

TOELICHTING

LANDELIJKE GEBIED, REDEWEG 4 TE ENS

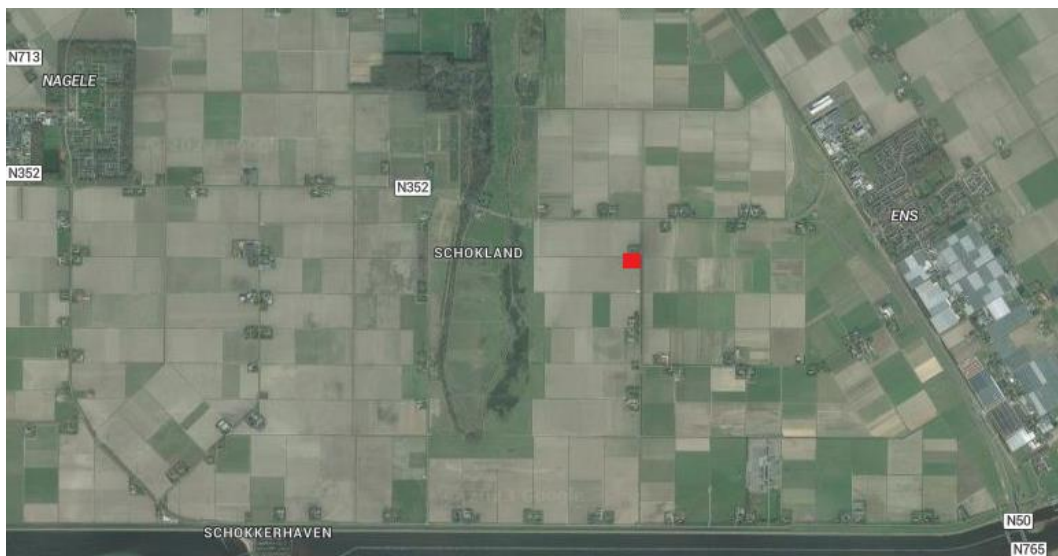
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

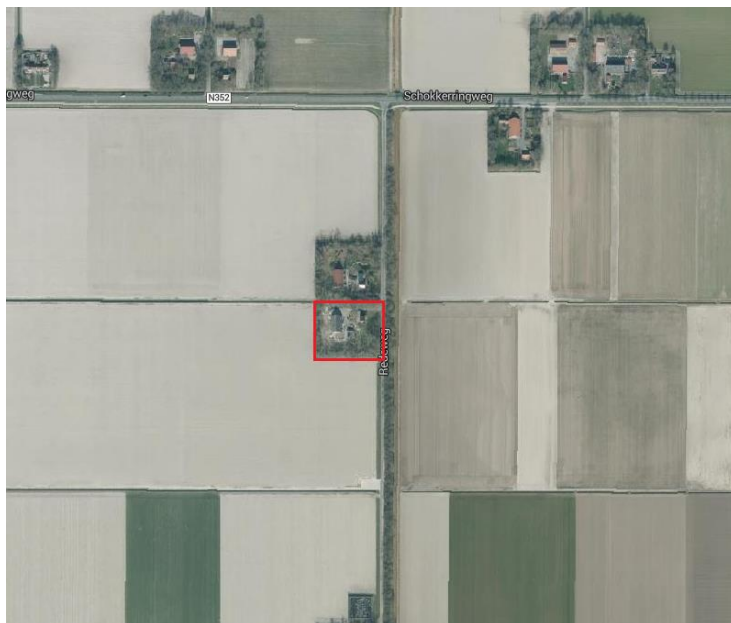
De eigenaar van Redeweg 4 te Ens is voornemens om de agrarische bestemming van het perceel om te zetten naar een woonbestemming. Met deze nieuwe bestemming wil de initiatiefnemer tevens ruimte bieden voor een tweede woning in de bestaande schokbetonschuur en de bestaande woning omzetten naar een recreatiewoning. Dit is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan daarom worden met dit bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke kaders vastgesteld waarin dit initiatief mogelijk wordt gemaakt.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Redeweg 4 in Ens en is kadastraal bekend als NOP00-C-1186. Ten noorden grenst het perceel van de Redeweg 2 en ten oosten aan de weg de Redeweg. Aan de zuid- en oostkant wordt het perceel begrenst door het agrarische perceel NOP00-C-3385. De ligging van het plangebied is weergegeven op figuren 1 & 2.



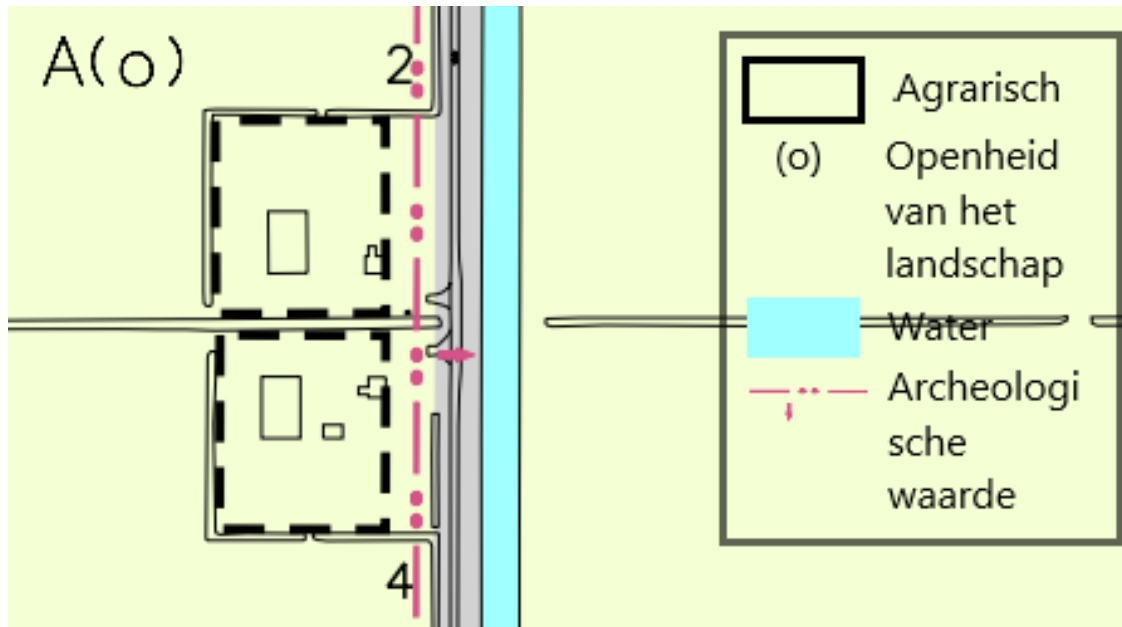
Figuur 1: Ligging Plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is op dit moment geregeld in de beheersverordening 'Landelijk gebied' vastgesteld op 21 maart 2016 door gemeente Noordoostpolder. Dit betekent voor dit perceel dat de regels van Bestemmingsplan landelijke gebied van 2004 van toepassing zijn. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied' (artikel 5) met aanduidingen 'openheid van het landschap' (artikel 5 lid b.) en 'gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde' (zie uitsnede van het bestemmingsplan in figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede beheersverordening en onderliggend bestemmingsplan

Dit betekent het perceel voornamelijk bestemd is voor agrarische bedrijvigheid met daarbij de instandhouding van het openheid van het landschap en waardevolle archeologische en/of cultuurhistorisch waardevolle objecten. Onder deze bestemming is het wonen anders dan in de vorm van een agrarische bedrijfswoning niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan om de bestaande woning recreatief te verhuren.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- Hoofdstuk 6 ten slotte, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het perceel aan de Redeweg 4 te Ens is een (voormalig) agrarisch perceel met daarop een pachterswoning en schokbetonschuur uit 1950. De kavel is rechthoekig met aan drie zijden een brede groene singel. De omgeving kenmerkt zich als een rationeel ingedeeld agrarisch gebied met afwisselend agrarische bedrijven en woningen. Het rationele rechtlijnige landschap in de omgeving wordt onderbroken door het voormalige eiland Schokland.

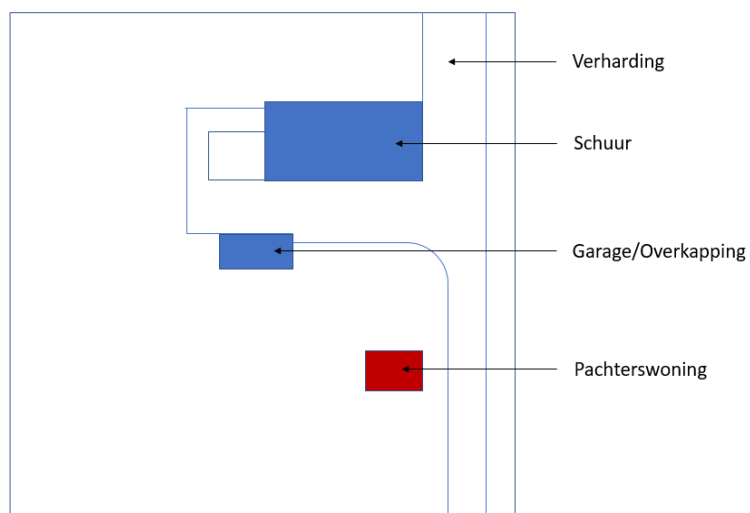
2. 2. Gewenste situatie

De gewenste situatie voor het perceel is het wijzigen van de bestemming naar 'wonen' waarin de volgende activiteiten mogelijk worden gemaakt:

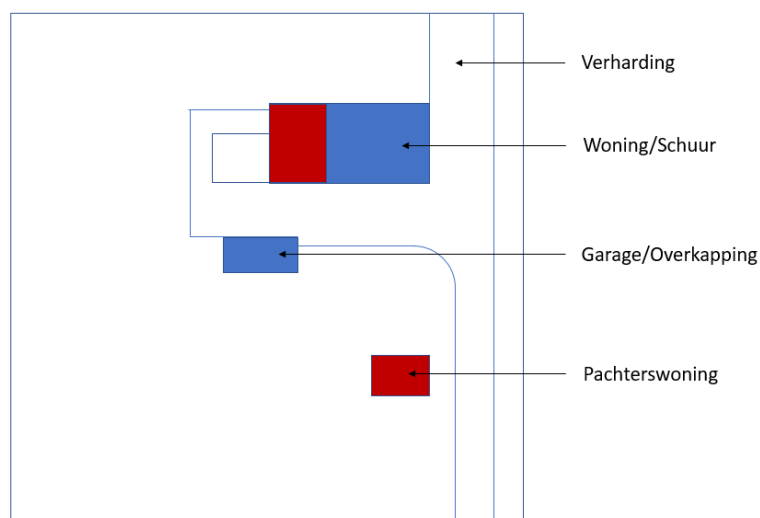
- Een woning binnen de bestaande schokbetonschuur;
- een recreatieve dubbelfunctie op de bestaande pachterswoning.

In figuur 4 en 5 zijn de plannen voor de gewenste situatie weergegeven.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



Figuur 4: bestaande en toekomstige situatie



Figuur 5: Ontwerp woning in Schokbetonschuur

2.3. Functionele inpassing

Functioneel past de nieuwe woonbestemming en recreatieve nevenfunctie goed in de omgeving. Meerdere voormalige agrarische erven in de omgeving zijn namelijk al omgezet naar een woonbestemming met recreatieve nevenfuncties zoals overnachtingsmogelijkheden, educatie en workshops. Ook is op meerdere percelen een tweede woning toegestaan.

2.4 Ruimtelijke inpassing

Omdat er geen veranderingen plaatsvinden aan het uiterlijk en er geen gebouwen worden gesloopt of gebouwd vindt er geen afbreuk plaats aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en haar omgeving. Daarbij wordt met in het nieuwe bestemmingsplan de groene singel en de karakteristieke vorm en uiterlijk van de schokbetonschuur beschermd (zie bijlage 1). Daarmee is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Ook draagt de woning in de schokbetonschuur bij aan het behoud van deze karakteristieke schuren.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden. Wel ligt het plan dichtbij het werelderfgoed 'Schokland' echter heeft de functiewijzing van agrarisch naar wonen waarbij de originele schokbetonschuur wordt omgezet naar een woning geen nadelig effect op dit werelderfgoed.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen. Voor de toetsing aan de ladder is het van belang of de ontwikkeling een 'stedelijke ontwikkeling' is. Omdat er met dit bestemmingsplan niet meer dan 500m² nieuw ruimtebeslag voor bedrijven en/of meer dan 11 woningen mogelijk wordt gemaakt is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing op deze ontwikkeling.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Als belangrijkste doel van het programma zet de provincie in op 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. Daarbij wil de provincie de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Het programma is uiteengezet in thema's die de provinciale belangen weergeven. De onderstaande thema's hebben betrekking op de locatie en ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Landschap & Cultuurhistorie

De ontwikkeling sluit aan bij het behoud van het landschap en de cultuurhistorische waarden door de karakteristieke schokbetonschuur te behouden en op te knappen tot een woning. Ook wordt de bestaande singel die kenmerkend is voor het landschap behouden, versterkt en extra beschermd in dit nieuwe bestemmingsplan. In de paragraaf

hieronder 'Programma Landschap van de Toekomst' worden deze aspecten nader onderbouwd.

Water

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de waterkwaliteit of het watersysteem van de omgeving omdat er geen activiteiten plaatsvinden waardoor waterstanden veranderd worden of waarbij lozing van stoffen in het grond- of oppervlaktewater aan de orde is. Zie voor dit aspect ook paragraaf 4.7.

Natuur

De wijziging van het gebruik naar wonen waarbij er een woning wordt toegevoegd en de huidige woning wordt gewijzigd naar een recreatief gebruik doet geen afbreuk aan de natuurwaarden op de locatie en haar omgeving. De locatie is daarbij geen onderdeel van Natura-2000 of NNN-gebied. Op basis van het ecologisch onderzoek (bijlage 2) kunnen bij mogelijke bouwwerkzaamheden in de schuur rust- en verblijfplaatsen van bepaalde diersoorten worden verstoord. Bij vergunningsaanvraag voor de activiteit bouwen zal dit nader onderzocht worden.

Milieu en Bodem

De ontwikkeling gaat niet gepaard met activiteiten die mogelijk de bodem danwel het milieu verontreinigen. Ook is de bodem van de locatie voldoende onderzocht en van voldoende kwaliteit voor het gebruik voor wonen (zie bijlagen 3 en 4 en paragraaf 4.8)

Mobiliteit

De locatie ligt aan de doorgaande weg de Redeweg 4. Door het wijzigen van de bestemming naar wonen kan er mogelijk geluidshinder ontstaat naar de huidige en toekomstige woning. Daarom heeft er onderzoek plaatsgevonden naar het wegverkeerslawaai (zie bijlage 5 en paragraaf 4.2). Hieruit blijkt dat er geen onevenredige geluidshinder richten de beide woningen is.

Energie & Duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan energiebesparing en duurzaamheid doordat de nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de BENG-wetgeving en daardoor een geringe CO2 uitstoot met zich meebrengt in de gebruiksfase.

Noordelijk Flevoland

De provincie heeft in 2012 samen met de gemeenten Urk en Noordoostpolder het programma Zuiderzeelijngelden Noordelijk Flevoland opgezet om de economische structuur van het gebied te versterken. Daarmee wordt vervolg gegeven aan de constatering dat er in dit deel van de provincie extra impulsen nodig zijn, zoals binnen de recreatieve sector. Bij Schokland wordt ingezet op een verdere ontwikkeling en ontsluiting van het werelderfgoed, behoud van bodemschatten, landbouwontwikkeling in relatie tot waterbeheer, bodemdaling en ontwikkeling van beleefbare en toegankelijke natuur.

De ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie omdat het de kwaliteiten van het werelderfgoed respecteert en bijdraagt aan het toeristisch aanbod in de omgeving.

Programma Landschap van de Toekomst

Dit programma presenteert de richtinggevende provinciale kijk op de waarde en identiteit van het Flevolandse landschap. Het beschrijft het ontstaan en de kernkwaliteiten van het landschap. Dit is vertaald in een visie en overwegingen voor de toekomst. Daarbij anticipeert de provincie op de grote veranderingen die het landschap van Flevoland te wachten staan. De locatie van de Redeweg 4 valt binnen het programma onder de volgende thema's:

Schokland (UNESCO Werelderfgoed)

Schokland heeft de status van UNESCO Werelderfgoed. Het voormalige eiland laat duidelijk een contrast tussen het oude en nieuwe land zien. Schokland is herkenbaar als een grote natuurlijke hoogte in de Noordoostpolder. Het voormalige eiland is aangezet met beplanting. Dit benadrukt het contrast met de verder relatief open polder extra. Direct rond het eiland herinneren de lagere en nattere gronden aan het water dat voorheen het eiland omringde. De grote openheid rondom het eiland is van groot belang voor de zichtbaarheid van Schokland. De dorpenring, die Schokland kruist, is rond het voormalige eiland vrijgehouden van beplanting. Daardoor is het eiland extra goed zichtbaar. De ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan en voegt geen extra bebouwing of beplanting toe die de openheid van de polder en daarmee het zicht op Schokland beperken.

Openheid en Mondriaanlandschap

Het landschap van Flevoland is relatief open met kenmerkende vergezichten. De te ervaren mate van openheid hangt samen met de beleving van de zichtbare oppervlakte van het landschap. Oftewel het gezichtsveld op het maaiveld. In Flevoland is de zichtbare oppervlakte groot in vergelijking tot andere landschapstypen. De openheid wordt veelal begrensd door lanen, singels, bospartijen of dijken. Ook opgaande elementen zoals windturbines, bebouwing en hoogspanningsmasten hebben een effect op de beleving van openheid. De ontwikkeling sluit aan bij het behoud van dit landschap door in te zetten op de versterking van de bestaande singel en het behoud van de karakteristieke schokbetonschuur (zie bijlage 1) door deze een nieuwe duurzame en toekomstbestendige functie te geven. Daarnaast wordt er geen afbreuk gedaan aan andere kenmerkende landschapselementen.

Lanen en singels

De lanen en singels vormen in de polders belangrijke beplantingsstructuren. Deze structuren geven de verder open ruimte een meer menselijke schaal en maat. Het systeem van lanen en singels is gebaseerd op maatvasten afstanden. Dit komt voort uit de landbouwkundige verkaveling en het specifieke ruimtelijke concept van elke polder. Binnen dit systeem zijn de lanen en singels van grote waarde. Ze accentueren de lange lijnen in de polder en structuren tegelijk de grootschalige openheid. Met het initiatief aan de Redeweg 4 wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande lanen en singels in de omgeving.

Erfbeplanting

Binnen de hoofdstructuur van lanen en singels werd elk boerenerf geheel omsloten door beplanting. De beplanting bood beschutting tegen weer en wind in de open polder. De maat van de beplanting vloeit voort uit de landbouwkundige verkaveling. Ruimtelijk zorgt deze erfbeplanting ervoor dat de erven als groene eilanden in de open ruimte te herkennen zijn. Ze dragen daarmee in grote mate bij aan de leesbaarheid van het landschap. De erfsingels kenden een eigen beplantingsplan dat gebaseerd was op de bodem en dus gebiedseigen is. Zo werden voor bijvoorbeeld de Noordoostpolder specifieke maatvoeringen aangehouden. De beplanting werd 2 meter uit het hart van de sloot geplaatst. Vervolgens kreeg de beplanting een breedte van 6 meter. En werd aansluitend 4 meter vrij gehouden van bebouwing. De erfbeplanting is veelal aan de wegzijde, ter hoogte van de woning, onderbroken. Naast een landschappelijke waarde hebben de erfbeplantingen ook een ecologische waarde.

Binnen het bestemmingsplan heeft de singel van de Redeweg 4 een eigen bestemming gekregen waarmee deze extra wordt beschermd. Daarnaast wordt de bestaande singel

versterkt (zie bijlage 1). Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten van het programma 'Landschap van de toekomst'.

Omgevingsverordening Provincie Flevoland

Alle provinciale omgevingsrechtelijke regels van provincie Flevoland zijn, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, gebundeld in één omgevingsverordening. Gezien de omvang, aard, activiteiten en impact van het plan zijn er geen artikelen uit de verordening van toepassing op de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden met dit bestemmingsplan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordoostpolder 2025

In deze structuurvisie heeft de gemeente Noordoostpolder de huidige en gewenste waarden en kwaliteit beschreven met een vooruitkijk richting 2025. Het document is daarmee richting vormend voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de locatie zijn gegeven meerdere uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen welke zijn weergegeven op visiekaart (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede kaart structuurvisie met locatie (rode stip)

Vrije ligging Schokland behouden & Schokland, Werelderfgoed!

Schokland is restant van een oud eiland. Het is een uniek landschappelijk relict dat zeer herkenbaar is in de verder volledig rationeel ontworpen Noordoostpolder. Deze

herkenbaarheid en beleefbaarheid moet behouden blijven. Om die reden is rondom het gebied een cirkel getrokken waarbinnen het zicht op de openheid rond Schokland bepalend zijn voor het wel of niet toestaan van ontwikkelingen.

De ontwikkeling aan de Redeweg 4 sluit hierbij aan omdat het geen afbreuk doet aan het vrije uitzicht op Schokland. Er wordt namelijk geen extra bebouwing of beplanting toegevoegd die het open zicht op Schokland ontnemen.

Versterken landschap noordwestrand en zuidwestrand

De erf singels rond de erven zijn van groot cultuurhistorisch-landschappelijke waarde voor de Noordoostpolder. Het levert de typering 'groene eilanden in een open akkerbouwlandschap' op, geeft een menselijk maat en verbetert de bewoonbaarheid.

Deze erf singel dient minimaal 6 meter breed te zijn en verder moet aan de binnenzijde een bebouwingsvrije ruimte van nog eens 6 meter aanwezig zijn. Dit komt neer op een erf singelgrensbepaling van 12 meter tussen de insteek (binnenzijde) van de erf-/kavelsloot en de bebouwing.

Binnen het bestemmingsplan heeft de singel van de Redeweg 4 een eigen bestemming gekregen waarmee deze extra wordt beschermd. Daarnaast wordt de bestaande singel versterkt (zie bijlage 1).

Beleidsuitwerking 'mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven' en experimentenkader 'extra woningen op erven'

In de beleidsuitwerking 'mogelijkheden voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven' is de doelstelling weergegeven van de gemeente voor extra woningen op vrijkomende erven. Die provincie biedt deze ruimte in het buitengebied onder het experimentenkader 'extra woningen op erven'. De doelstelling is: behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting van de Noordoostpolder in combinatie met het bereiken van een toekomstbestendig vitaal platteland. Deze doelstelling kent twee delen:

1. Karakteristieke verkaveling en inrichting (behoud van het unieke landschap)
2. Een vitaal platteland (leefbaarheid in het landelijk gebied)

Het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting kan op twee manieren worden vormgegeven. Ten eerste door het behoud van oorspronkelijke bebouwing te stimuleren, bijvoorbeeld door het creëren van een tweede of derde woning in de oorspronkelijke bebouwing. Ten tweede door sloop van niet oorspronkelijke bebouwing. Dit gaat om schuren die zijn gebouwd in de periode van 1970-2000. In ruil voor het slopen van minimaal 700 m² aan niet oorspronkelijke bebouwing wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt.

Met de realisatie van een extra woning in de bestaande schokbetonschuur van de Redeweg 4 te Ens wordt gebruik gemaakt van de eerste mogelijkheid. Daarbij wordt de karakteristieke verkaveling en inrichting van de kavel behouden, versterkt en beschermd in het bestemmingsplan en bijbehorende landschappelijke inpassing. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt ingespeeld op de leefbaarheidsvraagstukken van het landelijk gebied. Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de beleidsuitwerking voor extra woningen op agrarische erven van de gemeente Noordoostpolder. Hiermee kan aanspraak gemaakt worden op de gelimiteerde extra ruimte voor woningen in het buitengebied die Provincie Flevoland heeft geboden in haar experimentenkader 'extra woningen op erven'.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van onder andere milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Onderhavig plan voorziet in het planologisch-juridisch vastleggen van een tweede woning in een voormalig agrarische schuur en het wijzigen van de huidige woning naar een recreatiewoning. Het perceel is in de huidige situatie goed ingepast in de omgeving. Gelet op de geringe omvang van het plan en de ligging van het plangebied worden er geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen. Daarbij wordt de activiteiten niet genoemd in kolom 1 C/D van de bijlage van het Besluit mer. Dit maakt dat er geen mer-beoordeling nodig is.

4. 2. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook kan de ontwikkeling zelf gepaard gaan met de uitstoot van geluid.

Omdat de locatie aan een 60-km weg buiten de bebouwde ligt, namelijk de Redeweg, is akoestisch onderzoek gedaan om na te gaan over er wordt voldaan aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Redeweg, op de extra woning in de schokbetonschuur, ten hoogste 40 dB Lden bedraagt en daarmee voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Voor het realiseren van de woning zijn er dan ook met betrekking tot wegverkeerslawaai geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4. 3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Voor plannen die een zeer geringe of geen effect hebben op de luchtkwaliteit vallen onder de categorie 'niet in betekende mate' NIBM en hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met het onderhavige plan wordt slecht één extra woning mogelijk gemaakt binnen bestaande bebouwing, waardoor gesteld kan worden dat de ontwikkeling in 'niet betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

In de directe omgeving zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die mogelijk beperkt kunnen worden door het wijzigen van de bestemming naar wonen. Ook worden er geen functies mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan die mogelijk hinder kunnen veroorzaken richting omliggende woningen.

4. 5. Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

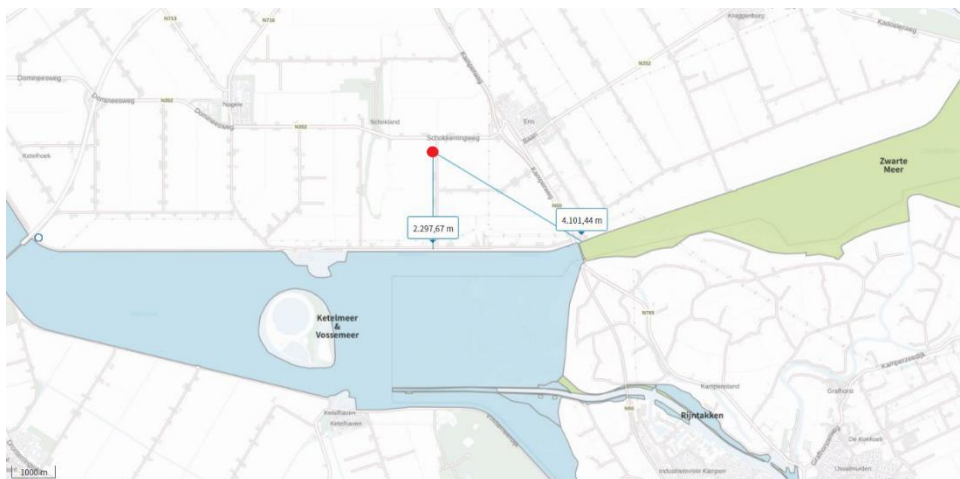
4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming en beschermde houtopstanden. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet. Om de ecologische waarden op de locatie in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd, welke is bijgevoegd in bijlage 2.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

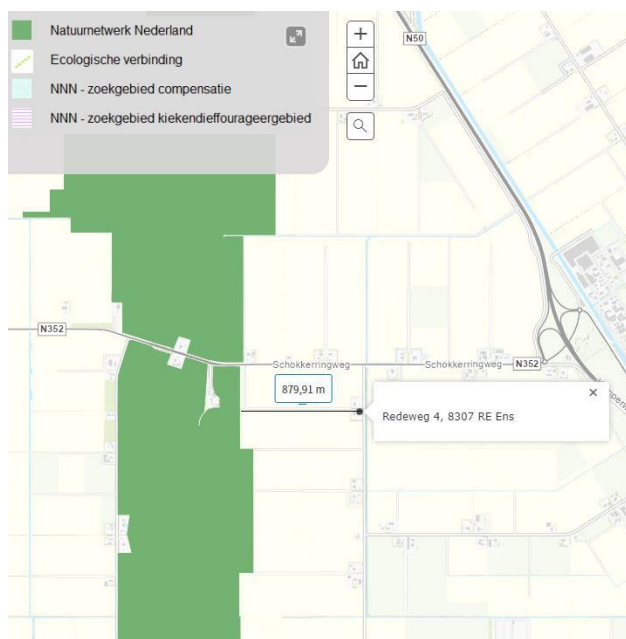
Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen Ketelmeer & Vossemeer en Zwarte Meer, op respectievelijk 2,2 en 4,1 kilometer afstand (zie figuur 7). Door de grote afstand en het feit dat er geen relatie bestaat tussen de locatie en de Natura 2000-gebieden zijn negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden niet te verwachten. Ook wordt de planologisch-juridische ruimte voor mogelijke stikstof uitstoot significant beperkt door het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen.



Figuur 7: Globale ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (groen en blauw) (Bron: RIVM, 2022 - AERIUS Calculator).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op de kaart in figuur 8 is te zien dat het projectgebied niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 800 meter afstand. Gezien de ruime afstand (> 800 meter), de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is geen sprake van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.



Figuur 8: Ligging projectgebied (zwarte stip) ten opzichte van het NNN (groen) (Bron: Provincie Flevoland, 2023).

Natuur buiten het NNN

In de provincie Flevoland zijn enkele gebieden aangewezen als kiekendieffoerageergebied. Het dichtstbijzijnde aangewezen foerageergebied ligt circa 31 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Dit foerageergebied is gelegen aan de noordzijde van de A6, ter hoogte van de zuidoostzijde van de Oostvaardersplassen. Gezien de ruime afstand (> 30 kilometer) en het tussenliggende gebied dat een afschermende werking heeft, is geen sprake van aantasting van het kiekendieffoerageergebied. Vervolgstappen ten aanzien van het kiekendieffoerageergebied zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

In de ecologische quickscan is het volgende geconcludeerd m.b.t. soortenbescherming:

- Het projectgebied is geschikt als roestplaats voor uilen, zoals kerkuil en steenuil. Bij de voorgenomen werkzaamheden kunnen roestplaatsen verloren gaan. Dit kan leiden tot een overtreding op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Om te bepalen of vervolgstappen nodig zijn ten aanzien van roestplaatsen van uilen, is nader onderzoek noodzakelijk;
- Overige jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels kunnen binnen het projectgebied worden uitgesloten;
- Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied kunnen niet jaarrond beschermde nesten voorkomen in aanwezig opgaand groen en bij de schuur. Alle in gebruik zijnde nesten van vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd. Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd, kan dit leiden tot verstoring / vernieling van in gebruik zijnde nesten van broedvogels. Indien werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd, vinden er geen negatieve effecten plaats;
- Verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en grootoorvleermuizen zijn op voorhand niet uit te sluiten binnen het projectgebied. Nader onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen werkzaamheden vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en grootoorvleermuizen verloren gaan. Mogelijk vormt het projectgebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit van het leefgebied;
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten;
- In het projectgebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

De vervolgonderzoeken zullen in het kader van de nog volgende omgevingsvergunningaanvraag en sloopmelding uitgevoerd worden. De verbouwing zal zich beperken tot de schokbetonschuur. Groei- en verblijfplaatsen elders op het erf zullen niet worden aangetast. De uitkomsten van het onderzoek belemmeren de functiewijzing die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan daarbij niet.

Zorgplicht

Ten allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.7 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. Deze waterparagraaf gaat in op relevante waterhuishoudkundige aspecten. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de

waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn Waterveiligheid, Voldoende water en Schoon water.

Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen. Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Nationaal Water Programma

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet. Het programma geeft invulling aan de Europese richtlijnen waaronder KRW, Richtlijn overstromingsrisico's, de Kaderrichtlijn Mariene Strategie en de EUrichtlijn Marine Spatial Planning. Het programma geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren; schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein. Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend 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 afvalwater plaats. Het gebiedseigen water wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot

(water)overlast voor de woonomgeving. 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. Wel is de perceel eigenaar te allen tijde verantwoordelijk voor zijn eigen terrein. 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).

Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2022-2027 bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2022-2027) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

Watervisie en Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen het waterschap neemt om deze doelen te behalen. Het beheergebied wordt waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Investerings in het watersysteem zorgt dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

Watertoets

Het resultaat van de digitale watertoets (uitgangspuntennotitie) is afgestemd met Waterschap Zuiderzeeland. Op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling is de korte procedure van toepassing. In bijlage 6 is de uitgangspuntennotitie opgenomen.

Thema 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.

Thema Voldoende water

Wateroverlast

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

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

Het plangebied ligt in landelijk gebied. Het plan betreft het mogelijk maken van een tweede woning in de bestaande schokschuur en de bestaande pachterswoning omzetten naar een recreatiewoning. Daarnaast wordt er geen nieuwe erfverharding gerealiseerd en wordt het bestaande groen versterkt zoals aangegeven op de landschappelijke inpassing. Bij de ontwikkeling wordt geen extra verharding aangebracht. Hierdoor bestaat geen compensatieopgave voor dit plan.

Thema Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

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

Randvoorwaarden: Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig. Lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) zijn meldingsplichtig. Voor lozingen in kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden voorwaarden gesteld door het waterschap.

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen in dit plan toegepast.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld: Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Uitgangspunten: Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Randvoorwaarden: Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel. Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

In de nabijheid van de ontwikkeling is momenteel geen openbaar rioolsysteem aanwezig. Door de extra woning in de schokbetonschuur is sprake van een toename in huishoudelijk afvalwater en dus een extra lozing in oppervlaktewater. Bij realisatie van de nieuwe woning zal gebruikt worden gemaakt van een IBA of een moderne variant daarvan, al naar gelang de regels dit voorschrijven met de capaciteit die voorgeschreven wordt.

De bestaande pachterswoning wordt in de toekomst verhuurd voor recreatie. Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt in de woning wordt dan gezien als bedrijfsmatige lozing. Het huishoudelijk afvalwater wordt gezuiverd en geloosd via de bestaande voorziening (huidige septic tank 2 m³), mits deze goed functioneert en onderhouden wordt.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor waterkwaliteit en –huishouding. Ook heeft het waterschap een positieve reactie gegeven op het bestemmingsplan, welke terug te vinden is in bijlage 6.

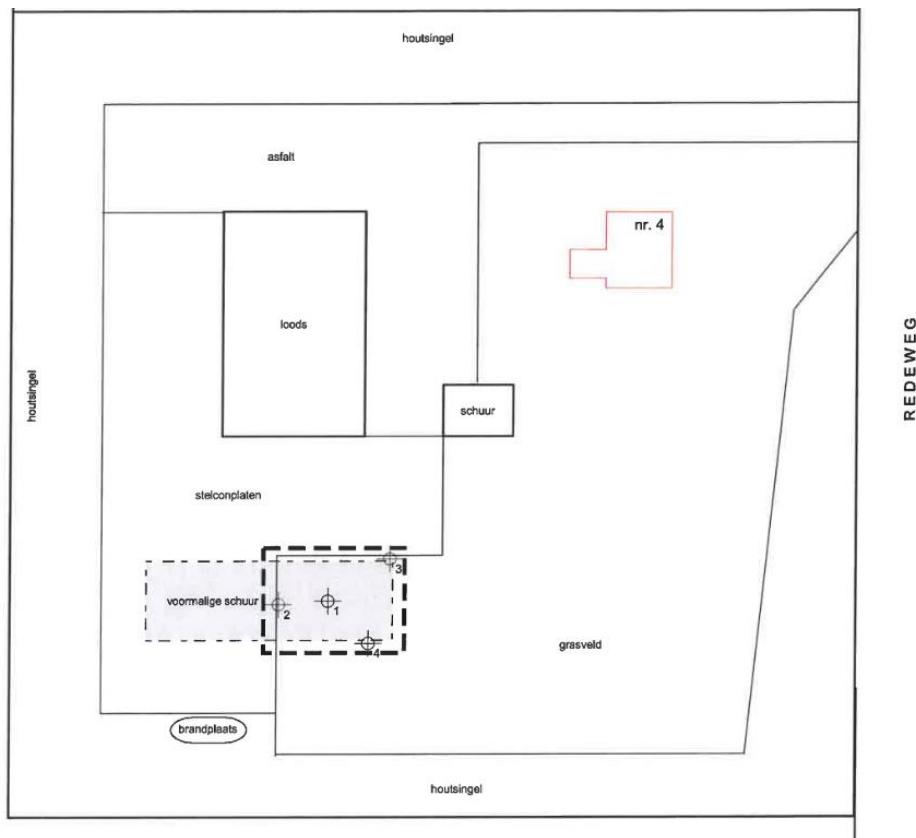
4.8 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en er moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Op de locatie zijn twee bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3 en 4). Uit deze onderzoeken blijkt dat:

Bodemonderzoek 2020

In 2020 is er een bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van een voormalige schuur (zie figuur 9 en Bijlage 3). Dit ten behoeve van de verkoop van het perceel. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat er op de onderzoeklocatie geen verontreiniging is aangetoond anders dan achtergrondwaarde overschrijdingen aan cadmium, kwik, zink, minerale olie, pak en PCB's, die een belemmering zou kunnen vormen voor de woonbestemming.



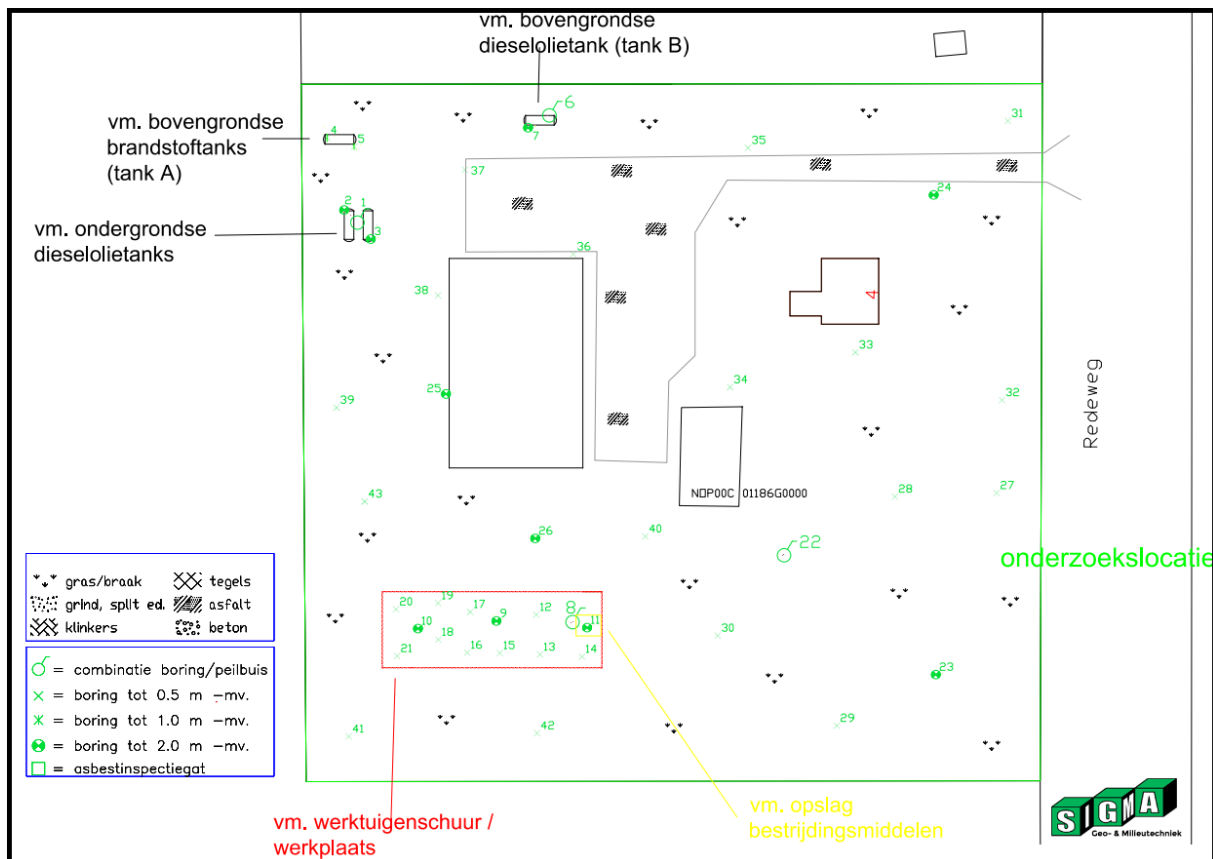
Figuur 9: Locatie bodemonderzoek 2020

Bodemonderzoek 2023

In het kader van het bestemmingsplan is door Sigma een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (zie figuur 10 en Bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat:

- Bovengrondmengmonster 9 (zie figuur 10) bevat o.a. een verhoogd gehalte PAK's t.o.v. de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Geadviseerd wordt om in eerste instantie het geanalyseerde bovengrondmengmonster 9 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters te onderzoeken op het gehalte PAK's. Op deze wijze wordt het verhoogd gemeten gehalte PAK's in het bovengrondmengmonster 9 geverifieerd en ontstaat meer inzicht in de ruimtelijke verdeling van de verontreiniging. Indien na uitsplitsing wederom gehalten PAK's hoger dan de tussenwaarde of bodemindex waarde >0.5 worden gemeten is een nader (afperkend) onderzoek noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging.

Dit betekent dat vastgesteld kan worden dat het grootste deel van de bodem van de locatie van voldoende kwaliteit is voor de woonfunctie. Echter zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden ter hoogte van de voormalige werktuigenschuur.



Figuur 10: Boorlocaties bodemonderzoek Sigma 2023

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Omdat het plan niet gepaard gaat met bouwwerkzaamheden die leiden tot ontgraving op een vermeerdering van het oppervlakte is het aspect archeologie niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Op de locatie en in haar omgeving zijn er meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen:

Schokland

Schokland heeft de status van UNESCO Werelderfgoed. Het voormalige eiland laat duidelijk een contrast tussen het oude en nieuwe land zien en is daarmee cultuurhistorisch zeer waardevol. De grote openheid rondom het eiland is van groot belang voor de zichtbaarheid van Schokland. De dorpenring, die Schokland kruist, is rond het voormalige eiland vrijgehouden van beplanting. Daardoor is het eiland extra goed zichtbaar. De ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan en voegt geen extra bebouwing of beplanting toe die de openheid van de polder beperken.

Erfsingel

Binnen de hoofdstructuur van lanen en singels werd elk boerenerf in de Noordoostpolder geheel omsloten door beplanting. De maat van de beplanting vloeit voort uit de landbouwkundige verkaveling. Ruimtelijk zorgt deze erfbeplanting ervoor dat de erven als groene eilanden in de open ruimte te herkennen zijn. Ze dragen daarmee in grote mate bij aan de leesbaarheid van het landschap. De erf singels kenden een eigen beplantingsplan dat gebaseerd was op de bodem en dus gebiedseigen is. Dit maakt de

erfsingels een groot cultuurhistorisch element binnen het landschap. Binnen het bestemmingsplan heeft de singel van de Redeweg 4 een eigen bestemming gekregen waarmee deze extra wordt beschermd. Daarnaast wordt de bestaande singel versterkt (zie bijlage 1).

Schokbetonschuur

Ook de schokbetonschuren zijn een terugkerend cultuurhistorisch element in het landschap van de polder. Deze werden seriematig gemaakt waarbij beton werd verdicht door het te schokken: het zogenaamde Schokbeton. Hierdoor kon snel en redelijk goedkoop gebouwd worden. Afhankelijk van de grootte van het bedrijf werd een specifieke maat loods gebruikt. De eerste serie werd opgeleverd tussen 1949 en 1951. De loods op het erf aan de Redeweg is één van deze eerste serie loodsen. Om deze cultuurhistorisch waardevolle schuur te behouden wil de initiatiefnemer er een woning in realiseren. Dit maakt het rendabeler om de waardevolle schuur te behouden. Daarbij is de schuur in het bestemmingsplan extra beschermd doordat de aanduiding 'karakteristiek' aan de schuur is toegevoegd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

De regels vormen een juridisch bindend element van het bestemmingsplan.

5. 2. De regels

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe worden dan afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

De bevoegdheid om af te wijken van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht dienen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan de nodige kennis, omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zorgvuldig te vergaren.

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

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

Ambtshalve wijzigingen

In de vastgestelde versie van het bestemmingsplan zijn er enkele ambtshalve wijzigingen gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de definities van 'Wonen' en 'Huishouden' toegevoegd, is de bestemmingsomschrijving van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch' iets aangepast en zijn de mogelijkheden voor overnachtingsmogelijkheden beperkt met een maximale oppervlakte. De wijzigingen terug te vinden in bijlage 7.

5.3 Nadere toelichting op de regels

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan zijn gebruikt, worden waar nodig in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen, worden in dit artikel verklaard.

5.3.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van een aanduiding, waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld.

De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

- Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel, ten aanzien van het gebruik van de gronden, is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, als primaire bestemming of als ondergeschikte bestemming.

- Bouwregels

De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, het oprichten bijbehorende bouwwerken en het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.

- Specifieke gebruiksregels

Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Met dit bestemmingsplan is sprake van de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Groen - Erfsingel

De bestemming 'Groen - Erfsingel' regelt de afschermende erfsingel met bijbehorende bebouwingsvrije strook rond de percelen Redeweg 4. Hiermee wordt de goede landschappelijke inpassing geborgd. In de op deze percelen geldende bestemming 'Wonen - Voormalige agrarische erven' is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat er ter plaatse een erfsingel conform een met de gemeente overeengekomen beplantingsplan met bijbehorende een inrichtingstekening komt. De beplantingsplannen en de inrichtingstekeningen zijn als bijlagen bij de regels opgenomen.

Artikel 4 Wonen - Voormalige agrarische erven

Het voormalig agrarisch perceel Redeweg 4 heeft grotendeels de bestemming 'Wonen - Voormalig agrarische erven' toegekend gekregen. De gronden met deze bestemming zijn

bestemd voor wonen en het recreatief verhuren van de voormalige pachterswoning, welke is geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – overnachtingsmogelijkheden'. Hierbij wordt er ook een woning mogelijk gemaakt binnen de bestaande schokbetonschuur. Dit door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan' die op de schuur ligt. De inhoud, oppervlakte en andere afmetingen van de woning mogen niet mee bedragen dan de bestaande afmetingen die aanwezig zijn tijdens de ingang van het bestemmingsplan. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer dan 150 m² bedragen;

De schokbetonschuur is aangeduid als 'karakteristiek' en mag niet zonder omgevingsvergunning gesloopt worden. In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet overeenkomstig de bestemming mogen worden gebruikt, zonder dat sprake is van de aanplant en instandhouding van een erfsingel ter plaatse van de bestemming 'Groen - Erfsingel', conform de in de planregels opgenomen beplantingsplannen. Deze bestemming is toegekend aan de erfsingel en omliggende bebouwingsvrije ruimte, zoals opgenomen in het beplantingsplan met bijbehorende inrichtingstekening Redeweg 4.

In lijn met het vigerende bestemmingsplan zijn gebruiksregels opgenomen, waarmee onder voorwaarden ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen ten behoeve van kleinschalig kamperen en enkele ondergeschikte nevenfuncties.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1

In artikel 5 is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden in de bodem overeenkomstig de aanbeveling in de gemeentelijke beleidsadvieskaart. Voor een nadere toelichting zie: paragraaf 4.9.

5.3.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen, indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening wordt betrokken, maar nu ten behoeve van een ander bouwperceel.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald welk gebruik nadrukkelijk is uitgesloten in het plangebied.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de verbeelding aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het toestaan van afwijkingen mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een vergunning zorgvuldig moeten afwegen en motiveren

conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht. Op de erven Schokkerringweg 12 en Oud Emmeloorderweg 24 gaan we met het oog op beeldkwaliteit terughoudend om met de toepassing van deze afwijkingsruimte.

Artikel 9 Overige regels:

In dit artikel is een aantal werken en/of werkzaamheden genoemd waar voor het verboden is ze zonder omgevingvergunning uit te voeren of te verrichten. In het artikel staan de kaders benoemd. Ook kent dit artikel een bepaling die regelt dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Artikel 11 Slotregel

In de slotregel is de titel van het bestemmingsplan opgenomen, in dit geval is dat 'Redeweg 4 te Ens'

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Op het plan is gereageerd door Waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland. Het waterschap heeft enkele opmerkingen met betrekking tot de waterparagraaf meegegeven en heeft in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een positieve reactie gegeven op het plan (zie bijlage 6). Deze opmerkingen zijn verwerkt in het plan. Ook heeft de provincie Flevoland enkele opmerkingen geplaatst in het kader van het vooroverleg. Deze opmerkingen zijn passend verwerkt in het bestemmingsplan.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Met dit bestemmingsplan wordt een kleinschalig particulier initiatief geregeld. Het initiatief vindt niet plaats op de gronden van de gemeente en er zijn geen kosten die verrekkend hoeven te worden. De gemeente sluit met de particuliere initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan voldoende gedekt.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Bijlage 2: Ecologisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek 2020

Bijlage 4: Bodemonderzoek 2023

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Watertoets en reactie Waterschap

Bijlage 7: Ambtshalve wijzigingen