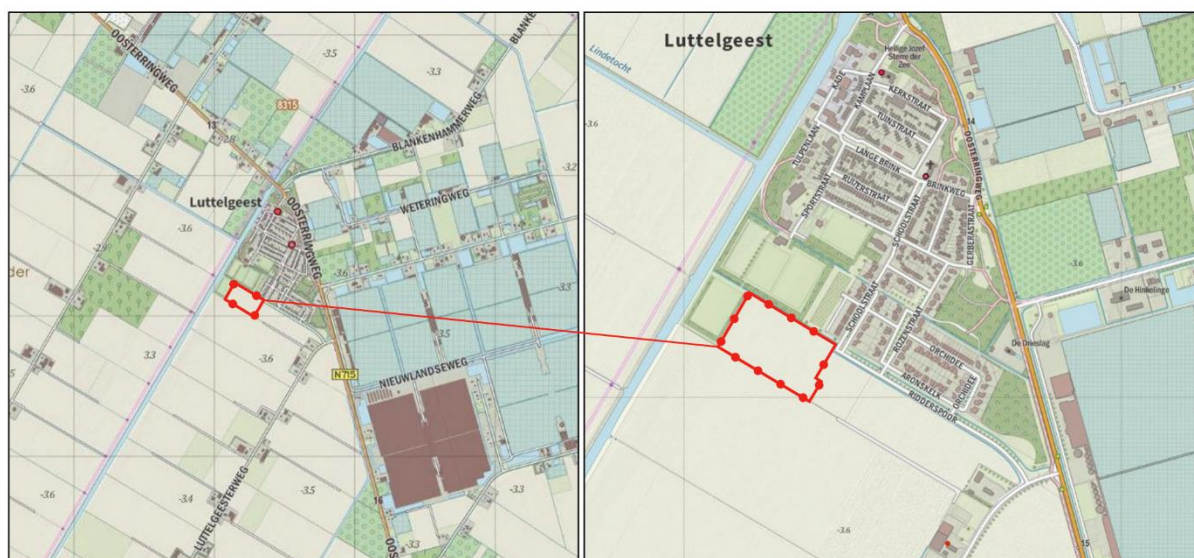
Met vaststelling van het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” is voor fase 1 een passende woonbestemming aan de gronden toegekend. Voor fase 2 en 3 geldt dat op basis van het geldend bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” de gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. Tevens is voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’ teneinde ter plaatse woningbouw mogelijk te maken (artikel 7.1 van het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding”).

Om te kunnen blijven voldoen aan de woningbehoefte is de gemeente Noordoostpolder voornemens om fase 2 en 3 van ‘Luttelgeest Fase 4’ ten uitvoer te brengen, hierbij wordt op basis van de ter plaatse geldende wijzigingsbevoegdheid de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd in de bestemming ‘Woongebied’ met bijbehorende bouwvlakken.

Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Hierin wordt aangetoond dat de voorgenomen 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 ligt ten zuiden van de kern Luttelgeest. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Luttelgeest 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 wijzigingsplan ‘Luttelgeest, fase 4’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00710-VS01) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

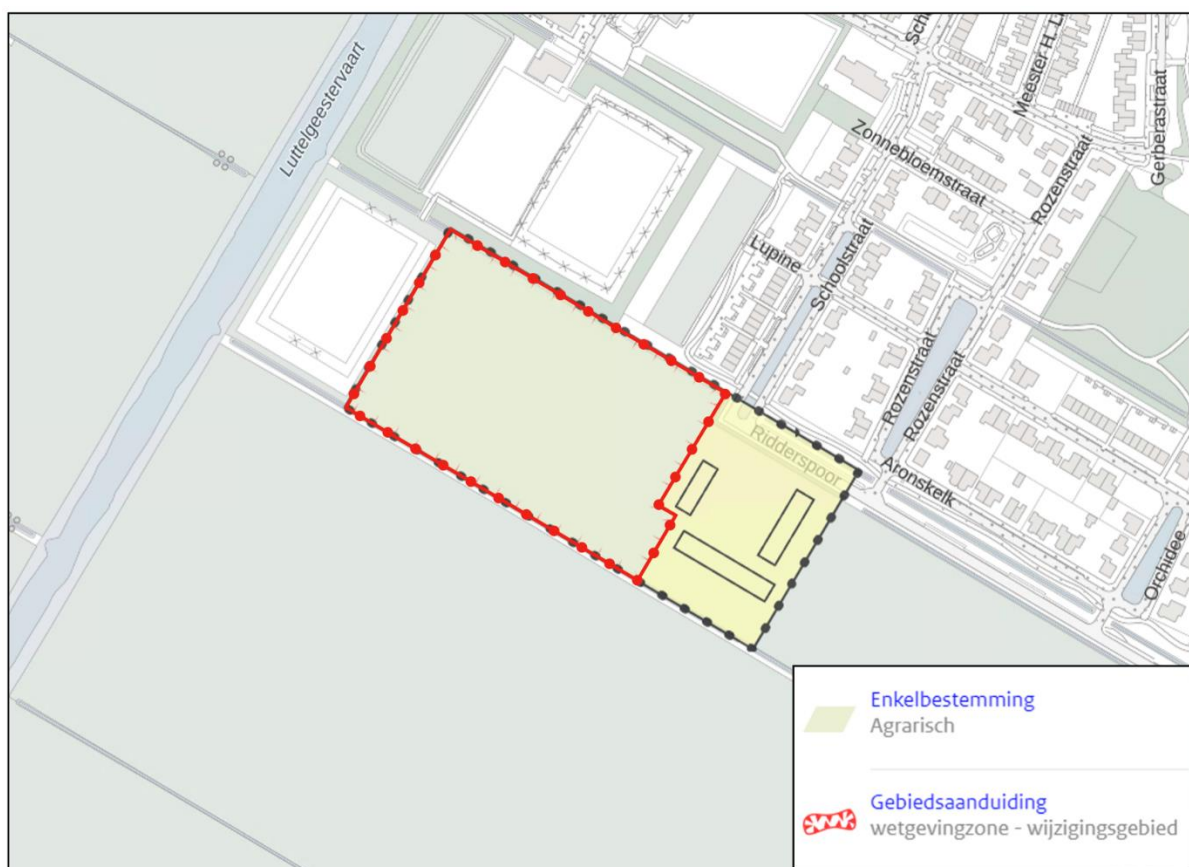
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan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

1.4 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” welke op 11 oktober 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen ‘Agrarisch’. Daarnaast geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Hierna wordt ingegaan op de geldende bestemmingen en gebiedsaanduiding binnen het plangebied.

Bestemming: Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, de waterhuishouding, extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, sloten en watergangen en kavelpaden. Verder zijn de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere-werken, ontsluitingswegen en paden, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' (inclusief bouwvlak(ken) en bijbehorende aanduidingen), mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het maximale aantal woonhuizen bedraagt 53;
- b. uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen gebouwde óf aaneengebouwde (in rij) woonhuizen zijn toegestaan;
- c. de actuele woningbehoefte is door middel van marktonderzoek en een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte overeenkomstig het bepaalde in 9.2 tot en met 9.6, en;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale en/of externe veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4.3 Strijdigheid

Met voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied' om ter plaatse woningbouw in de vorm van 53 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en dat de voorgenenomen 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

2.1.1 Noordoostpolder

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, Rutten 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.

2.1.2 Luttelgeest

Luttelgeest ligt in het noordoosten van de polder, ten noorden van het dorp Marknesse. Naast de dorpskern behoort een groot stuk polderland tot het dorp. Deze is naast landbouwgebied ook het grootste tuinbouwgebied van de Noordoostpolder met grote kassencomplexen. Ten noordwesten van het dorp vindt men het Kuinderbos. Dit bos ligt op het grondgebied van Luttelgeest langs de grens van de provincie Friesland.

De plaatsnaam is ontleend aan een kleine plaats die bij de stad Kuinre lag. Bij de ontstaansgeschiedenis van het dorp Luttelgeest is veel discussie geweest. Luttelgeest mocht geen concurrentie betekenen voor Kuinre als verzorgingskern en moest daarom klein blijven. Ook de ligging van de dorpenring ten opzichte van het dorp leidde tot discussie. Men was het lange tijd niet eens of Luttelgeest een langs- of een kruisdorp moest worden. Luttelgeest werd in het definitieve ontwerp gepland voor maximaal 1.000 inwoners. Het dorp werd voornamelijk gebouwd voor land- en tuinbouwarbeiders, met een beperkt voorzieningenniveau. Luttelgeest werd uiteindelijk een langswegdorp aan de westzijde van de ring. De groene mantel ten zuiden en ten westen leverde een goede beschutting tegen de zuidwesterwind. De groene mantel omvatte scholen, een gymnastieklokaal, een sportveld en een begraafplaats.

Luttelgeest is één van de kleinere dorpen van de Noordoostpolder. De kaartbeelden uit de verschillende perioden laten zien dat Luttelgeest een geringe groei van woningbouw heeft gekend. Het dorp is nog steeds compact, de groene mantel omsluit nog vrijwel het gehele dorp.

Recente uitbreidingen vinden plaats aan de zuidzijde van het dorp. Hier maakt de oorspronkelijke groene mantel plaats voor een nieuwe woningbouwlocatie met een nieuw aangeplante groene mantel.

De omgeving van Luttelgeest is wel flink veranderd. Open polderlandschap en verre doorzichten hebben plaats gemaakt voor de snel groeiende glastuinbouw en boomgaarden.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Luttelgeest. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de woonbebouwing ten noorden van het plangebied en agrarische cultuurgroonden aan alle overige zijden. De functionele structuur van de directe omgeving kenmerkt zich voornamelijk door woonfuncties, agrarische cultuurgroonden en de grootschalige (glas)tuinbouwbedrijven ten oosten.

Het plangebied, met een oppervlakte van circa 3 hectare, wordt aan de noordzijde begrensd door woonpercelen en sportvelden. Ten westen van het plangebied zijn eveneens sportvelden aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt fase 1 van ‘Luttelgeest Fase 4’, de gronden zijn ten tijde van het schrijven van dit wijzigingsplan nog onbebouwd. Ten zuiden van het plangebied zijn agrarische cultuurgroonden aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld vanaf de Schoolstraat weergegeven.



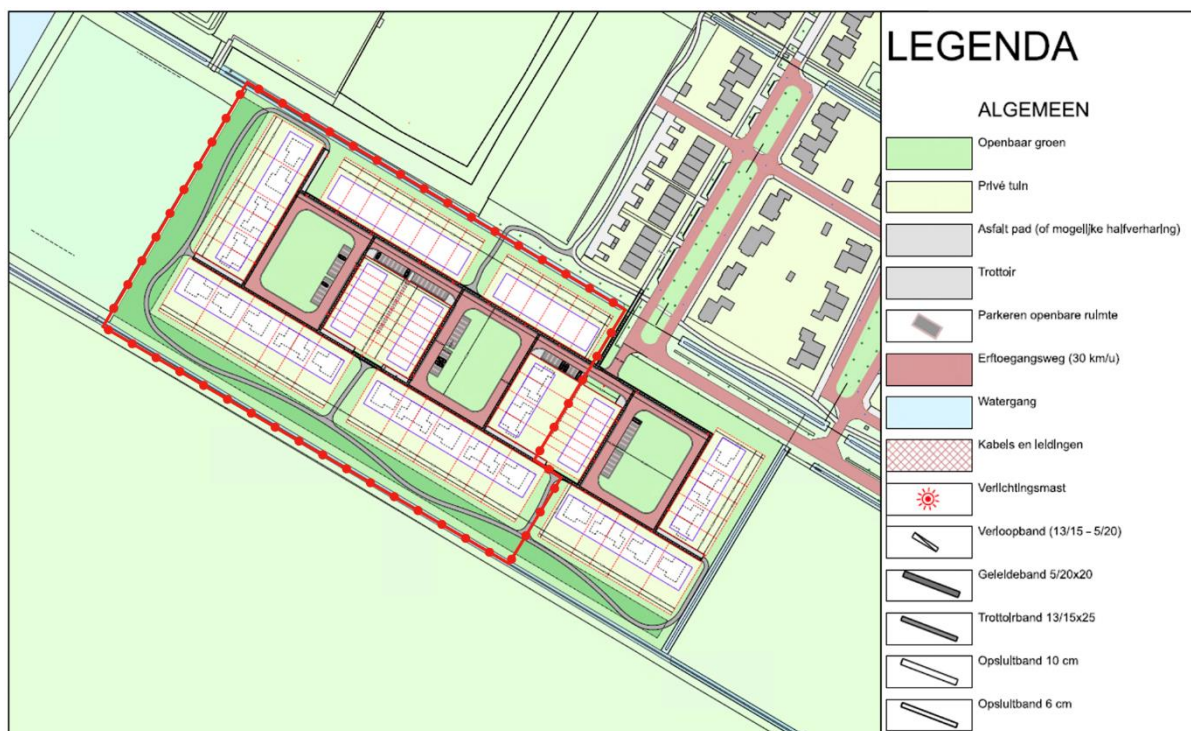
Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

De gemeente Noordoostpolderis voornemens het plangebied te ontwikkelen als woningbouwlocatie, een en ander met bijbehorende infrastructurele-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied maakt onderdeel uit van het uitbreidingsproject ‘Luttelgeest Fase 4’.

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in maximaal 53 woningen. Hierbij gaat het om een mix van rijwoningen, levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De gronden gelegen tussen de uit te geven kavels blijven net als in fase 1 in eigendom van de gemeente en worden ingericht als groen. Bij de realisatie zal worden aangesloten op de nieuwe ontsluitingsweg die voor de eerste fase van ‘Luttelgeest Fase 4’ wordt gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is het matenplan Luttelgeest fase 4 van de beoogde ontwikkeling weergegeven. Hierbij is het plangebied indicatief weergegeven met de rode contour. Benadrukt wordt dat het wijzigingsplan een zekere mate van flexibiliteit bevat aangaand de toegestane type woningen. Zo biedt het wijzigingsplan ruimte om in te spelen op marktomstandigheden.



Afbeelding 3.1 Matenplan Luttelgeest fase 4 (Bron: gemeente Noordoostpolder)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Parkeren

3.2.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Noordoostpolder heeft een Nota Parkeernormen waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

3.2.1.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de parkeernormennota behoort de kern Luttelgeest tot de 'overige kernen'. Op basis van de bijbehorende kengetallen blijkt de totale parkeerbehoefte in het plangebied bij uitgifte volgens het matenplan circa 112 parkeerplaatsen te zijn. Wordt er gerekend op grond van uitgifte op basis van invulling met de hoogste parkeerdruk (de variant met het maximaal aantal vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen) dan zijn er in het plangebied 115 parkeerplaatsen nodig.

In onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte per woningtype weergegeven. Opgemerkt wordt dat er een reductiefactor van 1,3 per vrijstaande en twee-onder-één-kapwoning is gehanteerd gelet op de verwachte aanwezigheid van opritten en/of garages bij deze woningtypen.

Parkeerbehoefte uitbreiding Luttelgeest fase 4 - uitgifte volgens matenplan				
Woningtype	Aantal woningen	Parkeerbehoefte	Reductiefactor	Parkeren openbaar
Koop, vrijstaand	9	20,7	9	11,7
Koop, twee-onder-één-kap	14	30,8	12,6	18,2
Koop, Rijwoning	30	60		
Totaal	53	111,5	21,6	29,9
Parkeerbehoefte uitbreiding Luttelgeest fase 4 - uitgifte volgens invulling met hoogste parkeerdruk				
Woningtype	Aantal woningen	Parkeerbehoefte	Reductiefactor	Parkeren openbaar
Koop, vrijstaand	23	52,9	23	29,9
Koop, twee-onder-één-kap	7	15,4	6,3	9,1
Koop, Rijwoning	23	46		
Totaal	53	114,3	29,3	39

Het parkeren bij de woningen vindt, met betrekking tot de geplande vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen, plaats in de vorm van twee parkeerplekken op eigen terrein (oprit en/of garage) per woning. Daarnaast is in het openbaar gebied, langs de wegen in het plangebied langsparkeren voorzien voor de overige woningen en het aandeel bezoekers. Uit het stedenbouwkundig matenplan blijkt dat er voldoende ruimte aanwezig is om binnen het plangebied te kunnen voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. De regels van dit wijzigingsplan bieden daarnaast de mogelijkheid tot het aanleggen van extra parkeerplaatsen mocht dit nodig zijn.

3.2.2 Verkeer

3.2.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

In de Nota Parkeernormen is aangegeven dat de gemeente Noordoostpolder qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel- in de categorie 'matig stedelijk' ligt. Tussen Emmeloord en de rest van de gemeente zit echter duidelijk

verschil, de dorpen en het buitengebied hebben een veel lagere omgevingsadressendichtheid. Voor dorpen en het buitengebied wordt daarom uitgegaan van niet stedelijk.

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: ‘Koop, vrijstaand’, ‘koop, twee-onder-één-kapwoning’ en ‘koop, hoek/tussenwoning’;
- Verstedelijkingsgraad: Niet stedelijk (bron: Nota Parkeernormen Noordoostpolder)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

De gemiddelde verkeersgeneratie voor één vrijstaande woning, twee-onder-een-kapwoning en rijtjeswoning bedraagt op basis van de opgesomde uitgangspunten respectievelijk 8,2, 7,8 en 7,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De gemiddelde verkeersgeneratie bedraagt hiermee bij uitgifte volgens het matenplan voor de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen respectievelijk (8,2 x 9) 73,8, (7,8 x 14) 109,2 en (7,4 x 30) 222 vervoersbewegingen per weekdagemaal. De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling (fases 1, 2 en 3) bedraagt afgerond 405 vervoersbewegingen per weekdagemaal. Bij een andere invulling van het aantal verschillende woningtypen is slechts sprake van een zeer beperkte toe- of afname van bovenstaande aantal verkeersbewegingen.

De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

3.2.2.3 Ontsluiting

Het verkeer binnen het plangebied wordt zoals hiervoor reeds aangeven ontsloten via de nieuw aan te leggen buurtontsluitingsweg op het Ridderspoor/de Schoolstraat. De bestaande wegenstructuur is van voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen in de richting van de te oosten van Luttelgeest gelegen N715. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met langzaam verkeer en fietsers.

3.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

Het betreft een project 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. De woonfunctie voor het plangebied geeft Luttelgeest toekomstperspectief. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is.

In dit wijzigingsplan worden maximaal 53 woningen mogelijk gemaakt. Het plan moet dus aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De ‘laddertoets’ moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Het plangebied is momenteel bestemd als ‘Agrarisch’. Het realiseren van een (uitbreiding van een) woonwijk is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ moet de toelichting van het bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 (uit 2015) is in de komende 10 jaar een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Met andere woorden: voor de periode tot en met 2025 is de gemiddelde woningbehoefte voor Noordoostpolder 100 nieuwe woningen per jaar. De 100 woningen per jaar zijn geen jaarmaximum. Als de

markt grotere afzetmogelijkheden biedt, kan die kans worden gegrepen, zolang de totale groeiprognoze voor 10 jaar niet wordt overschreden.

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

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

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

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

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

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten die onderbouwen dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

In voorliggend geval wordt gekozen voor uitbreiding op een locatie buiten bestaand stedelijk gebied omdat er in het dorp Luttelgeest geen geschikte inbreidingslocaties (meer) zijn die op stedenbouwkundige en plan economische wijze verantwoord ontwikkeld kunnen worden. Enkel aan de zuidzijde van het dorp zijn er nog mogelijkheden tot uitbreiding. Dit verkiest de gemeente boven verdichting op groene plekken binnen de dorpskern die vanuit het ontwerpprincipe van Luttelgeest hun stedenbouwkundige waarde nog steeds vervullen. De inwoners van Luttelgeest hechten aan het groene karakter van het dorp. De keuze om op deze locatie uit te breiden is tot stand gekomen in nauw overleg met het dorp en is vastgelegd in de ontwikkelperspectieven.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid en het plan in overeenstemming is met de principes van 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 de ‘Omgevingsvisie FlevolandStraks’

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het ontwikkelen van een uitbreidingslocatie in Luttelgeest, waarmee invulling wordt gegeven aan de lokale woningbehoefte. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek ‘Het Verhaal van Flevoland’).

4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

4.2.2.1 Algemeen

Per 1 januari 2022 treedt naar alle waarschijnlijkheid 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 groenblauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

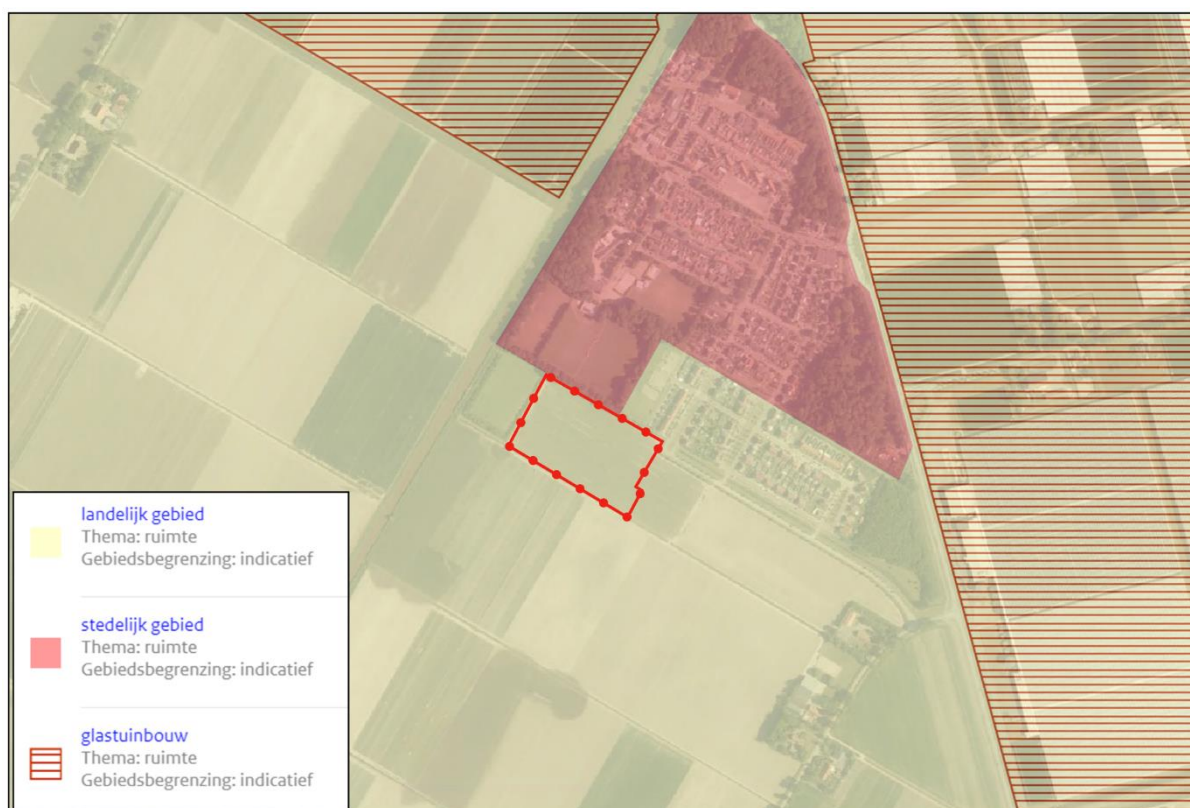
De provincie wil verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf ter hand nemen, samen met partners. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen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

Landelijk gebied

Het plangebied maakt binnen het thema ‘Ruimte’ onderdeel uit van het ‘landelijk gebied’ zoals hieronder te zien is in afbeelding 4.1. De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften.

Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich in de eerste plaats richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economisch draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. In de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de voorwaarden en maatvoering concreter uitgewerkt. Verder moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een landschappelijke inpassing en een goede verkeersafwikkeling.

Ondanks dat feitelijk sprake is van een ontwikkeling in ‘landelijk gebied’ is het ook van belang om de beleidsuitgangspunten voor het ‘stedelijk gebied’ hierbij te betrekken. Er is immers sprake van een uitbreiding van een bestaande kern die onderdeel gaat uitmaken van het ‘stedelijk gebied’.



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

Stedelijk gebied

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.

Verstedelijking (wonen)

In de afgelopen decennia is in Flevoland onvoldoende gedifferentieerd gebouwd. De nadruk lag op ruime eengezinswoningen. Hoewel Flevoland een opvangtaak voor andere delen van Nederland behoudt, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke behoeften van ouderen, alleenstaanden en starters, omdat de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende aan tegemoet komt.

Naast de bouw van nieuwe woningen wordt kwaliteitsbehoud van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Een deel van het bebouwde gebied is toe aan herstructurering. Vooral in oudere wijken moeten de bestaande woningvoorraad en de zorginfrastructuur worden aangepast. De combinatie van uitbreidingsopgave en herstructureringsopgave biedt de mogelijkheid om in te spelen op de veranderende, meer gedifferentieerde behoefte aan woningen en andere functies.

Kernpunten zijn onder meer:

- Huisvesting voor kleinere huishoudens;
- voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur-)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- differentiatie van woonmilieus.

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

Het voorliggende plan voldoet aan de door de provincie voorgestane bundeling van stedelijke ontwikkeling en concentratie van nieuwe bebouwing aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Het plangebied sluit direct aan op bestaand bebouwd gebied maar heeft momenteel echter een landelijke functie. In paragraaf 4.1.4 is echter reeds ingegaan op de reden waarom in dit geval wordt gekozen voor uitbreiding.

Daarnaast wordt met de gewenste ontwikkeling ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod voor de lokale behoefte. Zo wordt er een mix van vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijtjeswoningen gerealiseerd. Hiermee is er sprake van een aanbod voor verschillende doelgroepen en wordt bijgedragen aan de differentiatie van woonmilieus.

Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het ‘Omgevingsprogramma Provincie Flevoland’.

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

Het plangebied ligt op circa 3,2 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals aangegeven in paragraaf 5.7.2.3 worden er gelet op de afstand tot het NNN en de aard en

omvang van de ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

4.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, 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.

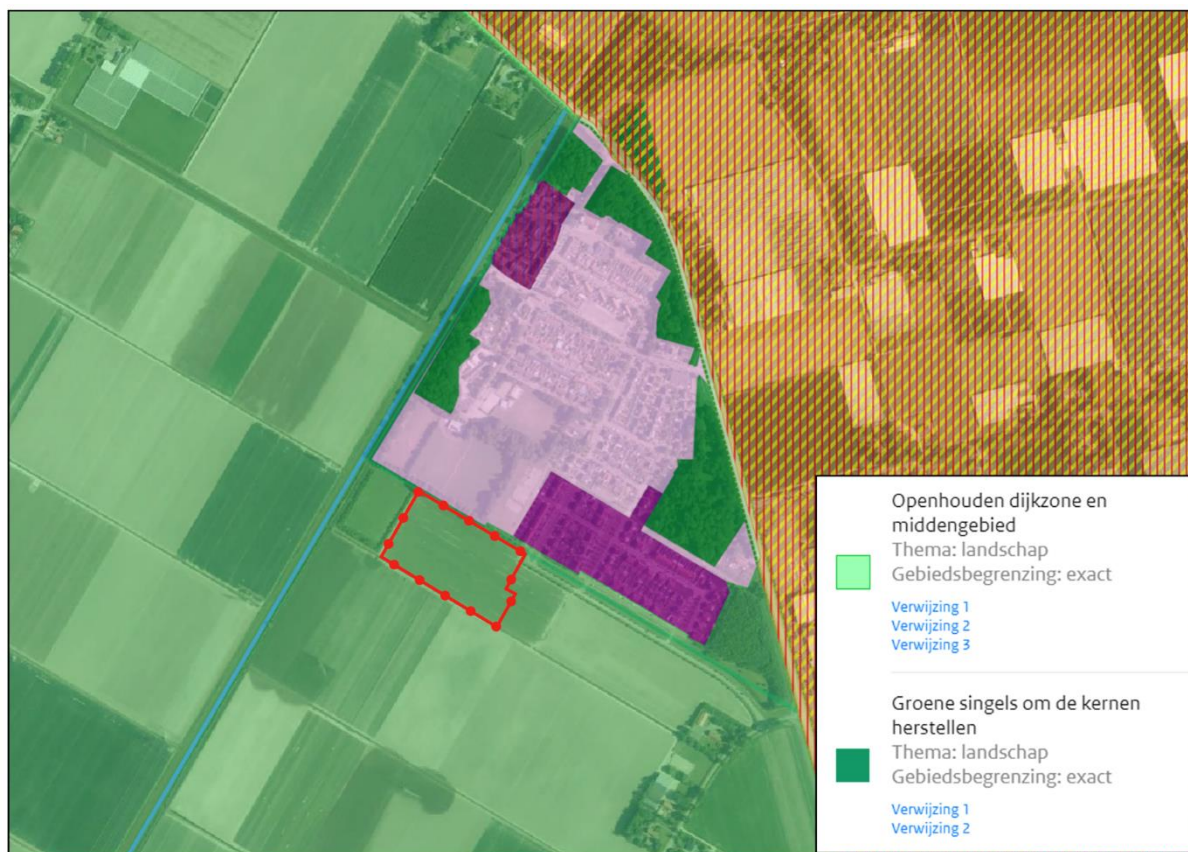
4.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen

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.

Het plangebied is op de structuurvisie-themakaart niet aangeduid als potentiële woningbouwlocatie (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 4.2 Uitsnede structuurvisie-themakaart (Bron: gemeente Noordoostpolder)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Noordoostpolder 2025’

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van de kern Luttelgeest met woningbouw. Hoewel deze locatie in de structuurvisie nog niet is aangewezen als ontwikkellocatie, is deze locatie in het ‘Ontwikkelperspectief Luttelgeest’ wel reeds aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw (zie paragraaf 4.3.3). Bovendien wordt voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt op basis van een in het geldend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hiermee is ook op basis van het geldend bestemmingsplan de locatie aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw.

Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van het dorp Luttelgeest (zie ook paragraaf 4.3.2 en 4.3.4). Dit plan is in overeenstemming 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

In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat dat de Noordoostpolder klaar is voor groei en daar ruimte voor biedt. De gemeente werkt toe naar een woningmarkt met een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, in alle dorpen en in Emmeloord. Niet alleen in het aantal woningen, maar ook in variatie. Zo is er voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen en stimuleren we de doorstroming. Een goede mix van woningen in dorpen en wijken versterkt de leefbaarheid. De gemeente richt zich in het bijzonder op starters, jongeren die terugkeren naar de polder en ouderen. De gemeente wil dat woningen duurzaam en levensloopbestendig zijn en dat ze in een groene, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving staan.

Voorliggend wijzigingsplan is bewust flexibel opgesteld om optimaal invulling te kunnen geven aan individuele woonwensen en in te kunnen spelen op de actuele vraag vanuit de markt. Zo worden er verschillende soorten woningen (rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen) gebouwd. Hierdoor kan er een brede doelgroep worden bediend. Zo zijn de rijwoningen en tweekappers (zeer) geschikt of geschikt te maken voor starters en senioren. Daarnaast kunnen met de vrijstaande woningen, maar ook met de tweekappers de ‘doorstromers’ worden bediend.

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

4.3.3 Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder (2021-2026)

4.3.3.1 Algemeen

Op 16 april 2016 zijn de ontwikkelperspectieven dorpen voor de periode 2015-2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkelperspectieven 2015-2020 zijn gezien hun beperkte looptijd een momentopname. Veel doelen zijn of ingevuld en/of achterhaald. De conjunctuur is veranderd, en er is sprake van een gespannen woningmarkt met een nadrukkelijke vraag naar woningen. Daarnaast is in oktober 2020 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Vanuit de gemeenteraad is bij het vaststellen van de woonvisie gevraagd om een ontwikkelperspectief voor Emmeloord. Vanuit de dorpen was de wens om de ontwikkelperspectieven 2015-2020 te herzien. Dit zijn de ontwikkelperspectieven voor Emmeloord en de dorpen voor de periode 2021-2026. Hierin staan de locaties die voor (her)ontwikkeling in aanmerking komen. De inpasbaarheid en wenselijkheid van de ontwikkellocaties moet nader onderzocht worden, hierbij wordt een integrale afweging gemaakt. De ontwikkelperspectieven zijn een momentopname. Komen er in de komende periode nieuwe potentiële locaties/andere inzichten dan worden de perspectieven waar nodig aangepast.

Het doel van de ontwikkelperspectieven is het in kaart brengen van (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Emmeloord en de dorpen voor de komende vijf jaar.

4.3.3.2 Luttelgeest

Luttelgeest ligt op een onregelmatige kavel langs de dorpenring (Oosterringweg). Het dorp ligt in een hoek tussen de vaart en de naar het zuiden afbuigende weg. De beschikbare driehoekige ruimte is opgevuld met woonbebouwing, waarbij de kerken aan de invalswegen liggen. Het dorp werd voornamelijk gebouwd voor land- en tuinbouwarbeiders, met een beperkt voorzieningenniveau. Marknesse, met meer voorzieningen, ligt 3,5 kilometer verderop. Er ontstonden twee verschillende dorpsentrees om beide hoeken van het dorp goed uit te laten komen.

Luttelgeest staat open voor organische groei en vindt die manier van groeien ook het mooiste. Luttelgeest vindt het belangrijk om haar identiteit te behouden en elkaar als bewoners te kennen, vandaar organische groei.

Luttelgeest wordt uitgebreid met Luttelgeest fase 4. Met dorpsbelang en de klankbordgroep is de invulling van deze locatie besproken. Een andere potentiële ontwikkellocatie is het groene kruisgebouw. Deze is in eigendom van een ontwikkelaar. Aan de Lange Brink staat een voormalig kerkgebouw met een tuin, deze locatie is in eigendom van een ontwikkelaar en de mogelijkheden voor een andere invulling worden onderzocht.

4.3.3.3 Toetsing initiatief aan Dorpsplan Kraggenburg

Voorliggend wijzigingsplan sluit aan bij de lokale woningbouwbehoefte en de voorkeur vanuit het dorp voor uitbreiding op deze locatie, zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief.

4.3.4 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

4.3.4.1 Algemeen

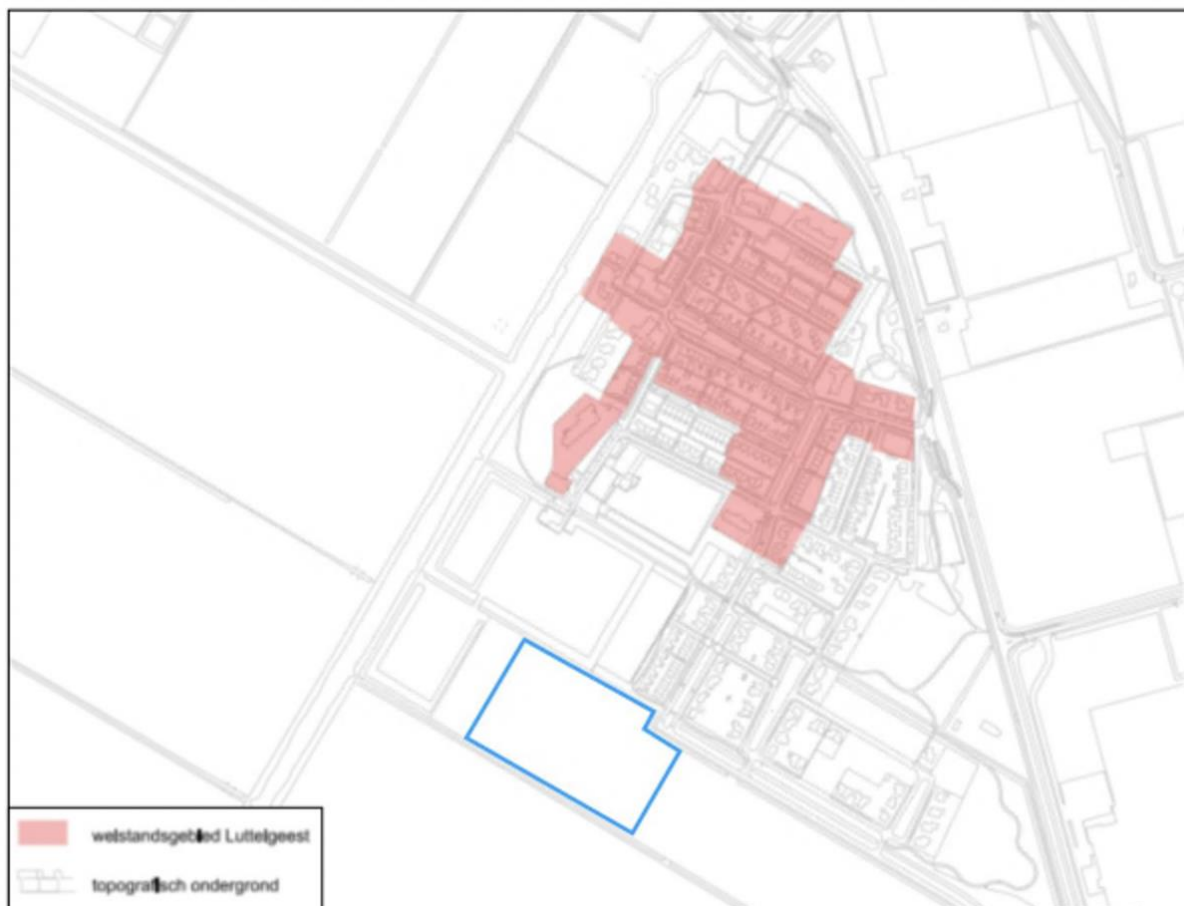
Op 29 november 2016 heeft de raad de welstandsnota ‘Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid’ vastgesteld. De welstandsnota geeft richting aan het welstandstoezicht in de Noordoostpolder en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. 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.

Uit onderstaande uitsnede van de welstandsgebiedenkaart blijkt dat het gebied voor Luttelgeest fase 4 (door middel van het blauwe kader aangeduid) in welstandsvrij gebied ligt.



Afbeelding 4.3 Uitsnede welstandsgebiedenkaart Welstandnota (Bron: gemeente Noordoostpolder)

In paragraaf 6.1 van de welstandnota wordt aangegeven dat voor nieuwbouwontwikkelingen mogelijk beeldkwaliteitsplannen opgesteld kunnen worden.

4.3.4.2 Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als toetsingskader voor de beeldkwaliteit binnen het plangebied.

In het beeldkwaliteitsplan, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de omgeving, wordt onder andere ingegaan op de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de nieuwe woningen, en op de invulling van de openbare ruimte. Hieraan zijn vervolgens specifieke beeldkwaliteitscriteria gekoppeld.

De beeldkwaliteitscriteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat de gemeente belangrijk vindt om samenhang in beeldkwaliteit te krijgen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria opgenomen in relatie tot thema’s zoals:

- plaatsing;
- vormgeving;
- detail/materiaal/kleur;
- erfafscheidingen;

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandnota gemeente Noordoostpolder

Bij vaststelling van het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” is het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader vastgesteld als onderdeel van de welstandnota. Voor het volledige beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

4.3.6 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder

4.3.6.1 Algemeen

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

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

4.3.6.2 Landelijke eisen

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot bijna-energie neutrale woningen vanaf 2021. Het beleid is erop gericht dat de EPC-eis in het Bouwbesluit per 31 december 2020 dichtbij nul komt te liggen, oftewel bijna-energie neutraal. De eis wordt vanaf 2020 op andere wijze bepaald, maar komt ongeveer overeen met een EPC van 0,2. De huidige eis is een EPC van 0,4.

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.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder’

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

4.3.7 Bestemmingsplan ‘Luttelgeest, uitbreiding’

4.3.7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” regelt het gebruik van de gronden en opstallen in een gebied aan de zuidzijde van de kern Luttelgeest. Via afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.1 kunnen de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ worden gewijzigd van de bestemming ‘Agrarisch’ naar de bestemming ‘Woongebied’. De voorgenoemde aanduiding is opgenomen op het plangebied waardoor gebruik kan worden gemaakt van de betreffende bevoegdheid.

Hierna wordt in gegaan op de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid.

4.3.7.2 Artikel 7.1: Wetgevingszone – wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied’ te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’ (inclusief bouwvlak(ken) en bijbehorende aanduidingen), mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het maximale aantal woonhuizen bedraagt 53;
- b. uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen gebouwde óf aaneengebouwde (in rij) woonhuizen zijn toegestaan;
- c. de actuele woningbehoefte is door middel van marktonderzoek en een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte overeenkomstig het bepaalde in 9.2 tot en met 9.6, en;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale en/of externe veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.7.3 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

Hierna wordt puntsgewijs aan de gestelde voorwaarden getoetst:

- a. Het maximale aantal woningen van 53 is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan;
- b. In de regels en op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is vastgelegd dat uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. In voorgaande paragrafen met betrekking tot rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid is aangetoond dat er een actuele woningbehoefte is;
- d. In paragraaf 3.2 (Verkeer en Parkeren) is uiteengezet dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- e. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels is in het voorliggende wijzigingsplan aangesloten op artikel 4 van het bestemmingsplan 'Luttelgeest, uitbreiding'. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied dezelfde beeldkwaliteitseisen als voor het ten oosten gelegen woongebied. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling goed aan op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.
In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan alle relevantie milieu- en omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende functies niet in de ontwikkelmogelijkheden worden belemmerd.

Gelet op het vorenstaande wordt in voorliggend geval voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid.

4.3.8 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 of wijzigingsplan 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 of wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

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 de nieuwe woningen 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

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied ligt. In tabel 1 worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

De wettelijke geluidszone bevindt zich aan weerszijde van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- en fietspaden en vluchtstroken behoren niet tot de weg.

Binnen de zone van een weg moet akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting op de binnen de zone gelegen woning(en).

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het feit dat voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

Het voornemen voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, namelijk woningen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich echter enkel 30 km/uur- wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen wordt dan ook formeel niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen kan echter wel van belang zijn bij de beoordeling of sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’, bijvoorbeeld bij drukke 30 km/uur- wegen.

In voorliggend geval betreft het in alle gevallen 30 km/uur- wegen waar slechts sprake is van bestemmingsverkeer van en naar de kern Luttelgeest en de in het buitengebied gelegen woon- en bedrijfspcelen. De verkeersintensiteit op deze wegen is dusdanig laag dat geen relevante geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï te verwachten is. Verwacht wordt dan ook dat ter plaatse aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Algemeen

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” heeft Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het bodemonderzoek is in 2020 opgesteld. Nadien hebben ter plaatse van het plangebied geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Gelet op het vorenstaande wordt het bodemonderzoek actueel geacht en biedt het onderzoek een actueel inzicht in de milieuhygiënische staat van de bodem.

Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect ‘bodemkwaliteit’ vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

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 deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

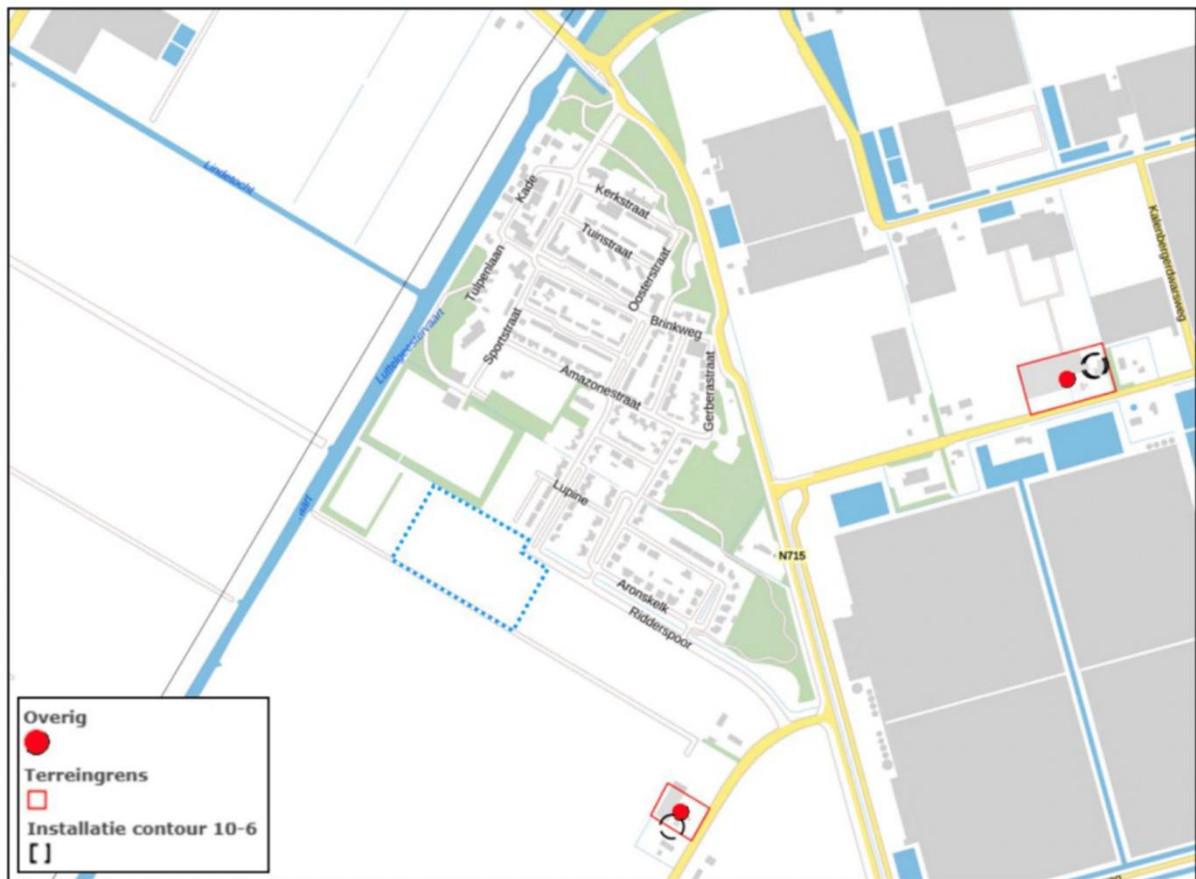
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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

Uit de inventarisatie blijkt 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.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele functies waarbij een risicovolle installatie aanwezig is binnen de bijbehorende terreingrens. Een en ander is te zien in afbeelding 5.1. Het gaat in beide gevallen om de aanwezigheid van een bovengrondse tank voor de opslag van propaan of een ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. Deze risicovolle installaties hebben een eigen risicocontour die volledig of grotendeels ligt binnen de eigen terreingrens. Het plangebied is ten opzichte van beide installaties op ruim voldoende afstand gelegen zodat van een relevant risico geen sprake is.

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 VNG-uitgave 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 de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Luttelgeest. Rondom het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen en agrarische cultuurgronden aanwezig. Daarnaast zijn ten noorden en westen van het plangebied sportvelden aanwezig. Gelet hierop is ter plaatse van het plangebied sprake van een verhoogde geluidsbelasting. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling behelst het bouwen van woningen ten zuiden van de kern Luttelgeest. Woonfuncties zijn geen milieubelastende functie en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties.

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 functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

Rondom de kern Luttelgeest, en hiermee ook rondom het plangebied, zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen. Ten noorden en oosten van het plangebied betreft dit met name (glas)tuinbouwbedrijven. Voor deze bedrijven zijn de adviesafstanden voor alle milieuaspecten maatgevend. Ter plaatse en aan de overige zijden zijn echter ook veehouderijen toegestaan. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur.

Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

In de hiernavolgende tabel worden milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Sportcomplex/ buitensportvelden <i>Sportstraat 30</i>	3.1	30 meter voor geluid	12 meter
Openlucht ijsbaan <i>Sportstraat 30</i>	4.2	100 meter voor geluid en 50 meter voor gevaar	60 meter
Basisschool <i>Sportstraat 26</i>	2	10 meter voor geluid	160 meter
Agrarische (glas)tuinbouwbedrijven <i>Nieuwlandseweg 1 (dichtstbijzijnde)</i>	3.2	50 meter voor geur	510 meter
Grondgebonden veehouderij <i>Luttelgeesterweg 25</i>	3.2	10 meter voor stof en geluid	400 meter

In voorliggend geval wordt in nagenoeg alle gevallen aan de richtafstanden voldaan. Uitsluitend ten aanzien van de sportvelden en de ijsbaan wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Gelet op het vorenstaande is ten aanzien van deze functies een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) voldoen aan de richtwaarden zoals die in de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” (stap 2) zijn opgenomen. De geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit worden eveneens gerespecteerd.

Het maximaal geluidniveau ten gevolge van het menselijk stemgeluid bedraagt ten hoogste 74 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de kopse gevel van de eerstelijns bebouwing en 70 dB(A) ter plaatse van de overige locaties. De richtwaarden uit stap 2 worden hiermee niet gerespecteerd.

De kopse gevel zou als geluiddoof kunnen worden uitgevoerd, terwijl de voorschriften uit het Activiteitenbesluit voor de overige locatie wel worden gerespecteerd. Bovendien zal tevens de geluidnorm aangaande het binnenniveau voor alle woningen worden behaald. Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een geluidafschermende maatregel tussen sportvelden en woningen alsmede het geluiddoof uitvoeren van de kopse gevel is daarmee niet noodzakelijk.

Blijkens het bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor het verloop van de wijzigingsplanprocedure en de realisering van de nieuwe woningen.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Uit paragraaf 5.5 is reeds gebleken dat het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel waar planologisch gezien een grondgebonden veehouderij is toegestaan, op een afstand van 400 meter van het plangebied ligt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter als bedoeld in de Wgv. Overige agrarische bedrijfspercelen waar veehouderij zijn toegestaan liggen op grotere afstand van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Veehouderijen worden vanwege deze ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000 gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een 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 6,6 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

habitatypen 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 4 bij deze toelichting.

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

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het plangebied, maar dit effect is incidenteel en kortstondig en heeft geen negatief effect op het beschermd (natuur)gebied.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *Algemeen*

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

In het kader van het bestemmingsplan “Luttelgeest, uitbreiding” is in 2020 door Jansen&Jansen groenadviesbureau ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Aangezien het onderzoek in 2020 is uitgevoerd, het gebied sindsdien onbebouwd is gebleven en in gebruik is geweest als agrarische cultuurgrond wordt de quickscan actueel geacht.

Hierna worden de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek beknopt samengevat. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.3.2 *Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek*

Flora

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Amfibieën, vissen en reptielen

De kavelsloten/oeveren rond het plangebied zijn onderdeel van het leefgebied van algemene amfibieënsoorten. Voor de te verwachten soorten geldt op basis van provinciaal soortenbeleid een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vrijstelling houdt echter geen vrijstelling van de algemene zorgplicht in. Om invulling te geven aan deze zorgplicht dienen de werkzaamheden op een vis- en amfibievriendelijke wijze te worden uitgevoerd. Eventuele herprofilering dient te worden uitgevoerd in de periode van 1 september tot half november. De exacte werkwijze dient te worden afgestemd met een deskundige op het gebied van deze soortgroepen.

Naast algemene amfibieën maken mogelijk ook de specifiek beschermde rugstreeppadden gebruik van de kavelsloten als voortplantingswater. Het is noodzakelijk om de functie van de kavelsloten voor rugstreeppadden nader te onderzoeken.

Vogels

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Negatieve effecten op jaarrond beschermde verblijfplaatsen zijn niet te verwachten.

Tijdelijk beschermde verblijfplaatsen

Werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken mogen niet worden uitgevoerd tijdens de piek van het broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 augustus. Echter ook buiten de piek van het broedseizoen zijn actieve nesten beschermd. Als er een actief nest wordt aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt.

Zoogdieren

Vleermuizen

De aanwezigheid van beschermde functies voor vleermuizen kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek of aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Overige soorten

Het is mogelijk dat algemene grondgebonden zoogdiersoorten, waaronder algemene muizen-soorten gebruik maken van de oevers van de kavelsloten. Voor de te verwachten soorten geldt op basis van provinciaal soortenbeleid een ontheffing bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt een algemene zorgplicht richting deze soorten. Aan deze zorgplicht kan invulling worden gegeven door, wanneer hier gewerkt wordt, te werken buiten de kwetsbare periode van voortplanting en winterrust; de periode van 15 augustus tot 1 december is hiervoor het meest gunstig.

Libellen en dagvlinder

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Overige ongewervelden

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Belangrijkste conclusie

Overtreding van de Wet natuurbescherming kan niet worden uitgesloten, mogelijk zijn er beschermde functies van rugstreeppadden aanwezig in het plangebied. Mogelijk maakt de specifiek beschermde rugstreeppad gebruik van de kavelsloten als voortplantingswater. Het is noodzakelijk om de functie van de kavelsloten voor rugstreeppadden nader te onderzoeken.

5.7.3.3 Aanvullend natuuronderzoek rugstreeppad

Ten behoeve van voorliggend plan heeft Jansen&Jansen groenadviesbureau een onderzoek gedaan naar de functie van het plangebied voor rugstreeppadden. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze plantoelichting.

Effecten

Het kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat het plangebied in de huidige situatie een specifieke functie heeft binnen het leefgebied van rugstreeppadden. Wel komt uit het onderzoek naar voren dat er rugstreeppadden voorkomen in de grotere omgeving van het plangebied en dat het plangebied geschikt leefgebied vormt voor de rugstreeppad. De voorgenomen ingreep heeft, mits rekening gehouden wordt met de rugstreeppad, geen wezenlijke negatieve invloed op beschermde functies van de rugstreeppad.

Toetsing aan de Wet natuurbescherming

De voorgenomen ingreep op zich leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Dit, omdat het plangebied geen specifieke functie heeft voor de rugstreeppad. Door het uitvoeren van de voorgenomen ingreep zullen dan ook geen beschermde functies van de rugstreeppad verloren gaan.

Wel komen er rugstreeppadden voor in de grotere omgeving van het plangebied. Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden kan het plangebied plotseling aantrekkelijk worden als leefgebied voor de rugstreeppad. Rugstreeppadden kunnen in dat geval zeer snel het plangebied gaan gebruiken. Dit moet worden voorkomen.

Door het uitvoeren van grondwerk ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein kunnen er plassen en zandhopen ontstaan op het terrein. Deze zijn bij uitstek geschikt als leefgebied voor rugstreeppadden. Dergelijke terrein kunnen, zeker in de periode tussen april en 15 augustus, zeer snel in gebruik genomen worden door rugstreeppadden. Als het niet zeker is of een dergelijke situatie voorkomen kan worden is het verstandig om uit voorzorg, deze delen van het plangebied af te schermen met amfibieënschermen, om te voorkomen dat rugstreeppadden zich alsnog in het plangebied vestigen.

5.7.4 Conclusie

Er worden ter plaatse geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Voor wat betreft beschermde soorten geldt dat indien rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit het ‘onderzoek rugstreeppad’ het aspect ‘soortenbescherming’ geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeenteraad van Noordoostpolder beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van de archeologische verwachtingskaart beschikt het plangebied over een lage archeologische verwachtingswaarde. Doorvertaald naar de archeologische beleidsadvieskaart houdt dit in dat met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse geen beperkingen gelden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Een en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding waarbij het plangebied indicatief is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische verwachtings- (links) en beleidsadvieskaart (rechts) (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

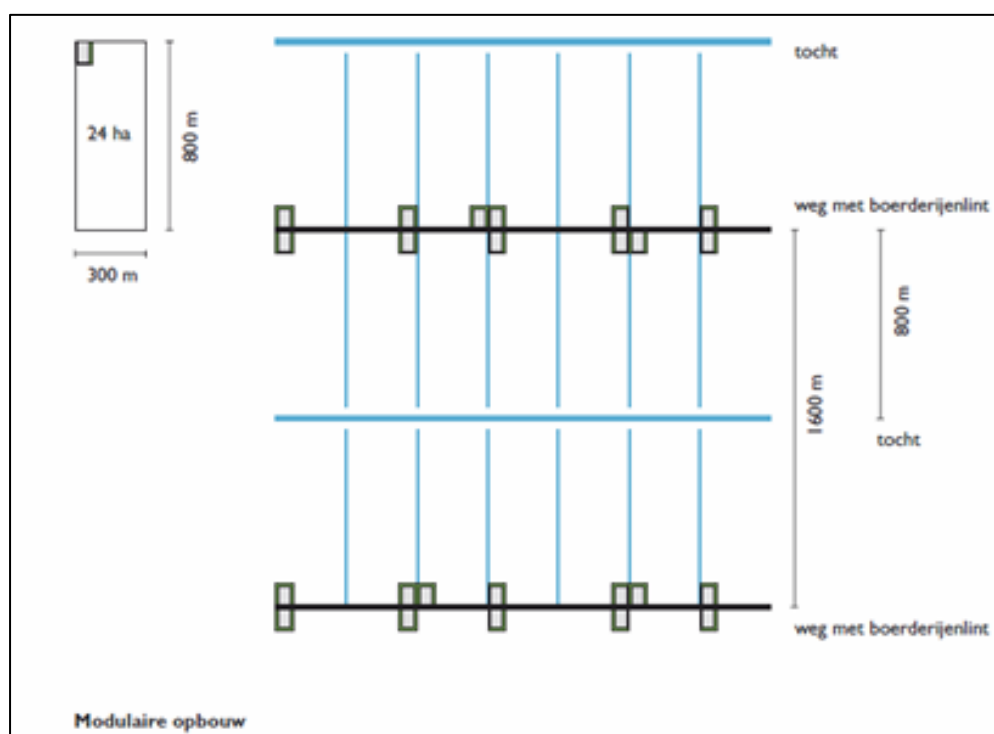
Op basis van cultuurhistorische waardenkaart Flevoland en het gemeentelijke beleidsstuk 'Erfgoed in de gemeente Noordoostpolder, blijkt dat zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden.

De kavels en de directe omgeving waarop de beoogde uitbreiding van Luttelgeest fase 4, is gesitueerd kent een aantal karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit.

De geplande ligging van de uitbreiding borduurt voort op de westelijke grens van fase 1 van Luttelgeest fase 4. Het geheel beslaat ongeveer een hele oorspronkelijke landbouwkavel. Door te kiezen voor deze begrenzing respecteert de uitbreiding het modulaire systeem van verkaveling van de polder en maakt dit na realisatie ook zichtbaar.

Verkaveling

Deze oorspronkelijke verkaveling bestaat uit een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling: Een kavelmaat van 300 langs de weg en 800 meter in de diepte. Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht. Het erf van ca. 1 ha. is gesitueerd aan de weg in de hoek van de kavel, naast de kavelsloot, alleen of in clusters van 2, 3 of 4 erven. Deze modulaire opbouw vormt een basis ontwerpprincipe van Noordoostpolder en is in afbeelding 5.3 weergegeven.



Afbeelding 5.3 Modulaire opbouw Noordoostpolder (Bron: gemeente Noordoostpolder)

Watersysteem

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

De erven

In de stedenbouwkundige opzet van Luttelgeest fase 4 respecteert de karakteristieke verkaveling in de Noordoostpolder. Zo volgt Luttelgeest fase 4 de rechtlijnige verkaveling en worden de woningen in lijn met de bestaande bebouwing in de kern Luttelgeest georiënteerd (zie ook afbeelding 3.1).

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

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

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

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

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



5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ten minste 6,6 kilometer van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.7.2.1 en bijlage 4 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat de in voorliggend wijzigingsplan 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 7 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat

voorliggend wijzigingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.9.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen 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). Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt de waterschapsverordening van het waterschap de Keur.

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 check uitgevoerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het resultaat van deze toets is als bijlage 8 toegevoegd. De adviseur van de gemeente heeft op 21 juli 2021 informeel vooroverleg gehouden met het waterschap.

Beschrijving van het watersysteem

1. Veiligheid/Waterkeringen

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

2. Voldoende Water

Wateroverlast

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. Het plangebied wordt namelijk stedelijk gebied, en hiermee bebouwd en verhard. Om dit te compenseren wordt in de

noordoostelijke groenstrook in het plangebied een retentiestrook aangelegd om deze piekafvoeren voldoende te kunnen bergen.

Voor de compensatie van de toename van het verhard oppervlak binnen het peilgebied van de Lage Afdeling wordt in overleg met het Waterschap een maatwerkberekening uitgevoerd. Nader moet worden bepaald of bij maatgevende gebeurtenissen, rekening houdend met een klimaatadaptatie tot tenminste 2050, bij toepassing van de in het plangebied voorgestelde retentie, voldoende compensatie kan worden geboden. Van afwenteling naar het omliggende gebied mag geen sprake zijn, waardoor een verslechtering van de huidige situatie gaat plaatsvinden.

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Voor het uitgeefbaar terrein (circa 30.000 m²) ten behoeve van woningbouw is voor het toenemend verhard oppervlak gerekend met 30% voor daken en 15% voor verharding.

Dit betekent 45% x 30.000 = 13.500 m²

Voor openbare verharding = 4.500 m²

Totaal 18.000 m²

Er worden ten behoeve van voorliggend plan geen bestaande watergangen gedempt. Hiermee is naast de hoeveelheid verharding geen sprake van overige omstandigheden op basis waarvan compensatie noodzakelijk is. In het informeel vooroverleg is door het waterschap geadviseerd geen nieuw oppervlaktewater te graven ter compensatie van de toename in verharding. Dit vanwege het opbarstrisico en de slechte kwaliteit van het kwalwater ter plaatse.

Rondom en tussen de woningen wordt voorzien in ruime groenstroken. Hiermee wordt voorzien in voldoende mogelijkheden ter buffering en infiltratie van water ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak. De retentie moet voldoende water kunnen bergen. Voorkomen moet worden dat afwenteling van de afvoer van het hemelwater naar het omliggende gebied gaat plaatsvinden leidend tot wateroverlast.

Het schone regenwater afkomstig van de daken en bestratingen wordt in het plangebied door middel van een afzonderlijk DT-riool ondergronds afgevoerd om het ter plaatse van de in de noordoostelijke groenstrook te realiseren retentie bovengronds te laten afvoeren. Door middel van een ‘slok-op’ wordt het te bergen water in de retentie vertraagd afgevoerd naar de noordelijk van deze retentie gelegen kavelsloot. Het DT-riool in het wegcunet wordt voldoende diep aangelegd om de nieuwe wooneigenaren in de gelegenheid te stellen de aan te leggen drainage op eigen terrein eveneens op het DT-riool te kunnen aansluiten.

3. Schoon water

Goede structuur diversiteit

Voor zover sprake zal zijn van de herinrichting van het bestaande watersysteem (hier is in beginsel geen sprake van) wordt gestreefd naar het behouden van een ecologisch gezond watersysteem.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe ‘schoon houden, scheiden, zuiveren’. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt, waardoor alle verharde nieuw aan te leggen en te bouwen oppervlakken als relatief schoon kunnen worden aangemerkt.

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.

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 verwerkt. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater worden voorkomen.

Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1.000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woning waarbij geen voor het watersysteem schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwaterriool bestaat uit een IT riool (grondslag is geschikt om het opgevangen regenwater via het riool te infiltreren).

Het hemelwaterriool heeft een tweetal aansluitingen op de noordelijke watergang. Deze watergang fungeert als een soort buffer. Bij hevige regenval kan het daar opstuwen en overstorten bij een bepaald niveau (door middel van een stuw).

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/wijzigingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen/wijzigingsplannen.

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

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 4)*

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 5)*

Deze regel is opgenomen om aan te geven welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan/wijzigingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 7)*

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 wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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.

Woongebied (Artikel 3)

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de hierbij behorende gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen, erven en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en evenementen.

Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken voor aaneengebouwde woningen (in rij) en vrijstaande en/of tweeonder-één-kapwoningen worden gesitueerd.

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied bij woonhuizen en dienen ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens dan wel in de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd. De maximale oppervlakte bedraagt 50% van het bij de woning behorende achtererfgebied met een maximum van 100 m². De oppervlakte van binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken telt niet mee in de bepaling van de gezamenlijke oppervlakte.

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het eigendom van de gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen en om die reden kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

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 plannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan voorgelegd aan de provincie Flevoland. De vooroverlegreactie van de provincie is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting. Zover relevant is de reactie van de provincie verwerkt in het voorliggende wijzigingsplan.

De provincie heeft aangegeven dat in de quickscan flora en fauna onvoldoende aandacht is besteed aan de aanwezigheid van kleine marterachtigen. Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden met provincie. Er wordt een plan opgesteld ten behoeve van het treffen van mitigerende maatregelen en een ontheffing aangevraagd bij de provincie.

Ten aanzien van bouwstoffen geeft de provincie het volgende aan:

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, dat gaat om artikel 33 van het Besluit Bodemkwaliteit;

Artikel 33 zegt:

Degene die een bouwstof toepast, draagt er zorg voor dat die bouwstof:

- a. niet met de bodem wordt vermengd;
- b. kan worden verwijderd; en
- c. wordt verwijderd in geval het werk of het deel van het werk waarvan de bouwstof deel uitmaakt niet meer als functionele toepassing kan worden beschouwd, tenzij het verwijderen leidt tot een grotere aantasting van de bodem of een oppervlaktewaterlichaam dan het niet verwijderen.

Dit is dus een zorgplicht waaraan voldaan moet worden. Vorenstaande staat los van de procedure van het wijzigingsplan.

9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het conceptwijzigingsplan is ter vooroverleg naar het Waterschap Zuiderzeeland gestuurd. Op 16 september 2022 is van het waterschap een vooroverlegreactie ontvangen. Deze reactie is in bijlage 10 opgenomen bij deze toelichting. Na aanleiding van de reactie is de waterschap zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de waterparagraaf (paragraaf 6.3.2).

9.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in de periode van 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingebracht. Dit wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Onderzoek rugstreeppad

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Standaard waterparagraaf

Bijlage 9

Vooroverlegreactie provincie Flevoland

Bijlage 10

Vooroverlegreactie waterschap Zuiderzeeland