

Bestemmingsplan
Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek



Datum: 1 februari 2024

Bestemmingsplan Landelijk gebied, Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek

Opdrachtgever	Dhr. H. Bakker Grindrug 7 8321 LP Urk
Project	Bestemmingsplan t.b.v. wijzigen gebruik van bedrijfswoning naar regulier woonhuis
Projectlocatie	Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek
Auteur	Elishéba Post-Baak
Bijdrage	Willem Foppen Sjon Visser Rob van Zoest (Equipe adviseurs)
Projectnummer	544-2101
Versie	2.0



Adres
Het Spijk 18E
8321 WT Urk

Telefoon
0527 – 680 870

E-mail
info@omgevingmanager.nl

IBAN
NL62 SNSB 0898 7801 87

BTW
NL0016559826B27

K.v.K.
56318618

Niets uit dit stuk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Omgeving Manager (handelsnaam van Foppen Advies), noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	HUIDIGE BESTEMMING	5
1.4	LEESWIJZER	6
2	SITUATIEBESCHRIJVING	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.2	PLANOMSCHRIJVING	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	9
3.2.1	Omgevingsvisie FlevolandStraks	9
3.2.2	Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	10
3.3.1	Structuurvisie Noordoostpolder 2025	10
4	EFFECTEN MILIEUKWALITEIT LEEFOMGEVING	12
4.1	ALGEMEEN	12
4.2	MILIEUZONERING EN OMGEKEERDE WERKING	12
4.3	GELUID	14
4.4	WATER	15
4.5	BODEM.....	15
4.6	LUCHTKWALITEIT	15
4.7	ECOLOGIE.....	16
4.7.1	Gebiedsbescherming.....	16
4.7.2	Soortenbescherming.....	16
4.8	CULTUURHISTORIE	16
4.9	ARCHEOLOGIE	17
4.10	EXTERNE VEILIGHEID	17
4.11	KABELS, LEIDINGEN EN ZONERINGEN	18
4.12	VERKEER EN PARKEREN	18
4.12.1	Verkeer	18
4.12.2	Parkeren	18
5	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN.....	19
5.1	GROEN – ERFSINGEL	19
5.2	WONEN – VOORMALIG AGRARISCHE ERVEN	19
5.3	WAARDE – ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE WA-8	19

6	UITVOERBAARHEID	20
6.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	20
6.1.1	Vooroverleg.....	20
6.1.2	Zienswijzen.....	20
6.1.3	Vaststelling.....	20
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
7	BIJLAGENOVERZICHT	21

1 Inleiding

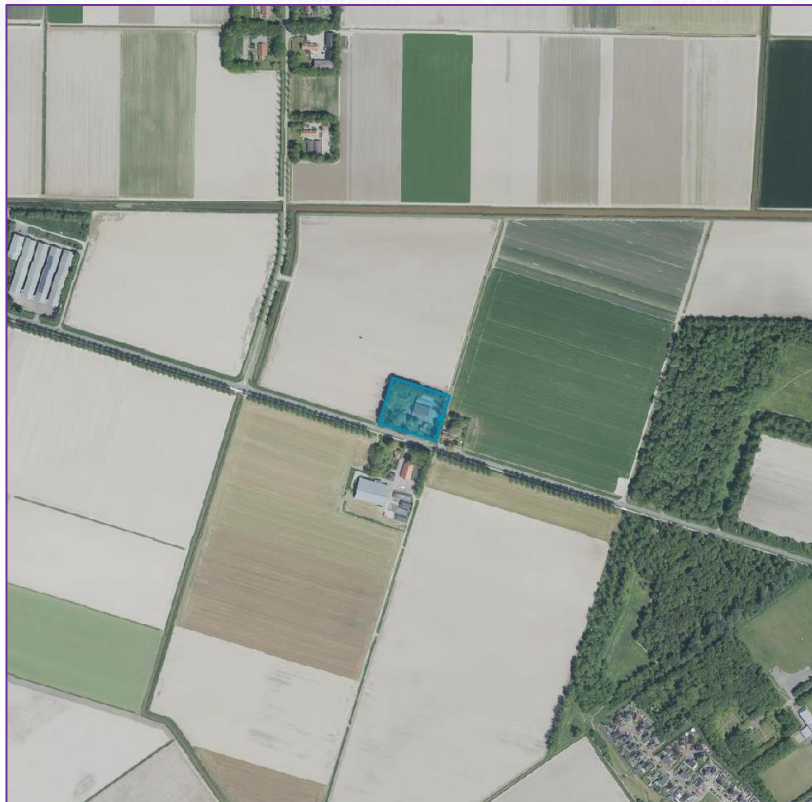
1.1 Aanleiding

Aan de Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek werd voorheen een bedrijf geëxploiteerd, met daarbij een bedrijfswoning. Inmiddels zijn de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd. Het voornemen is daarom om de bedrijfswoning inclusief gebouwen te gaan gebruiken voor reguliere bewoning, met behoud van de vier bestaande agrarische schuren.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief. Reguliere bewoning van de bedrijfswoning is op basis van de geldende beheersverordening echter niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit is vormgegeven in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



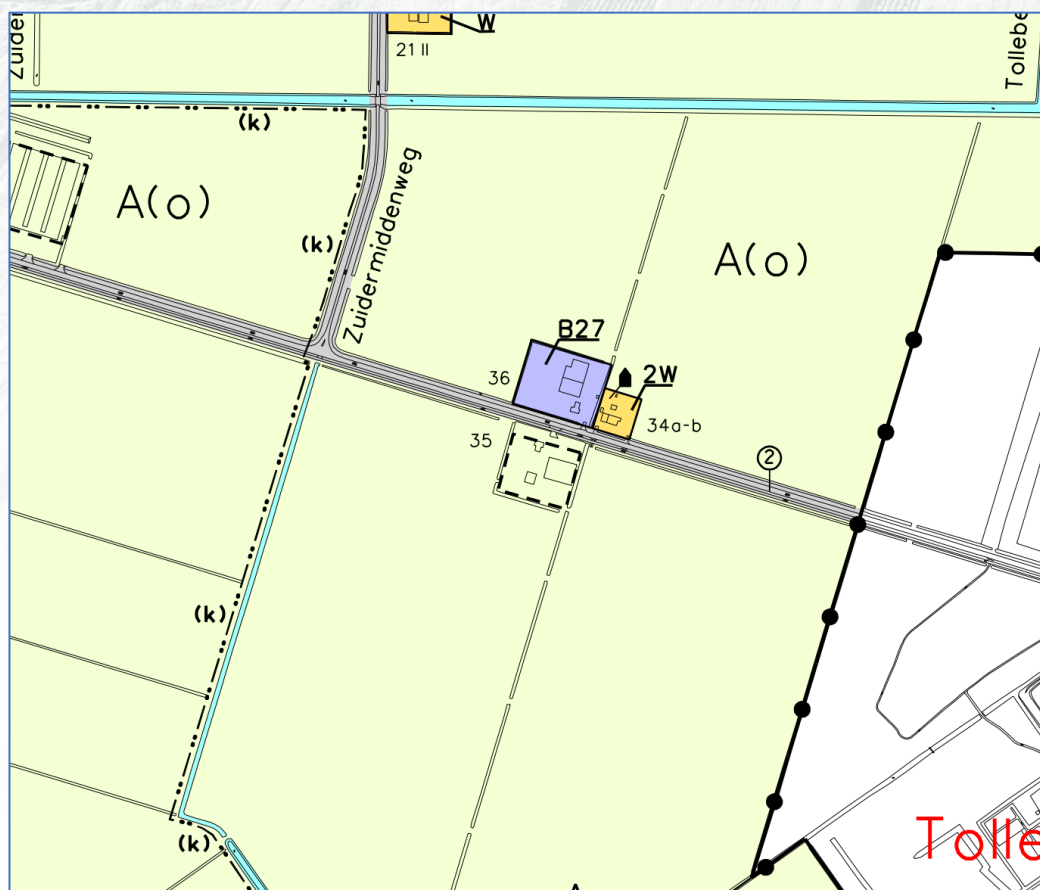
Figuur 1: De ligging van het plangebied (bron: Kadastralekaart.com)

1.3 Huidige bestemming

Het plangebied valt nu onder de beheersverordening 'Landelijk gebied'. In de beheersverordening wordt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' van toepassing verklaard. Dat bestemmingsplan is op 29 september 2005 vastgesteld. Het plangebied heeft nu de bestemming 'Bedrijven' met aanduiding 'B 27'.

Dit wijst erop dat het gaat om een 'montage- en reparatiebedrijf ten behoeve van boormachines voor waterputten'. Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van de bestemming 'bedrijven'. Het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning is niet toegestaan.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 2: Fragment geldend bestemmingsplan Landelijk gebied 2004

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de beleidskaders. In hoofdstuk 4 worden verschillende milieuaspecten uitgewerkt. Hoofdstuk 5 beschrijft de nieuwe bestemmingen voor deze kavel. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het geheel besproken en hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de bijlagen.

2 Situatiebeschrijving

2.1 Huidige Situatie

In de bestaande situatie is op het perceel Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek sprake van een erf met schuren en een woning. Van oorsprong was sprake van een agrarisch bedrijf. Naderhand zijn de schuren op het erf in gebruik genomen voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Op de voorzijde van het erf staat de bedrijfswoning, met daarachter de bedrijfsbebouwing in de vorm van 4 schuren. De gronden om de gebouwen heen zijn ingericht als tuin. Het erf is omringd met een erfsingel, met een opening aan de voorzijde. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergegeven in figuur 3. Een foto van de woning vanaf de wegzijde is weergegeven in figuur 4.



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie erf (bron: Google Maps)

De locatie ligt in een lint met voornamelijk agrarische functies en woonfuncties. Verder is het plangebied gelegen in een open agrarisch gebied, nabij Tollebeek. In dit bestemmingsplan is slechts sprake van een functiewijziging. Het perceel en de reeds aanwezige bebouwing blijft na de functiewijziging intact.



Figuur 4: Zicht op de kavel vanaf de Zuidwesterringweg (bron: Google Maps)

2.2 Planomschrijving

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van de bestemming 'bedrijven' naar 'wonen'. De huidige bebouwing in het plangebied wordt gehandhaafd. De schuren en erfsingels op en rondom het plangebied blijven, overeenkomstig de huidige situatie, gehandhaafd en worden waar nodig hersteld. De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel.

2.3 Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals omschreven in de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016. Volgens deze nota geldt dat er 2,4 parkeerplaatsen op het erf aanwezig moeten zijn als er sprake is van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. In de huidige situatie is voldoende parkeerruimte op het erf aanwezig. Dit zal in de nieuwe situatie eveneens het geval zijn, aangezien de erfopzet ongewijzigd blijft. Ook blijft de bestaande aansluiting op de weg in gebruik, deze wordt niet gewijzigd.

De wijziging van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie brengt geen toename van verkeerbewegingen met zich mee. Omdat de verkeersbewegingen van het bedrijf verdwijnen, zal het aantal verkeersbewegingen afnemen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is ook de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (Raad van State, 27 augustus 2014, 201311233/1/R4, r.o. 3.3). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld door Provinciale Staten op 8 november 2017) geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst. In de omgevingsvisie staat niet precies beschreven wat waar moet komen en wanneer. Er wordt rekening gehouden met nieuwe inzichten: "morgen weten we meer dan vandaag". In de Omgevingsvisie stelt Flevoland een langetermijnvisie op.

In de Omgevingsvisie staan verschillende opgaven beschreven. Deze zijn onderverdeeld in drie kernopgaven: Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving), Krachtige Samenleving (sociaaleconomische omgeving) en Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving). In de plansituatie is voornamelijk het Verhaal van Flevoland van belang. Hierbij is het van belang dat de eigenheid van Flevoland herkenbaar blijft. Hoewel op steeds meer erven niet-agrarische activiteiten plaatsvinden, moet de openheid van het landschap herkenbaar blijven. Het is belangrijk dat Flevolandse karakteristieken zoals dijken, vaarten, verkavelingen, wegbepanting, erfsingels en openheid bewaard worden.

Het voorgenomen initiatief zal de kenmerkende Flevolandse karakteristieken in stand houden. Hiermee wordt rekening gehouden met de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.2.2 Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om een (voormalig) agrarisch bouwperceel te gaan gebruiken voor algemene bewoning.

Hoewel de projectlocatie momenteel onder de bestemming 'bedrijven' valt, was er in het verleden op de planlocatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Er is dus sprake van een voormalig agrarisch bouwperceel. Daarom is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de kaders van de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'. Geconcludeerd is dat de voorgenomen plansituatie voldoet aan de artikelen uit de genoemde beleidsregel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

Op 9 december 2013 is de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 vastgesteld. Hierin worden zowel de huidige waarden en kwaliteiten van de Noordoostpolder beschreven, als de ambities voor de toekomst.

In de structuurvisie wordt de Noordoostpolder beschreven als agrarische gemeente: bij het ontstaan kreeg het een overwegend agrarisch karakter, de agrarische sector is een belangrijk onderdeel van de economie en beeldbepalend voor het landschap. Gemeente Noordoostpolder is trots op haar agrarische achtergrond en wil dit blijven uitstralen. Het is hierbij van belang dat het unieke polderlandschap openblijft en niet langzaam 'verrommelt' door andere functies. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied "Middengebied: het open agrarische hart van de polder, gelegen binnen de dorpenringweg. (...) Uitgangspunt voor het middengebied is het behouden van het open karakter".

Landelijk is een trend te zien van verdergaande schaalvergroting, verbreding en verduurzaming. Deze trend is ook waarneembaar in de gemeente Noordoostpolder. In de landbouw is sprake van schaalvergroting: per agrarisch bedrijf is meer grond nodig voor een rendabele bedrijfsvoering. Dit zorgt ervoor dat sommige agrariërs moeten stoppen. Andere agrariërs kopen de vrijgekomen gronden op. Hierbij komen agrarische erven vrij (met woning en bedrijfsgebouwen), waar een nieuwe invulling aan gegeven moet worden om mogelijke leegstand tegen te gaan.

Jaarlijks komen er tien tot twintig agrarische erven vrij door de genoemde schaalvergroting. Om de erven een andere invulling te kunnen geven, wil de gemeente Noordoostpolder de woonfunctie toestaan onder de voorwaarden dat:

- a) het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
- b) de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
- c) er maximaal vier woningen per erf worden gebouwd in maximaal drie bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen);
- d) het woonmilieu/woningtype niet concurreert met woningen in de dorpen;

- e) er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het regulier bewonen van een voormalige (agrarische) bedrijfswoning past binnen de genoemde voorwaarden. Hieronder wordt op de voorwaarden ingegaan:

- a) dit bestemmingsplan richt zich uitsluitend op het oorspronkelijke agrarische erf. Er bevinden zich geen bedrijfsgebouwen buiten het oorspronkelijke erf: er hoeft dus niet gesloopt te worden;
- b) dit bestemmingsplan voorziet alleen in een functiewijziging. Er worden geen fysieke ingrepen aan bebouwings- of landschappelijke elementen voorgesteld. De bestaande erfsingel blijft dan ook behouden;
- c) met dit bestemmingsplan is maximaal één woning mogelijk. Aan de voorwaarde wordt voldaan;
- d) van het soort woonkavel zoals in het plangebied zijn geen vergelijkbare kavels in de dorpen gelegen, er is geen sprake van concurrentie;
- e) de bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd, zoals staat beschreven in paragraaf 4.2. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.

4 Effecten milieukwaliteit leefomgeving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de milieukwaliteit van de leefomgeving beschreven, alsmede de effecten van het plan op de omgeving. Bij dit laatste gaat het dan vooral om mogelijke belemmeringen voor activiteiten in de omgeving in het geval het perceel een woonbestemming krijgt.

4.2 Milieuzonering en omgekeerde werking

In de VNG-brochure 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' is per bedrijfscategorie een richtafstand opgenomen voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn opgesteld om te voorkomen dat gevoelige objecten, zoals woningen, te veel milieuhinder zouden ondervinden van milieubelastende objecten, zoals bedrijven. De milieukwaliteit van de leefomgeving moet hoog genoeg zijn om er gezond en veilig te kunnen wonen.

Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten, en wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn hierbij ingedeeld in een aantal milieucategorieën. De woonfunctie is een milieugevoelige functie.

Daartegenover staat dat bedrijven niet onevenredig beperkt moeten worden in hun uitbreidingsmogelijkheden, doordat woningen te dichtbij zouden worden gebouwd: de omgekeerde werking. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de planologische mogelijkheden, dus met wat er mogelijk is op naastgelegen percelen.

Bij het onderzoek of kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat zijn de volgende aspecten van belang:

1. De situatie van voor en na het planinitiatief;
2. De actuele en potentieel mogelijke bedrijfsactiviteiten op het adres Zuidwesterringweg 35 (aan de overkant van de weg);
3. De relevante afstanden.

Ad 1.

De milieugevoeligheid verandert niet ten gevolge van het planinitiatief. Er was sprake van een bedrijfswoning, er zal sprake zijn van een "gewone" burgerwoning. Voor deze beide situaties bestaat geen verschil in beschermingsniveau tegen de effecten van een bedrijf van derden. Hieruit volgt dat een beoordeling in het kader van bedrijven en milieuzonering dus niet tot een ander oordeel kan leiden dan de in het verleden aanvaardbaar bevonden situatie.

Bij het, in het verleden, ruimtelijk mogelijk maken van de bedrijfswoning aan de Zuidwesterringweg 36, de burgerwoningen op de nr's 34a en 34b en de activiteiten aan de Zuidwesterringweg 35 zijn de effecten van de bestemde activiteiten aan de Zuidwesterringweg 35 op deze woningen reeds beoordeeld en acceptabel bevonden. Wijziging van de bestemming bedrijfswoning naar een burgerwoning zou voor wat betreft de beoordeling in het kader van bedrijven en milieuzonering voor de te bestemmen burgerwoning aan de Zuidwesterringweg 36 derhalve niet tot een andere conclusie dan voor de bestaande bedrijfswoning kunnen leiden.

Ad 2 en 3.

Aan de Zuidwesterringweg 35 is een bedrijf gevestigd dat actief is in de branche 'Teelt van groenten en wortel- en knolgewassen'. Tevens worden er melkrunderen gehouden. Laatstgenoemde activiteit heeft de hoogste milieucategorie, namelijk 3.2, waarbij de grootste richtafstand 100 meter bedraagt (vanwege het aspect geur). Er kan een correctie voor 'gemengd gebied' worden toegepast, waardoor de afstand bijgesteld kan worden naar 50 meter.

In het gemeentelijk principebesluit over voorliggend planvoornemen (d.d. 4 augustus 2021, zaaknr. 017199728) zijn de volgende van belang zijnde afstanden genoemd:

- Afstand bestemming tot bestemming is ca. 19m;
- Afstand bouwvlak woning tot voorste perceelsgrens boer is ca. 28m;
- Afstand bouwvlak woning tot bouwvlak boer (Zuidwesterringweg 35) is ca. 46m.

De daadwerkelijke afstand van het bouwvlak van de woning aan de Zuidwesterringweg 36 tot de voorste perceelsgrens van Zuidwesterringweg 35 (veehouderij en akkerbouwbedrijf) bedraagt dus circa 28 meter. De activiteiten met het rundvee bevinden zich echter verder verwijderd: de dichtstbijzijnde schuur / stalruimte bevindt zich schuin achter de woning van nr. 35 op circa 60 m afstand van de woning op nr.36. Dit betekent dat er in de huidige situatie voldaan wordt aan de richtafstand.

Daarnaast ligt het binnen de *planologische mogelijkheden* om op het adres Zuidwesterringweg 35 een intensieve veehouderij op te richten (met een maximum oppervlak van 2.500 m²). Een intensieve veehouderij valt in categorie 4.1, waarbij de grootste richtafstand 200 meter bedraagt (eveneens voor het aspect geur). Wanneer een correctie voor 'gemengd gebied' wordt toegepast, kan de afstand bijgesteld worden naar 100 meter. Als de agrariër van Zuidwesterringweg 35 in de toekomst nieuwe bedrijfsgebouwen (zoals stallen) wil bouwen, dan moeten deze gebouwen binnen het bebouwingsvlak, zoals op de plankaart van de beheersverordening Landelijk gebied 2004, worden geplaatst. Aan de wegzijde ligt de grens van het bebouwingsvlak parallel aan de voorgevel van de bedrijfswoning. De afstand van het bouwvlak van de woning (Zuidwesterringweg 36) tot het bouwvlak van de agrariër (Zuidwesterringweg 35) bedraagt circa 46 meter. Op basis hiervan zou kunnen worden gesteld dat niet wordt voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstand die van toepassing is: er wordt bij de kritieke richtafstand gekeken naar de afstand tussen een bestemming die een bedrijf toestaat ("de planologische ruimte") en het bouwvlak van een gevoelig object.

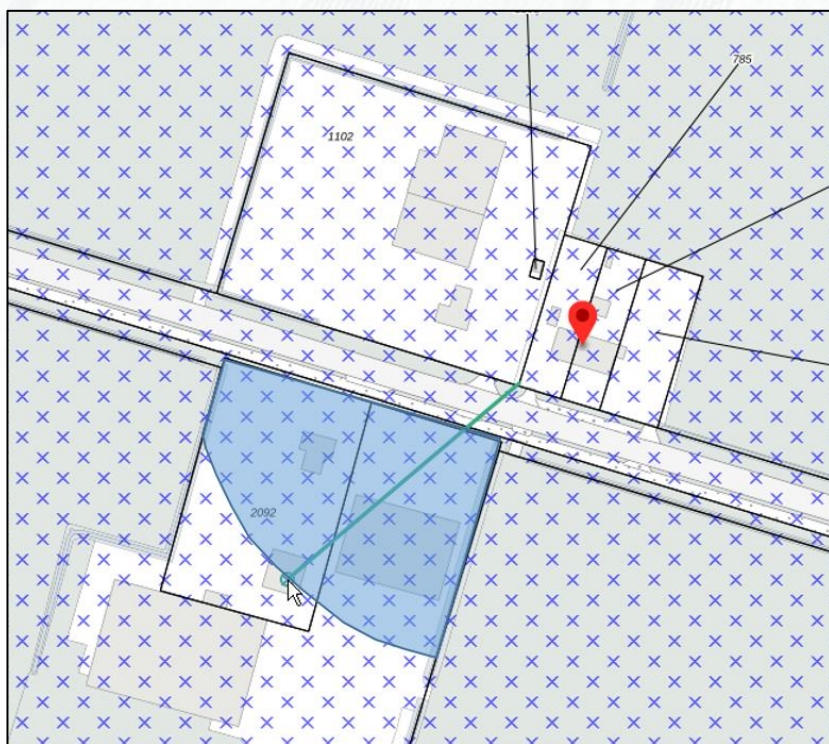
Toch kan de garantie worden gegeven dat een uitbreiding op het adres nummer 35 binnen de kritieke richtafstand niet zal plaatsvinden. Hiervoor zijn de volgende argumenten:

1. Het uitvoeren van werkzaamheden behorend bij een (intensieve) veehouderij zal nooit vóór de woning kunnen plaatsvinden. Dit heeft te maken met de adressen 34a en 34b. Op deze gronden rust een woonbestemming. Het gekleurde vlak in de onderstaande afbeelding (er is een cirkel met een straal van 100 m rondom de woningen van 34a en 34b getrokken) geeft aan dat op een flink deel van de gronden van de agrariër aan de overzijde van de weg op basis van de richtafstand geur geen intensieve veehouderij is toegestaan (figuur 5). (Opgemerkt wordt dat vanwege cumulatieve milieueffecten vanaf Zuidwesterringweg 38 de daadwerkelijk beschikbare ruimte mogelijk nog kleiner is). Dit betekent dat de woonbestemming van het plan de agrariër op nummer 35 niet beperkt, omdat de bestaande woningen op de nummers 34a en 34b dit *grotendeels* al doen. De woning nummer

36 ligt echter iets dichterbij nummer 35 (dan 34a en 34b) waardoor er nog een restgebied overblijft ten opzichte van nummer 34a en 34b. In dit restgebied kan in theorie een stal voor intensieve veehouderij worden geplaatst. Hierover zijn afspraken gemaakt, zie 2.

2. Op verzoek van de initiatiefnemer van het huidige planvoornemen hebben de eigenaren van het bedrijf op nr. 35 een verklaring ondertekend dat zij niet nu en niet in de toekomst overwegen om bedrijfshandelingen van een (intensieve) veehouderij vóór of naast de woning uit te voeren (zie bijlage 1). Met deze verklaring wordt het goede nabuurschap door betrokkenen bevestigd en aangegeven dat de wederzijdse belangen blijvend gerespecteerd zullen worden.
3. Gezien de huidige landelijke problematiek rondom stikstofdepositie in natuurgebieden ligt het niet voor de hand dat een uitbreiding van een (intensieve) veehouderij vergund zal kunnen worden.

Hiermee is geborgd dat de milieukwaliteit ter plaatse van de woning voor wat betreft geur voldoende is. Tevens staat de woning de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan Zuidwesterringweg 35 niet méér in de weg dan reeds geldt in de huidige situatie. Bovendien hebben de eigenaren van dit bedrijf verklaard dat zij een dergelijke uitbreiding ook helemaal niet overwegen.



Figuur 5: oppervlak (in blauw) waar geen vestiging van activiteiten van (intensieve) veehouderij mogelijk is in verband met geur. Het blauwe vlak geeft het gebied aan dat binnen een straal van 100 m ligt vanaf de nr's 34a en 34b.

4.3 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het huidige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang.

In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Zuidwesterringweg. Hier geldt een maximumsnelheid van 80 km per uur. Het projectgebied ligt binnen de geluidszone van de weg.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In onderhavige situatie is sprake van een bestaande woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichterbij de weg dan in de huidige situatie. Op dit punt wijzigt de situatie dus niet. Overige wegen liggen op dusdanige afstand van het projectgebied, dat deze akoestisch gezien niet relevant zijn.

4.4 Water

Om Waterschap Zuiderzeeland te informeren over het voorgenomen plan, is gebruik gemaakt van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen in deze watertoets heeft ertoe geleid dat de procedure 'geen waterschapsbelang' van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante bestaande wateraspecten, zoals waterkeringen en oppervlaktewater, zijn gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan.

De watertoets is als bijlage 2 opgenomen.

4.5 Bodem

In 1998 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op Zuidwesterringweg 36, conform de NVN5740 (kenmerk 980001/60). Uit dit rapport blijkt dat de bovengrond nagenoeg vrij is van verontreinigingen, uitgezonderd licht verhoogde concentraties zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie. Verder blijkt uit het rapport dat het grondwater vrij is van verontreinigingen, uitgezonderd licht verhoogde concentraties zware metalen en fenolen. De aangetoonde concentraties zijn echter dusdanig laag dat geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu zijn te verwachten bij het huidige gebruik en de inrichting van het terrein.

In geen van de onderzochte boorpunten van het onderzoek wordt de middenwaarde, de waarde voor nader onderzoek, overschreden. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het volledige bodemrapport is weergegeven in bijlage 3.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen ten behoeve van de volksgezondheid. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd. Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocatie (tot 1.500 woningen) komen hiervoor in aanmerking. De wijziging van een bestemming als bedrijf naar een woonbestemming heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. De functiewijziging is NIBM, waardoor aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de natuurwaarden van de omgeving. Deze zijn weergegeven in de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De Wnb regelt de bescherming van zowel natuurgebieden als specifieke plant- en diersoorten en geeft hiermee uitvoering aan diverse Europese wetten, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

4.7.1 Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het IJsselmeer (vogelrichtlijn), dat zich op circa 4,5 km afstand van het plangebied bevindt. Gezien de afstand, en het feit dat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden, kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. Tevens bevinden zich geen stikstofgevoelige habitats in de nabijheid van de projectlocatie.

Het voorgenomen plan veroorzaakt geen toename van vervoersbewegingen of andere vormen van emissie. De aanwezige emissiebronnen zijn zodanig klein dat op voorhand kan worden vastgesteld dat de inrichting ter plaatse van kwetsbare habitats een depositie veroorzaakt van 0,00 mol stikstof/ha/jaar.

Het dichtstbijzijnde gebied binnen het Nederlands Natuur Netwerk (NNN-gebieden, voorheen EHS) ligt op circa 2 kilometer afstand van de projectlocatie. Er mag naar aanleiding van het plan geen significante aantasting plaatsvinden van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN-gebieden. Gezien de afstand en het feit dat er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden, worden op voorhand geen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN-gebieden verwacht.

Wat gebiedsbescherming betreft wordt aan de Wnb voldaan.

4.7.2 Soortenbescherming

De Europese Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn zijn in Nederland uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren en hun verblijfplaatsen niet worden verstoord. Voor een aantal specifieke soorten, zoals vleermuizen, is een zware bescherming opgenomen.

In het voorziene plan worden geen bomen gekapt, sloten gedempt of gebouwen gesloopt. Aantasting van beschermde soorten wordt daardoor uitgesloten. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Wat soortenbescherming betreft wordt daarmee aan de Wnb voldaan.

4.8 Cultuurhistorie

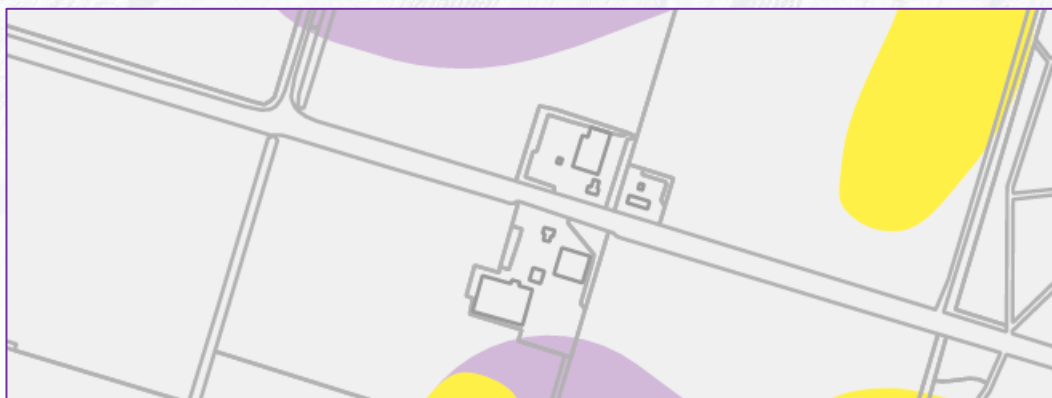
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel zijn karakteristieke structuren en kenmerken in de omgeving aanwezig, zoals de laanbeplantingen en verkavelingspatronen. In dit geval worden de verkavelingspatronen en

erfsingels niet aangetast. Zo worden de aanwezige karakteristieken gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

4.9 Archeologie

In de Erfgoedwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. De geactualiseerde Archeologische beleidsadvieskaart voor het grondgebied van Noordoostpolder, vastgesteld door B&W/gemeenteraad in 2019, zoals beschreven in het rapport 'Erfgoed in de polder' en de Erfgoedverordening, vastgesteld in 2012 geven inzicht in de te verwachten archeologische waarden (figuur 6). De archeologische waarden zijn in de geldende beheersverordening beschermd middels dubbelbestemmingen.



Figuur 6: Kaart archeologische waarden (bron: Geactualiseerde archeologische beleidsadvieskaart NOP)

Het plangebied valt niet onder een dubbelbestemming archeologie. Op de Archeologische beleidsadvieskaart valt het plangebied onder beleidscategorie WA-8. De omschrijving hiervan is: dekzandgebied onder 5,0 m –NAP; veengebied boven dekzandgebied onder 5,0 m –NAP; waterlopen categorie 2 inclusief buffers (oeverzones, ook van meren). Voor deze beleidscategorie geldt een vrijstellingsgrens voor projecten tot 10.000 m², met een diepte tot 100 cm.

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een functiewijziging. Van fysieke ingrepen in de grond is geen sprake. Het plan valt daarmee binnen de vrijstellingsgrenzen van het beleid, waardoor het niet noodzakelijk is om een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.10 Externe veiligheid

In het voorgenomen plan is geen sprake van opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen. Ook wordt er geen inrichting gerealiseerd die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi) valt. In de voorgenomen situatie zijn er geen extra risico's voor de externe veiligheid.

Ook op de risicokaart Flevoland zijn geen risico's aangegeven in de nabije omgeving. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan geen beperkingen.

4.11 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond. Daarnaast zijn zones, zoals rondom hoogspanningsverbindingen en radarsystemen van belang. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Clic-melding in kaart gebracht. In of nabij het plangebied lopen geen hoofdkabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Op het terrein is meer dan voldoende ruimte om veilig auto's te parkeren en om de parkeerplaats vanaf de in- en uitrit te bereiken. Voor het op- en afrijden van het terrein wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande in- en uitrit. In figuur 4 is de in- en uitrit weergegeven.

In de nieuwe situatie zal het verkeer uitsluitend bestaan uit verkeersbewegingen van de bewoners en hun bezoekers. Van bedrijfsmatige vervoersbewegingen zal geen sprake meer zijn. Het aantal verkeersbewegingen neemt dus af en het soort voertuigen zal beperkt worden tot enkel personenauto's. De verkeerssituatie (figuur 4) zal overzichtelijk blijven en de ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid.

4.12.2 Parkeren

De parkeernorm voor woningen in het buitengebied is gesteld op 2,4 parkeerplaatsen per woning. De norm voor de nieuwe situatie is niet hoger dan de huidige parkeernorm. Er is om het perceel meer dan genoeg ruimte om aan deze eis te voldoen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5 Toelichting op de bestemmingen

5.1 Groen – Erfsingel

Om de bestaande erfbeplanting rondom het erf te beschermen, is op deze gronden de bestemming 'Groen – Erfsingel' van toepassing. Het betreft een zone van 12 meter vanuit de erfgrans (het hart van de erfsloot). De strook is bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de erfsingel. Binnen deze strook is bebouwing niet toegestaan.

5.2 Wonen – Voormalig agrarische erven

De voormalige bedrijfsgrond krijgt de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarische erven'. Hiermee wordt het mogelijk om de voormalige bedrijfswoning te gebruiken als regulier woonhuis. Op het bouwvlak mag slechts één woning staan. Hiermee wordt de bouw van meerdere woningen tegengegaan. Bij de woning is 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit betekent in de huidige situatie dat de bestaande bebouwing kan blijven staan. Tot slot wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van de erfsingel geborgd, door het van kracht worden van een beplantingsplan (bijlage 4).

5.3 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA-8

Voor het grondgebied van de Noordoostpolder is in 2019 een geactualiseerde Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Voor de gronden van Zuidwesterringweg 36 is de archeologische verwachtingswaarde WA-8 van toepassing. Voor deze beleidscategorie geldt een vrijstellingsgrens voor projecten tot 10.000 m², met een diepte tot 100 cm.

6 Uitvoerbaarheid

Volgens de wet is het verplicht inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

In het vooroverleg zijn geen inhoudelijke bezwaren op de plannen voor het perceel Zuidwesterringweg 36 te Tollebeek naar voren gekomen. Geconcludeerd wordt dat de provincie (bijlage 5) en het waterschap (bijlage 6) geen bezwaren hebben.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode was het mogelijk voor burgers om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.1.3 Vaststelling

De raad van de gemeente Noordoostpolder heeft het bestemmingsplan op 29 januari 2024 vastgesteld (bijlage 7).

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgezien. Tevens is bepaald dat bij exploitatiebedragen minder dan €10.000 er sprake is van een 'uitzonderingsgeval' waarbij het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht is. In dit geval kan met leges worden volstaan aangezien er geen sprake is van fysieke kosten voor de gemeente en de gemeentelijke kosten minder bedragen dan € 10.000,-. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Ook wordt er geen anterieure overeenkomsten afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt vanuit de leges. Voor het overige wordt het initiatief volledig door de initiatiefnemer bekostigd. Gemeente en initiatiefnemer sluiten een planschadeverhaalsovereenkomst.

7 Bijlagenoverzicht

Bijlage 1	Verklaring bewoners Zuidwesterringweg 35 en 36
Bijlage 2	: Watertoets d.d. 19 januari 2022
Bijlage 3	: Bodemrapportage d.d. juni 1998
Bijlage 4	: Beplantingsplan
Bijlage 5	Reactie Provincie Flevoland
Bijlage 6	Reactie Waterschap Zuiderzeeland
Bijlage 7	Vaststellingsbesluit gemeenteraad