

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Emmeloord, Paardenmarkt,
16 appartementen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Emmeloord, Paardenmarkt, 16 appartementen

Plannaam: Omgevingsvergunning Emmeloord, Paardenmarkt, 16 appartementen
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: 17 december 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1	GELUID	29
4.2	BODEM	30
4.3	LUCHTKWALITEIT	31
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.5	MILIEUZONERING	34
4.6	ECOLOGIE	36
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	39
4.9	WATERASPECTEN	40
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	45
6.1	HET RIJK	45
6.2	PROVINCIE FLEVOLAND	45
6.3	WATERSCHAP ZUIDERZEELAND	45
6.4	INSPRAAK	45
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		46
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	47
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	49
BIJLAGE 4	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
BIJLAGE 5	WATERTOETS	51
BIJLAGE 6	REACTIE WATERSCHAP	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Evertsen Bouw Zwolle (in het vervolg initiatiefnemer) is voornemens om op de kop van de Paardenmarkt in Emmeloord woonappartementen te realiseren. Concreet gezien gaat het om 16 appartementen.

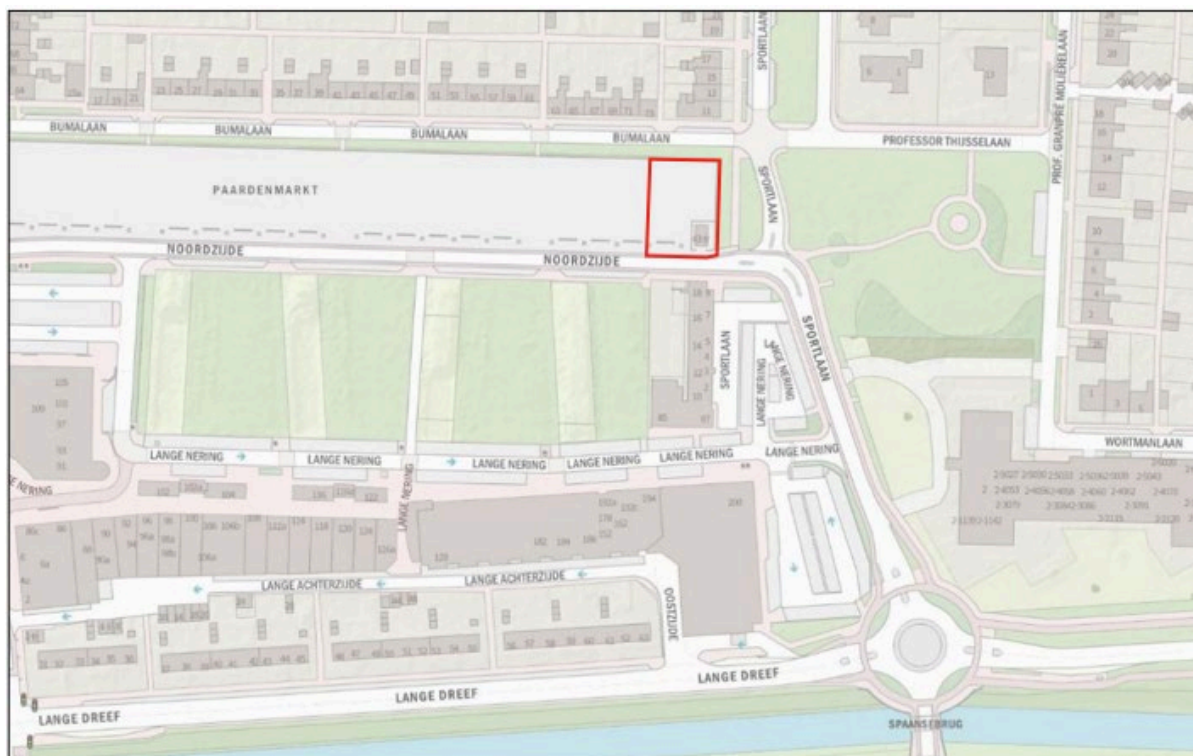
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, Centrum – herziening 2010”, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksregels ontbreken.

In voorliggend geval kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking aan de ontwikkeling 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 in het centrum van de kern Emmeloord. Het gaat om (een deel van) de percelen die kadastraal bekend staan als: gemeente Noordoostpolder, sectie AZ met nummers 13245, 13246 en 1428. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de kern Emmeloord en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning indicatief aangegeven.





1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Emmeloord, Centrum – herziening 2010” en het “Parapluplan parkeren”. Deze plannen zijn respectievelijk op 28 april 2011 en 8 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan “Emmeloord, Centrum – herziening 2010” opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, Centrum – herziening 2010” zijn de gronden binnen het bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’. Ook is ter plaatse een ‘Functieaanduiding verblijfsgebied’ aanwezig. Hierna wordt per bestemming nader ingegaan op het vigerend planologisch regime.

Bestemming ‘Verkeer’

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeren, groen- en speelvoorzieningen, waterhuiskundige voorzieningen, fietskluizen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de Functieaanduiding ‘verblijfsgebied’ zijn de gronden bestemd voor uitsluitend verblijfsgebied.

Bestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’

De voor ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor Nutsvoorzieningen, wegen en paden, erven en verharding en groenvoorzieningen. De bouwregels van het gebouw zijn dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² en het bouwwerk niet meer bedragen dan 4 meter.

1.3.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een woongebouw en bijhorende groen- en parkeervoorzieningen. Een woonfunctie is ter plaatse van het projectgebied niet toegestaan.

Het bouwplan zowel qua gebruiks- alsook de bouwmogelijkheden 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. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.4 ‘inspraak’. Verder wordt het ontwerpbesluit 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 onderbouw 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 ten oosten van het centrum van Emmeloord. De Paardenmarkt, waar het projectgebied toe behoort, is onderdeel van een groter plan voor het centrum van Emmeloord waar meerdere 'nieuwe' woonlocaties gerealiseerd worden.

De noordzijde van het projectgebied wordt begrensd door de Bumalaan en woningen. Aan de oostzijde vormt de Sportlaan de begrenzing. Naast de Sportlaan ligt het plantsoen van 'De Golfslag' waar ook het Herdenkingsmonument 'Noordoostpolder' of 'Cirkels in het Groen' gelegen is. Ten zuiden wordt het projectgebied begrensd door de Noordzijde waar enkele nieuwbouw appartementen en centrumvoorzieningen gelegen zijn. In het westen het verlengde van de Paardenmarkt is in gebruik als parkeerterrein. De niet bebouwde gronden, te zien in de luchtfoto op afbeelding 2.1, zijn bestemd als nieuwe woon- en werklocaties. Dit behoort bij het Masterplan van het centrum van Emmeloord. Het projectgebied is volledig verhard. Het is momenteel in gebruik als parkeerplek en tevens staat er een transformatiehuisje in de hoek van het projectgebied. Hierover meer in de volgende paragraaf.

De huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (rode omlijning) wordt in afbeelding 2.1 en 2.2 met respectievelijk een luchtfoto en straatbeeldfoto's weergegeven.



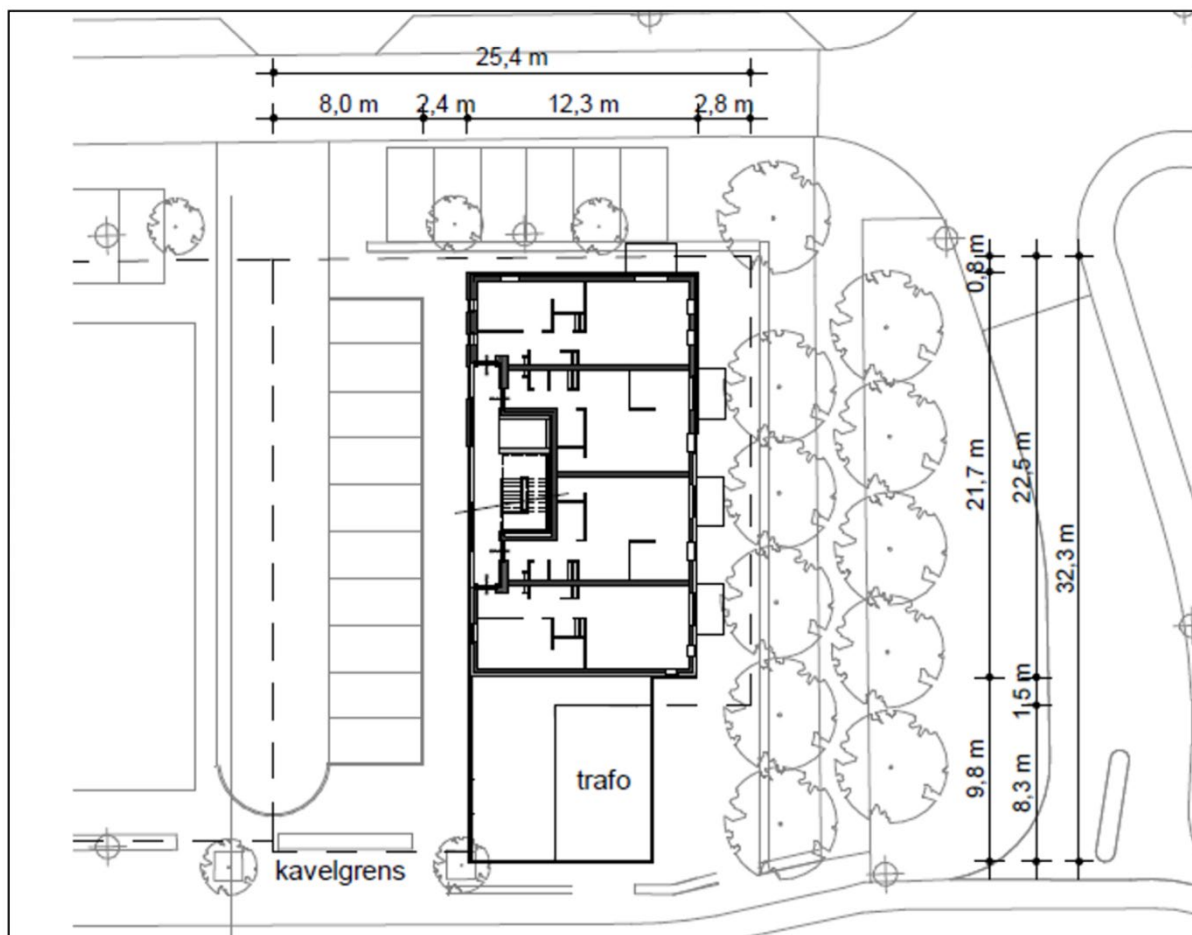
2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een appartementengebouw 16 appartementen. De appartementen krijgen een oppervlak variërend van circa 53 m² tot 64 m². Het gebouw heeft maximale bouwhoogte van circa 12,3 meter. Het gebouw is circa 32,3 meter lang en circa 12,3 meter breed en bestaat uit 4 bovengrondse bouwlagen. Elk appartement op de verdieping wordt voorzien van een balkon. Het gebouw krijgt een platdakconstructie en wordt voorzien van een groen dak.

Hier wordt opgemerkt dat de bestaande nutsvoorziening (transformatiehuisje), op de huidige plek behouden blijft en wordt betrokken bij de berging. Er wordt tegen dit transformatiehuisje een gezamenlijke berging gerealiseerd en er komt één groen dak op te liggen. De afstand tussen het transformatiehuisje en de appartementen bedraagt 1,5 meter. Verder zal een gevel gerealiseerd worden die past bij het hoofdgebouw zodat dit qua uitstraling één geheel vormt.

In afbeelding 2.3 is een plattegrond van de nieuwe situatie weergegeven. In afbeelding 2.4 is een impressie van de gevels weergegeven.





2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van het projectgebied naar een woonlocatie met 16 appartementen binnen één bouwvolume. De locatie wordt op dit moment gekenmerkt door de aanwezigheid van een parkeerplaats en een transformatorhuisje. Met de realisatie van het appartementengebouw krijgt een zichtbare locatie in Emmeloord een forse kwaliteitsimpuls. De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel van een algehele herontwikkeling van de Paardenmarkt in Emmeloord (Centrumplan).

Het te realiseren appartementengebouw wordt geprojecteerd in de oostzijde van het projectgebied. Het bestaande transformatorhuisje wordt in het bouwplan betrokken. In dit geval wordt tegen het transformatorhuisje een berging gerealiseerd. De berging en het transformatorhuisje worden betrokken onder een gezamenlijk plat dak. Het woongebouw met de 16 appartementen wordt in rechthoekige vorm met de hoofdentree georiënteerd op de Paardenmarkt. Het appartementengebouw, eveneens voorzien van een plat dak, beschikt over vier bouwlagen. De appartementen zijn evenredig over de verschillende bouwlagen verdeeld. Het appartementengebouw en de berging worden bouwtechnisch van elkaar gescheiden en krijgen gezamenlijke de uitstraling van één gebouw. De benodigde parkeerplaatsen worden in het projectgebied gerealiseerd op twee geconcentreerde plekken ten oosten en ten noorden van het gebouw.

Het appartementengebouw wordt gesitueerd ter hoogte de bestaande rooilijn van gebouwen aan de Sportlaan. Het voltallige gebouw is qua bouwmassa in verhouding met de omliggende bebouwing. Zoals reeds benoemd krijgt het pand bouwhoogte van circa 12,3 meter. Ten zuiden van het projectgebied, aan de Sportlaan en de bebouwing, is bebouwing met een soortgelijke hoogte aanwezig of in ontwikkeling. Verder worden ten oosten van projectgebied, op de Paardenmarkt, in de nabije toekomst appartementengebouwen met soortgelijke bouwhoogtes- en volumes ontwikkeld. Ten noorden van het projectgebied zijn rijwoningen gesitueerd. Het pand vormt op deze manier een overgang van het centrumgebied (met 4-laagse bouw en hoger) naar de achterliggende woonwijk met lagere bouwhoogtes ten noorden van het projectgebied. De ruimte rondom het projectgebied wordt ingericht met een semi-openbare voorzone. Daarnaast wordt een 'groen dak' gerealiseerd op de berging. Deze groene daken zorgen voor wateropslag en een lagere omgevingstemperatuur (hittestress).

In afbeelding 2.5 zijn de ontwerpstappen weergegeven. Afbeelding 2.6 toont een impressie van gebouw in de omgeving.



Gebouw ondersteunt de bestaande rooilijn



Overgang in schaal en reactie op omgeving



Groene semi-openbare voorzone.



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 voor gehele gemeente een Parapluplan parkeren opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 8 juli 2019 vastgesteld. In dit parapluplan is een parkeerregeling opgenomen waarin het parkeerbeleid van de gemeente Noordoostpolder wordt geregeld. In de parkeerregeling wordt verwezen naar de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016'. In deze nota zijn normen en voorwaarden ten aanzien van parkeervoorzieningen opgenomen. Dit zijn de gemiddelde cijfers genomen op basis van de publicatie 317 van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de Nota Parkeernormen Noordoostpolder is een stappenplan opgenomen, namelijk:

1. Bepalen parkeerbehoefte;
2. Aantonen parkeren op bijbehorend terrein;
3. Onderzoek gebruik bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

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.

2.3.2 Parkeerberekening

Stap 1: Bepalen parkeerbehoefte

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016' behoort het projectgebied tot een gebied dat wordt aangeduid als 'rest bebouwde kom' en waar voor een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' wordt gehanteerd. Het projectgebied bevindt zich op basis van de nota in het gebied dat is aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Uitgegaan wordt van een de functie 'koop, etage, midden'.

In een dergelijk gebied gelden de volgende parkeernormen voor de in voorliggend geval relevante functies:

Gebiedstype	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm Bezoekers	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers
Rest bebouwde kom	1,6 (bezoekers 0,3)	16	1,3	0,3	20,8	4,8

Uit de parkeernota van de gemeente is het maatgevende percentage te bepalen. Voor bewoners is dit percentage 90% en voor bezoekers 80%. Dit leidt tot het volgende beeld:

Gebiedstype	Percentage bewoners	Percentage bezoekers	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers
Rest bebouwde kom	90%	80%	18,7	3,84

Op basis van de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 is ten behoeve van de voorgenen ontwikkeling sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 19 parkeerplaatsen voor de bewoners en afgerond 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. In totaal is daarmee sprake van 23 parkeerplekken.

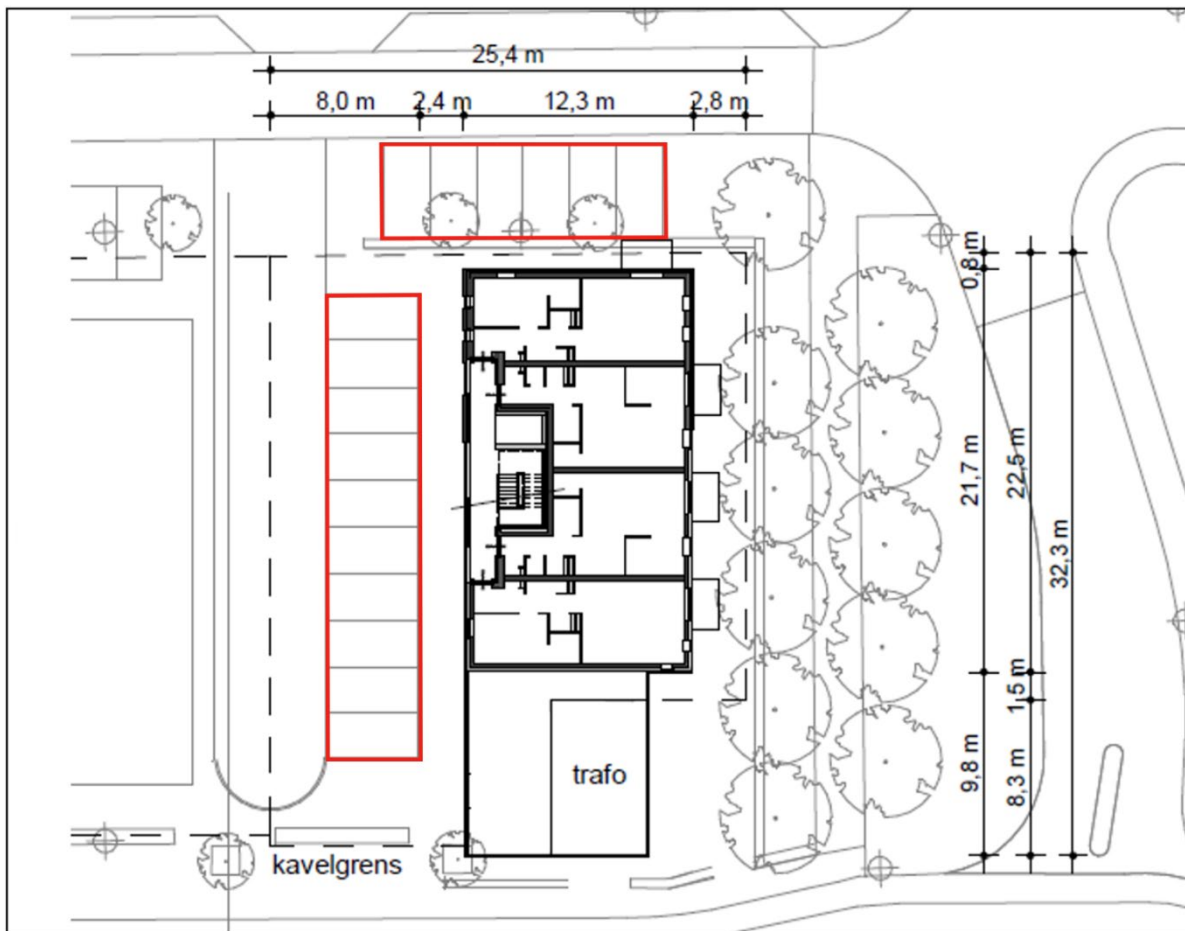
De Nota Parkeernormen 2016 schrijft voor dat een bouwplan in beginsel op eigen terrein aan de parkeerbehoefte moet voldoen. In voorliggend geval worden op eigen terrein 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat iedere woning één eigen parkeerplek krijgt.

Stap 2: Aantonen parkeren op bijbehorend terrein

Aan de westzijde van het projectgebied worden 10 parkeerplekken op de Paardenmarkt gerealiseerd. De noordzijde van het projectgebied aan de Bumalaan biedt ruimte voor 6 parkeerplaatsen. Dit is in afbeelding 2.6 weergegeven met een de rode omlijningen.

De resterende behoefte van $(23-16=)$ 7 parkeerplekken wordt opgevangen in de openbare ruimte. Gelet op de indeling van het projectgebied is het in geen enkele vorm mogelijk om de zeven extra parkeerplaatsen op een verkeersveilige manier aan te leggen. Er is niet genoeg ruimte en auto's kunnen niet op fysieke en/of een verkeersveilige manier insteken. Bovendien belemmert het dan een verkeersveilige ontsluiting van het projectgebied.

In de openbare ruimte rondom het projectgebied is voldoende ruimte de resterende parkeerbehoefte op te vangen. In stap 3 wordt nader ingegaan op de bestaande parkeerdruk in Emmeloord, waar wordt aangetoond dat gebruik kan worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen. De te realiseren parkeerplekken in projectgebied zelf combinatie met de openbare parkeerplaatsen/mogelijkheden in de directe nabijheid van het projectgebied bieden dan ook voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de totale parkeerbehoefte van 23 parkeerplekken.



Stap 3: onderzoek gebruik bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Als in de omgeving parkeerplaatsen voorhanden zijn die ooit zijn aangelegd voor een doel of functie die niet meer bestaat of als er sprake is van overcapaciteit aan parkeerruimte, is te onderzoeken of deze ruimte mag worden meegeteld bij de parkeerverplichting voor het initiatief. Dit is alleen mogelijk als de parkeerdruk in de openbare ruimte op het maatgevende moment, met toevoeging van de ontwikkeling, onder de 90% blijft.

De parkeerbehoefte wordt zoveel mogelijk opgevangen op het eigen terrein. Dit resulteert in 16 parkeerplekken. De resterende parkeerbehoefte van zeven parkeerplaatsen (in de praktijk voor de bezoekers) wordt opgevangen in de openbare ruimte rondom het projectgebied. Hier zijn voldoende mogelijkheden voor.

In 2017 is namelijk door BonoTraffics een parkeeronderzoek¹ voor het centrum van Emmeloord uitgevoerd. In dit onderzoek is de parkeerdruk voor het centrumgebied onderzocht. Daarnaast is in dit onderzoek de parkeerdruk onderzocht die ontstaat wanneer het centrumplan Emmeloord wordt gerealiseerd. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van dit centrumplan. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in de huidige situatie op elk moment van de week ruim voldoende parkeercapaciteit in het centrum van Emmeloord is. Uitgaande van de in deze rapportage gehanteerde uitgangspunten, is ook na realisatie van het centrumplan er in het centrum sprake van een restcapaciteit van meer dan 100 parkeerplaatsen.

Het opvangen van de resterende parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het projectgebied zal dan ook niet resulteren in een onevenredige toename van de parkeerdruk in het centrum of tot parkeerproblemen elders leiden.

¹ BonoTraffics - Parkeeronderzoek Centrum Emmeloord - Gemeente Noordoostpolder – Projectnr. 17.0093, 7 sept. 2017

Fietsparkeren

Ten aanzien van de appartementen dient op basis van de nota parkeernormen te worden ingegaan op de vraag of het voornemen voorziet in voldoende ruimte voor fiets parkeren. In de nota wordt gerekend met 0,75 per 'kamer' appartement. Dit komt neer op een aantal van 12 fietsstallingen.

In en rond het projectgebied is genoeg ruimte om aan deze behoefte te voldoen. Tevens is er een berging waar fietsen droog gestald kunnen worden.

2.3.2 Verkeersgeneratie

2.3.2.1 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.

2.3.2.2 Verkeersgeneratie

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

- Type: appartement, goedkoop
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (bron: 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016');
- Stedelijke zone: schil van het centrum.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal beoogde woningen	Verkeersgeneratie per weekdag
Appartement, midden/goedkoop	4,6	16	73,6

Totale verkeersgeneratie in verband met de voorgenomen ontwikkeling bedraagt afgerond 74 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Het beoogde bouwplan en de daarbij behorende parkeerplekken worden ontsloten op de Bumalaan welke in het verlengde staat van het parkeerterrein ten westen van het projectgebied. Dit parkeerterrein wordt vervolgens op verkeersveilige wijze verder ontsloten. De wegen om het projectgebied over ruim voldoende capaciteit om de geringe verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

2.3.3 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 projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschild tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie voor het projectgebied. Met het realiseren van appartementen op een inbreidingslocatie in Emmeloord wordt ingespeeld op de vraag en bijgedragen aan een sterke stad. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering opgenomen herontwikkeling.

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) vermindert 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 NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij 16 appartementen in het stedelijke gebied van Emmeloord worden gerealiseerd op een voormalige parkeerplaats. De voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee als een 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De ontwikkeling van het plan is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Lokaal betekent in dit geval de vraag naar wonen in het centrum van Emmeloord. De woningmarkt in de gemeente Noordoostpolder is bovendien redelijk gesloten. Er zijn vooral verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom ook tot de gemeentegrenzen.

Omdat de ontwikkeling redelijk kleinschalig is, heeft dit geen significant gemeentegrens overstijgend effect, en is geen bovengemeentelijke afstemming nodig.

Beschrijving behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Zoals reeds beschreven geldt voor het voorliggende initiatief dat het ruimtelijk verzorgingsgebied op lokaal en gemeentelijk niveau ligt. De behoefte wordt dan ook op dit niveau beschreven.

In paragraaf 3.3.2 (Woonvisie Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen) wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele woonbeleid van de gemeente Noordoostpolder. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in woningen waar de komende tijd behoefte aan is in de gemeente Noordoostpolder. Op basis van de bevolkingsprognose is in de komende 10 jaar een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Met andere woorden: voor de periode tot en met 2025 is de gemiddelde woningbehoefte voor Noordoostpolder 100 nieuwe woningen per jaar.

Op hoofdlijnen is de groei naar leeftijdsgroepen van huishoudens in de gemeente Noordoostpolder als volgt samengesteld:

- <45 + 400
- 45 - 65 - 525
- > 65 + 1125

Dit betekent dat als de 1125 'nieuwe' seniorenhuishoudens in hun eigen woning blijven wonen is er voor de groepen onder de 65 een aanvulling nodig van 1000 woningen.

Verder wordt in de regio Zwolle een samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies, een verdere groei verwacht van 20.000 tot 25.000 huishoudens, waarvan zo'n 25.000 in de stad en 10.000 in de regio. Onder regio Zwolle vallen de gemeenten Urk, Dronten en Noordoostpolder. Gemeente Noordoostpolder biedt de ruimte om een deel van deze groei op te vangen.

In de uitwerkingsagenda van het centrumplan Emmeloord is opgenomen dat in de gemeente Noordoostpolder is behoefte aan hoogwaardigere woningen en aan een gevarieerd aanbod woningtypen en woonmilieus. Door het vernieuwen. Ook liggen er kansen op locaties waar nu nog geen woningen staan. Op deze locaties kunnen woningen in verschillende prijssegmenten en woonmilieus gerealiseerd worden. Het centrum biedt een stedelijk woonmilieu, waardoor er kansen liggen voor doelgroepen die nu niet of onvoldoende bediend worden in Noordoostpolder. Als gevolg van de toenemende vergrijzing zal er behoefte zijn aan levensloopgeschikte woningen. Verder is er behoefte aan verschillende woonkwaliteiten en prijsniveaus (sociale, middeldure en dure huur). Vitale senioren hebben een voorkeur voor het rustig, stedelijk wonen nabij het centrum in bijvoorbeeld een appartement. Centrum stedelijk wonen is ook interessant voor jongeren die flexibel willen zijn en jongeren die zich graag onderscheiden door een wat excentriekere leefstijl. Gewone betaalbare eengezinswoningen zijn er genoeg. Dit flexibele, excentriekere wonen vraagt wel om een ander soort woning. Het centrum biedt hiervoor uitstekende mogelijkheden. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een dergelijke woningen nabij het centrum.

Voor de Paardenmarkt/Noordzijde (Kop Oost) specifiek is in de uitwerkingsagenda opgenomen dat deze locatie is bedoeld voor een kleinstedelijk woonmilieu en voor het realiseren van woningbouw op de Paardenmarkt.

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is ten aanzien van woningbouw opgenomen dat ingezet wordt vernieuwing van binnenuit. Ingezet wordt op inbreiding in plaats van alleen maar uitbreiding. Er bestaat een aanwijsbare behoefte aan nieuwbouwmogelijkheden. Hier wordt samen met Mercantus aan gewerkt binnen de kaders van het centrumplan. Het Centrumplan geeft op een goede manier vorm aan de uitkomsten van het Open Planproces dat we samen met onze inwoners en ondernemers hebben doorlopen. Nu het plan klaar is, is het tijd om uitvoering te geven aan de ambitie om een compact, gezellig, levendig en "eigen" centrum te maken. De vastgestelde ontwikkelkaders zijn voor de gemeente Noordoostpolder leidend bij de uitvoering van het Centrumplan.

In het Coalitieakkoord 2018-2022 heeft het nieuwe college van Burgemeester en wethouders als uitdaging omschreven dat Noordoostpolder op het gebied van wonen aantrekkelijker moet worden gemaakt. Het college biedt ruimte om in te breiden. Daarnaast zet met zich in voor een gezellig, gevarieerd en eigen Stadshart.

Met de bouw van appartementen, allen bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens, wordt invulling gegeven aan de vraag naar een woonproduct voor met name senioren en jongeren of studenten die nabij het centrum en bijhorende voorzieningen willen wonen.

De appartementen sluiten aan bij de vraag voor de toekomst omdat ze geschikt zijn voor kleinere huishoudens. Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Een groot deel daarvan in gemeente Noordoostpolder zijn senioren huishoudens. Door het realiseren van de appartementen kan bovendien doorstroming op gang komen, doordat de senioren hun bestaande woning achterlaten. Bijkomend voordeel is dat de appartementen ook naast senioren ook geschikt zijn voor starters. Er worden dan ook meerder doelgroepen bediend. Daarnaast zorgt het project in totaal voor een meer gevarieerd woningaanbod in Emmeloord en de gemeente Noordoostpolder.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (lokale) behoefte. Voor een verdere onderbouwing wordt naar de paragraaf over de woonvisie verwezen (3.3.2). Op deze plaats wordt dan ook gesteld dat de behoefte voldoende is aangetoond.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In voorliggend geval is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' op een locatie die onderdeel uitmaakt van het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Op basis van het voorstaande is daarmee sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich nabij het centrum van Emmeloord. De ontwikkeling maakt deel uit van het grotere eerder genoemde 'Centrumplan' van Emmeloord. Op basis van het vorenstaande wordt dan ook gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.5 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

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

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 Flevoland Straks 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

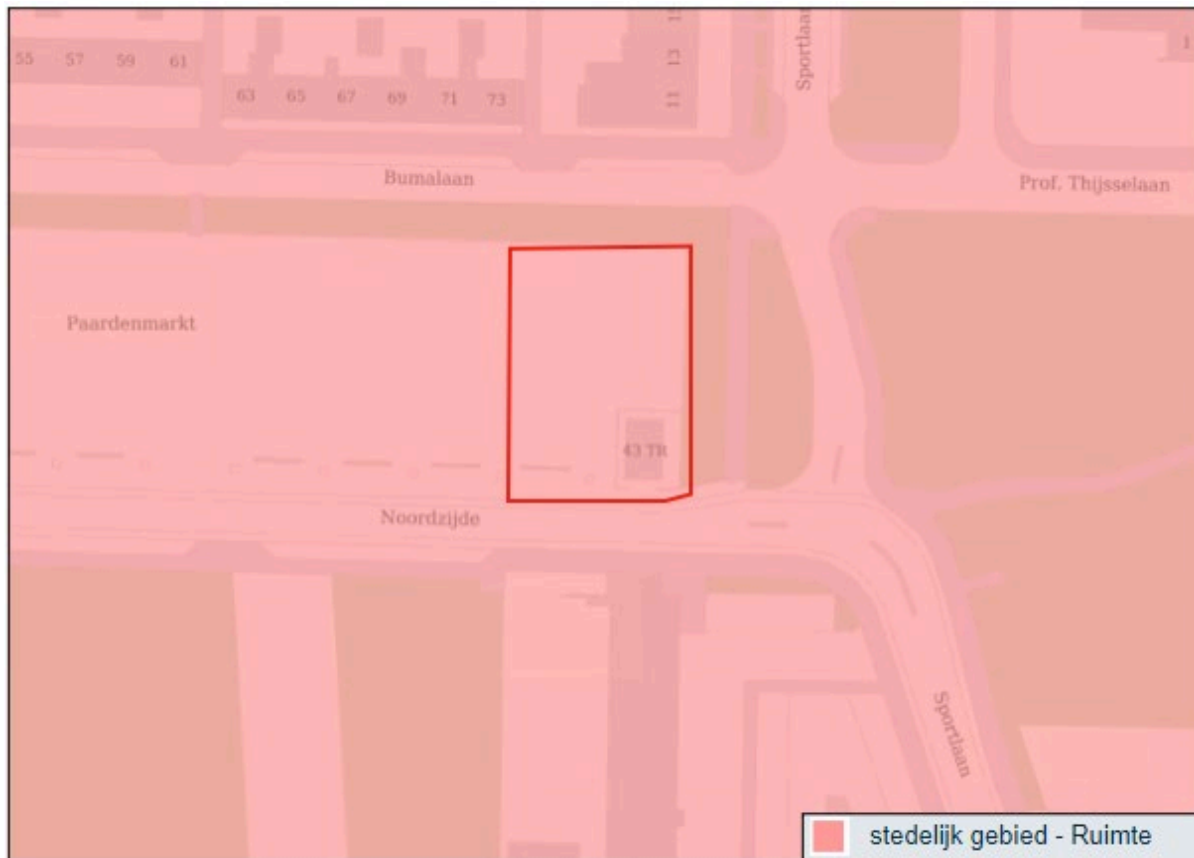
Het projectgebied maakt binnen het thema 'Ruimte' onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' zoals te zien is in afbeelding 3.1. Het projectgebied is indicatief met rode omlijning aangegeven.

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;
- menging van wonen, voorzieningen en werken.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Flevostraks' en 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, vanwege de bestaande stedelijke bestemming 'verkeer', onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast wordt met de gewenste ontwikkeling ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod voor de lokale behoefte. Zo wordt voorzien in betaalbare/ middendure woningen voor starters. Het aantal woningen wordt voor deze locatie als ruimtelijk passend gezien.

Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Flevostraks' en 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 270 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.

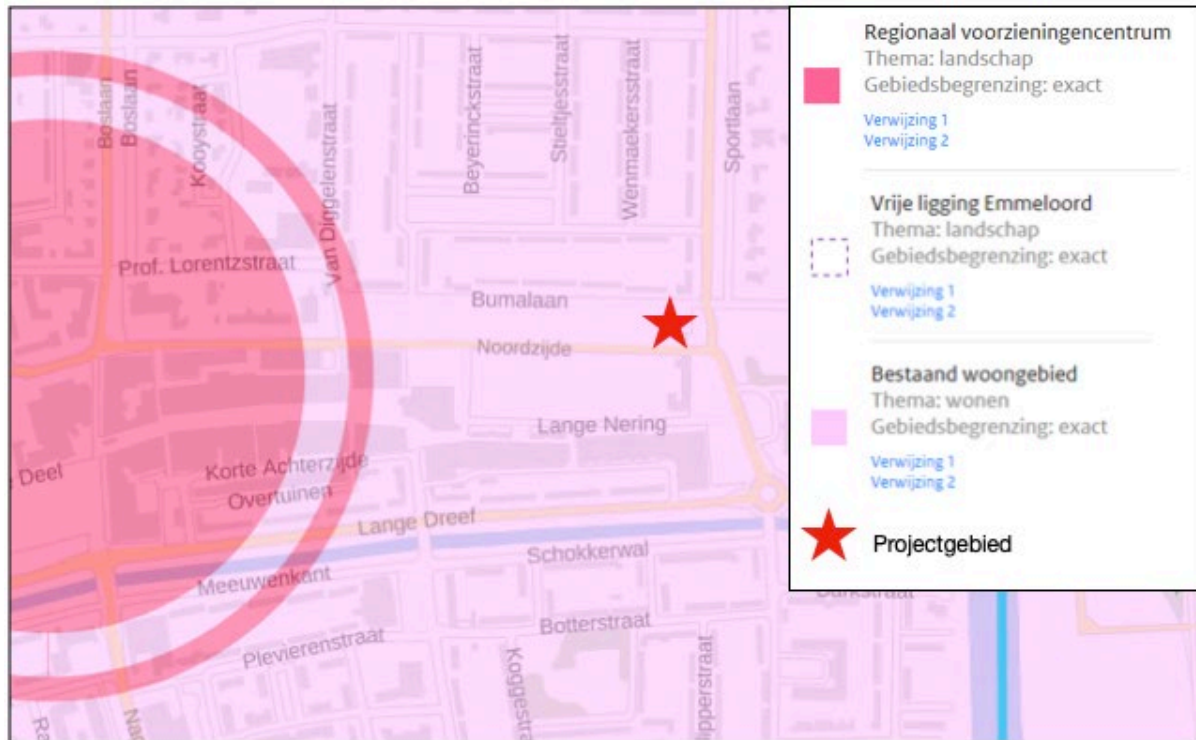
Flexibiliteit is het sleutelwoord. Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn.

Structuurvisiekaart

Het projectgebied is op de structuurvisie-themakaart aangeduid als 'Bestaand woongebied' in Emmeloord. In afbeelding 3.2 is een uitsnede uit de structuurvisiekaart opgenomen., het projectgebied is met de rode ster aangegeven.

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. Het projectgebied bevindt zich naast het centrum waar regionale voorzieningen zich bevinden.

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 gehestructureerd 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 worden ten opzichte van het geldende planologisch regime woningen toegevoegd aan het projectgebied. Het gaat hierbij om een binnenstedelijk ontwikkeling op een locatie die op basis van de structuurvisiekaart onder ander is aangewezen als woongebied. Met deze ontwikkeling wordt dan ook 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 2020: Kansen grijpen

3.3.2.1 Algemeen

De woonvisie heeft als titel "kansen grijpen" en dat is precies wat de gemeente Noordoostpolder wil gaan doen. De gemeente wil de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Ook dient het een gemeente te blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat er nu wordt ingespeeld op de markt en dat er ruimte wordt geboden voor experimenten en nieuwe woonvormen. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder aantrekkelijker wordt voor meer mensen. De gemeente doet dit onder andere door onderzoekend ontwikkelen. Mensen die kiezen voor Noordoostpolder als woonplek krijgen de ruimte. Zowel in Emmeloord als de dorpen.

3.3.2.2 Kwantitatieve behoefte

Op basis van de bevolkingsprognose is in de komende 10 jaar een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Het is daarbij van belang de komende jaren de verhuisbewegingen goed te monitoren en op basis daarvan jaarlijks te kijken of een bijstelling van het programma wenselijk is. Het overschrijden van de gemiddelde jaarprogrammering van 100 woningen in de eerste jaren is geen probleem.

3.3.2.3 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningprogrammering kent drie invalshoeken:

1. De vraag en tekorten van vandaag.
2. De behoefte van morgen.
3. Zelfstandige kwaliteitsdoelstellingen.

Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, transformatie van bestaand vastgoed en uitbreiding.

De inzet van de woonvisie is om de vraag en tekorten van vandaag op te lossen door een op doorstroming gericht seniorenprogramma dat invulling geeft aan de behoefte van morgen. Het doel is om zowel in Emmeloord als in de kernen een dergelijk programma te realiseren. Het gaat daarbij om huur- én koopwoningen, appartementen én grondgebonden woningen. Een dergelijk programma kan door doorstroming ruimte scheppen voor starters en andere groepen.

Tegelijk is het doel om kwalitatief bijzondere programma's toe toevoegen, zoals bijvoorbeeld Wellerwaard, om een aantrekkelijk palet aan woonmilieus aan te bieden.

3.3.2.4 Betaalbaarheid

De basisstrategie is om door het stimuleren van doorstroming de betaalbare woningen in de voorraad beschikbaar te krijgen voor de groepen die daaraan behoefte hebben. Bijvoorbeeld door het toevoegen van seniorenwoningen kunnen betaalbare woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen.

Als de doorstroming niet voldoende op gang komt, moeten er andere maatregelen genomen worden om woningen beschikbaar te krijgen voor bijvoorbeeld starters. Hierbij kan gedacht worden aan een middenhuurprogramma, levensloopgeschikte woningen die nu voor starters zijn, maar straks voor senioren.

Daarnaast is het doel om voor de groepen die tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt vallen, te komen tot een nieuw middenhuurprogramma.

3.3.2.5 Duurzaamheid

Landelijk doel is om in 2050 een energie neutrale woningvoorraad te hebben. De gemeente heeft daarbij als subdoelstellingen de betaalbaarheid van het wonen én de kwaliteit van de bestaande voorraad. Vooral in de goedkopere delen van de koopvoorraad ligt hier een belangrijke opgave.

De komende jaren moet op gebiedsniveau invulling worden gegeven aan deze doelstelling. Vooruitlopend daarop is het doel te leren van experimenten en met die experimenten ook draagvlak onder de bevolking te creëren.

Bijzonder aandachtspunt is dat de verwachting dat op het moment dat de strategie voor de energietransitie in een afrondende fase komt daar de nieuwe opgave van de circulaire transitie overheen komt. De oplossingen voor de energietransitie kunnen strijdig zijn met die van circulair bouwen. Parallel zijn er ook de opgaven van de klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het doel is om tijdig met de nieuwe opgaven rekening te houden in het formuleren van de strategieën.

3.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het realiseren van 16 goedkope koopappartementen. Dergelijke woningen zijn geschikt voor zowel jongeren/ starters als senioren. Zowel kwantitatief als kwalitatief speelt het voornemen exact in op een actuele woonbehoefte in de gemeente Noordoostpolder. Daarnaast wordt het gehele te realiseren gebouw gasloos gerealiseerd en wordt zodoende voldaan aan de ambitie met betrekking tot de energietransitie in Nederland.

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 en toetsing

Stedenbouwkundig plan

Een compact, gezellig, levendig en 'eigen' centrum, dat is de wens van de bevolking van Emmeloord. Voor een gezellig stadshart is het compactheid belangrijk. Compact heeft hierin twee betekenissen:

- Aaneengesloten en niet te groot, zodat winkels en voorzieningen goed op elkaar aansluiten zonder onderbrekingen.
- Een relatief hoge dichtheid, zodat geborgenheid ontstaat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de invulling van een 'onbebouwd' terrein dat reeds is voorzien van de stedelijke bestemming verkeer in de vorm van een groot parkeerterrein. Door deze plek een passende invulling te geven, wordt bijgedragen aan het compact maken en dichtheid van het centrum van Emmeloord.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het gebied 'Kop Oost' en is in het stedenbouwkundig plan gedeeltelijk aangemerkt als zoekgebied wonen en parkeren. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3, waar het projectgebied indicatief rood omlijnd is. De overige gronden behoren toe aan het vigerend beleid te zien in het bestemmingplan.



Op basis van het stedenbouwkundig plan is bepaald dat bebouwing in (de omgeving van) het projectgebied uit vier bouwlagen mag bestaan. De voorgenomen ontwikkeling wijkt hier niet van af.

Door de regiofunctie die het stadshart heeft, is bereikbaarheid voor de auto belangrijk. Deze bereikbaarheid met voldoende parkeergelegenheid blijft gewaarborgd. De opgave is echter ook een compact en gezellig stadshart te realiseren. Deze twee aspecten moeten in balans worden gebracht. Naast de auto, is het van

cruciaal belang voldoende ruimte te geven aan de voetganger en fietser. De Noordzijde tussen de Paardenmarkt en de nieuwe winkels aan het Kettingplein wordt daarom ingericht volgens het principe van 'Shared Space'. Daarnaast kan het oostelijk deel van de Paardenmarkt worden bebouwd en kunnen de parkeerplaatsen meer sfeer krijgen door er veel bomen op te planten.

Qua functie bevindt het projectgebied zich op de grens van wat aangegeven is in afbeelding 3.3. Het projectgebied bevindt zich maar gedeeltelijk in het zoekgebied voor wonen en parkeren. Echter, sluit de voorgenomen ontwikkeling, van de bebouwing van het oostelijke deel van de Paardenmarkt, zich naadloos aan op de ambities die staan beschreven in het stedenbouwkundig plan behorende bij het centrumplan.

In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de concrete stedenbouwkundige opzet (d.d. 14-06-2019) van oostkant van het centrum van Emmeloord. Het projectgebied is hierop aangeduid met rode omlijning. Deze afbeelding geeft een goed indicatief beeld van de beoogde ontwikkeling van woningbouw van de omgeving rondom het projectgebied.



Beeldkwaliteit woningen oostkant centrum te Emmeloord

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan, formuleert het beeldkwaliteitsplan de richtlijnen op hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. Voorliggend stedenbouwkundige uitwerking aan de oostkant van het centrum van Emmeloord is onderdeel van katern A van het Centrumplan van Emmeloord en het Beeldkwaliteitsplan katern B.

Kenmerkend voor Emmeloord zijn de **groen structuren**. Een sterke samenhang is aanwezig tussen het groen, de verkeersstructuren en de bebouwing. De samenhang van deze elementen is ook het uitgangspunt voor deze uitwerking van het stedenbouwkundige plan.

De ontwikkeling ten oosten van de winkelblokken kenmerkt zich door een meer stenig **karakter**. De blokken vormen een raamwerk van smalle en bredere ruimtes waarin de bestaande bomen een prominent plaats innemen. Hiermee ontstaat een intiem woonmilieu tegen het stadshart aan. De overgangen in het stedelijk deel tussen openbare ruimte en bebouwing worden gekenmerkt door stenige margestroken. De vormgeving van deze margestroken en overgangen leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit.

Uitwerkingsagenda

In de uitwerkingsagenda staat dat voor een gevarieerd centrum is het ook belangrijk dat er wordt gewoond. Woningen dragen sterk bij aan de levendigheid en veiligheid van een centrum. Het centrum biedt een stedelijk woonmilieu, waardoor er kansen liggen voor doelgroepen die nu niet of onvoldoende bediend worden in Noordoostpolder. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze vraag.

Zo zal er, als gevolg van de toenemende vergrijzing, behoefte zijn aan levensloopgeschikte woningen. Het gaat om woningen in het koop- (grondgebonden) en huursegment (appartementen). Verder is er behoefte aan verschillende woonkwaliteiten en prijsniveaus (sociale, middeldure en dure huur). Vitale senioren hebben een voorkeur voor het rustig, stedelijk wonen nabij het centrum in bijvoorbeeld een appartement, patiowoning of een bungalow. Centrum stedelijk wonen is ook interessant voor jongeren die flexibel willen zijn en jongeren die zich graag onderscheiden door een wat excentriekere leefstijl. Gewone betaalbare eengezinswoningen zijn er genoeg. Dit flexibele, excentriekere wonen vraagt wel om een ander soort woning. Het centrum biedt hiervoor uitstekende mogelijkheden.

In de Uitwerkingsagenda wordt de verwachting van de afnemende vraag naar centrum parkeren gezien als kans om ruimte vrij te maken voor andere functies. De huidige parkeerplekken in de openbare ruimte is dominant en geldt als bedreiging voor de sfeer en uitstraling van het centrum. Het voornemen voorziet in afname van de overtollige parkeerplekken en zorgt voor een passende invulling van wonen in het centrum. De totale behoefte aan extra woningen in en nabij het centrum wordt tot het jaar 2025 geraamd op 10 tot 15 woningen per jaar. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte.

Paardenmarkt / Noordzijde (Kop Oost)

Het projectgebied (Kop Oost) bevindt zich net buiten de kern van het centrum waar winkelveorzieningen gecentreerd worden. Dit hangt samen met de andere (transitie)gebieden van het centrumplan waar gecombineerde woon- en milieus en stadsparken samen komen. Voor het projectgebied is het de opgave geleidelijk een transitie in te zetten richting een passend woonmilieu en de verbinding te vinden met het centrum. Dit kan door de openbare ruimte in te richten volgens het 'Shared Space' principe. Een toekomstige ontwikkeling welke genoemd wordt is de vergroening van de parkeerplaats de Paardenmarkt door het toevoegen van bomen.

3.3.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het 'Centrumplan Emmeloord 2017'.

3.3.4 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder

3.3.4.1 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.

Het te realiseren gebouw wordt niet op het gasnet aangesloten, een ontheffing van de gemeente is niet benodigd.

3.3.4.2 Duurzaamheid in het stedenbouwkundige plan

Het te realiseren gebouw wordt gasloos en met een EPC van ten minste 0,4 gebouwd. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder.

Daarnaast wordt een 'groen dak' gerealiseerd op de berging. Deze groene daken zorgen voor wateropslag, luchtzuivering, een lagere omgevingstemperatuur (hittestress), warmteregulatie, energiebesparing en biodiversiteit.

3.3.5 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 een woongebouw. De te realiseren woningen (appartementen) 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. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op de appartementen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'milieuzonering'. Verder wordt op deze plaats opgemerkt het transformatorhuisje akoestisch ontkoppeld wordt van de appartementen.

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

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het projectgebied bevindt zich in een gebied waar 30 km/u mag worden gereden. De wegen rondom het projectgebied zijn daarmee niet voorzien van een wettelijke geluidszone. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Ten zuiden van het projectgebied op circa 155 meter bevindt zich de Lange Dreef. Dit betreft een 50 km/uur weg. In stedelijk gebied is de wettelijke geluidszone 200 meter waardoor het projectgebied binnen deze zone valt en een akoestisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting van de weg op de gevels van de appartementen te berekenen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Onderzoekresultaten

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Lange Dreef, een weg met twee rijbanen en een snelheidsregime van 50 km/uur. Daarnaast ligt het projectgebied nabij meerdere 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben geen formele wettelijke geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit kader echter de volgende 30 km/uur wegen meegenomen in het onderzoek: Bumalaan, Lange Nering, Noordzijde, Prof. Thijsselaan, Smedingplein en de Sportlaan.

De geluidbelasting als gevolg van de gezoneerde weg Lange Dreef bedraagt hoogstens 44 dB ter plaatse van de te realiseren appartementen. De geluidbelasting van de niet gezoneerde wegen Noordzijde en Sportlaan bedragen hoogstens respectievelijk 53 dB en 52 dB. De geluidbelasting als gevolg van de overige niet gezoneerde wegen bedraagt hoogstens 44 dB. De cumulatieve geluidbelasting van alle wegen gezamenlijk bedraagt 59 dB.

De geluidbelasting als gevolg van de Noordzijde en Sportlaan voldoet niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Wel wordt aan de uiterste grenswaarde van 63 dB voldaan. Wat betreft alle overige wegen wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Noordzijde en Sportlaan is in voorliggend geval niet mogelijk, aangezien het 30 km/uur wegen betreffen. Dergelijke wegen kennen op basis van de Wgh geen wettelijke geluidszone en hierdoor 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 26 dB wordt ter plaatse van alle appartementen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan.

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 het verlenen 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 dit geval is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Grond

De bovengrondmengmonsters bevatten afzonderlijk een verhoogd gehalte kobalt kwik (zware metalen), minerale olie, polycyclische aromatische koolwaterstoffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging er geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek. Het ondergrondmengmonster bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van één peilbuis bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) en naftaleen (vluchtige aromaten) ten opzichte van de streefwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt. 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 bevatten enkele stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk 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

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling (16 woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen

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;

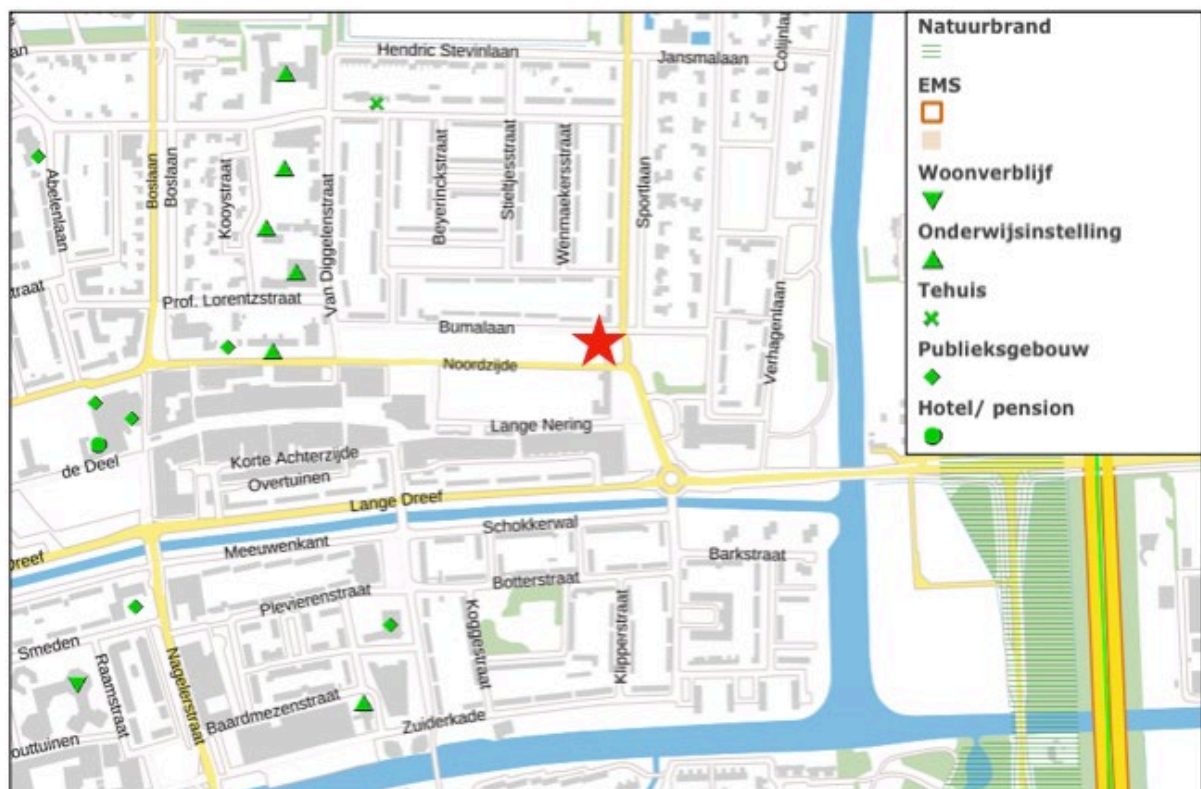
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



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 ligt in het centrum van Emmeloord, en er is sprake van een zekere menging van functies. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van een ligging in een **'gemengd gebied'**. In de onderstaande tabel 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 functies 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De appartementen worden in dit geval aangemerkt als milieugevoelige functies. Op basis van het geldende planologische regime zijn in de directe omgeving milieubelastende functies toegestaan.

Bedrijven

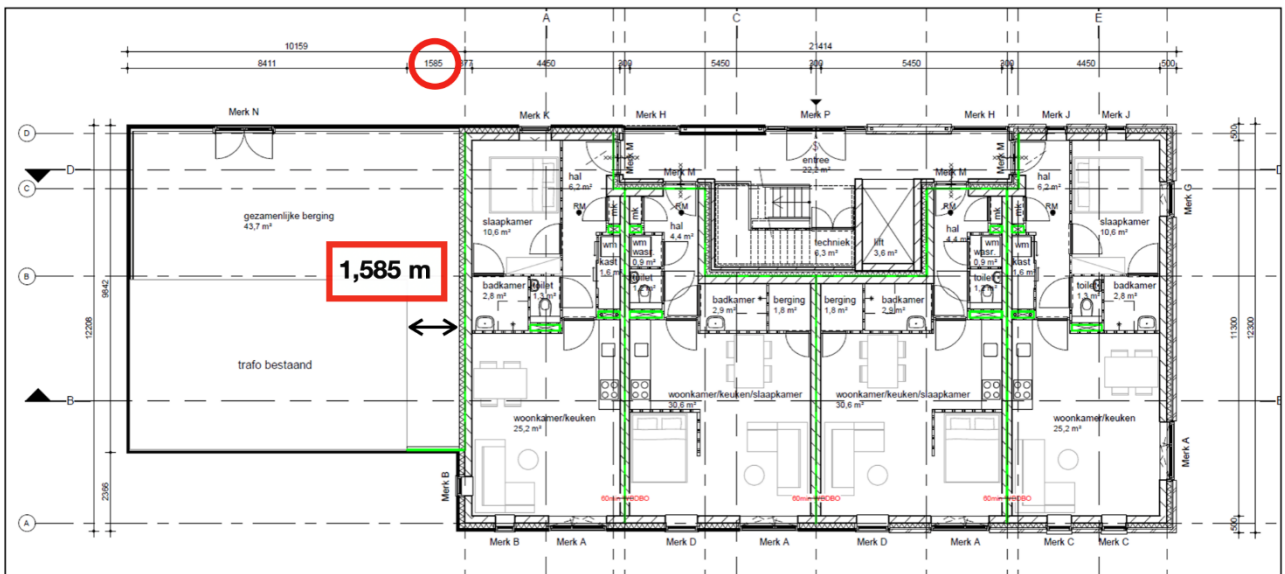
In de directe nabijheid van het projectgebied zijn meerdere milieubelastende (centrum)functies, zoals detailhandel, autoparkeerterreinen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze toegestane functies in de omgeving van het projectgebied worden aangemerkt als maximaal milieucategorie 1 of 2, waarvoor een grootste richtafstand geldt van 10 meter op basis van het gemengd gebied. Binnen een straal van 10 meter rondom het projectgebied komen geen milieubelastende functies voor, met uitzondering van de parkeervoorziening en een transformatorhuisje. In het stedenbouwkundig centrumplan is te zien dat deze parkeervoorziening op korte termijn verdwijnt ten behoeve van appartementengebouwen die gelijktijdig op de Paardenmarkt worden gerealiseerd. Hierna wordt nader ingegaan op het transformatorhuisje. Voor de overige milieubelastende functies wordt aan de richtafstand voldaan.

Transformatorhuisje

Het bestaande transformatorhuisje ten zuiden van de appartementen in het plan betrokken. In het geval van een transformatorhuisje moet aandacht worden besteed aan mogelijke effecten van (langdurige blootstelling van) elektromagnetische velden en geluidhinder. Het transformatorhuisje wordt bouwkundig afgescheiden van de appartementen. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' valt een transformatorhuisje onder de activiteit 'elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen < 10 MVA'. Op basis van het gemengd gebied geldt hiervoor een grootste richtafstand (geluid) van 10 meter. Deze richtafstand wordt logischerwijs niet gehaald.

Het betreft in dit geval een kleinschalige transformator die naar verwachting een beperkte industriële belasting heeft. In dit geval is daarom contact gezocht met netbeheerder Liander. Het bouwplan is aan de netbeheerder voorgelegd. De netbeheerder heeft in een reactie per mail aangegeven dat de afstand tussen het transformatorhuisje en de appartementen minimaal 1,5 moet bedragen om geluidsoverlast of eventuele stralingsoverlast te voorkomen. Concreet betekent dit dat het appartementengebouw op minimaal 1,5 meter van de achtergevel van het transformatorstation moet worden geplaatst. Aan deze afstand wordt voldaan. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de bouwtekeningen weergegeven, waarop dit zichtbaar is. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs worden afwijken van de richtafstand van 10 meter uit de VNG-uitgave.

Afstand tussen bestaande transformatorhuisje en appartementengebouw ↔



4.5.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de appartementen in het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende milieubelastende functies vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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 'Weerribben' ligt op een afstand van circa 12 kilometer. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de beoogde bedrijfsactiviteiten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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 ligt op ruim 270 meter afstand ten zuiden van het projectgebied.

Gelet op de afstand tot het NNN en de lokale invloedsfeer 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 zijn de gronden van het projectgebied reeds voorzien van verharding en intensief in gebruik als parkeerplaats. Het projectgebied is daarmee geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het realiseren van het appartementengebouw heeft dan ook geen negatief effect op beschermde soorten.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing 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 gemeente Noordoostpolder beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van de archeologische verwachtingskaart beschikt het projectgebied 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 afbeelding 4.2, waarin het projectgebied met de rode ster indicatief is aangegeven.



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 (circa 900 m²). 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 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).

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

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 projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Weerribben' ligt op een afstand van circa 12 kilometer. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele projectgebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De notitie is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

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 projectgebied 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 Stedelijk waterplan Noordoostpolder

De watervisie van de gemeente Noordoostpolder is opgenomen in het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder (april 2006). Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de “watersysteembenadering” centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Als aanvulling op het Stedelijk waterplan is 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 daardoor beter verankerd.

Verdere actualisatie met het oog op onder andere de klimaatadaptatie is verwerkt in het gezamenlijk door het Waterschap Zuiderzeeland en gemeente Noordoostpolder opgesteld Watertakenplan Noordoostpolder 2019-2024. Op grond van o.m. de Waterwet is 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 voor de woonomgeving.

Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

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). De waterschapsverordening vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

4.9.3 Watertoetsproces

4.9.3.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de

betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

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. Daarom is in een vroeg stadium contact gezocht met Het Waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap geeft aan dat in dit geval **korte procedure** van toepassing is, waarbij het waterschap een aantal suggesties aan heeft gedragen voor de invulling van de waterparagraaf. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing. De reactie van het Waterschap is weergegeven in bijlage 6.

Hieronder volgt een uitwerking van de relevante waterhuishoudkundige aspecten.

Beschrijving van het watersysteem

1. Veiligheid/Waterkeringen

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van Emmeloord. Het projectgebied ligt niet buitendijks. Op basis van dit aspect zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing. De locatie 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

Opgemerkt wordt dat projectgebied is in de huidige situatie volledig verhard. Er worden ten behoeve van de ontwikkeling geen bestaande watergangen gedempt. Met de planontwikkeling wordt netto geen verhard oppervlak in stedelijk gebied toegevoegd. De toename van het verhard oppervlak is dan ook minder dan 750 m². De oppervlakte van het gebouw omvat circa 260 m². Er is geen compensatie noodzakelijk.

Het gemeentelijke hemelwaterriool voert af naar oppervlaktewater via een berging nabij de ijsbaan. De gemeente realiseert de berging in het kader van klimaatadaptatie met oog op verschillende ontwikkelingen in het gebied Centrum Oost.

3. Schoon water

Grondwater

Het projectgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. Binnen het projectgebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het projectgebied geen oppervlaktewater aanwezig en het voornemen voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt, waardoor alle verharde nieuw aan te leggen en te bouwen oppervlakken als relatief schoon kunnen worden aangemerkt.

Hemelwater

Het schone hemelwater wordt waar mogelijk opgevangen (groen dak op het bijgebouw) en vervolgens aangesloten op het hemelwaterriool. Het gemeentelijke hemelwaterriool voert af naar oppervlaktewater via een berging nabij de ijsbaan. De gemeente realiseert de berging in het kader van klimaatadaptatie met oog op verschillende ontwikkelingen in het gebied Centrum Oost.

Afvalwater

Alle vrijkomende stedelijk afvalwater afkomstig van de appartementen wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Het bestaande rioleringsstelsel is door het loskoppelen van het hemelwater van de gemengde rioleringsstelsels voldoende gedimensioneerd om het vrijkomend afvalwater afkomstig van de appartementen via het bestaande stelsel te kunnen afvoeren. Verontreiniging van het oppervlaktewater door stedelijk afvalwater wordt daarmee voorkomen.

4.9.1 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect 'water' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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. Hoofregel 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 is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin is 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 watertoets heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap voor nader advies dient te worden geraadpleegd. Na contact met het waterschap bleek echter dat er bij nader inzien sprake is van de 'korte procedure'. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing. De reactie van het Waterschap is weergegeven in bijlage 6.

6.4 Inspraak

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning worden de wettelijk vastgestelde procedures worden gevolgd. Het ontwerpbesluit en latere definitieve besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning zullen gedurende de wettelijk vastgestelde termijnen ter inzage worden gelegd. Hierbij kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

Verder zijn de ontwikkelingen op de Paardenmarkt specifiek (onderdeel van de projecten in 'Centrum Oost') kenbaar gemaakt de krant 'De Noordoostpolder' en via www.gastvrijemmeloord.nl. Tot slot zijn omwonenden in de voorbereidingsfase geïnformeerd met flyers over de beoogde bouwplannen specifiek voor de Paardenmarkt.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Reactie waterschap