

Ruimtelijke onderbouwing **Omgevingsvergunning Noordzijde, Emmeloord**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning

Noordzijde, Emmeloord

Plannaam: Omgevingsvergunning Noordzijde, Emmeloord
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Januari 2021



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE	6
2.3	VERKEER EN PARKEREN	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	GELUID	22
4.2	BODEM	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	ECOLOGIE	29
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
4.9	WATERASPECTEN	33
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	38
6.1	HET RIJK	38
6.2	PROVINCIE FLEVOLAND	38
6.3	WATERSCHAP ZUIDERZEELAND	38
6.4	OMGEVINGSTRAJECT	38
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	39	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	40
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	41
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING	42
BIJLAGE 4	VERPLANTBAARHEIDSONDERZOEK	43
BIJLAGE 5	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

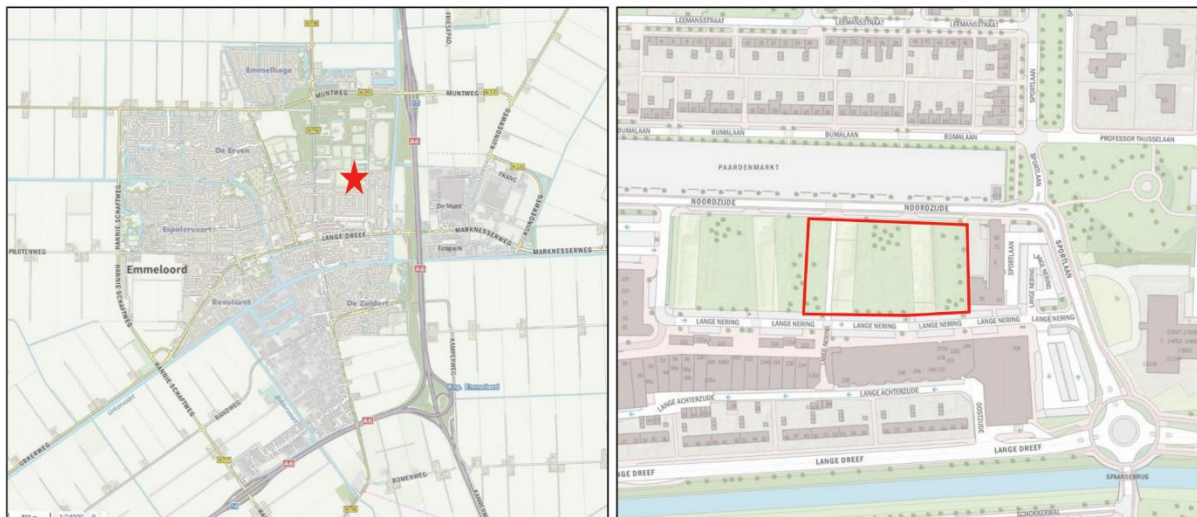
OVT ontwikkeling B.V. (in het vervolg initiatiefnemer) wil een deel van het onbebouwde park aan de Noordzijde in Emmeloord, ook wel bekend als de Anker-Ketting-Boei locatie, transformeren tot een woonlocatie met 41 koopwoningen met een diversiteit aan woontypologieën. Concreet gaat het om twaalf appartementen, twaalf portiekwoningen, acht loftwoningen, zeven stadwoningen en twee woon-werkwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, Centrum - herziening 2010”, waarin de te bebouwen gronden niet volledig beschikken over de benodigde gebruiks- en bouwomlijkingen.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Noordzijde in het centrum van Emmeloord. Het gaat om een deel van de percelen die kadastraal bekend staan als: gemeente Noordoostpolder, sectie AZ met nummers 13031, 13032 en 13063. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Emmeloord en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Emmeloord, Centrum - herziening 2010”, dat op 28 april 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder is vastgesteld. Daarnaast ligt het projectgebied binnen het facetbestemmingsplan “Parapluplan parkeren”.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, Centrum - herziening 2010” zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. De met de bestemming ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor gestapelde en twee-aaneengebouwde woningen. In het recente verleden hebben hier twee centrumflats gestaan ieder bestaande uit 18 appartementen.

De gronden met de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor respectievelijk groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in de realisatie van in totaal 41 woningen van verschillende woningtypen. Het bouwplan behorend bij dit project past zowel qua gebruiks- alsook de bouw mogelijkheden niet binnen de geldende bestemmingen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Noordoostpolder beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan de noordostrand van het centrum van Emmeloord aan de Noordzijde. De omgeving bestaat voornamelijk uit woonfuncties aan de noordzijde en centrumfuncties aan de overige zijden.

Het projectgebied zelf bestaat op dit moment uit een onbebouwd park met een voetpad. Deze locatie staat ook wel bekend als de Anker-Ketting-Boei locatie in verband met de gelijknamige centrumflats die hier in het verleden hebben gestaan.

De ligging en begrenzing van het projectgebied worden weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



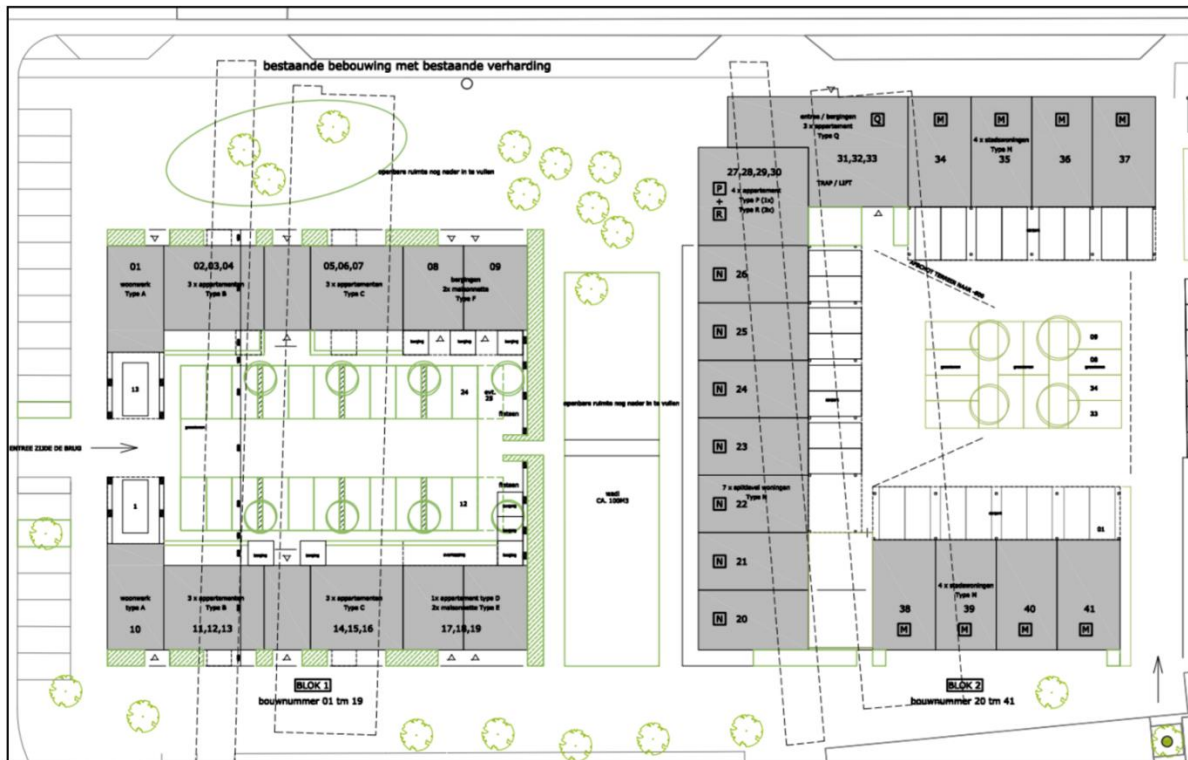
Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: PDOK)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om op de gronden ter plaatse van het projectgebied 41 koopwoningen met bijbehorende tuin, erf en parkeergelegenheid te realiseren. Hierbij wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod aan woningtypen verdeeld over twee woonblokken. Concreet gaat het om twaalf appartementen, twaalf portiekwoningen, acht loftwoningen, zeven stadwoningen en twee woon-werkwoningen. Vele doelgroepen kunnen hier een geschikte woning vinden in een stedelijke omgeving en aan de noordostrand van het centrum van Emmeloord.

Te midden van de woonblokken wordt voorzien in groene parkeervoorzieningen in de vorm van een inrichting met halfverharding. Beide woonblokken worden ruimtelijk gescheiden door een beplante wadi en functioneel verbonden met een steiger.

In afbeelding 2.2 is een inrichtingstekening van de nieuwe situatie opgenomen.



Afbeelding 2.2 Inrichtingstekening nieuwe situatie projectgebied (Bron: Korfker Architecten)

Het woonblok aan de westzijde bestaat uit maximaal 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van circa 9 meter. Het woonblok aan de oostzijde bestaat uit maximaal 4 bouwlagen waarbij de maximale bouwhoogte varieert van circa 9 tot 13 meter.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Noordoostpolder heeft in de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder' normen en voorwaarden ten aanzien van parkeervoorzieningen opgenomen.

2.3.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de parkeernormennota behoort het projectgebied tot het gebied 'centrum'.

In onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte per woningtype weergegeven.

Parkeerbehoefte Noordzijde, Emmeloord			
Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte totaal
Koop, tussen/hoeke	17	1,5	25,5
Koop, etage, midden	7	1,4	9,8
Koop, etage, goedkoop	17	1,3	22,1
Totaal	41		57,4

Tabel 2.3 Parkeerberekening 'Noordzijde, Emmeloord' (Bron: BJZ.nu)

Op basis van de parkeerberekening blijkt de totale parkeerbehoefte in het projectgebied afgerond 58 parkeerplaatsen te zijn.

Zoals eerder aangegeven worden beide woonblokken voorzien van eigen parkeervoorzieningen zoals zichtbaar op afbeelding 2.2. De hiervoor gereserveerde ruimte is van voldoende omvang om te kunnen voorzien in de (berekende) parkeerbehoefte.

2.3.3 Verkeersgeneratie

2.3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeentelijke parkeernota gaat niet in op de concrete verkeersgeneratie die ontstaat in verband met ruimtelijke ontwikkelingen.

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

2.3.3.2 Verkeersgeneratie

Voor voorliggende ontwikkeling in het centrum van Emmeloord wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: Koop, appartement, midden, Koop, hoek/tussenwoning, Koop;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (bron: 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016';
- Stedelijke zone: centrum.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per woningtype weergegeven.

Verkeersgeneratie Noordzijde, Emmeloord			
Woningtype	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie totaal
Koop, appartement, midden	15	5,1	76,5
Koop, hoek/tussenwoning	26	6,8	176,8
Totaal	41		253,3

Tabel 2.4 Berekening verkeersgeneratie 'Noordzijde, Emmeloord' (Bron: BJZ.nu)

De totale verkeersgeneratie in verband met het gebruik van de nieuwe woningen bedraagt afgerond 254 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De parkeervoorzieningen worden met een nieuwe ontsluitingsroute aangesloten op de Lange Nering.

De omliggende wegenstructuur is op zodanige wijze ingericht dat het deze verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig kan afwikkelen, evenals in de voormalige situatie toen er nog centrumflats stonden.

2.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden 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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Natuur Netwerk Nederland erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in het centrum van Emmeloord binnen bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse worden twee woonblokken gerealiseerd met een ruimtelijke en functionele samenhang. Deze locatie wordt daarom aangemerkt als één woningbouwlocatie.

De voormalige centrumflats bestaande uit 36 appartementen zijn inmiddels gesloopt. De planologische mogelijkheden voor de realisatie van dergelijke woningen op deze locatie zijn echter nog steeds aanwezig. Het geldende bestemmingsplan geeft voor deze locatie niet specifiek aan hoeveel woningen binnen de aanwezige bouwvlakken zijn toegestaan. Op basis van de meest recente situatie waarin woningen aanwezig waren wordt uitgegaan van een maximaal aantal planologisch toegestane woningen van 36. Gesteld wordt dan ook dat er met de realisatie van in totaal 41 woningen binnen het projectgebied slechts sprake is van een planologische toevoeging van vijf woningen binnen het projectgebied.

Gelet op de aard omvang van voorliggende ontwikkeling wordt gesteld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. De laddertoets hoeft niet doorlopen te worden. Opgemerkt wordt dat in paragraaf 3.3.2 bij de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie nader wordt ingegaan op de behoefte aan voorliggend woningbouwproject.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

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

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

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

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

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

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

3.2.2.1 Algemeen

In de komende jaren treedt de Omgevingswet in werking. Op dat moment moet elke provincie beschikken over een Omgevingsvisie, een of meer programma's en een Omgevingsverordening. Het op 27 februari 2019 door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgestelde Omgevingsprogramma Flevoland vindt haar grondslag dan ook in de Omgevingswet. Daarnaast is de grondslag te vinden in diverse vigerende wetten, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming. Het Omgevingsprogramma omvat daarmee de op dit moment verplichte plannen: het milieubeleidsplan, het regionale waterplan en het verkeer- en vervoersplan.

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld. Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven.

In dit (eerste) Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is dan ook een groot aantal beleidsnota's komen te vervallen. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie streeft ernaar om dit programma jaarlijks te actualiseren en waar nodig aan te vullen met overig provinciaal beleid. Zo kunnen in volgende versies onderwerpen worden toegevoegd die betrekking hebben op bijvoorbeeld economisch of sociaal beleid. Ook kunnen programma's worden toegevoegd met een meer gebiedsgebonden of thematische aanpak.

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

3.2.2.2 Ruimte

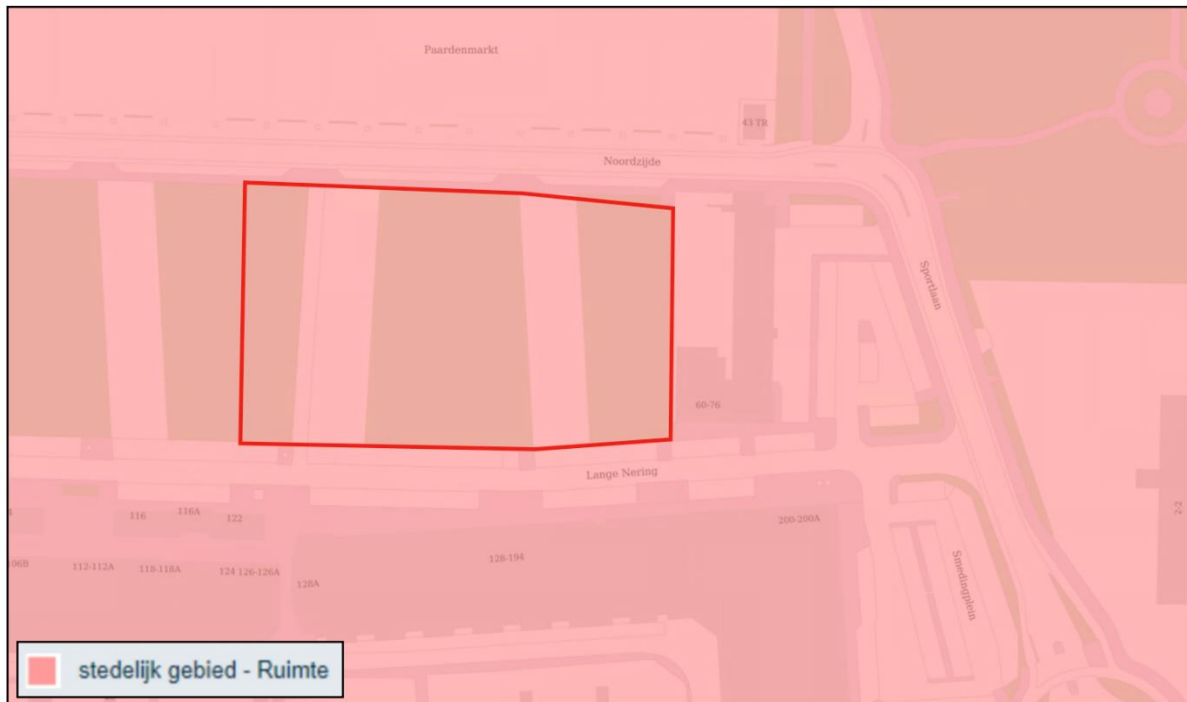
Algemeen

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

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

Stedelijk gebied

Het projectgebied maakt binnen het thema 'Ruimte' onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' zoals hieronder te zien is in afbeelding 3.1. Het projectgebied is indicatief met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 3.1 Ligging projectgebied binnen de kaart 'Ruimte' (Bron: Omgevingsprogramma provincie Flevoland)

Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.

Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op enkele principes waarvan onderstaande in voorliggend geval het meest van belang zijn:

- De specifieke ruimtelijke kwaliteiten van steden en dorpen worden benut door de kwaliteit van deze kenmerken te behouden en te versterken.
- Stedelijke uitbreiding moet aansluiten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.

Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen.

Verstedelijking (wonen)

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

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

Kernpunten zijn onder meer:

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

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

Het voorliggende plan voldoet aan de door de provincie voorgestane bundeling van stedelijke ontwikkeling en concentratie van nieuwe bebouwing aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Het projectgebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd stedelijk gebied.

Daarnaast wordt met de gewenste ontwikkeling ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod voor de lokale behoefte. Zo wordt er een mix van verschillende soorten koopwoningen gerealiseerd, waaronder loft- en stadwoningen. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de behoefte van verschillende doelgroepen waaronder de behoefte aan betaalbare woningen voor starters. Het aantal woningen wordt voor deze locatie als ruimtelijk passend gezien.

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

3.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

3.2.3.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden.

3.2.3.2 Relevante artikelen

In geval van voorgenomen ontwikkeling is met name artikel 7.5 van de omgevingsverordening van belang.

Artikel 7.5 (Bescherming) - Natuurnetwerk Nederland

1. *Een ruimtelijk plan of besluit, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de aangewezen het Natuurnetwerk Nederland:*
 - a. *strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied;*
 - b. *maakt activiteiten alleen mogelijk als die ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze titel van de verordening geldende bestemmingsplan, mits die per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.*

2. *Voor zover een bestemmingsplan strijdig is met de bescherming en de mogelijkheden bedoeld in het eerste lid stelt de gemeenteraad binnen drie jaar na het inwerkingtreden van deze titel dat plan opnieuw vast met inachtneming van de bepalingen in het eerste lid.*

3.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking of heeft ligt op ruim 300 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals wordt aangegeven in paragraaf 4.6.2.3 worden er gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

3.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

3.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor het toekomstig beleid. Ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

3.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen

De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke wonen leefomgeving en daarbij richt de gemeente zich vooral op (tijdelijke) inwoners van de gemeente Noordoostpolder. De gemeente zet in op een afwisselend woningaanbod en voegt bijzondere woonmilieus toe, zoals in de Wellerwaard. Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en woningen in vrijkomende agrarische bebouwing. De aandacht verschuift van kwantiteit (veel bouwen) naar kwaliteit (dat wat er al is behouden, verbeteren en/of transformeren). Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing:

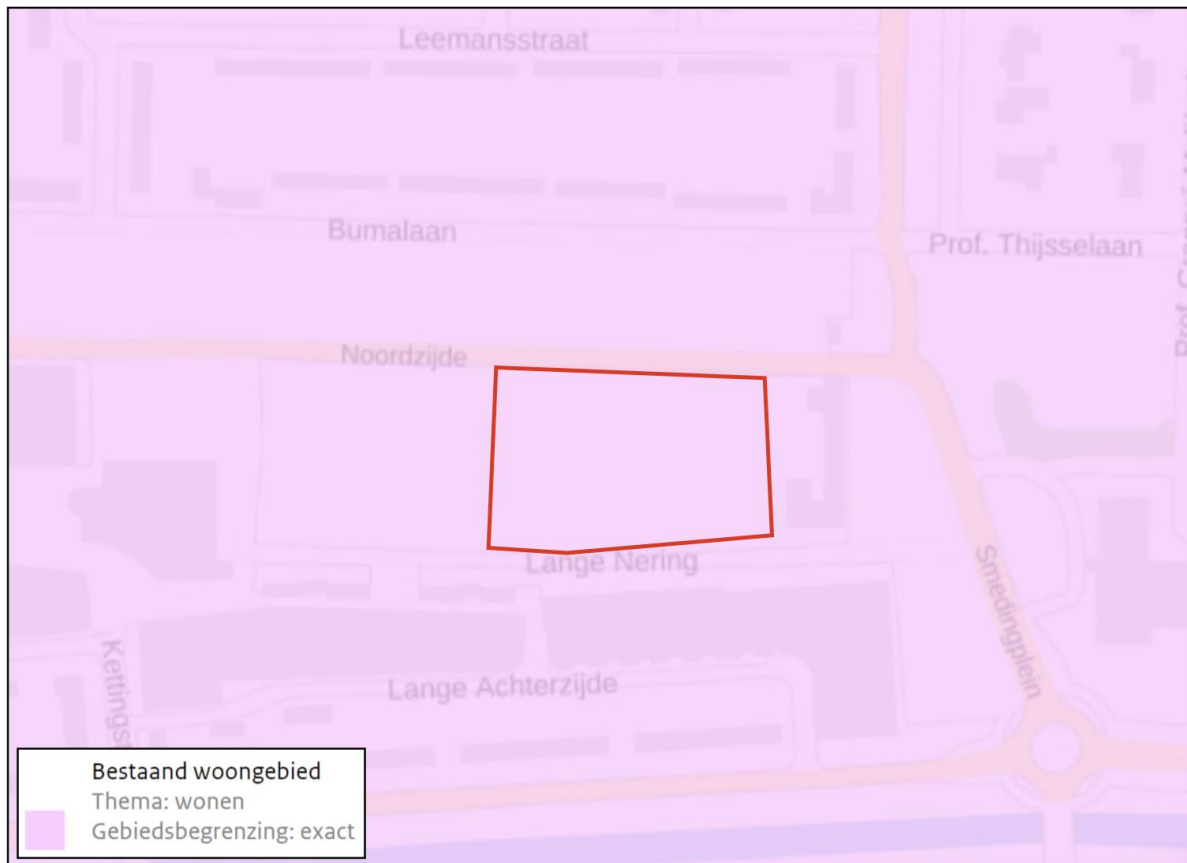
Vernieuwen van binnenuit

De gemeente Noordoostpolder vindt het belangrijk dat (nieuwe) inwoners kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus en dat tijdelijke inwoners adequaat en legaal gehuisvest kunnen worden. Er wordt daarom gestreefd naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. De unieke kwaliteiten die het wonen in de polder aangenaam maken, wil men hierbij benutten voor de bestaande bewoners, waaronder jongeren/starters en senioren, maar ook om nieuwkomers naar de gemeente te trekken.

De onzekerheid op de woningmarkt en de afnemende woningbehoefte maakt een zorgvuldige, stapsgewijze ontwikkeling noodzakelijk. Het accent ligt op vernieuwing van binnenuit, op inbreiding in plaats van alleen maar uitbreiding. De (grotere) nieuwe woningbouwlocaties in de dorpen en Emmeloord worden niet in één keer ontwikkeld, maar steeds gedoseerd en gefaseerd in kleine afrondbare eenheden.

Flexibiliteit is het sleutelwoord. Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn.

Het projectgebied is op de structuurvisie-themakaart aangeduid als 'Bestaand woongebied' in Emmeloord.



Afbeelding 3.2 Uitsnede structuurvisie-themakaart (Bron: ruimtelijke plannen)

Emmeloord is de spin in het web. Het is de stedelijke hoofdkern van de gemeente, met een hoog voorzieningenniveau en een verzorgingsfunctie voor de overige kernen en het landelijk gebied. De combinatie van het hoge voorzieningenniveau, de verschillende bedrijventerreinen en de goede ontsluiting maken Emmeloord tot een aantrekkelijk plek om te wonen of een bedrijf te vestigen.

De komende jaren wordt de centrumfunctie van Emmeloord versterkt. Het centrum van Emmeloord krijgt een 'facelift'. Bovendien worden de oude wijken rondom het centrum opgeknapt en waar nodig geherstructureerd zodat ze voldoen aan de eisen van deze tijd. In Emmeloord worden bovendien de meeste woningen gebouwd.

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

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in het centrum van Emmeloord. Deze locatie is op basis van de structuurvisie al aangewezen als woongebied. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de versterking van de centrumfunctie van Emmeloord door woningen te bouwen die voldoen aan de eisen van deze tijd en aansluiten bij de behoefte (zie ook paragraaf 3.3.2). Geconcludeerd wordt dat dit project in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

3.3.2 Woonvisie Noordoostpolder

3.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in 2013 de woonvisie vastgesteld. Hierin staat wat de gemeentelijke visie is op wonen, wat de rol van de gemeente daarin is en hoe de gemeente samenwerkt met de partners (bewonersvertegenwoordigers, de woningbouwcorporatie, zorgpartijen en onderwijsorganisaties). De drie speerpunten van de woonvisie zijn: het binden van bewoners, kwaliteit boven kwantiteit, en vernieuwen van binnenuit.

Er ligt zoals beschreven in de woonvisie een grote en complexe vernieuwingsopgave in de gemeente. Veel woningen en woongebieden zijn in dezelfde periode gerealiseerd en veel van het toen gebouwde heeft de leeftijdsgrens van 60 jaar inmiddels gepasseerd. Woningen vragen om energetische vernieuwing en transformatie. Ook de openbare ruimte vraagt her en der om een update. De oudere buurten zijn vooral stedenbouwkundig van cultuurhistorische waarde. In het DNA van de dorpen zijn deze waarden beschreven, en de gemeente Noordoostpolder wil met deze bijzondere kwaliteiten zorgvuldig omgaan.

Het 'gewoon goed wonen' blijft beslist mensen aanspreken, maar de vraag neemt wel af en het aanbod is groot. Dat geldt voor veel dorpen en in iets mindere mate voor de wijken van Emmeloord. Mensen vragen vooral om meer variatie. Zo is er gemeente breed behoefte aan meer vrije kavels voor (grote) woningen in ruime en groene recreatieve woonmilieus, aan levensloopgeschikte, grondgebonden koopwoningen voor senioren en aan levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

Vanuit de woonvisie stuurt de gemeente aan op een nieuwbouwprogramma dat niet concurreert met bestaand woningaanbod, maar dat de woningvoorraad aanvult met die segmenten die nog onvoldoende beschikbaar zijn. Omdat de marktvraag in de dorpen beperkt is, en omdat juist in de bebouwde kom vernieuwing nodig is, is men terughoudend met uitbreiding.

3.3.2.2 Woningbouwprogramma

In de woonvisie wordt aangegeven dat Emmeloord het onbetwiste centrum van de Noordoostpolder is. Maatschappelijke ontwikkelingen als schaalvergroting en internet zorgen er voor dat er steeds meer mensen nodig zijn om voorzieningen te behouden. Voorzieningen concentreren zich in grotere plaatsen. Voorzieningen zoals een ziekenhuis, een groot winkelcentrum met horeca, theater en bioscoop, kunnen alleen bestaan in een vitale grote kern. Emmeloord wordt daarom "gekoesterd" als het gaat om behoud van stedelijke voorzieningen voor de polder. Daarbij is het niet de bedoeling om van Emmeloord een 'stedelijke stad' te maken. De kracht van Emmeloord ligt in zijn karakter als 'dorpse' stad. Dit sluit aan op de schaal, historie en volksaard van Noordoostpolder.

Binnen Emmeloord wordt in de woonvisie onderscheid gemaakt in:

1. Centrum en schil
2. Huidige woonwijken daaromheen
3. Uitbreidingslocaties

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het centrum van Emmeloord.

Het marktonderzoek uit 2011 dat is uitgevoerd in het kader van de woonvisie schetst welke marktsegmenten en woonmilieus er nodig zijn, in aanvulling op de bestaande voorraad en woongebieden.

Het onderzoek maakt duidelijk dat binnen Noordoostpolder meer variatie in woonmilieus gewenst is, ingegeven door de gegroeide variatie in leefstijlen in de polder. Daarbij richt de vraag zich enerzijds op ruim en groen wonen (letterlijk buitenaf of minder letterlijk in een ruime woonwijk met veel variatie en vrijheid), anderzijds op meer stedelijke woonmilieus, zowel grondgebonden als gestapeld.

Het onderzoek bevestigt ook dat de oudste delen van de woningvoorraad, in de dorpscentra en de vroegnaoorlogse wijken van Emmeloord, kwetsbaar zijn. Er is nog wel vraag naar oudere, goedkope, relatief kleine woningen, maar het aanbod is te ruim. Bovendien is een deel van de woningen en buurten technisch aan slijtage onderhevig.

3.3.2.2 Een nieuwe woonvisie in voorbereiding

Om flexibel in te kunnen spelen op een veranderende, en een zich na de economische crisis weer herstellende woningmarkt, wordt een nieuwe woonvisie voorbereid. Anno 2018 constateert de gemeente dat het aantal huishoudens in Noordoostpolder nog licht groeit tot ongeveer 2030 en daarna, na een periode van stabilisatie, naar verwachting licht zal dalen. De gemeente moet zich voorbereiden op het moment waarop dat omslagpunt plaatsvindt.

De samenstelling van de huishoudens verandert de komende jaren, evenals de woonwensen. De focus blijft 'vernieuwen van binnenuit', omdat deze past bij de trends en ontwikkelingen: vergrijzing en ontgroening, een verschuiving van meerpersoonshuishouden naar eenpersoonshuishouden en meer aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid van woningen.

De meeste woningen die nu gebouwd worden, worden neergezet voor minimaal 50 jaar. In praktijk is dat nog veel langer. De opgave is dan ook om de woningmarkt flexibeler te maken, zodat kan worden ingespeeld op de toekomst. Hoe kan dan een woningoverschot en leegstand voorkomen worden?

De gemeentelijke ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn. De nieuwbouwwoningen zijn in 2020 bijna energieneutraal (vergelijkbaar met EPC 0,2). De gemeente spant zich in om samen met betrokken partijen ambitieuze doelstellingen op het gebied van energieneutraliteit te bereiken. Per 1 juli 2018 mag nieuwbouw niet meer op een gasnet worden aangesloten.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder

In het Coalitieakkoord 2018-2022 staat: *"We bieden ruimte om in te breiden en waar nodig uit te breiden naar behoefte in de dorpen. De dorpsvisies en ontwikkelperspectieven geven de richting aan."* Hiermee geeft de gemeente aan dat er onder voorwaarden ruimte bestaat voor nieuwe woningbouwontwikkelingen waarbij woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Voorliggend plan gaat uit van de realisatie van 41 woningen van uiteenlopende woningtypen op een inbreidingslocatie. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt 'vernieuwen van binnenuit', wordt ingespeeld op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve trends op de woningmarkt en wordt de woningbouwdifferentiatie bevordert.

Omdat voorliggende nieuwbouwontwikkeling naar verwachting vooral huidige bewoners van Emmeloord aantrekt, komen er in het dorp woningen vrij die (na aanpassing en verduurzaming) wellicht geschikt zijn voor starters en doorstromers. Gelet op de huidige marktomstandigheden zullen er snel kopers gevonden worden voor eventueel vrijkomende woningen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende woningbouwontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Centrumplan Emmeloord 2017

3.3.3.1 Algemeen

Het Centrumplan Emmeloord 2017 omvat het plan voor de vernieuwing van het centrum van Emmeloord. Het plan bestaat uit een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een uitwerkingsagenda.

3.3.3.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het gebied 'Kop Oost' en is aangemerkt als 'zoekgebied wonen/parkeren'. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3 waarbij het projectgebied indicatief is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 3.3 Ligging projectgebied op de kaart behorend bij het Centrumplan Emmeloord (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

De nieuwe winkelblokken met wonen rond de Lange Nering Oost voegen kleinschaligheid toe, maken de oostkant van het centrum aantrekkelijker en toegankelijk. De woonblokken aan de Lange Nering Oost zorgen voor verruiming en variatie in het woningaanbod van Emmeloord.

Naast het opvullen van de gaten in het centrum is het ook belangrijk dat bestaande ruimten meer wand krijgen. Als voorbeeld geldt het Kettingplein. Een ruimte die nu, door onder andere de lage bebouwing van het noordelijke blok, groot en leeg aandoet. Door bij de nieuwe blokken aan de Lange Nering Oost ook een stevig woonprogramma op niveau toe te voegen ontstaan wanden van 2 tot 3 lagen hoog die meer relatie hebben met de ruimten waaraan ze liggen. Voor het projectgebied geldt dat ter plaatse op basis van het stedenbouwkundig plan woonbebouwing tot en met vier bouwlagen gewenst zijn.

Door een gevarieerd programma ontstaat een levendig stadshart. Een mix van winkelen, wonen en leisure zal hiervoor zorgen.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Centrumplan Emmeloord 2017

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal 41 woningen verdeeld over twee woonblokken en bestaande uit verschillende woontypologieën, waaronder woon- en werkwoningen. De woongebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen en staan hiermee in relatie tot de directe omgeving. De locatie is passend aangezien deze is aangemerkt als een locatie ten behoeve van wonen en werken. Hiermee wordt bijgedragen aan een levendig stadshart onder meer door een verruiming en variatie in het woningaanbod van Emmeloord aan te brengen.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

3.3.4.1 Algemeen

Op 29 november 2016 heeft de raad de welstandsnota "Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid" vastgesteld. De welstandsnota geeft richting aan het welstandstoezicht in de Noordoostpolder en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. Zoals de titel van de nota al aangeeft wordt onderscheid gemaakt tussen welstandsvrije en niet -

welstandsvrije gebieden. De selectie van niet-welstandsvrije gebieden heeft plaats gevonden aan de hand van twee criteria:

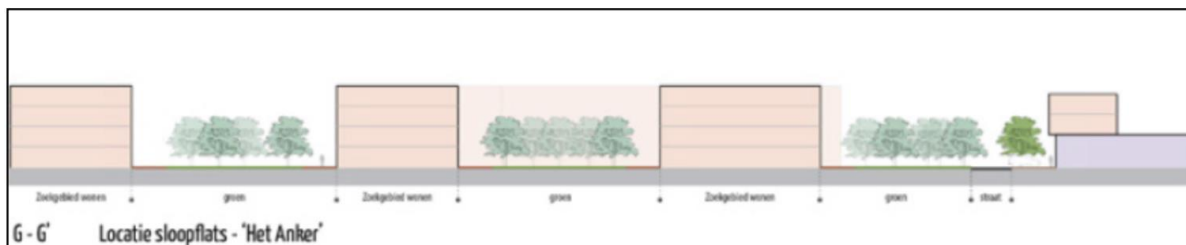
- de cultuurhistorische betekenis van de bebouwing;
- de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit belangrijke openbare ruimtes.

Op basis van deze criteria is besloten dat in de volgende gebieden welstandstoezicht blijft gelden:

1. de kernen en beeldbepalende gebieden van Emmeloord;
2. de dorpskernen en beeldbepalende gebieden van Marknesse, Ens, Luttelgeest, Bant, Creil, Espel, Tollebeek, Kraggenburg en Rutten;
3. Nagele en Schokland in zijn geheel;
4. het landelijk gebied.

Op basis van de ligging op de welstandsgebiedenkaart blijkt dat het projectgebied in welstandsvrij gebied ligt. In paragraaf 6.1 van de welstandnota wordt aangegeven dat voor nieuwbouwontwikkelingen mogelijk beeldkwaliteitsplannen opgesteld kunnen worden. Ter plaatse van het projectgebied geldt een beeldkwaliteitsplan.

In voorliggend geval geldt het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in het 'Centrumplan Emmeloord 2017' (zie ook paragraaf 3.3.3). Voor het projectgebied geldt de verwachte stedenbouwkundige opbouw/structuur zoals hieronder weergegeven.



Afbeelding 3.4 Verwachte stedenbouwkundige structuur ter plaatse van het projectgebied (Bron: Gemeente Noordoostpolder)



Afbeelding 3.5 Impressies passende woonbebouwing ter plaatse van het projectgebied (Bron: gemeente Noordoostpolder)

Op basis van bovenstaande afbeeldingen wordt geconcludeerd dat de beoogde woonbebouwing ter plaatse als passend binnen het beeldkwaliteitsplan wordt beschouwd.

3.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

Met het ontwerp is rekening gehouden met de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan en met de omliggende structuren en ontwikkelingen zodat de nieuwe bebouwing zich goed voegt in de directe omgeving.

3.3.5 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder

3.3.5.1 Algemeen

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

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

Landelijke eisen

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

Op 3 april 2018 is een aanpassing van de Gaswet in werking getreden waardoor de gasaansluitplicht is komen te vervallen. Dit betekent dat geen omgevingsvergunningen meer mogen worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een gasnet. Deze regeling geldt voor omgevingsvergunningen aangevraagd vanaf 1 juli 2018.

Een gemeente kan een ontheffing verlenen waardoor toch op het gasnet aangesloten mag worden. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties waarbij grote maatschappelijke effecten ontstaan door het niet aansluiten op gas.

Aangezien voor de geplande woningen technische oplossingen beschikbaar en financieel haalbaar zijn voor aardgasloos wonen, verleent de gemeente voor deze locatie geen ontheffing.

3.3.5.2 Duurzaamheid in het stedenbouwkundige plan

De woningen worden gasloos en met een EPC van 0,2 gebouwd. De dakvlakken van de woningen kunnen worden gebruikt ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder.

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggend project gaat uit van de realisatie van 41 woningen. Deze woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten en dienen hierdoor getoetst te worden aan de mogelijke gevolgen van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Industrielawaai

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van een (gezoneerd) industrieterrein. Aan industrielawaai hoeft niet nader te worden getoetst.

Railverkeerslawaaï

Binnen de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoorweg. Het projectgebied ligt hiermee ook niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg. Aan railverkeerslawaaï hoeft niet nader te worden getoetst.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van enkele wegen als bedoeld in de Wgh. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is hiermee een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming(en) die vanwege de weg(en) wordt ondervonden.

Om de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen te bepalen is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Onderzoeksconclusie

De geluidsbelasting als gevolg van de Noordzijde en de Lange Nering bedragen respectievelijk maximaal 55 dB (ter plaatse van de noordgevel van bouwnummers 34, 35, 36 en 37) en 53 dB (ter plaatse van de zuidgevel van

bouwnummers 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20 en 38 t/m 41). Hiermee wordt met betrekking tot deze twee wegen niet voor alle woningen aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

De geluidsbelasting als gevolg van de overige binnen het onderzoek betrokken wegen bedraagt maximaal 44 dB (Lange Dreef, zuidgevels bouwnummers 39, 40 en 41). Hiermee wordt met betrekking tot deze wegen ter plaatse van alle woningen aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Noordzijde en Lange Nering is in voorliggend geval niet mogelijk, aangezien het 30 km/uur wegen betreft. Dergelijke wegen kennen op basis van de Wgh geen wettelijke geluidszone en hieruit volgend kan er voor dergelijke wegen geen hogere waarde worden vastgesteld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen mogelijk wel maatregelen gewenst zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Daarnaast moet in alle gevallen worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit 2012.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 27 dB wordt ter plaatse van alle appartementen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan. Dit kan bijvoorbeeld door HR++ beglazing toe te passen.

Met de toepassing van gevelmaatregelen met een voldoende gevelwering is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0,5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Daarnaast gaat voorliggend project uit van de realisatie van 41 woningen. Het aantal te realiseren woningen blijft ruimschoots onder de aangegeven grens van 1.500 woningen zoals opgenomen in het Besluit NIBM.

Hiermee kan worden uitgesloten dat de grenswaarde van 3% voor verontreinigende stoffen wordt overschreden.

Met de NIBM-tool op de site van Infomil is nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Voor de ontwikkeling is uitgegaan van een toename van 254 verkeersbewegingen per weekdagemaal conform de berekening van de verkeersgeneratie in paragraaf 2.3.3 van deze onderbouwing. Hierbij is er gezien de nieuwe functie (woningen) van uitgegaan dat een percentage van 0% van deze verkeersbewegingen bestaat uit vrachtverkeer. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de berekening met de NIBM-tool.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	254
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.1 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit (Bron: NIBM-tool)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. De realisatie van het project wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

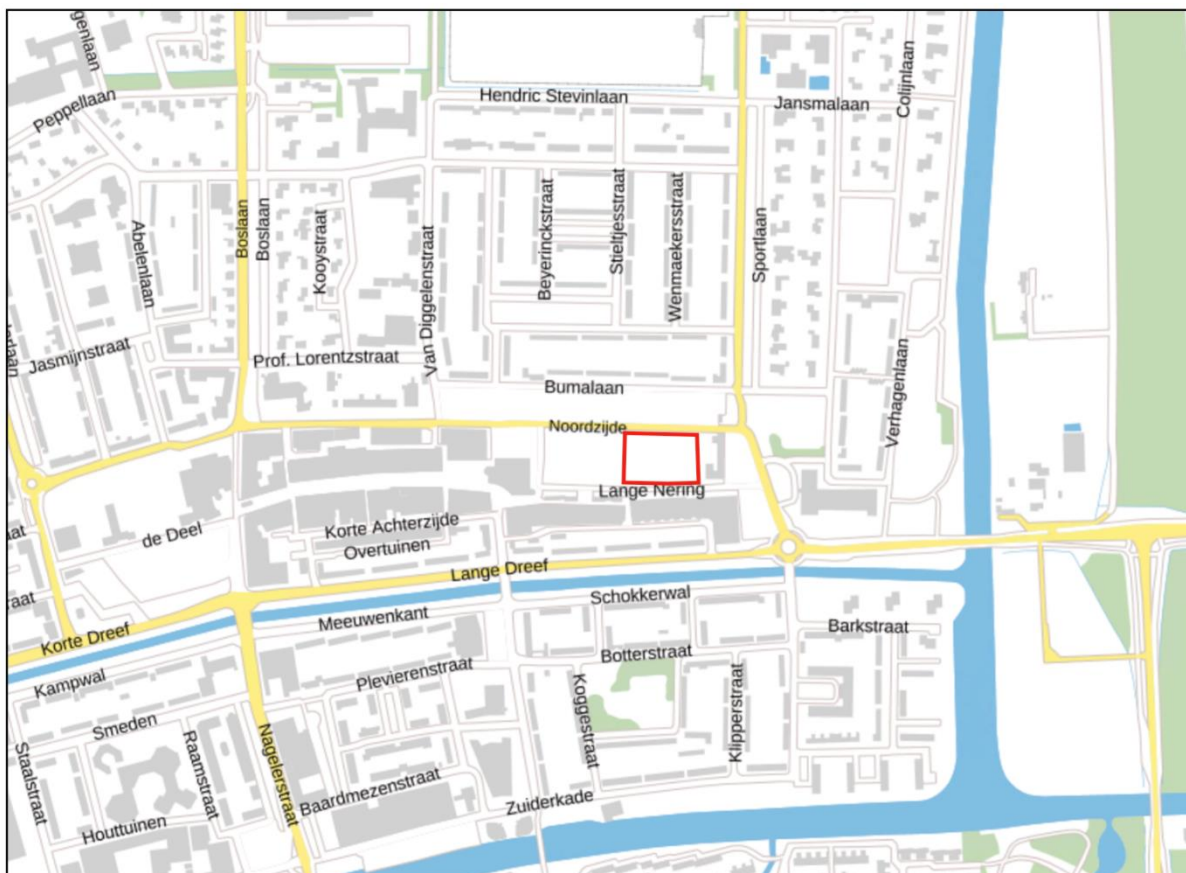
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode contour de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden

beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Emmeloord, waar sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de onderstaande figuur is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden tot onder andere het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie 'wonen' is namelijk aan te merken als milieugevoelige functie.

In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich meerdere (centrum)functies die als milieubelastend worden aangemerkt. Zo zijn er aan de noordzijde een parkeerterrein, aan de oostzijde een supermarkt en aan de overige zijden verschillende horeca- en detailhandelsfuncties gevestigd. Echter betreft het in alle gevallen relatief lichte milieubelastende centrumvoorzieningen. Doorvertaald naar

milieucategorieën kan worden geconcludeerd dat het in alle gevallen gaat om functies met een maximale milieucategorie 2. Dergelijke functies kennen een grootste richtafstand van 10 meter in 'gemengd gebied'.

Binnen een straal van 10 meter rondom het projectgebied bevindt zich enkel het direct ten oosten gelegen pand (o.a. Lange Nering 85 en 87). Ter plaatse is een combinatie van wonen (verdieping) en detailhandelsfuncties (begane grond) toegestaan. Deze detailhandelsfuncties betreffen echter functies met een maximale milieucategorie 1 waarbij in 'gemengd gebied' een richtafstand van 0 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van woningen binnen het projectgebied. Vanuit milieuzonering wordt er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Andersom wordt geconcludeerd dat omliggende functie niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het initiatief.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwning besloten ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Algemeen

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

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

4.6.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'IJsselmeer' is gelegen op een afstand van ruim 11 kilometer. Het projectgebied bevindt zich op circa 13,2 kilometer afstand vanaf het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk de Weerribben.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige

aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De emissie leidt niet tot een meetbare depositie NO_x en NH₃ op het Natura 2000-gebied 'Weerribben' of andere Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

4.6.2.3 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ruim 300 meter afstand ten oosten van het projectgebied.

Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland (bijv. areaalafname). Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het projectgebied, maar dit effect is incidenteel en kortstondig en heeft geen negatief effect op het beschermd (natuur)gebied.

4.6.3 **Soortenbescherming**

4.6.3.1 *Algemeen*

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

4.6.3.2 *Situatie projectgebied*

In voorliggend geval gaat het om een woningbouwontwikkeling op gronden die in de huidige situatie onbebouwd zijn en ingericht als park. Er is hiermee geen sprake van sloop van bebouwing, waardoor beschermde diersoorten zouden kunnen worden verwond en/of gedood. Daarnaast wordt de betreffende locatie intensief beheerd en onderhouden (o.a. gemaaid) als park waardoor beschermde flora niet te verwachten zijn.

Ten behoeve van de realisatie van het ontwerp is het echter wel noodzakelijk om enkele bomen te kappen. Het betreft in alle gevallen niet beschermde bomen. Op basis van een in 2019 uitgevoerd verplantbaarheidsonderzoek is een deel van deze bomen geschikt gebleken voor verplanting op een locatie elders. Eén en ander blijkt uit de rapportage zoals opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Naast verplanting worden er ter plaatse van de groen in te richten parkeervoorzieningen ook enkele nieuwe bomen aangeplant.

Op basis van het bovenstaande is er naar verwachting geen sprake van negatieve gevolgen voor beschermde flora en fauna. Een ecologisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwning besloten ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

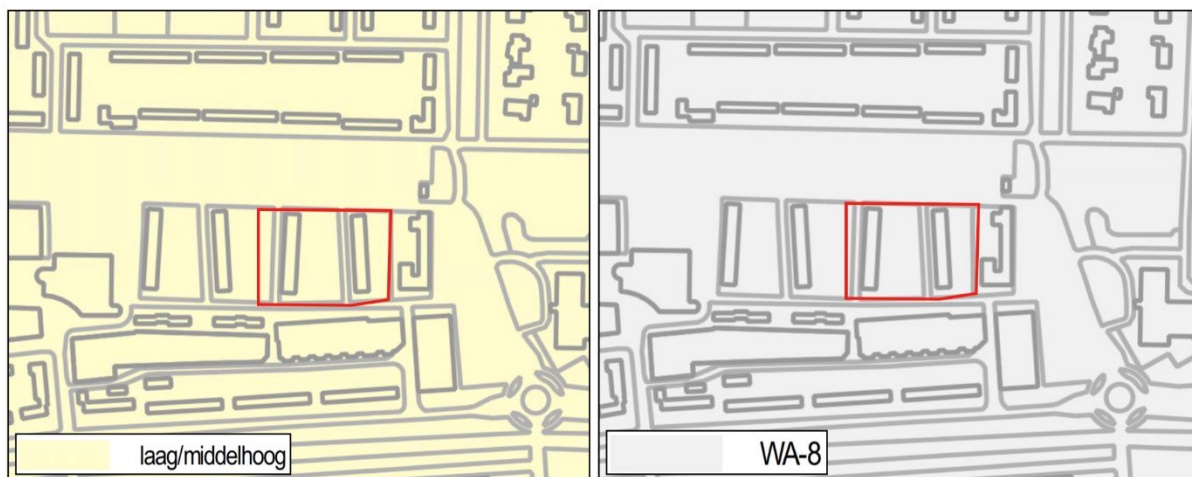
4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

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

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeenteraad van Noordoostpolder beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van de archeologische verwachtingskaart beschikt het plangebied over een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Doorvertaald naar de archeologische beleidsadvieskaart houdt dit in dat met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse de beleidscategorie 'W-8' van toepassing is. Een en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding waarbij het projectgebied steeds met de rode omlijning is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede archeologische verwachtings- (links) en beleidsadvieskaart (rechts) (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Binnen de beleidscategorie 'W-8' bestaat er voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek een vrijstellingsgrens tot 10.000 m². In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling van een beduidend kleinere omvang. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

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

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

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die negatieve effecten zouden kunnen ondervinden in verband met voorliggende ontwikkeling. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

4.8.2 Situatie plangebied

Indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en die de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

Voorliggende ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het plan is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

In voorliggend geval wordt de oppervlakte van 100 hectare niet overschreden en is geen sprake van een ontwikkeling met betrekking tot een aaneengesloten gebied waarbij meer dan 2.000 woningen worden gerealiseerd. Van een directe m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. In bijlage 5 is de bij dit project behorende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen. De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

4.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

4.9 Wateraspecten

4.9.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2 Beleidskaders

4.9.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) is de opvolger van WPB2+ en bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) 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.

4.9.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

De Noordoostpolder is gelegen binnen het plangebied van de stroomgebiedsvisie Flevoland. In de watervisie voor 2015 wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een vitaal watersysteem.

Voor de gemeente Noordoostpolder zijn de wateropgaven onderverdeeld in een aantal generieke maatregelen en in de resterende wateropgave. De generieke maatregelen houden onder andere in:

- afvoerblokkering in natuurgebieden;
- vasthouden van water in natuurgebieden en landbouwgebied;
- realisatie van duurzame oevers.

Oplossingsrichtingen voor de resterende wateropgave zijn onder andere bergen in open water en efficiënt uitmalen.

4.9.2.3 Beleid gemeente Noordoostpolder en Waterschap Zuiderzeeland

De watervisie van de gemeente Noordoostpolder is opgenomen in het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder (d.d. april 2006). Ten aanzien van het Stedelijk Waterplan is als aanvulling op dit plan, in 2011 door het waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder een bestuurlijke 'Maatwerkovereenkomst stedelijk water' ondertekend. Door ondertekening van deze bestuursovereenkomst zijn tussen de waterbeheerder en de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de gezamenlijke taakuitoefening voor het beheer en onderhoud van het stedelijk water. De beoogde doelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau ten aanzien van het stedelijk water zijn daarbij beter verankerd. Waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder hebben begin 2019 samen het Watertakenplan Noordoostpolder 2019-2024 vastgesteld.

Op grond van de Waterwet is er voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom *doelmatig* kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen, waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast.

Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van het Waterschap of de provincie is om maatregelen te nemen.

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

4.9.3 Watertoetsproces

4.9.3.1 Algemeen

Het waterbelang is sinds 1 november 2003 door middel van de Watertoets verankerd in het 'Besluit ruimtelijke ordening'. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn dertien nationale belangen genoemd, deels op het gebied van water.

Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geén verdere achteruitgang in de huidige chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De waterparagraaf maakt inzichtelijk hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het uitbreiden van woningbouw in Emmeloord. Bij de inrichting van de stedenbouwkundige inrichting van dit uitbreidingsplan is rekening gehouden met de wijze waarop op deze locaties wordt omgegaan met water ten aanzien van:

1. Veiligheid;
2. Voldoende water;
3. Schoon water.

4.9.3.2 Proces van de Watertoets

Waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Deze procedure maakt vooroverleg met het waterschap noodzakelijk. Hiertoe is de waterhuishoudkundige situatie behorend bij de gewenste situatie in beeld gebracht. Hieronder wordt eerst ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie binnen het projectgebied en vervolgens op de reactie van Waterschap Zuiderzeeland op voorliggend project.

Beschrijving van het watersysteem

1. Veiligheid/Waterkeringen

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

2. Voldoende Water

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

Uitgangspunt: 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.

Randvoorwaarde: Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Als het verhard oppervlak door de ontwikkeling toeneemt met 750 m² of meer dan is compensatie noodzakelijk.

Wateroverlast

Voor het ontwikkelen van uitbreiding in het projectgebied wordt het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Bij toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie, moet rekening worden gehouden met compenserende maatregelen om piekafvoeren te kunnen opvangen.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden, oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013. De twee voormalige centrumflats binnen het plangebied waren in 2013 nog aanwezig. Het oppervlak van de twee flats mag daarom worden afgetrokken van de netto toename in verharding.

In de meest recente situatie waarbij ter plaatse van het projectgebied sprake was van bebouwing (centrumflats), bedroeg het verhard oppervlak circa 1.610 m². In de nieuwe situatie is sprake van circa 3.304 m² aan verharding. Hiermee is per saldo sprake van een toename van het verhard oppervlak met circa 1.700 m².

Voor de compensatie van de toename van het verhard oppervlak wordt in overleg met het waterschap een maatwerkberekening uitgevoerd op basis van de beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' van Waterschap Zuiderzeeland. Nader moet worden bepaald of bij maatgevende gebeurtenissen, rekening houdend met een klimaatadaptatie tot tenminste 2050, bij toepassing van de in het

projectgebied voorgestelde retentie, voldoende compensatie kan worden geboden. Van afwenteling naar het omliggende gebied, waardoor een verslechtering van de huidige situatie gaat plaatsvinden mag geen sprake zijn.

Er worden ten behoeve van de ontwikkeling geen bestaande watergangen gedempt. Hiermee is naast de hoeveelheid verharding geen sprake van overige omstandigheden op basis waarvan compensatie noodzakelijk is.

Te midden van de twee woonblokken wordt als compensatiemaatregel een (beplante) wadi aangelegd om piekafvoeren voldoende te kunnen bergen. Ter plaatse van de parkeerplaatsen op het binnenterrein gebruik wordt gemaakt van grasbeton.

Rondom en tussen de woningen wordt voorzien in ruime groenstroken. Bij een juiste inrichting zal een deel van het hemelwater hier infiltreren en wordt het afstromen van hemelwater naar riolering vertraagd.

Aangezien ter plaatse van het projectgebied naar verwachting niet kan worden voorzien in de volledige bergingseis wordt elders voorzien in een waterbergingsgebied. Het betreft een locatie direct ten noorden van de IJclub Emmeloord. Dit wordt uitgevoerd door de gemeente Noordoostpolder. De uitvoering en uitvoerbaarheid zijn geborgd via de grondverkoop. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

3. Schoon water

Goede structuur diversiteit

Er is geen sprake van herinrichting van een bestaand watersysteem.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

Goed omgaan met afval- en hemelwater

Voor de woonlocatie kan het vrijkomend stedelijk afvalwater onder vrij verval worden afgevoerd naar het bestaande rioolgemeel.

Het schone regenwater afkomstig van de daken en bestratingen wordt in het projectgebied door middel van een afzonderlijk DT-riool ondergronds afgevoerd om het ter plaatse van de te realiseren wadi bovengronds te laten afvoeren. Het DT-riool in het wegcunet wordt voldoende diep aangelegd om de nieuwe wooneigenaren in de gelegenheid te stellen de aan te leggen drainage op eigen terrein eveneens op het DT-riool te kunnen aansluiten.

4.9.4 Reactie Waterschap Zuiderzeeland

Op 19 mei 2020 is waterschap Zuiderzeeland in het kader van vooroverleg verzocht een advies uit te brengen met betrekking tot voorliggend project. Hiertoe is het waterschap de relevante onderdelen van deze ruimtelijke onderbouwing toegestuurd.

In meerdere rondes heeft Waterschap Zuiderzeeland gereageerd op voorliggend project. Deze reacties hebben geleid tot enkele aanvullingen in paragraaf 4.9.3. Daarnaast is aangegeven dat op basis van de toegezonden informatie in voorliggend geval niet de 'normale procedure' maar de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Dit maakt dat formeel vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is en het gevoerde vooroverleg als zijnde informeel kan worden beschouwd.

Met inachtneming van hetgeen is vermeld in paragraaf 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing geeft Waterschap Zuiderzeeland een positief wateradvies af.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzondering. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Flevoland

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Flevoland.

6.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap voor nader advies dient te worden geraadpleegd.

In meerdere rondes heeft Waterschap Zuiderzeeland gereageerd op voorliggend project. Deze reacties hebben geleid tot enkele aanvullingen in paragraaf 4.9.3. Daarnaast is aangegeven dat op basis van de toegezonden informatie in voorliggend geval niet de 'normale procedure' maar de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Dit maakt dat formeel vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is en het gevoerde vooroverleg als zijnde informeel kan worden beschouwd.

Met inachtneming van hetgeen is vermeld in paragraaf 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing geeft Waterschap Zuiderzeeland een positief wateradvies af.

6.4 Omgevingstraject

In juni 2019 is er door de gemeente een stedenbouwkundige opzet vastgesteld die als kader heeft gediend voor de uitvraag aan marktpartijen. In deze opzet zijn de bouwvlakken vastgesteld. Na het tot gunning overgaan van de gemeente aan de projectontwikkelaar is er middels een algemene informatieavond op 23 januari 2020 een mogelijkheid tot informeren geweest. Deze is door de gemeente mede georganiseerd en daar is ruchtbaarheid aan gegeven. Dit heeft geleid tot een hoge opkomst.

Er is enkele maanden later op woensdag 15 april 2020 een aanvullende informatieavond geweest middels een webinar waarbij mensen middels mail vragen konden stellen.

In het ontwerp is gepoogd rekening gehouden met de uitkomsten van het doorlopen omgevingstraject.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Verplantbaarheidsonderzoek

Bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling