

Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Oude Espelerweg'

1.1 Afstand tot nieuwe woningen

[Indienster] geeft aan direct naast het plangebied te wonen op het perceel Espelerlaan 86. [Indienster] geeft aan dat gemeente haar in juli 2023 geïnformeerd heeft. [Indienster] geeft aan zij absoluut niet blij is met woningbouw op het perceel naast haar eigendom. [Indienster] geeft aan dat de eerste huizenrij met bijbehorende kavels al op 8 meter uit haar erf grens komt. [Indienster] vindt dat veel te dichtbij. [Indienster] geeft aan op haar perceel te zijn gaan wonen vanwege ruimte, rust en privacy.

1.1 Reactie gemeente

De gemeente begrijpt dat de ontwikkeling van tien rijwoningen in een nieuwe woonwijk direct naast de woning van [indienster] invloed heeft op rust en privacy. Er bestaat echter geen 'recht' op rust en privacy. In een bestaande stedelijke omgeving mag een verdere verdichting met woningbouw in de lijn van de verwachting verondersteld worden. In de structuurvisie 'Noordoostpolder 2025' is het plangebied aangeduid als bestaand woongebied. De locatie is in de ontwikkelperspectieven 2021 – 2026 (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2022) aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw. Op 7 juli 2021 heeft de gemeenteraad Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op het perceel. De gemeente weegt de belangen van woningbouw ontwikkeling gelet op het algemeen belang en de woningnood zwaarder dan de mogelijk door [indieners] ervaren verslechtering van ruimte, rust en privacy.

In verband hiermee wijzen wij ook op de brief (d.d. 28 november 2023) ondertekent door [indienster]. In deze brief geeft [indienster] aan zich te kunnen vinden in het plan van haar burens om drie nieuwe woningen te realiseren op hun erf. In de brief geeft [indienster] ook aan dat het realiseren van drie vrijstaande woningen naast haar perceel in lijn is met haar inspraakwens. De gemeente heeft dit voorstel overgenomen. Om [indienster] tegemoet te komen wordt het in het ontwerpbestemmingsplan voorziene rijtje van 10 woningen omgewisseld met een rijtje van drie vrijstaande woningen iets dieper in het plangebied. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden de woningen niet hoger en komen ook niet dicht bij de woning van [indienster]. Als gevolg van de aanpassing zijn de verbeelding, de beeldkwaliteitseisen, het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden (Wet geluidhinder) aangepast.

Het staat [indieners] vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding van eventuele planschade in te dienen. Hierbij moet rekening gehouden worden met het 'normaal maatschappelijk risico' dat niet vergoed wordt.

1.2 Biodiversiteit

[Indienster] geeft aan ideeën te hebben over biodiversiteit en haar tuin dan ook zodanig ingericht. Te hebben (principe voedselbos, met als uitgangspunt een gezonde bodem). [Indienster] geeft aan zoveel als mogelijk te willen eten uit eigen tuin. [Indienster] houdt kippen (haan) en bijen. Nu de kavel bebouwd gaat worden richting het zuiden, vreest [indienster] dat haar bijen daar last van krijgen.

1.2 Reactie gemeente

De gemeente is positief over inwoners die hun tuin op zo'n wijze gebruiken dat het bijdraagt aan de biodiversiteit. De wijze waarop [indienster] haar tuin beheert staat de ontwikkeling van de woonwijk niet in de weg. Voor wat betreft de haan moet [indienster] (op grond van het privaatrecht) ook al rekening houden met de woonbestemming aan de noordzijde van haar perceel. Het belang van het hobbymatig houden van een haan wordt door de gemeente niet zwaarder gewogen dan het belang van de realisatie van woningen. Met het hobbymatig houden van bijen ontstaat geen recht dat een woningbouwontwikkeling in de nabijheid van het erf van [indienster] beperkt. De belangen van het hobbymatig houden van bijen wordt door de gemeente niet zwaarder gewogen dan het belang van de realisatie van woningen. Dit alles mede gelet op de woningnood.

1.3 Verplaatsen rijwoningen

[Indienster] geeft op basis van het bovenstaande aan dat het blok van 10 rijwoningen ten zuiden van haar perceel beter een plek elders op de kavel kan krijgen. [Indienster] stelt voor ten zuiden van haar perceel een waterpartij met daar omheen het voet/fietspad naar de bosrand te realiseren.

1.3 Reactie gemeente

Het blokje van 10 rijwoningen wordt op verzoek van [indienster] verplaatst naar een locatie elders in het plangebied. Zie: reactie gemeente 1.1. Op de locatie ten zuiden van het perceel van [indienster] worden nu zoals door [indienster] in de brief van 28 november 2023 voorgesteld drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Het aanleggen van een waterpartij gaat ten koste van het totaal aantal te realiseren woningen en zou te zwaar wegen op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Aan de noordzijde van het plangebied is al een grote waterpartij voorzien waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de aan de waterbergingsopgave.

1.4 Ontsluiting plangebied

[Indienster] verwijst naar de ontsluitingsweg van het plangebied naar de Espelerlaan. [Indienster] geeft aan dat deze ontsluitingsweg vlak bij haar perceel ligt. [Indienster] bestrijdt de stelling uit de toelichting van het bestemmingsplan dat het invoegende verkeer naar de Espelerlaan geen problemen zal ondervinden. [Indienster] geeft aan nu al (dus nog zonder het verkeer van de nieuwe woonwijk) geregeld problemen te hebben om de weg op te draaien. Volgens [indienster] is de drukte op de Esperlerlaan de laatste jaren is toegenomen. [Indienster] wijst daarbij op filevorming. Soms tot voorbij de begraafplaats. [Indienster] vraagt zich af hoe het nieuwe wijkverkeer kan invoegen en hoe zorgvuldig het plan is ontworpen.

1.4 Reactie gemeente

De gemeente heeft gekeken of de Espelerlaan het extra verkeer als gevolg van de realisatie van 215 nieuwe woningen in het plangebied goed kan afhandelen. Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe woonwijk op de Espelerlaan wordt een linksafvak gerealiseerd, daarmee kunnen de extra verkeerbeweging goed afgehandeld worden.

Met name de capaciteit van de kruising Espelerweg-Espelerlaan iets verder naar het noorden is van belang voor de afhandeling van het verkeer. Hier heeft de gemeente aanvullend onderzoek naar gedaan. Dit onderzoek wordt beschreven in paragraaf 3.3.3 van de toelichting. De conclusies van het onderzoek zijn dat de wachttijden van de zowel de ochtendspits als de avondspits acceptabel zijn. Het kruispunt kan de verwachte verkeersstromen voldoende verwerken. Een rotonde is voor de verkeersafwikkeling niet nodig, de huidige inrichting van de kruising volstaat. Paragraaf 3.3.3 is naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Ecologie (soortenbescherming)

[Indienster] geeft aan dat er in en rond het plangebied in ieder geval twee soorten vleermuizen vliegen. [Indienster] geeft verder aan dat er op haar erf een kerkuil heeft gebroed.

1.5 Reactie gemeente

In het kader van het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek (Natuurtoets Espelerlaan – Oude Espelerweg, Emmeloord (19 januari 2023) is opgenomen als bijlage bij toelichting van het bestemmingsplan. In het onderzoek is uitvoerig aandacht besteed aan vleermuizen en uilen. Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van deze soorten de uitvoerbaarheid van de woningbouwontwikkeling niet in de weg staat. De bevindingen uit de natuurtoets zijn voor de volledigheid hieronder overgenomen:

- **Vleermuizen**

Door de afwezigheid van bebouwing en holenbomen, is aanwezigheid van een potentiële verblijfplaats van gebouw- en boombewonende soorten in het plangebied uit te sluiten.

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich echter een bosschage waarbij niet kan worden uitgesloten dat boombewonende soorten daar een verblijfplaats bezetten en mogelijk verstoord worden door geplande ingrepen in het plangebied. Hierbij kan gedacht worden aan optische verstoring door gebruik van bouwplaatsverlichting.

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als matig geschikt foerageergebied beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten over het veld. Echter is aangrenzend een bosschage aanwezig en verderop een bos die als alternatief foerageergebied kan bieden. Hierdoor wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied (en van foerageergebied naar verblijfplaats) of tussen verblijven te vliegen. Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Indien er gedurende de actieve periode van vleermuizen (ongeveer tussen 15 april – 1 oktober) gebruik wordt gemaakt van bouwplaatsverlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst wordt er mogelijk een verblijfplaats van een vleermuis verstoord. Om verstoring van wettelijk beschermde verblijfsfuncties in omliggend gebied te voorkomen, wordt geadviseerd om óf nachtelijke verlichting niet uit te laten stralen op de omgeving (binnen het plangebied gericht) óf gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting (niet felle en meestal groene verlichting) óf in zijn geheel geen gebruik te maken van nachtelijke verlichting. Indien verstoring niet voorkomen kan worden dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de mogelijke aanwezigheid van een beschermde verblijfsfunctie in de omliggende bosschages.

- **Uilen**

Door de afwezigheid van bebouwing binnen het plangebied kunnen nesten van gebouwbewonende soorten als huismus en gierzwaluw uitgesloten worden. Er bevindt zich aan de oost-, zuid- en westzijde een bosschage. In deze bosschage zijn geen nesten aangetroffen van soorten die een duidelijk nest bouwen of die koloniebroeders zijn, zoals de slechtvalk, roek, ransuil en torenvalk.

Tevens zijn er geen aanwijzingen gevonden dat roofvogels en uilen er een vaste rust- of nestplaats bezetten. Aanwezigheid van deze soorten is doorgaans gemakkelijk vast te stellen aan de hand van braakballen, schijfsporen en ruiveren.

In het plangebied is geen bebouwing of boom aanwezig. Echter is om het plangebied een bosschage aanwezig die categorie 5 beschermde nest soorten kan voorzien van een verblijfplaats als spechten, buizerd, boomvalk en wespandief.

Gedurende het veldbezoek zijn er geen nesten aangetroffen van algemene vogelsoorten in, of in de directe omgeving van, het plangebied. Echter, is aangrenzend aan het plangebied struweel aanwezig die kunnen dienen als geschikte verblijf- of rustplaats. Hierdoor valt niet uit te sluiten dat er geen nesten zitten kunnen zitten gedurende het broedseizoen.

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen ingrepen wordt er mogelijk een bezet vogelnest verstoord door de werkzaamheden. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten (bouwrijp maken, heiwerkzaamheden) dienen buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is eind augustus-begin maart. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord/beschadigd/vernielt worden. Indien verstorende activiteiten (bouwrijp maken, heien) uitgevoerd worden tijdens de broedperiode, dient een broedvogelscan door een ecooloog uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

1.6 Klimaatadaptatie

[Indienster] geeft aan het inrichtingsplan veel te weinig rekening houdt met klimaatverandering en biodiversiteit. [Indienster] geeft aan dat zo'n nieuwe wijk is een uitgelezen kans is om het anders te doen. Er zou volgens [indienster] veel meer ruimte moeten komen voor veel groen. [Indienster] suggereert om meer groen op te nemen dan het wettelijke minimum. [Indienster] geeft aan dat 'groen' voor haar iets anders betekent dan keurig gemaaid gras. Ze verwijst hierbij naar verschillende andere gemeentes die hun wijken al op een andere manier (her)inrichten. Meer groen verbetert volgens [indienster] het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt volgens [indienster] voor waterberging, demping geluidshinder en verkoeling in warme periodes. [Indienster] geeft aan dat 'groen' essentieel is voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Het weer van de laatste tijd heeft volgens haar de urgentie hiervan al laten zien. [Indienster] geeft aan het schrijnend te vinden dat in het plan wel verwezen wordt naar de problemen/oplossingen, maar dat de oplossing

niet gezocht wordt in meer groen maar in het weren van kwetsbare bewoners en 75+-ers. [Indienster] geeft aan dat mensen zich gezonder voelen in een groene omgeving.

1.6 Reactie gemeente

De gemeente houdt bij planontwikkeling wel degelijk rekening met klimaatverandering en biodiversiteit. Dit valt te lezen in de betreffende onderdelen over ecologie (paragraaf 5.7) en water (hoofdstuk 6) in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is een natuurtoets ecologie uitgevoerd en er is zorgvuldig gekeken naar de impact van klimaatverandering op bijvoorbeeld de afvoer van hemelwater. Dit is in lijn met het gemeentelijke beleid op het gebied van klimaatadaptatie en is inhoudelijk afgestemd met het waterschap.

Er geldt geen 'wettelijk minimum' voor het groen in woonwijken. In het plan is relatief veel groen en water opgenomen. Het openbaar groen wordt ingericht op basis van een inrichtingsplan opgesteld door bureau Maris. Dit inrichtingsplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan maar heeft wel als onderligger gediend voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Langs de woonstraten komen bomen. Dit draagt bij aan het terugdringen van hittestress en heeft een positieve invloed op biodiversiteit en de groene uitstraling van de wijk. Het opnemen van nog meer groen en water zou ten koste gaan van de economische uitvoerbaarheid van het plan en de betaalbaarheid (en daarmee verkoopbaarheid) van de kavels in het plangebied. Het onderhoud van het groen gebeurt volgens de daarvoor geldende kaders opgenomen in het beleidsplan openbare ruimte (BOR). In december 2021 is in het beleidsplan een nieuw hoofdstuk opgenomen over biodiversiteit. Bij de inrichting van het openbaar groen en in de grondexploitatie wordt hier rekening mee gehouden.

De opmerking van [indienster] over het weren van kwetsbare bewoners en 75+-ers berust waarschijnlijk op een misvatting. In het kader van hittestress is in de paragraaf over klimaatadaptatie alleen toegelicht dat de appartementen in het plangebied niet specifiek bestemd worden voor zorgfuncties zoals verzorgingshuis of woonzorg voor kwetsbare groepen.

2.1 Eigendom Espelerweg

De provincie geeft aan dat haar zienswijze voornamelijk gericht is op het provinciaal belang omtrent de nabij gelegen provinciale Espelerweg. De provincie dringt aan op het op korte termijn maken van bestuurlijke afspraken met betrekking tot de overdracht van provinciale wegen/wegvlakken naar de gemeente Noordoostpolder. De provincie verwijst hierbij naar het bestuurlijk overleg op 12 oktober 2022 over het betreffende gedeelte van de Espelerweg, destijds naar aanleiding van de provinciale zienswijze op bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 3'. In dit overleg zijn aldus de provincie afspraken gemaakt over de overdracht van provinciale wegen/wegvakken aan de gemeente. De provincie geeft aan dat een intentieovereenkomst een eerste stap is en dat er vervolgens meer concrete en onderbouwde afspraken gemaakt kunnen worden.

2.1 Reactie gemeente

Op 6 september 2022 heeft de gemeente Noordoostpolder een intentieverklaring naar de provincie gestuurd. De intentieverklaring ziet onder meer op de overdracht en het beheer van het betreffende gedeelte van de Espelerweg. De provincie heeft inmiddels vanuit beheer & onderhoud een projectopdracht geformuleerd die intern wordt besproken. Na deze interne bespreking koppelt de provincie het tijdsplan terug naar de gemeente. De provincie kijkt daarbij intern vanuit verschillende beleidsterreinen of ze alle voorgestelde wegen vanuit provincie en gemeente willen overdragen zoals de als gemeente heeft voorgesteld. Dat zal daarna het startpunt zijn voor de gesprekken om te komen tot een bestuursovereenkomst. Gemeente en provincie streven er na de bestuursovereenkomst in 2024 in gezamenlijkheid op te stellen. De Espelerweg zal voor gemeente Noordoostpolder als belangrijke weg worden opgevoerd om afspraken over te maken.

De gemeente ziet de kwestie rondom overdracht van wegen los van de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen voor woningbouwontwikkelingen.

2.2 Invloed ontwikkeling op de Espelerweg

De provincie stelt dat de ontwikkeling van een woonwijk in het plangebied raakt aan het provinciale belang omtrent de nabij gelegen provinciale Espelerweg. Ze voert hierbij aan dat de ontwikkeling weliswaar niet rechtstreeks aansluit op de provinciale weg maar wel valt binnen de invloedssfeer van de provinciale weg aangezien het meeste verkeer via de gemeentelijke wegen alsnog op de provinciale weg Espelerweg uitkomt. De provincie geeft aan dat doorstroming, verkeersveiligheid en

ontsluitingsbeleid gelet op eigenaarschap en wegbeheer van provinciaal belang zijn. De provincie voert aan dat de huidige vormgeving van de Espelerweg is gericht op een inrichting, gebruik, beheer en onderhoud buiten de bebouwde kom. De provincie geeft aan dat het toevoegen van woningbouw en een calamiteitenuitgang direct en/of in de directe omgeving effect heeft op het gebruik van de Espelerweg. De provincie stelt dat de weg hierdoor een andersoortig gebruik krijgt dat niet meer aansluit (of anders is) dan het door de provincie beoogde gebruik. De provincie geeft aan dat in het bestemmingsplan niet duidelijk gemaakt wordt hoe omgegaan wordt met deze aspecten van het provinciaal belang.

2.2 Reactie gemeente

Met het vaststellen van het bestemmingsplan verschuift de grens van de bebouwde kom niet. Op de Espelerweg is tussen de adressen Espelerweg 13-2 en Oude Espelerweg 2 overigens al een snelheidsregime van 60 km/h per uur van kracht. Ook dit verandert niet als gevolg van het plan. De huidige vormgeving van de Espelerweg hoeft niet aangepast als gevolg van het plan. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan is gekeken of de bestaande wegenstructuur de afwikkeling van het verkeer als gevolg van het plan aankan. Dat blijkt het geval (zie: reactie gemeente 1.4).

De calamiteitenontsluiting takt overigens aan op het gemeentelijke fietspad/ventweg en niet direct op de provinciale weg. De calamiteitenontsluiting wordt alleen gebruikt voor calamiteiten en heeft geen invloed op de afhandeling van het dagelijks verkeer. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie in het vooroverleg is ten opzichte van het ontwerp in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – uitsluitend calamiteitendoorgang' opgenomen. Zo wordt geborgd dat de wijk niet langs deze route ontsloten wordt.

2.3 Ecologie (soortenbescherming)

De provincie heeft besloten de kleine marterachtigen te beschermen. Bij ruimtelijke maatregelen moeten er maatregelen genomen worden als er verblijfplaatsen worden verstoord, aangetast of als de mogelijkheid hiertoe bestaat. De provincie geeft aan dat relevant onderzoek hiernaar mist in het ontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft verder aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan niet benoemd is of er overwinteringsbiotoop voor de rugstreeppad aanwezig is.

2.3 Reactie gemeente

Voor de kleine marterachtigen wordt een ontheffingsaanvraag met een mitigatieplan ingediend. De werkwijze is op 14 november 2023 afgestemd met de provincie. De mogelijke aanwezigheid van kleine marterachtigen staat als er uitvoering wordt gegeven aan het mitigatieplan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Voor de rugstreeppad is een aanvullende notitie opgesteld waarin de leefwijzen en habitatgeschiktheid van de locatie worden beschreven. Uit deze notitie blijkt dat het habitat als ongeschikt voor de rugstreeppad wordt aangemerkt en dat er geen waarneming geregistreerd zijn. Er kan gesteld worden dat de rugstreeppad geen gebruik maakt van de planlocatie. De provincie heeft op 13 november aangegeven in te kunnen stemmen met de conclusies van de aanvullende notitie.

2.4 Ecologie (stikstof)

De provincie geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan gewerkt is met verouderde stikstofberekeningen.

2.4 Reactie gemeente

Er is op 16 januari 2024 een nieuwe stikstofberekening gemaakt met de meest recente versie van de AERIUS-calculator (bijlage 4 bij toelichting). Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Deze aanpassing is naar aanleiding van de vooroverleg reactie doorgevoerd als ambtshalve aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

2.5 Geluid (technische aanpassingen)

De provincie geeft aan in het vooroverleg een aantal technische opmerkingen gemaakt te hebben. Met de gemeente is afgesproken dat deze opmerkingen verwerkt worden tussen ontwerp en vaststelling.

- De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven dat de voorschriften van de bestemming verkeer onvoldoende duidelijk zijn.
- De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven te willen weten of voor akoestisch onderzoek bij de aangehouden toekomstige verkeersintensiteiten op de Espelerweg rekening is gehouden met de een deel van de verkeersbewegingen die het plan genereert.
- De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven betrokken te willen worden bij de procedure hogere waarde.
- De provincie heeft in het vooroverleg gewezen op het belang van ventilatie bij toepassing van HR++ glas.
- De provincie heeft aangegeven dat, omdat de hoofduitrit van het plangebied op de Esperlerlaan is gesitueerd op enige afstand van bestaande woningbouw, de fysieke wijziging van de weg terecht niet nader onderzocht is in het akoestisch onderzoek. De provincie geeft aan dat dit alleen geldt mits de ontwikkeling niet resulteert in een aanpassing van de provinciale Espelerweg.

2.5 Reactie gemeente

- *De bestemmingsregels van de bestemming verkeer zijn voldoende duidelijk. De calamiteitenontsluiting mag alleen voor calamiteiten gebruikt worden (zie: reactie gemeente 2.2).*
- *De ontwikkeling van het plangebied is opgenomen in het verkeersmodel van Goudappel.*
- *Zie: reactie gemeente 2.6.*
- *De gemeente bedankt de provincie voor deze opmerking. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het akoestisch onderzoek.*
- *De ontwikkeling leidt niet tot een aanpassing van de provinciale Espelerweg. Zie ook: reactie gemeente 1.4.*

2.6 Geluid (hogere grenswaarde)

De provincie stelt dat zij voor de hoogbouw langs de Espelerweg betrokken had moeten worden bij de procedure hogere grenswaarde. De provincie geeft aan dit aangegeven te hebben in de vooroverlegreactie. De provincie geeft aan dat in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan melding is gemaakt van het ontwerpbesluit hogere waarde. De provincie geeft vervolgens aan dat het ontwerpbesluit hogere waarde ontbreekt op ruimtelijkeplannen.nl en vraagt de gemeente dit ontwerpbesluit alsnog op te sturen.

2.6 Reactie gemeente

Het vaststellen van een hogere waarde (Wet geluidhinder) is een bevoegdheid van de gemeente (college van B&W). Er is geen sprake van een formele adviesrol voor hoogbouw van de provincie in deze procedure. De bevoegdheid verschuift in het geval van 'aanleg' of 'reconstructie' van een provinciale weg. Dit is niet aan de orde. Als gevolg van het plan hoeven er geen maatregelen doorgevoerd te worden op de provinciale weg. Het hogere waarde besluit borgt het goede woonklimaat voor het aspect wegverkeerslawaai in de nieuw te bouwen woningen. Er is geen provinciaal belang in het geding.

Een ontwerpbesluit hogere waarde hoeft niet gepubliceerd te worden op ruimtelijkeplannen.nl. Het betreft een separate procedure (met dien verstande dat het ontwerp tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd). In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde, waar de provincie hierboven naar verwijst en dus kennis van heeft kunnen nemen, staat de vindplaats (gemeentelijke website) van het ontwerpbesluit hogere waarde vermeld. In de vooroverlegreactie van 15 september 2023 heeft de provincie aangegeven graag betrokken te worden bij de procedure hogere waarde. Op dezelfde datum heeft de gemeente een mail naar de provincie gestuurd met daarin een kennisgeving en vindplaats van het ontwerpbesluit hogere waarde.

Voorliggende zienswijze merken wij niet aan als een zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarde. Er worden geen inhoudelijke argumenten aangevoerd en er is ook niet aangegeven dat de zienswijze ziet op het ontwerpbesluit hogere waarde.

3.1 Doel en middel

De Stichting Wonen Senioren Nop (hierna: De Stichting) geeft aan dat in een overleg op 9 december 2021 met de toenmalige wethouders Haagsma en Uitdewilligen het plangebied ter sprake is gekomen

als een mogelijke locatie voor een seniorenhof. De stichting geeft aan dat twee in het bestemmingsplan opgenomen hofjes niet aansluiten bij de ideeën voor een seniorenhof vanaf 50+. De stichting stelt dat de gemeente een hof ziet als doel in plaats van een middel om gemeenschappelijk wonen vorm te geven.

3.1 *Reactie gemeente*

De gemeente stelt zich als doel om een passend en gevarieerd aanbod woningaanbod te realiseren waarbij voldoende aandacht is voor verschillende doelgroepen. Het gemeenschappelijk wonen voor senioren in een hof is volgens de gemeente een sympathieke wijze om hier invulling aan te geven.

3.2 Ruimtelijke mogelijkheden

De stichting verzoekt aanvullende ruimtelijke mogelijkheden en condities voor een seniorenhof te creëren. De stichting verwijst hierbij naar de behoefte aan 65+-woningen en de regionale taakstelling. De stichting verwijst naar het model van de Stichting Knarrenhof Nederland en geeft aan dit model veelal 24 woningen omvat.

3.2 *Reactie gemeente*

De twee noordelijke hoven is het plan bestaan uit maximaal 15 gestapelde woningen (appartementen) en maximaal 12 aaneengebouwde woningen. Dit past goed bij het door de stichting gewenste aantal woningen. In het ontwerpbestemmingsplan was overigens een verkeerd aantal woningen opgenomen in de hofjes. Met een ambtshalve aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingplan wordt dit gebrek hersteld.

3.3 Aanduiden gemeenschappelijk wonen

De stichting geeft aan dat aangegeven moet worden dat het hofje bedoeld is voor het gemeenschappelijk wonen voor senioren.

3.3 *Reactie gemeente*

In een bestemmingsplan wordt niet vastgelegd wat de doelgroep is van woningen. Dat is wettelijk ook niet toegestaan. Met het voorliggende plan wordt rekening gehouden met een plan zoals de stichting het beoogt. De gemeente zal de grond uitgeven volgens de daarvoor geldende regels (met in acht name van het Didam-arrest).

3.4 Gemeenschappelijke ruimte

De stichting geeft aan dat er een gemeenschappelijke ruimte in het hofje gerealiseerd moet worden. Ze verwijzen hierbij naar subsidiemogelijkheden.

3.4 *Reactie gemeente*

Als gevolg van deze zienswijze wordt aan artikelen 7.1, onder b. en 7.3.1 van de planregels een bepaling toegevoegd dat op de drie objecten (hofjes) aan de westzijde van het plangebied een specifieke gebruiksaanduiding wordt opgenomen die regelt dat er per aanduidingsvlak maximaal 100m² gebruikt mag worden ten behoeve gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van woningen in datzelfde aanduidingsvlak.

3.5 Samenspraak

De stichting geeft aan dat het hofje gerealiseerd moet worden in samenspraak met een organisatie die daar ervaring mee heeft. De stichting noemt als voorbeeld Stichting Knarrenhof Nederland en Stichting Wonen Senioren Nop.

Reactie gemeente

De gemeente heeft goed geluisterd naar de wensen van de stichting en een bestemmingsplanregeling opgesteld die kaders geeft waarbinnen gemeenschappelijk wonen voor senioren gerealiseerd kan worden. De stichting trekt voor verdere planuitwerking op met woningbouwcorporatie Mercatus.

3.6 Mix koop en huur

In het hofje moet volgens de stichting een mix van koop- en huurwoningen gerealiseerd worden.

3.6 *Reactie gemeente*

In het bestemmingsplan wordt niet vastgelegd of woningen als koop- of als huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Afhankelijk van verdere planuitwerking geeft het bestemmingsplan zo voldoende flexibiliteit.

3.7 Voordelen gemeenschappelijk wonen

De stichting somt voordelen gemeenschappelijk wonen op. Volgens de stichting gaat gemeenschappelijk wonen eenzaamheid tegen. Het bevordert volgens de stichting het langer zelfstandig wonen en actief blijven. Gemeenschappelijk wonen zou de aanspraak op professionele zorg en WMO verminderen. Ten slotte draagt het volgens de stichting bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

3.7 Reactie gemeente

De gemeente herkent de mogelijke voordelen voor gemeenschappelijk wonen voor senioren.

3.8 Voorbeelden

De stichting verwijst naar een aantal projecten in omliggende Flevolandse gemeenten en herhaalt haar pleidooi voor gemeenschappelijk wonen in een seniorenhof.

3.8 Reactie gemeente

De gemeente is bekend met het concept en geeft met voorliggende bestemmingsplan voldoende ruimte om een dergelijk planconcept mogelijk te maken.

4.1 Wegverkeerslawaaï

[Indieners] geven aan woonachtig te zijn op het adres Noordenveld 18 te Emmeloord en met de achtertuin en achtergevel te grenzen aan de Espelerlaan. [Indieners] verwijzen naar de procedure hogere waarde die de gemeente volgt voor de nieuw te bouwen woningen. [Indieners] verwijzen vervolgens naar de bestaande bewoners aan de Espelerlaan. Ze verwijzen hierbij naar de zorgplicht van de gemeente en de zorg voor een veilig woon- en leefomgeving. [Indieners] vragen zich waarom er geen rekening wordt gehouden met de huidige bewoners. [Indieners] verwijzen naar de realisatie van de nieuwe wijk maar ook de Campus waar plannen voor zijn. [Indieners] vragen of de gemeente maatregelen treft voor de bestaande bewoners.

4.1 Reactie gemeente

Voor het bestemmingsplan geldt nog het recht van vóór de invoering van de Omgevingswet (1 januari 2024). Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) worden bestaande woningen niet getoetst aan een bepaalde waarde wanneer er uitsluitend sprake is van een eventuele toename van de verkeersintensiteit. Dit geldt wel als er sprake is van een reconstructie van de weg op grond van de Wgh. Als de geluidstoename minder dan 2dB is er geen sprake van reconstructie. Het linksafvak valt buiten het plangebied. Ter plaatse geldt al een verkeersbestemming en binnen deze bestemming is aanleg van een linksafvak toegestaan.

Op het moment dat de gemeente het linksafvak aanlegt moet de geluidssituatie in beeld gebracht zijn. Ten tijde van de aanleg van het linksafvak geldt ter plaatse het omgevingsplan 'Gemeente Noordoostpolder'. In afdeling 22.4 van het omgevingsplan staan regels over de aanleg en wijziging van een gemeentelijke weg en het aspect geluid. In een aantal gevallen is een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit 'geluid weg of spoorweg' nodig. De gemeente beoordeelt in deze binnenplanse vergunning de hoeveelheid geluid op geluidgevoelige gebouwen in het aandachtsgebied. De gemeente heeft hiervoor inmiddels aanvullend akoestisch onderzoek uitgezet. Mocht er blijken dat er geluidswerende maatregelen nodig zijn dan geeft de gemeente daar uitvoering aan. Wegverkeerslawaaï staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

De ontwikkeling van de VO-campus maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Verkeersbewegingen

[Indieners] vragen nadere duiding van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe wijk en de nieuwe campus. Bijvoorbeeld in relatie tot het huidige aantal verkeersbewegingen op de Espelerlaan. [Indieners] geven aan dat zij de ruim 1.400 verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe wijk veel vinden.

4.2 Reactie gemeente

De meeste verkeersbewegingen uit het plangebied zullen naar het noorden gaan en vervolgens afgehandeld worden over de provinciale Espelerweg. Ter plaatse van de woning van [Indieners] zal het extra aantal verkeersbewegingen lager liggen. De capaciteit van de Espelerlaan kan deze aantallen goed aan. Zie ook: gemeentelijke reactie 1.4.

4.3

[Indieners] verwachten dat de toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt. [Indieners] geven aan dat zij hiervoor geen oplossingen en ideeën in het bestemmingsplan zien staan.

4.3 Reactie gemeente

De capaciteit van de Espelerlaan is in de nieuwe situatie voldoende voor de afwikkeling van het aantal verkeersbewegingen. Het is niet nodig om in de onderbouwing van een bestemmingsplan in te gaan op de verkeerveiligheid op het omliggende wegennet. Voor de ontsluiting van de wijk wordt een linksafvak aangelegd en worden enkele aanpassingen gedaan voor het oversteken per voet en fiets. Er is geen aanleiding om uit te gaan van nieuwe verkeersonveilige situaties als gevolg van het plan. Bij de ontwikkeling van de VO-campus wordt gekeken hoe de Espelerlaan heringericht moet worden. Hiervoor heeft de gemeente al geld gereserveerd. Dit zal niet eerder zijn dan 2025/2026.

Ambtshalve aanpassingen tussen ontwerp en vaststelling

- Opname aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – uitsluitend calamiteitendoorgang' op de verbeelding en in de planregels om te borgen dat de wijk niet langs de calamiteitendoorgang wordt ontsloten.
- Aanpassing paragraaf ecologie – aandacht marterachtigen en rugstreeppad (inclusief opnemen aanvulling natuurtoets (d.d. 8 november 2023) als bijlage.
- Er is op 16 januari 2024 een nieuwe stikstofberekening gemaakt met de meest recente versie van de AERIUS-calculator (bijlage 4 bij toelichting). Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.
- Aanpassing verbeelding aantallen woningen in de hofjes (westzijde plangebied). Het maximale aantal woningen voor de beide hofjes staat in ontwerpbestemmingsplan op 15 woningen voor het hele complex terwijl dat voor beide hofjes maximaal 15 appartementen en maximaal 12 aaneengebouwde woningen moet zijn. Dus maximaal 27 woningen per hofje.
- Naar aanleiding van het wateradvies en de vooroverlegreactie van het waterschap zijn de waterparagraaf een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd.
- De aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' is doorgetrokken tot de plangrens aan de zuidkant.
- Ter plaatse van de wijkontsluiting wordt het plangebied iets uitgebreid zodat aangesloten wordt op de al geldende verkeersbestemming van de Espelerlaan.