

Bestemmingsplan
**Landelijk gebied,
Zwartemeerweg 38
Kraggenburg**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2024

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
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

BESTEMMINGSPLAN

'LANDELIJK GEBIED, ZWARTEMEERWEG 38 KRAGGENBURG'

Plan: Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 Kraggenburg

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00719-VS02

Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAP EN OMGEVING	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	PLANBESCHRIJVING	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	26
5.2	BODEMKWALITEIT	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	GEUR	33
5.7	ECOLOGIE	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.9	KABELS & LEIDINGEN	37
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	ALGEMEEN	39
6.2	BELEIDSKADERS	39
6.3	WATERTOETSPROCES	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG	45
9.2	INSPRAAK	45
9.3	ZIENSWIJZEN	45

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 46

BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	47
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSCRITERIA.....	48
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	49
BIJLAGE 4	MEMO GELUID DOOR VERKEERSTOENAME	50
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 6	STIKSTOFBEREKENING	52
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	53
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT	54
BIJLAGE 9	REACTIENOTA VOOROVERLEG	55
BIJLAGE 10	REACTIENOTA ZIENSWIJZEN.....	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

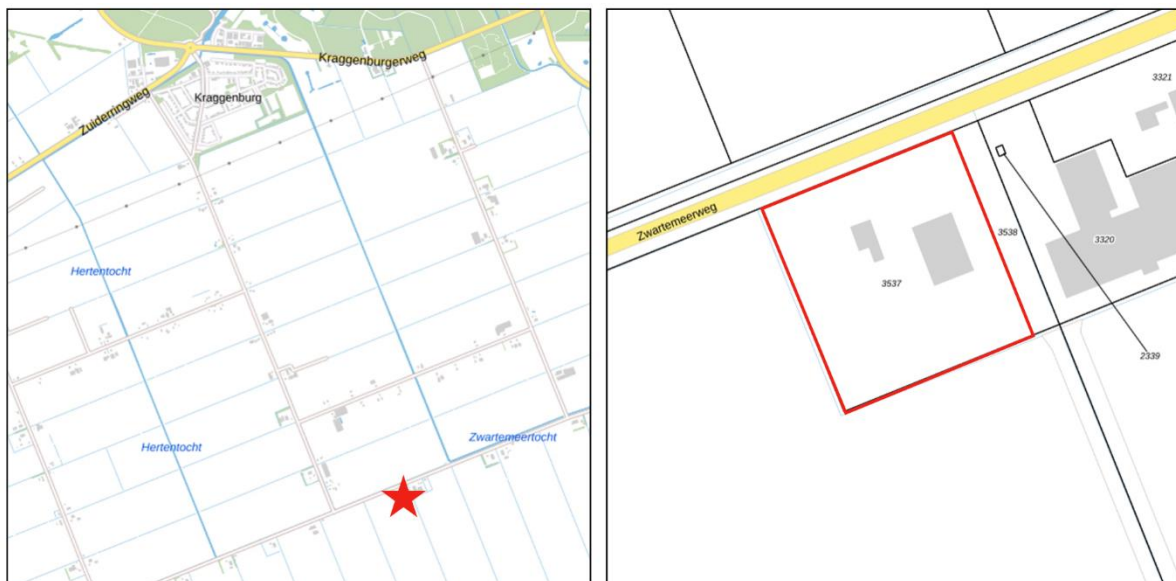
Aan de Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder, bevindt zich een voormalig agrarisch erf. Ter plaatse worden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend.

Het voornemen is om ter plaatse een restaurant met kleinschalig bed and breakfast te realiseren. Hiervoor zal de bestaande schokbetonschuur (of montageschuur) worden verbouwd, bestaande uit het restaurant met in totaal maximaal 32 zitplaatsen en enkele kamers voor overnachting. Daarnaast zal aan de achterkant van de schokbetonschuur een nieuw gebouw gerealiseerd ten behoeve van overnachting. In totaal wordt voorzien in maximaal 16 bedden (8 kamers). Als laatste bestaat de wens de bestaande bedrijfswoning uit te breiden.

Op basis van de geldende beheersverordening is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk, omdat het plangebied nog is voorzien van een agrarische bestemming. De benodigde bouw- en gebruiksregels ontbreken daardoor. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van de bestemming 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 aan de Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie C, nummer 3537. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de directe omgeving en ten opzichte van de kern Kraggenburg weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de (directe) omgeving en ten opzichte van Kraggenburg (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 Kraggenburg' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00719-VS02) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende 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 van een

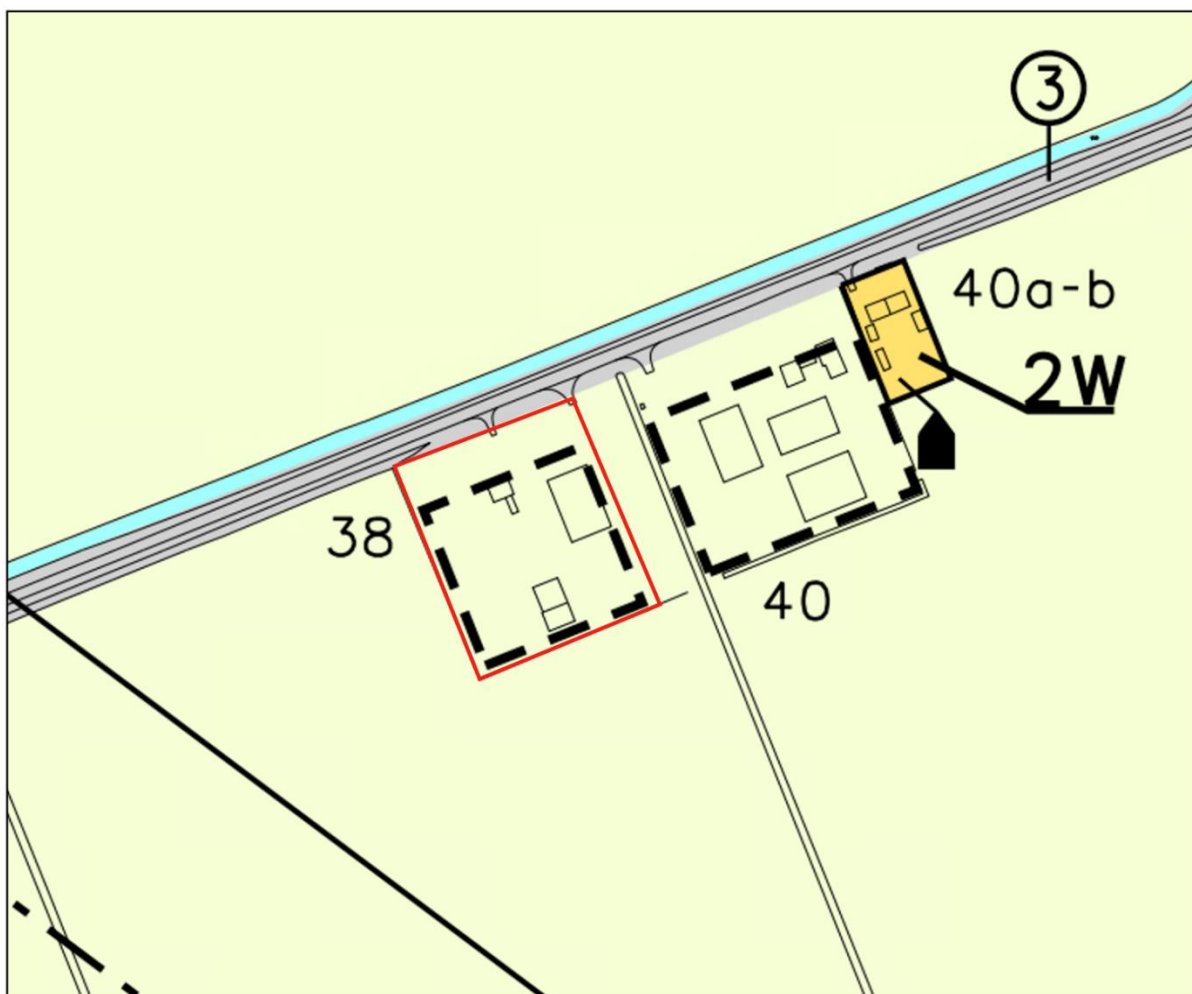
toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de 'Beheersverordening Landelijk gebied', welke op 21 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze beheersverordening regelt in principe dat de planologische kaders zoals vervat in de voorheen geldende bestemmingsplannen van kracht blijven, totdat een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' is het basisplan dat binnen het verordeningengebied van toepassing is. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart opgenomen. De rode lijn omvat het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart 'Landelijk gebied 2004' (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd tot 'Agrarisch Gebied'. De agrarische gronden zijn onder andere bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Gebouwen en bouwwerken zijn alleen toegestaan ten dienste van de agrarische bestemming. Op het perceel is één bedrijfswoning van 1.200 m³ toegestaan. De maximaal toegestane goothoogte van gebouwen bedraagt 8,5 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen bedraagt 11 meter.

1.4.3 Strijdigheid

Het in gebruik nemen van de gronden en gebouwen ten behoeve van een horecafunctie en het uitbreiden van de bestaande woning is in strijd met de geldende agrarische bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om het plangebied op een juiste wijze planologisch te bestemmen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

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.

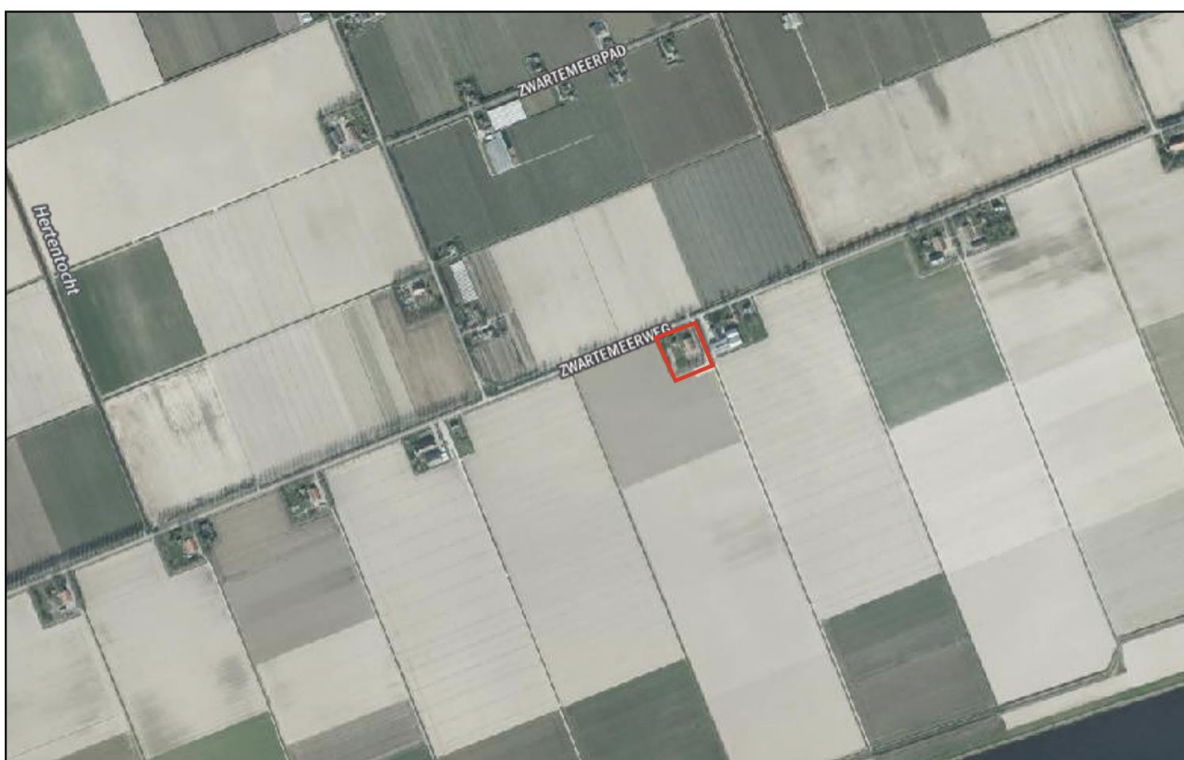
Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschap en omgeving

De Noordoostpolder heeft een uniek landschap. De inrichting van de polder is na de drooglegging volledig gericht op de landbouw. Dit heeft een bijzonder landschap opgeleverd met een grootschalige opbouw en een grote mate van openheid. Dit landschap is nu circa 70 jaar oud en het concept van de oorspronkelijke inrichting is nog altijd herkenbaar aanwezig. Het ontwerp van de polder en de uniciteit van het landschap wordt internationaal hoog gewaardeerd. Kenmerkend voor het polderlandschap is het regelmatige kavelpatroon en de structuurbepalende beplantingselementen zoals de erfsingels en wegbepanting.

In de omgeving van het plangebied zijn de karakteristieke elementen (rechtlijnige, lineaire structuren en openheid) voor het polderlandschap duidelijk herkenbaar. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven, het plangebied is indicatief aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied in de omgeving (Bron: PDOK)

2.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het perceel Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, agrarische bedrijfsperven en woonpererven. Op circa 2,3 kilometer ten noorden van het plangebied bevindt zich de kern Kraggenburg.

Het perceel kent een agrarische bestemming, maar is niet meer als zodanig in gebruik. In het plangebied is een bedrijfswoning met aanbouw en een schokbetonschuur aanwezig. Ten oosten van het plangebied loopt een kavelpad. Tussen de bebouwing bevindt zich erfverharding en tuin. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9.400 m². In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de situatie ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hier indicatief met rode lijn aangeduid.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

3.1.1 Ontwikkeling

Op de locatie Zwartemeerweg 38 vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het voornemen is dan ook om het perceel te herontwikkelen ten behoeve van een geschikte vervolgfunctie. Initiatiefnemer is hierbij voornemens een exclusief restaurant met in totaal 32 zitplaatsen met kleinschalig, aan het restaurant ondergeschikte bed and breakfast met 16 bedden te realiseren. Hiervoor wordt de bestaande schokbetonschuur verbouwd (ten behoeve van het exclusieve restaurant en kamers voor overnachting) en een nieuw gebouw gerealiseerd (overnachtingen). In totaal gaat het om een bed and breakfast met maximaal 16 bedden (maximaal 8 kamers).

De horecafunctie heeft tot doel het cultuurhistorische verhaal van de polder te vertellen aan de hand van eigen producten. Dit betreft een hoogwaardige vorm van plattelandstoerisme en het zorgt voor een verbetering van het imago van de gemeente Noordoostpolder. De ligging van de locatie aan de Zwartemeerweg, een recreatieve route vanaf het oude land naar onder meer land art Pier + Horizon en het Waterloopbos/Voorsterbos, maakt het plangebied hier bij uitstek geschikt voor. Daarnaast is de Zwartemeerweg in beeld om cultuurhistorie te laten zien in het landschap, omdat daar na de inpoldering een werkkamp gestaan heeft. De overnachtingsmogelijkheden passen goed bij het restaurant en trekken een nieuwe doelgroep naar de gemeente Noordoostpolder. De te realiseren kamers, in de vorm van suites, sluiten aan bij de wens van de gemeente Noordoostpolder om meer unieke slaapplekken te realiseren.

Als laatste is het voornemen de bestaande bedrijfswoning uit te breiden.

In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewenste horecabebouwing opgenomen.



Afbeelding 3.1: Impressie gewenste horecabeouwing (Bron: Bouwkundig Bureau Haverkamp)

Via de beheersverordening "Landelijk Gebied" is het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" van toepassing. In dit bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bestemmingen te wijzigen naar een horecabestemming. De betreffende wijzigingsbevoegdheid is niet meer van toepassing, maar geeft

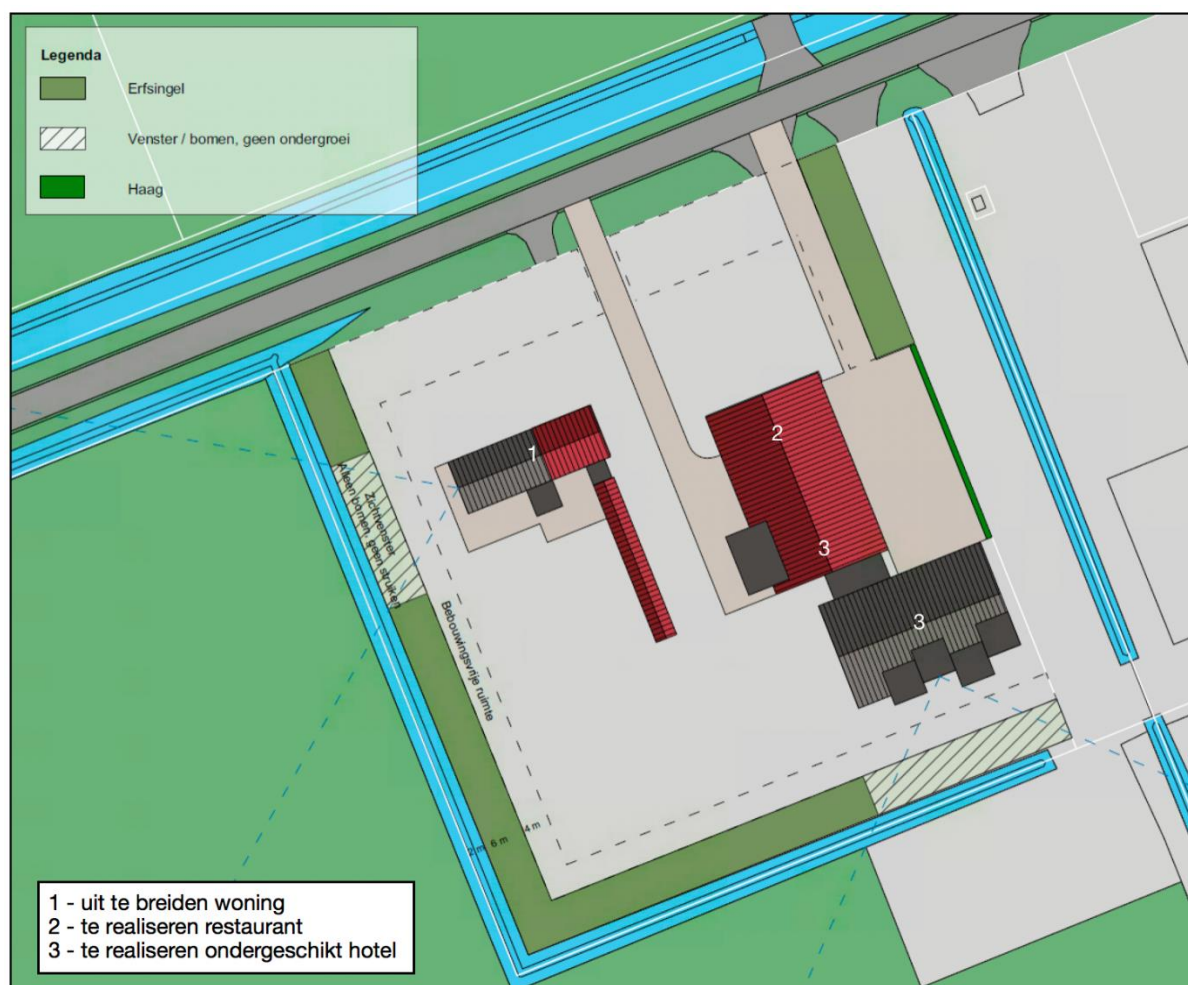
wel aan wanneer een functieverandering naar horeca passend is. De voorgenomen ontwikkeling wijkt op een aantal punten af van de gestelde kaders:

1. het plangebied ligt buiten de in het bestemmingsplan aangegeven 'recreatiezone';
2. de voorgenomen ontwikkeling voorziet naast een restaurant ook in een kleinschalige bed and breakfast;
3. het voornemen is niet uitsluitend gericht op een nieuwe functie van bestaande bebouwing, maar voorziet ook in nieuwbouw.

Er is echter sprake van voldoende kwaliteitsverbetering om van deze (gedateerde) kaders af te wijken en maatwerk toe te passen. Met het voornemen wordt namelijk een nieuwe functie in de schokbetonnschuur gerealiseerd zodat deze een duurzaam toekomstperspectief heeft. Daarnaast wordt het gebouw achter de schokbetonnschuur ontworpen als een agrarische schuur, waardoor het perceel qua uitstraling een agrarisch karakter behoudt. Bovendien is sprake van voldoende kleinschaligheid en sluit het plan aan bij het ambities uit het gemeentelijke recreatiebeleid.

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Van belang is dat nieuwe functies op een goede manier worden ingepast bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Voor de ontwikkeling is door BJZ.nu in samenspraak met de gemeente Noordoostpolder een erfinrichtingsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Een uitsnede van het erfinrichtingsplan is opgenomen in afbeelding 3.2. Het gehele erfinrichtingsplan inclusief beplantingsplan is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingsplan plangebied (Bron: BJZ.nu)

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten in het omringende landschap. In de Noordoostpolder vormen de erfsingels een basisonderdeel van het ontwerp van de polder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting is deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel is 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. Zij dragen daarmee bij aan de zo karakteristieke inrichting van de Noordoostpolder die iedereen kent. De erfsingels zijn een onderdeel van de historie van de Noordoostpolder.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door de bestaande erfsingel te behouden en bij vervanging te herstellen. Hiervoor wordt een vaste maat aangehouden door 2 meter uit het hart van de sloot een 6 meter brede erfsingel aan te planten met daaropvolgend een 4 meter bebouwingsvrije ruimte.

3.1.3 Beeldkwaliteit

3.1.3.1 Initiatief en historie van het erf

Het voornemen ziet toe op het herbestemmen van een voormalig agrarisch erf naar een horecabestemming, zodat ter plaatse een restaurant met bed and breakfast gerealiseerd kan worden. In de bestaande schokbetonschuur worden het restaurant en enkele kamers voor overnachting gerealiseerd. Daarnaast wordt er een gebouw achter de schokbetonschuur gerealiseerd waar ook enkele kamers in gerealiseerd worden.

Het voornemen zorgt voor een duurzaam toekomstperspectief van het perceel. De boerderij is in 1953 gebouwd en is daarmee relatief vroeg gebouwd. De eerste serie boerderijen die in de Noordoostpolder gebouwd werden, waren bedoeld voor de boeren die de Polder zouden 'ontginnen en in cultuur brengen.'

Deze boerderijen kregen in eerste instantie een groot gebied toegewezen om in cultuur te brengen, ca. 500 hectare. Toch werd bij de bouw al rekening gehouden met aanpassingen die nodig zouden zijn om de boerderij later te kunnen verpachten.

Ze staan voornamelijk aan de oostkant van de polder, meestal aan het begin van een weg. Ook voor Zwartemeerweg 38 is dit het geval.

Door de schokbetonschuur te behouden en daarachter een gebouw met agrarische uitstraling te realiseren, behoudt het erf haar agrarische uitstraling. Het plan draagt daarmee bij aan het beleefbaar houden van het verhaal van de inpoldering van Noordoostpolder. Door de inrichting grotendeels te behouden blijft het oorspronkelijke beeld van erf herkenbaar.

3.1.3.2 Beeldkwaliteitsparagraaf – de criteria

Voor de verdere uitwerking bestaat geen blauwdruk. Wel benoemen we beeldkwaliteitscriteria die bij kunnen dragen aan het gewenste beeld. Deze criteria zijn of worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee wordt het een formeel toetsingskader voor het uiterlijk van bouwwerken.

Gebiedscriteria algemeen

Deze criteria zijn alleen van toepassing op naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde kanten van hoofdgebouwen en van bijbehorende bouwwerken.

Plaatsing

1. Bebouwing richt zich naar de openbare ruimte en de plaatsing wordt afgestemd op de karakteristieken van de directe omgeving.
2. In gebieden waarbij wat betreft de plaatsing sprake is van een grote mate van eenheid en herhaling, mag nieuwbouw dit beeld niet verstoren tenzij deze een nieuwe, binnen het oorspronkelijke dorpsontwerp passende, stedenbouwkundige eenheid vormt.
3. Bijbehorende bouwwerken zijn zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
4. Bijzondere en openbare gebouwen kunnen afwijkend zijn gesitueerd.

Vormgeving

1. Voor zover stijlenmerken van oorspronkelijke karakteristieke bebouwing aanwezig zijn (Delftse school) wordt bij verbouw hier rekening mee gehouden. In andere gevallen zal een keuze moeten worden gemaakt in stijlenmerken die harmoniëren met de oorspronkelijke en karakteristieke stijlenmerken.
2. Bij nieuwbouw is vernieuwende vormgeving mogelijk maar met respect voor maat, schaal en kapvorm van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
3. De vormgeving van bijzondere en openbare gebouwen kan afwijken van de vormgeving in de directe omgeving.
4. Een bijbehorend bouwwerk is niet dominant ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw, of als deze afwijkt van een gelijkwaardige architectonische kwaliteit zijn.
5. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bijzondere en openbare gebouwen worden de bebouwingskarakteristieken behouden en hersteld. Speciale aandacht is daarbij vereist voor materiaalgebruiken detaillering.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
2. Binnen een architectonische eenheid harmonieert de detaillering, kleur en materiaalgebruik met de overheersende detaillering van deze eenheid.
3. Bij beeldbepalende, uitbreidingen of verbouwingen aan een gebouw binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid, zal de eerste, positief beoordeelde, aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
4. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande (oorspronkelijke) bebouwing sluit de detaillering aan c.q. harmonieert deze bij de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw.
5. Bijzondere en openbare gebouwen kunnen in kleur- en materiaalgebruik afwijken van hun directe omgeving.
6. Materialen en kleuren van een uitbreiding van een gebouw zijn gelijk aan, of harmoniëren met die van het bestaande gebouw.

Gebiedscriteria voor oorspronkelijke woningen en boerderijen

De welstandscriteria gelden voor de voorzijde van:

- a. verbouwingen en uitbreidingen van oorspronkelijke woningen en boerderijen;
- b. montageschuren en oorspronkelijk aan woningen aangebouwde schuur/stal.

Vormgeving

1. Bebouwingskarakteristieken van de voorzijde van woningen, de voorzijde van boerderijwoningen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal, en montageschuren dienen bij verbouwingen en uitbreidingen in acht te worden genomen, zodat een harmoniërend geheel ontstaat.
2. Relevant daarbij is: het woning- of boerderijtype, de kapvorm, de schaal en de maat.

Detaillering, kleur en materialen

1. De detaillering dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke vormgeving.
2. Toe te passen materialen dienen gelijk te zijn aan of aan te sluiten bij die van de bestaande voorzijde. Ook kunnen materialen worden gebruikt die bijdragen aan het verhogen van de architectonische kwaliteit.

Gebiedscriteria voor bedrijfsgebouwen

1. Bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied zijn overwegend uitgevoerd in de RAL-kleuren die staan benoemd onder het kopje 'toegestane RAL-kleuren' of daarop gelijkende kleuren.
2. Wanneer al een bedrijfsgebouw aanwezig is op het erf dan moet een nieuw bedrijfsgebouw overwegend zijn uitgevoerd in een toegestane RAL-kleur, die zoveel mogelijk aansluit bij de kleuren van het al aanwezige bedrijfsgebouw.

3. Aanvullend op 2: Mocht er geen toegestane RAL-kleur zijn, die goed aansluit bij de kleur van het al aanwezige bedrijfsgebouw, dan wordt een nieuw bedrijfsgebouw overwegend uitgevoerd in dezelfde kleur(en) als het al aanwezige bedrijfsgebouw.

Roodtinten

De RAL-kleuren 3003 tot en met 3011 en 2032 zijn toegestaan. Deze roodtinten zijn alleen toegestaan voor de dakbedekking (inclusief eventuele knikstukken).

Blauwtinten

De RAL-kleuren 5003, 5004, 5008, 5010, 5011, 5013, 5020, 5022 en 5026 zijn toegestaan.

Groentinten

De RAL-kleuren 6004 t/m 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022 en 6028 zijn toegestaan.

Grijs-tinten

De RAL-kleuren 7000 t/m 7031, 7033 t/m 7043, 7045, 7046 en 7048 zijn toegestaan.

Wit- en zwarttinten

De RAL-kleuren 9004 t/m 9007, 9011, 9017, 9022 en 9023 zijn toegestaan.

3.2 Verkeer & parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

Het CROW heeft parkeercijfers en verkeersgeneratie cijfers geformuleerd en opgenomen in de publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" (CROW, december 2018). Dit betreffen ervaringscijfers die als hulpmiddel dienen om tijdens een ontwerpproces rekening te houden met een indicatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie binnen een ontwerp. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie is de bed and breakfastfunctie niet meegenomen, omdat deze ondergeschikt aan het restaurant gerealiseerd wordt. De bed and breakfast is dus niet afzonderlijk te boeken en heeft dus ook geen zelfstandige parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

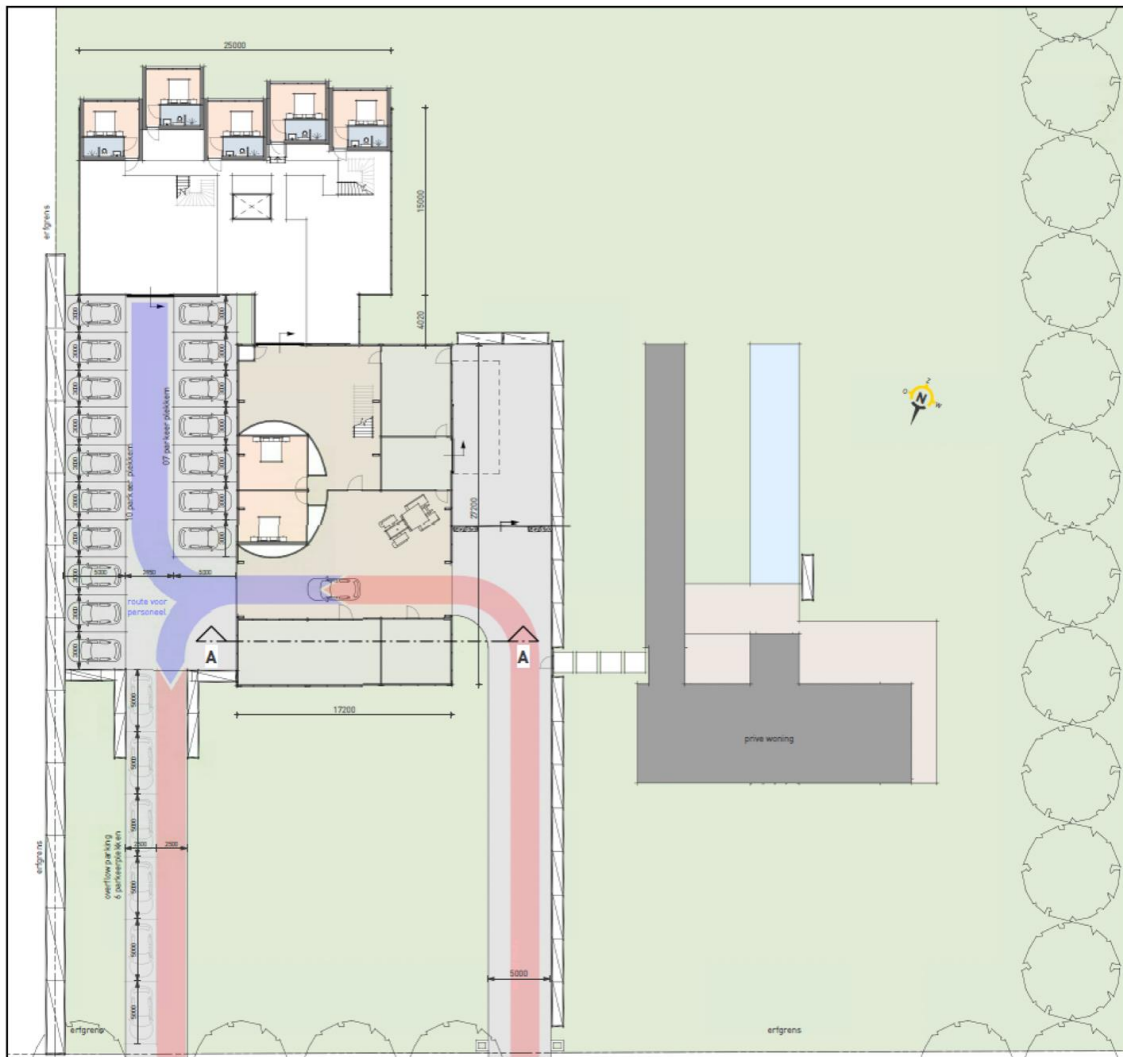
3.2.1 Parkeren

Het is van belang dat de gemeente Noordoostpolder, al dan niet met behulp van deze parkeerkencijfers, eigen parkeernormen heeft opgesteld om te gebruiken bij de parkeerbehoefte-indicatie binnen ruimtelijke ontwerpen. De gemeente Noordoostpolder beschikt dan ook over eigen parkeerbeleid zoals opgenomen in 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016'.

Voor het bepalen van de parkeerbehoeften en de verkeersgeneratie, worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Gebiedstype: Rest gemeente
- Stedelijkheidsgraad: Niet stedelijk
- Stedelijke zone: Buitengebied

Qua functie kan niet aangesloten worden bij een standaard restaurant. Er is namelijk sprake van een exclusief restaurant, waarbij stoelen niet dubbel worden gebruikt. Dat wil zeggen dat tijdens de lunch elke stoel één keer bezet is en tijdens het diner ook. Het bestemmingsplan maakt een restaurant met maximaal 32 zitplaatsen mogelijk. Verwacht wordt dat elke twee gasten met een auto komen. Dit betekent een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Daarnaast zal er nog personeel aanwezig zijn. Tijdens de lunch en het diner wordt ervan uitgegaan dat er in totaal vier personeelsleden aanwezig zijn. In de bestaande schokbetonschuur worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast kunnen er 6 parkeerplaatsen ter plaatse van de westelijke inrit gerealiseerd worden. Zie hiervoor ook afbeelding 3.3. Het bestemmingsplan is dan ook uitvoerbaar in het kader van het aspect parkeren.



Afbeelding 3.3 Situatietekening parkeerplaatsen Zwartemeerweg 38, Kraggenburg (Bron: Bouwkundig Bureau Haverkamp)

3.2.2 Verkeer

Ten aanzien van de aanwezige bedrijfswoning wordt opgemerkt dat deze reeds aanwezig is en planologisch gezien is toegestaan. Ten aanzien van de bedrijfswoning is daarom geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie. Hierna wordt ingegaan op de gewenste situatie.

Voor het restaurant geldt dat er geen verkeerscijfers bekend zijn. Om dit berekenen is uitgegaan van de parkeernorm en een bezettingsgraad van 2 keer per dag per parkeerplaats. Er zijn in totaal 16 parkeerplaatsen bezet door gasten. Het restaurant is geopend voor lunch en diner. Ervan uitgaande dat elke parkeerplaats bezet is tijdens zowel de lunch als het diner, is er sprake van een verkeersgeneratie van 16 parkeerplaatsen x 2 momenten x 2 verkeersbewegingen per parkeerplaats. Dit betekent een verkeersgeneratie van 68 verkeersbewegingen als gevolg van de gasten.

Daarnaast zijn er 4 parkeerplaatsen bezet ten behoeve van het personeel. In het kader van een worst-case benadering wordt ervan uitgegaan dat het personeel zowel voor de lunch als het diner aan- en afrijdt. Dit betekent een verkeersgeneratie van 4 parkeerplaatsen x 2 momenten x 2 bewegingen. De totale verkeersgeneratie als gevolg van het personeel bedraagt dan ook 16 verkeersbewegingen. Per week zijn er circa 16 verkeersbewegingen als gevolg van leveranciers te verwachten. Dit betekent afgerond 3 verkeersbewegingen gemiddeld per dag. Het totaal aantal extra verkeersbewegingen bedraagt 87 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Dit aantal extra verkeersbewegingen is eenvoudig en veilig op te vangen op de huidige wegenstructuur in de omgeving. De huidige (en toekomstige) etmaalintensiteit op de Zwartemeerweg bedraagt ca. 300

motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal . De ontwikkeling op Zwartemeerweg 38 heeft 87 mvt per etmaal tot gevolg. De toekomstige intensiteit, inclusief ontwikkeling, bedraagt afgerond ca 400 mvt per etmaal.

De Zwartemeerweg is in het gemeentelijke mobiliteitsplan aangemerkt als erftoegangsweg type 1. Een dergelijke weg is bedoeld voor de doorstroming van (zwaarder) verkeer, aangezien deze wegcatégorisering wordt toegepast voor wegen waaraan grote loon- en boerenbedrijven aan gevestigd zijn.

Op basis van de CROW richtlijnen kan een erftoegangsweg 0 – 6000 mvt per etmaal verwerken. De inrichting / breedte van de weg speelt hierin een belangrijke rol. In de richtlijn is een relatie opgenomen tussen de verhardingsbreedte en de intensiteiten van het verkeer. Hoe breder de verharding, des te meer verkeer een weg kan verwerken (zonder dat schade aan de berm optreden).

De verhardingsbreedte (/wegbreedte) van de Zwartemeerweg (incl. bermbeton/-verharding) is ca 5,40 meter. Dit betekent dat de Zwartemeerweg ca. 3.000 mvt per etmaal kan verwerken. De verwachte toekomstige etmaalintensiteit (400) ligt ruim onder de 3.000 mvt per etmaal.

3.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen 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*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

4.1.1.3 Toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de prioriteiten van de NOVI, onder meer doordat er een nieuwe, duurzame vervolgfunctie voor een voormalig agrarisch bedrijfsterrein. Hiermee wordt een economische impuls aan het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder gegeven. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie is.

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) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen;
- Indien sprake is van 'zodanige functiewijzigingen' kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling;
- Wanneer kan sprake zijn van een 'zodanige functiewijziging'? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

In geval van de locatie Zwartemeerweg 38 is sprake van een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een horecabestemming. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij in planologisch opzicht sprake is van een afname van bouwmogelijkheden. In de huidige situatie is namelijk een bouwvlak opgenomen van ruim 5.000 m², die op basis van de geldende beheersverordening geheel bebouwd mag worden ten behoeve van agrarische bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning van 1.200 m³ en 150 m² aan bijbehorende bouwwerken. In de gewenste situatie kan circa 20% van het circa 8.000 m² grote perceel met bedrijfsgebouwen worden voorzien. Dit betekent dat er circa 1.600 m² aan bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Daarnaast mag nog een bedrijfswoning van maximaal 1.200 m³ en een bijbehorend bouwwerk van 150 m² worden opgericht. Al met al is er daarmee sprake van een aanzienlijke afname van bouwmogelijkheden binnen het plangebied. Bovendien is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en omliggende bedrijven (zie ook paragraaf 5.5 en paragraaf 5.6).

Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

4.2.1.1 Algemeen

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

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

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

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

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het omzetten van een agrarische bestemming naar een horecabestemming. Karakteristieke elementen blijven behouden, denk hierbij aan de erfsingel en de aanwezige schokbetonschuur. Daarnaast wordt de gebouw achter de schokbetonschuur ontworpen als agrarische schuur. Hiermee behoudt het erf zijn agrarische karakter en wordt bijgedragen aan het behoud van de unieke structuur van Flevoland. 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

Met het oog op de toekomstige Omgevingswet moet elke provincie bij inwerkingtreding daarvan, beschikken over een Omgevingsvisie, een of meer programma's en een Omgevingsverordening. Op 10 juli 2019 is het geconsolideerde Omgevingsprogramma Flevoland vastgesteld. Dit Omgevingsprogramma vindt haar grondslag 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 het 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.

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

4.2.2.2 Ruimte

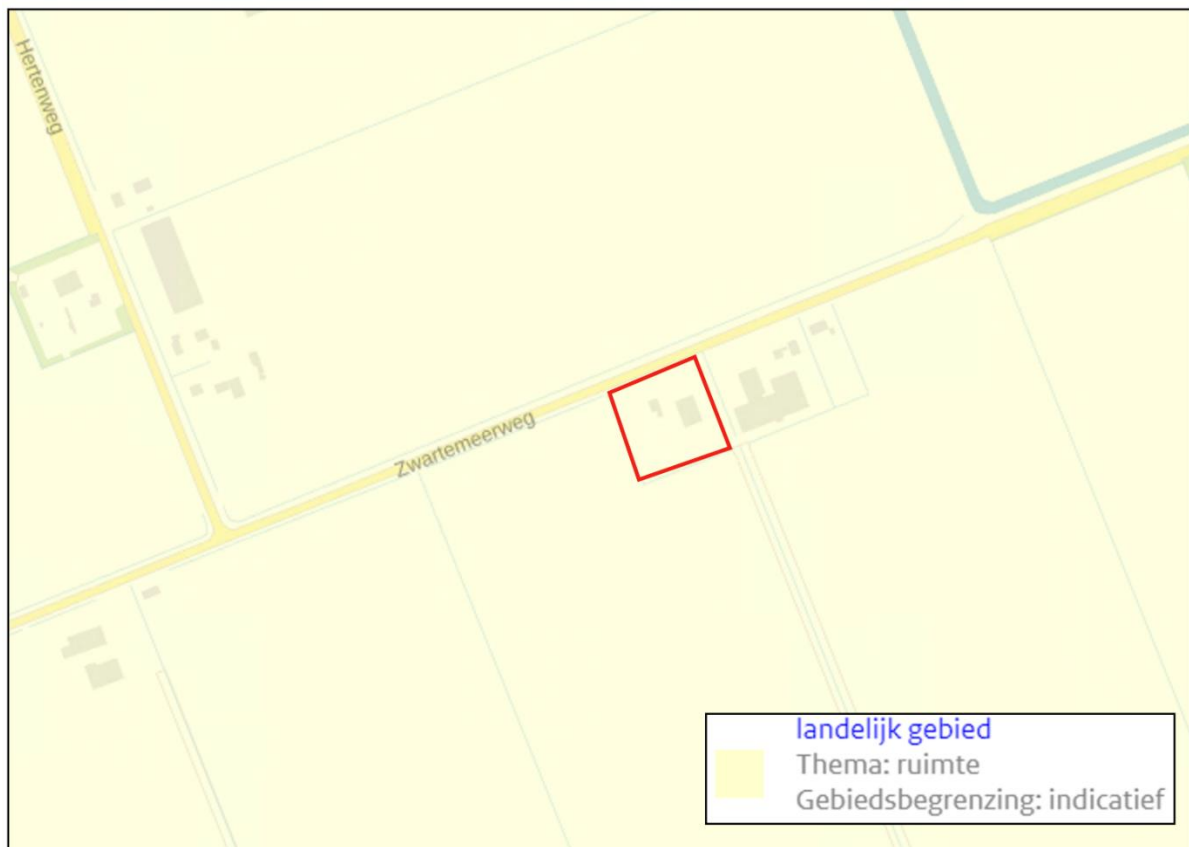
Algemeen

Het belangrijkste doel van de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

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

Landelijk gebied

Het plangebied maakt binnen het thema 'Ruimte' onderdeel uit van het 'Landelijk gebied' zoals hieronder is te zien in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied binnen de kaart 'Ruimte' (Bron Omgevingsprogramma Provincie Flevoland)

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.

De komende jaren wordt een forse leegstand van agrarische bedrijfslocaties verwacht. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. In Flevoland is tussen nu en 2030 sprake van 400 tot 600 bedrijfsbeëindigingen. Recente berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 naar verwachting in Flevoland zo'n 1,3 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing beschikbaar komt: in totaal een grotere oppervlakte dan de nu leegstaande kantoren. Zo'n 70% hiervan bevindt zich in de gemeente Noordoostpolder. Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden. De vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel.

Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of aansluitend aan het bebouwde gebied worden in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieu hygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten. De provincie ziet erop toe dat de mogelijkheden van verstedelijking in het landelijk gebied afdoende gemotiveerd zijn boven het gebruik maken van mogelijkheden in het stedelijk gebied. Zo ziet de provincie ook toe op een goede omgang met de Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een horecabestemming. Het initiatief ziet toe een nieuw, duurzaam toekomstperspectief van een bestaand erf in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Hiermee wordt bijgedragen aan het vitaal houden van het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is 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

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt op circa 2,5 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 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

4.2.4.1 Algemeen

Deze beleidsregel is inhoudelijk een voortzetting van de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied 2007' maar is procedureel aangepast aan de Wro, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Deze beleidsregel geeft aan op welke wijze de provincie omgaat met de uitgangspunten zoals die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zijn geformuleerd met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De provincie wil verdere ontwikkeling van de landbouw stimuleren zodat het landelijk gebied vitaal en duurzaam blijft. Zij vindt het daarom van belang meer ruimte te bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante (maar ook niet- agrarische functies) en de mogelijkheid te bieden om (voormalige) agrarische bouwpercelen te vergroten. Dit mag er dan uiteraard niet toe leiden dat de reeds in het landelijk gebied aanwezige functies gehinderd worden, noch dat het landelijk gebied verstedelijkt.

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zoals verwoord in artikelen in de beleidsregel zijn hierna weergegeven:

- Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij belemmeringen en hinder ontstaan voor het functioneren van de naastgelegen (agrarische) bedrijven en/of activiteiten, zoals wonen en recreëren. Indien nodig en mogelijk zal dit nader worden geregeld in een (milieu)vergunning (art. 4.1).
- Voorkomen van verstedelijking landelijk gebied. Voor niet agrarische activiteiten geldt dat maximaal 30% van het voormalig agrarisch bouwperceel bebouwd mag worden. (art. 4.2).
- Per (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt uitgegaan van één woning. Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning (art. 4.4).
- Het ruimtelijke splitsen van een (voormalig) agrarisch bouwperceel is niet toegestaan (art. 4.6).
- Landschappelijke inpassing (art. 4.7).
- Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen dan wel de ontwikkeling van niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij dit leidt tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling (art. 4.8).
- Er wordt naar gestreefd, dat recreatieve en/of toeristische activiteiten en andere publiek aantrekkende activiteiten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets (art. 4.9).

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008'

Onderhavig initiatief ziet toe op de wijziging van een agrarische bestemming naar een horecabestemming, waarbij een restaurant en kleinschalige bed and breakfast worden gerealiseerd. Het betreft een voormalig agrarisch bouwperceel. In de regels is opgenomen dat maximaal 20% van het plangebied bebouwd mag worden, dus er wordt voldaan aan de maximaal toegestane 30% aan bebouwing. De bestaande bedrijfswoning blijft als zodanig in gebruik.

De horecafunctie vormt geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving. In paragraaf 5.5 en paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan. De bestaande erfbepaling wordt versterkt en is middels een erfinrichtingsplan gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. Het voornemen vindt bovendien plaats op een bestaand erf, waardoor er geen sprake is van nieuwe verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de beleidsregel die beoogd kleinschalige ontwikkelingen mogelijk te maken, waarbij verschillende functies in het buitengebied elkaar niet belemmeren.

4.2.5 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal beleid de in dit bestemmingsplan 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 Dijkzone

Het plangebied bevindt zich in de dijkzone. De (binnendijkse) zone langs het IJsselmeer, Ketelmeer en Zwartemeer bestaat uit een zeer langgerekte open strook evenwijdig aan de kaarsrechte en groene (maar onbeplante) dijk. De zone wordt aan de binnenzijde begrensd door de beplantingssingel langs de weg parallel aan de dijk (achtereenvolgens de Noordermeerweg, Westermeerweg, Zuidermeerweg, Ketelmeerweg en Zwartemeerweg). Buitendijks is het zicht op het grote open water van het IJsselmeer, Ketelmeer en Zwartemeer kenmerkend.

4.3.1.3 Recreatie en toerisme

Mensen onttrekken zich in hun vrije tijd vaak aan de hectiek van de stad. Het platteland en de natuur, met de bijbehorende rust en ruimte, vormen een favoriete omgeving om te ontspannen. De gemeente Noordoostpolder heeft op dit vlak veel te bieden. Het cultuurhistorisch waardevolle landschap onderscheidt de polder van andere gebieden en vormt een bijzonder decor voor recreatieve activiteiten. De recreatieve sector in onze gemeente heeft een duidelijk plattelandstoeristisch en cultuurhistorisch profiel. Het unieke ruime polderlandschap, de bossen bij de rand met het oude land, het Werelderfgoed van voormalig eiland Schokland, de bijzondere architectuur en stedenbouwkundige opzet van Nagele en de Orchideeënhoeve bij Luttelgeest, het zijn allemaal recreatieve trekkers van formaat.

Er is al veel te ontdekken en te beleven in de gemeente Noordoostpolder, maar dit wordt nog lang niet altijd zo herkend. Daarom wordt ingezet op versterking en kwaliteitsverbetering van het bestaande product door hier samenhang in te creëren en het imago te verbeteren. Daarnaast worden nieuwe innovatieve initiatieven

gestimuleerd, waardoor het aanbod gedifferentieerder wordt en de gemeente Noordoostpolder zich als bestemming onderscheidt. Er wordt uitgegaan van de kernwaarden die er zijn zoals het cultuurhistorisch karakter en het plattelandstoerisme. Dit moet beter worden benut en beleefbaar worden gemaakt. Hierbij wordt opgetrokken met ondernemers, non-profitorganisaties en omliggende gemeenten. Het waarborgen van samenhang tussen attracties en afstemming van het (gewenste) imago is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Concentratie in de corridor, het tussengebied en de rand langs het oude land

De nadruk voor ontwikkeling van kleinschalige verblijfstoerisme en dagrecreatie wordt gelegd op de corridor, het tussengebied en rand langs het oude land. Deze zone met de aanwezige bossen en plassen is hier in het bijzonder geschikt voor. Wandelen, fietsen, zwemmen en golfen staan daarbij centraal. De rand langs het oude land wordt verder ontwikkeld als toeristisch-recreatief overloopgebied van de toeristische regio's in Zuidwest-Friesland en De Wieden / Weerribben in Overijssel. Kleinschalige gebiedsontwikkeling staat hier voorop, waarbij gezocht wordt naar een landschappelijke verdichting om de rand met het oude land duidelijker te markeren. De ontstaansgeschiedenis en de unieke opbouw van het landschap bieden kansen om recreanten te trekken.

Zowel het Voorsterbos, het Kuinderbos als het Waterloopbos bieden met hun aanwezige natuurwaarden potentie voor recreatie en toerisme. Het Waterloopbos heeft bovendien unieke cultuurhistorische waarden.

Beleefbaar maken agrarisch gebied

Om het cultuurhistorisch waardevolle landschap van de polder beter 'in de markt te zetten' is het belangrijk dat het grootschalige agrarische gebied op een aangename manier door recreanten kan worden beleefd. De komende jaren wordt gepoogd het polderlandschap toegankelijker voor recreanten, bijvoorbeeld door het aanleggen van fiets-/wandelroutes. Dit doen we bijvoorbeeld (waar mogelijk) langs de vaarten en grote poldertochten, in combinatie met natuurvriendelijke oevers die een gevarieerd landschappelijk beeld opleveren maar die niet ten koste gaan van de openheid en de karakteristiek van het landschap.

Ook op vrijkomende agrarische bedrijfskavels (vab's) worden ondernemers ruimte geboden voor op recreatie gerichte voorzieningen, eventueel in combinatie met zorgvoorzieningen. Daarnaast wordt ruimte geboden aan verblijfsaccommodaties om het hele jaar rond open te zijn, zodat zij kunnen inspelen op de trend van seizoenverlenging.

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

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van een agrarische naar een horecabestemming. Hiermee krijgt het plangebied een nieuw duurzaam toekomstperspectief. Er vindt geen uitbreiding van het erf of bebouwingmogelijkheden plaats. Daarnaast wordt de bestaande erfsingel versterkt. Het voornemen sluit daarnaast aan bij de gewenste kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod. Daarnaast wordt voorzien in een hoogwaardige vorm van plattelandstoerisme en wordt een bijdrage geleverd aan het beleefbaar maken van het agrarisch gebied en de Noordoostpolder in algemeenheid. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Zwartemeerweg. Deze weg heeft een snelheidsregime van 60 km/uur. Om inzicht te verkrijgen in de geluidsbelasting als gevolg van deze weg ter plaatse van uit te breiden woning, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verricht. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Onderzoekresultaten

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Zwartemeerweg bedraagt ter plaatse van de uit te breiden woning hoogstens 45 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB worden voldaan. Een hogere waarde is dan ook niet benodigd.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de uitbreiding van de woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

Geluid door verkeerstoename

Om de toename van geluid op de gevel van de woning van Zwartemeerweg 40A in kaart te brengen is de memo geluid door verkeerstoename opgesteld. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit de memo volgt dat:

- De toename van geluid bedraagt in het ergste geval maximaal 2 dB;
- De hoogste berekende waarde op de gevel bedraagt 46 dB;
- Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.2 Industrielawaai

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van een (gezoneerd) industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen geluidszones van spoorverbindingen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is niet vereist.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een historisch onderzoek verricht. In dit geval is door DUMEA Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport opgenomen in bijlage 5. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek is hieronder opgenomen.

5.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

5.2.2.1 Gehele locatie

In het bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn lichte verhogingen minerale olie en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. Tevens zijn in de bovengrondmengmonsters BM1, BM2, BM3 en BM4 lichte verhogingen bestrijdingsmiddelen en kwik aangetroffen. In het grondwatermonster Pb7wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen. In het grondwatermonster Pb8wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1, MM2, MM3 en MM4 is analytisch geen asbest aangetoond.

5.2.3.2 Voormalige dieseltank

In het ondergrondmengmonster OM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

5.2.3.3 Voormalige hbo-tank

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt in voorliggend geval geen belemmering.

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 bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging 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. Ten aanzien van onderhavig initiatief is er geen sprake van een gevoelige bestemming.

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

Er is een NIBM berekening uitgevoerd om de gevolgen van het voornemen voor de luchtkwaliteit in kaart te brengen. Hieropvolgende uitsnede geeft weer dat er sprake is van een ontwikkeling die Niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is in dat kader dan ook niet benodigd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	87
Aandeel vrachtverkeer	2,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Onderhavige ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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

Het plangebied ligt op circa 10 meter van de risicovolle inrichting aan de Zwartemeerweg 40-1, op circa 750 meter van de risicovolle inrichting aan de Hertenweg 18 en op circa 1 kilometer van de risicovolle inrichting aan de Zwartemeerweg 30. In alle gevallen gaat het om de aanwezigheid van een bovengrondse tank voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. De PR⁻¹⁰ contour bedraagt 20 meter. Het plangebied ligt binnen deze contour ten aanzien van de Zwartemeerweg 40-1, maar ruim buiten deze contour voor de overige risicovolle inrichtingen. In afbeelding 5.1 zijn de risicovolle installaties van de locatie Zwartemeerweg 40-1 aangegeven.



Afbeelding 5.1 Luchtfoto Zwartemeerweg 40 (Bron: Street Smart)

Het gaat om een propaantank met een inhoud van 4.850 liter. Het vulpunt is met oranje aangegeven. Er lopen vanaf de propaantank geen horizontale bovengrondse leidingen. Deze liggen allen ondergronds. De blauwe cirkel geeft aan waar, aan de buitenzijde van de gebouwen, verticale gasleidingen uit de grond komen. Deze zijn dus tegen het gebouw geplaatst. Bij de bevoorrading van de propaantank staat de tankauto direct naast de tank opgesteld. Dit is op afbeelding 5.1 aangegeven met een rode rechthoek. De eigenaar heeft mondeling aangegeven dat de tank gemiddeld 2 tot 4 keer per jaar wordt bevoorrad. Gezien de relatief beperkte inzet

van de propaantank is dat een realistische schatting. Voor het bepalen van de risicoafstand wordt dan ook uitgegaan van een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar.

Met bovenstaande gegevens kan, op basis van artikel 3.28 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, de relevante veiligheidsafstanden in het kader van externe veiligheid worden bepaald. Aangezien het vulpunt zich op de tank bevindt en de tankauto bij verlading verder van de perceelgrens afstaat dan de propaantank zelf, gelden de veiligheidsafstanden vanaf de propaantank.

De propaantank heeft een inhoud van minder dan 5.000 liter en wordt op jaarbasis maximaal 5 keer bevoorraadt. Er dient daarom een veiligheidsafstand van 10 meter tot een (beperkt) kwetsbaar object buiten het eigen erf (Zwartemeerweg 40-1) aangehouden te worden. De afstand tot de te realiseren bread and breakfastvoorziening en restaurant bedraagt minimaal 16 meter. Er wordt dan ook ruim aan de richtafstand

Uit de inventarisatie blijkt verder dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van overige 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 ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

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

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied, met een diversiteit aan functies in elkaar nabijheid. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype '**gemengd gebied**'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De beoogde horecafunctie binnen het plangebied wordt op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (SBI-2008: 5510) welke onder milieucategorie 1 valt. Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 0 meter de aspecten geur, gevaar en geluid.

Er is dan ook geen sprake van een (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Een restaurant en bed and breakfast zijn niet aan te merken als milieugevoelige functies. Wat betreft de uit te breiden woning, wordt opgemerkt dat deze binnen het bestaande agrarische bouwvlak wordt uitgebreid. In planologische zin komt de uit te breiden woning dan ook niet op kortere afstand van omliggende bedrijven te liggen. Omdat deze woning als bedrijfswoning wordt aangemerkt, is geen sprake van bescherming tegen de op het perceel aanwezige horeca-activiteiten.

Gezien het vorenstaande mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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 diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) 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.

5.6.2 Situatie plangebied

Rondom het plangebied bevinden zich een aantal percelen waar grondgebonden veehouderijen aanwezig zijn of zijn toegestaan op basis van de geldende beheersverordening.

Omdat er een restaurant met bed and breakfast wordt gerealiseerd is er mogelijk sprake van een geurgevoelig object. Dit hangt af van permanent of hiermee te vergelijken gebruik en hier is veel jurisprudentie over. Uit

jurisprudentie over een kampeerboerderij blijkt echter dat deze door de rechter niet wordt gezien als geurgevoelig object. De argumentatie hiervoor is dat deze gericht is op het bieden van recreatief (nacht)verblijf voor beperkte duur, te weten een vakantieperiode van maximaal enkele achtereenvolgende dagen of weken. Hiermee is van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf geen sprake is. Een bed and breakfast is qua aard vergelijkbaar met een kampeerboerderij. Er wordt dan ook gesteld dat de bed and breakfast (en het restaurant) niet is aan te merken als geurgevoelig object.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Wat betreft de uit te breiden woning, wordt opgemerkt dat deze binnen het bestaande agrarische bouwvlak wordt uitgebreid. In planologische zin komt de uit te breiden woning dan ook niet op kortere afstand van omliggende bedrijven te liggen.

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 Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Zwarte Meer' ligt op een afstand van 900 meter 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 natuurgebieden. In het kader hiervan is een stikstofberekening voor de aanleg- en gebruiksfase met behulp van de Aeriusscalculator uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage 6 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling in de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake van een

stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbesleid. 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 plangebied behoort niet tot het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 2,5 km afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *Algemeen*

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 *Situatie plangebied*

Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een horecabestemming. Met deze bestemmingsplanherziening zijn vooralsnog geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van vaststelling van dit bestemmingsplan is dan ook geen sprake. Gelet op vorenstaande wordt het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

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 gemeente Noordoostpolder heeft in 2018 de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart voor haar grondgebied geactualiseerd. Op de Basiskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven, terwijl op de Beleidsadvieskaart maatregelen staan aangegeven die nodig zijn om het archeologisch erfgoed te beschermen.

Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart kent het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de archeologische beleidskaart geldt de beleidscategorie 'WA-8'.

'WA-8'

Voor deze gebieden is bij ingrepen met een oppervlakte tot de 10.000 m² en een diepte tot 100 cm geen archeologisch onderzoek benodigd.

In geval van voorgenomen ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m² plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' dient te bevatten.

5.8.2.2 *Cultuurhistorie en beleid*

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

5.8.2.3 *Situatie plangebied*

Het perceel aan de Zwartemeerweg en de directe omgeving kent een aantal karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Noordoostpolder. Door die kenmerken, en de zichtbaarheid daarvan, draagt het perceel bij aan de herkenbaarheid van de Noordoostpolder en daarmee haar bijzondere identiteit.

De ligging van het erf geeft uitdrukking aan het modulaire systeem van verkaveling van de polder. Een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling.

Het erf zelf heeft ook een aantal kenmerken die bijdragen aan de bijzondere inrichting van de polder. Zo is de oorspronkelijke aanwezige schokbetonschuur nog aanwezig op het erf. Tevens is de bedrijfswoning nog aanwezig op het perceel.

Wat verder opvalt is de aanwezigheid van een min of meer volwassen erfsingel. Ook deze singel is 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.

De erfsingels in het plangebied blijven behouden en worden versterkt overeenkomstig het beplantingsplan. Voor de handhaving van de landschappelijke inpassing is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

5.9 Kabels & leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Een bestemmingsplan kan m.e.r.(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke

nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.10.2 Verantwoording

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden 'Zwarte Meer' liggen op een afstand van 900 meter van het plangebied.

Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als de *'aanleg, wijziging of uitbreiding van:*

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;*
- b. jachthavens.*
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,*
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of*
- e. themaparken.*

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,*
- 2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,*
- 3. 100 ligplaatsen of meer of*
- 4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.'*

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

In voorliggend geval is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een hotelcomplex buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen als bedoeld in onderdeel D 10 van het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is als bijlage 7 bijgevoegd. Uit de aanmeldnotitie volgt dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

5.10.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig.

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 Stroomgebiedsvisie Flevoland

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.

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

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

6.3 Watertoetsproces

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. In het kader van de watertoets is 'korte procedure' van toepassing. De watertoets is in bijlage 8 van deze plantoelichting opgenomen. Hierna wordt op de relevante waterhuishoudkundige aspecten ingegaan.

Waterveiligheid

Het plan ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van een waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Voldoende water

Wateroverlast

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. De fysieke ingrepen betreffen het uitbreiden van de bestaande woning, het verbouwen van de schokbetonschuur, het realiseren van een gebouw achter de schokbetonschuur en het verharderen van het plangebied. De toename aan verhard oppervlak bedraagt minder dan 2.500 m². Vanwege de toename van verharding kleiner dan 2.500 m² (grenswaarde landelijk gebied) is er geen sprake van een compensatieopgave. Hemelwater wordt ter plaatse van de onverharde delen in het plangebied geïnfiltreerd.

Goed functionerend watersysteem

De planontwikkeling leidt niet tot nieuwe peilvakken. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het streefpeil van het oppervlaktewater in of in de omgeving van het plangebied. Het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Anticiperen op watertekort

Er vindt geen uitbreiding van wateraanvoer plaats.

Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er bevinden zich kavelsloten in het plangebied. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Goed omgaan met afvalwater

De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met een toename van de hoeveelheid afvalwater. Het afvalwater wordt conform de bestaande wet- en regelgeving gezuiverd en/of geloosd. Dit zal bij de vergunningverlening nader worden uitgewerkt. De huidige septic tank heeft mogelijk onvoldoende capaciteit om het afvalwater van de bedrijfsmatige activiteiten te verwerken.

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. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- **Bestemmingsomschrijving**
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- **Bouwregels**
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Specifieke gebruiksregels**
In deze regels is opgenomen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is hier de voorwaardelijke verplichting erfsingel opgenomen.
- **Wijzigingsbevoegdheid**
Hierin is een bevoegdheid opgenomen ten aanzien van het wijzigen van de bestemming bij beëindigen van de maatschappelijke functie.

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 5)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 6)**
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene procedureregels (Artikel 8)**
In de algemene procedureregels wordt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing verklaart.
- **Overige regels (Artikel 9)**
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

'Horeca' (Artikel 3)

Het erf aan de Zwartemeerweg 38 is voorzien van de bestemming 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca I (restaurant met ondergeschikte logiesfunctie) en II (een bedrijf gericht op het verstrekken van dranken) en bijbehorende bebouwing en voorzieningen. Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden en het bebouwingspercentage maximaal 20% mag bedragen. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen respectievelijk 8,5 en 11 meter.

Er is maximaal één bedrijfswoning met een maximum inhoud van 1.200 m³ toegestaan. Een bedrijfswoning moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De aanplant en instandhouding van de erfsingel is middels een voorwaardelijke verplichting planologisch juridisch geborgd.

'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA8' (artikel 4)

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA8'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan dat een bouwplan mogelijk maakt. Daar is in dit geval sprake van. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan Waterschap Zuiderzeeland, Provincie Flevoland en Brandweer Flevoland voorgelegd. De reactie van deze instanties en de gemeentelijke reactie daarop is in bijlage 9 opgenomen.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er, gezien de aard van dit bestemmingsplan, geen inspraak verleend.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Zwartemeerweg 38 te Kraggenburg' lag met ingang van 26 oktober 2023 gedurende een periode van zes weken (tot en met 6 december 2023) voor een ieder ter inzage. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. In de als bijlage 10 bijgevoegde reactienota zienswijzen wordt op de ingediende zienswijzen ingegaan. De zienswijzen hebben geen reden gegeven om aanpassingen aan de regels en verbeelding te doen. Wel zijn er aanpassingen (als gevolg van de zienswijzen, maar ook als gevolg van ambtshalve wijzigingen) aan de toelichting en de bijlagen gedaan. Deze onderdelen maken echter geen onderdeel uit van het juridische deel van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitscriteria

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 **Memo geluid door verkeerstoename**

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Stikstofberekening

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

Bijlage 8 Watertoetsresultaat

Bijlage 9 Reactienota vooroverleg

Bijlage 10 Reactienota zienswijzen