

Toelichting aanvraag
Afwijken bestemmingsplan Noorderringweg 33-1 te Creil



Datum: 18 juli 2022

Toelichting aanvraag Afwijken bestemmingsplan Noorderringweg 33-1 te Creil

Opdrachtgever Bewoners Noorderringweg 33-1
8315 RE Creil

Project Uitbreiding woning

Projectlocatie Noorderringweg 33-1
8315 RE Creil

Auteur Sjon Visser

Bijdrage Willem Foppen

Projectnummer 487-2201

Versie 1.2



Adres
Het Spijk 18E
8321 WT Urk

Telefoon
0527 – 680 870

E-mail
info@omgevingmanager.nl

IBAN
NL62 SNSB 0898 7801 87

BTW
NL0016559826B27

K.v.K.
56318618

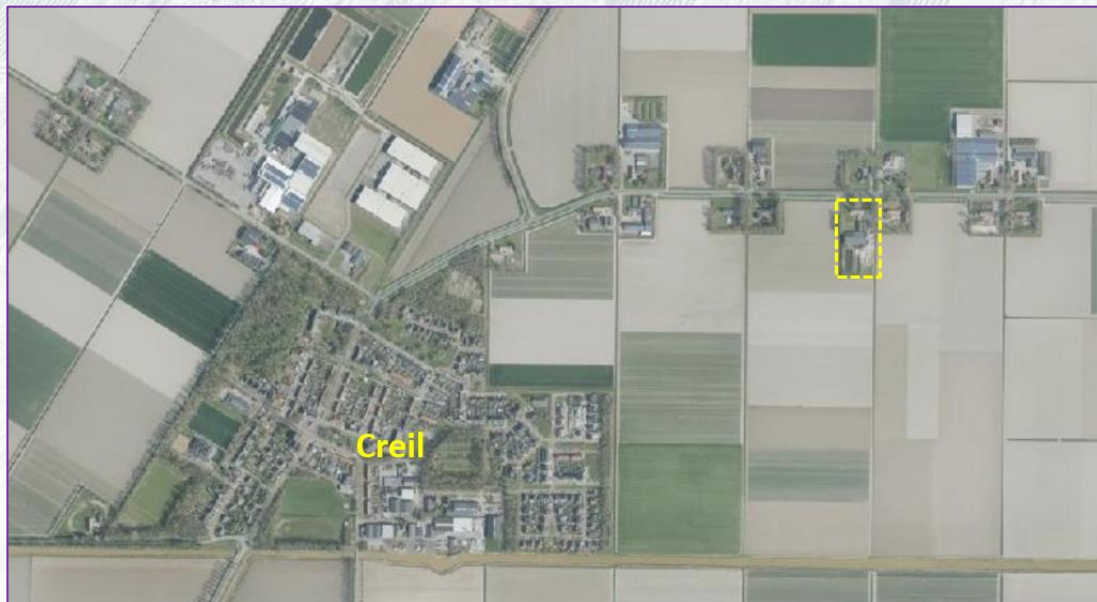
Niets uit dit stuk mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Omgeving Manager (handelsnaam van Foppen Advies), noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

1	INLEIDING	4
2	SITUATIEBESCHRIJVING	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	PLANOMSCHRIJVING	5
3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	7
3.1	BESTAANDE SITUATIE	7
4	WETTELIJK KADER EN BELEIDSKADER.....	9
4.1	WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT	9
4.2	BEHEERSVERORDENING LANDELIJK GEBIED	11
4.3	WET NATUURBESCHERMING.....	12
4.4	PARAPLUPLAN PARKEREN	12
4.5	WELSTANDSNOTA 2016 GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER.....	12
5	RUIMTELIJKE AFWEGING	14
5.1	ALGEMEEN	14
5.2	WET NATUURBESCHERMING.....	14
5.3	GELUIDBELASTING OP HET PLANGEBIED	14
5.4	BODEM.....	15
5.5	WATER	15
5.6	LUCHT	17
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	18
5.8	ARCHEOLOGIE	19
5.9	VERKEER EN PARKEREN	19
5.10	MILIEUZONERING	20
6	UITVOERBAARHEID	21
6.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
7	CONCLUSIE.....	22
8	BIJLAGENOVERZICHT	23

1 Inleiding

Op het perceel aan de Noorderringweg 33-1 te Creil (figuur 1), wordt een agrarisch bedrijf met stallen geëxploiteerd.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

De projectlocatie valt onder de Beheersverordening Landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. Het perceel valt onder de bestemming Agrarisch gebied. De initiatiefnemer is voornemens om de boerderijwoning aan de voorzijde van het perceel te verbouwen waardoor het totale bouwvolume zal toenemen.

Om de activiteiten toch te kunnen uitvoeren, heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven aan Omgeving Manager via 1op1 Architecten om te onderzoeken of er middels een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het resultaat van dit onderzoek is deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 zet het wettelijk kader en de beleidskaders uiteen. In hoofdstuk 4 worden de mogelijke effecten van de activiteiten op de omgeving omschreven, en wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 geeft een overzicht van de bijlagen.

2 Situatiebeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ten behoeve van het voorheen aanwezige agrarische bedrijf zijn op het perceel naast de boerderij een schuur en loods aanwezig. De boerderij zelf bestaat uit een woondeel en een schuur. De bestaande situatie is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Huidige situatie van het perceel Noorderringweg 33-1 (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

2.2 Planomschrijving

De initiatiefnemer wil, het bouwvolume van de woning aan de voorzijde van het perceel vergroten naar 1600 m³.

Alle andere wijzigingen die nodig zijn voor de exploitatie van de paardenfokkerij kunnen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De paardenfokkerij wordt wel beschreven als onderdeel van het plan. Dit omdat het relevant is om te beoordelen of het geheel passend is binnen de agrarische bestemming.

2.2.1 Woning

Bij de verbouwing van de woning worden wijzigingen aangebracht aan zowel de binnen- als de buitenzijde van het pand. De wijzigingen aan de buitenzijde van het pand worden getoond in bijlagen 1 & 2. De nieuwe indeling van de woning, die ontstaat door het plan wordt getoond in bijlage 3.

De geplande uitbreiding van de woonboerderij zal het bouwvolume van de woning doen toenemen tot 1600 m³.

2.2.2 Paardenfokkerij

In het plan worden wijzigingen aangebracht aan de schuur en loods op het perceel ten behoeve van de exploitatie van een paardenfokkerij. De schuur met stallen zal een nieuwe

indeling krijgen en de loods zal worden voorzien van een rijbak. Tot de bedrijfsactiviteiten zullen behoren: Het fokken van veulens, de opfok van paarden met de verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 á 3 jaar en het stallen van ouderdieren voor de fok.

De schuur zal beschikken over 8 stallen. De overige schuurruimte wordt gebruikt voor ondersteunende faciliteiten. Het gaat hier om een zadelkamer, een berging, een garage en een poetsplaats. De indelingstekening van de stallen is bijgevoegd als bijlage 4.

In de loods zal een rijbak worden geplaatst. Om dit mogelijk te maken is een verlenging van de loods met ± 10 meter in oostelijke richting nodig.

2.2.3 Verklaring van geen bedenkingen

Voor de realisatie van het plan is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen nodig. Dit is het geval omdat gebruik wordt gemaakt van de uitgebreide procedure en omdat het uitbreiden van het bouwvolume van de woning niet wordt genoemd in 'de lijst van gevallen met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht nodig is'.

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

In artikel 5 van het oorspronkelijke bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 zijn een aantal voorschriften opgenomen die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing:

1. instandhouding van de openheid van het landschap, voor zover de gronden op de plankaart als 'openheid van het landschap' zijn aangeduid. Het gebied waarin de inrichting ligt is als zodanig aangewezen;
2. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon;
3. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bebouwingsvlak;

ad 1) openheid landschap

De eerste voorwaarde komt sterk overeen met wat in de structuurvisie is aangegeven over het middengebied. Wat aan de luchtfoto's in figuur 1 & 2 opvalt is dat het perceel groter is dan de meeste andere boerderijpercelen aan de Noorderringweg. Om de openheid van het landschap te kunnen bewaren is het noodzakelijk dat de met erfsingels omsloten boerenerven een contrasterende rol als eilanden in de ruimte vervullen.

Niet alleen de beplanting van de erfsingel is bepalend voor de mate waarin een perceel de waarde als eiland in de ruimte weet te belichamen, maar ook de afmetingen van de bebouwing zijn hiervoor van belang. Hierin geeft de gemeente aan dat de voorkeur uitgaat naar forse bebouwing. In dit opzicht sluit het plan om het bouwvolume van de bedrijfswoning te verruimen aan op de wensen van de gemeente.

ad 2) verkavelingspatroon

Het gebruik van het bedrijf beperkt zich tot het erf. De verkaveling van de landerijen is in de huidige situatie overeenkomstig de oorspronkelijk opgezette verkavelingsstructuur van de polder.

ad 3) erfbeplanting

De bestaande erfbeplanting zal worden gehandhaafd en waar nodig hersteld. In de huidige situatie ontbreekt het leeuwendeel van de benodigde erfbeplanting en van de erfbeplanting die er wel is, is een deel aan de noordzijde ziek.

Tevens draagt een volgroeide boomsingel bij aan 'eilanden in de ruimte'.

3.2 Gevolgen van het plan

Het plan gaat ervan uit dat de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en dat geen nieuwbouw plaatsvindt. In die zin verandert het landschappelijk beeld niet. Wel zullen aanpassingen gemaakt worden aan de bestaande bebouwing, maar zoals beschreven in 3.1 zullen deze waarden uit het bestemmingsplan niet schaden.

In de voorgaande paragraaf is de landschappelijke impact in de bestaande situatie beschreven. Hieruit blijkt wel dat de landschappelijke inpassing sterk verbeterd kan worden

als de erfsingel rondom het perceel wordt hersteld. Dit neemt het zicht weg op het stallencomplex en draagt bij dat het perceel meer een eiland wordt in het open landschap.

In de nieuwe situatie zullen de plannen uit het beplantingsplan gerealiseerd worden. Hiervoor wordt een voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Het beplantingsplan stelt voor om de erfsingel, die nu in slechte staat verkeerd, te herstellen. Hierbij zal het gaan om het kappen van zieke beplanting, aanvullen van beplanting op de plekken waar te weinig beplanting is en het aanbrengen van op plaatsen waar dit nu ontbreekt. Het gaat hierbij om de volledige zuidzijde en om grote delen van de drie andere zijden. In de zuidoosthoek van het terrein, tegenover de ingang van de rijhal was de wens om uitsluitend struikgewas aan te planten. Dit geeft namelijk meer manoeuvreerruimte voor werktuigen die van en naar de rijhal rijden. In reactie op het concept ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente Noordoostpolder laten weten hier niet mee akkoord te kunnen gaan. De gemeente bood wel een alternatief, namelijk om hier de breedte van de erfsingel te beperken tot 3 meter in plaats van zeven meter.

In de nieuwe situatie zullen de aanwezige spoelbassins worden verwijderd. Hiervoor wordt een voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

4 Wettelijk kader en beleidskader

4.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening.

In artikel 2.12 staat dat een vergunning voor het afwijken van de beheersverordening slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

1. Met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. In de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. In overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In voorgenoemd geval is er sprake van een situatie zoals genoemd onder 3. Het is mogelijk om voor de activiteiten op Noorderringweg 33-1 een vergunning voor een buitenplanse afwijking van de beheersverordening te verlenen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks is vastgesteld op 8 november 2017. De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. De visie is richtinggevend voor alle andere provinciale beleidsinstrumenten.

De Omgevingsvisie FlevolandStraks heeft drie kernopgaven:

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

De visie omvat geen rechtstreekse elementen die bindend zijn voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Uiteindelijk zal de visie haar doorwerking moeten krijgen in onder andere het provinciale omgevingsplan.

4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties genomen worden om de doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem: de 'fysieke leefomgeving'.

Voor het voorgenomen plan is met name paragraaf 1.2.1 'Agrarische activiteiten' van belang. Hierin geeft de provincie aan dat het wenselijk is om het landelijke gebied vitaal te laten blijven door onder meer nieuwe functies in het landelijke gebied ruimte te bieden om zo het economisch draagvlak te verbreden.

Voor de landschappelijke inpassing geeft het omgevingsprogramma aan dat de provincie verwacht dat van de gemeenten dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met zowel de cultuurhistorische en landschappelijke kern- als basiskwaliteiten. Bij het voorgenomen plan is het daarom een randvoorwaarde dat de reeds aanwezige erfing behouden blijft en daar waar nodig wordt hersteld.

4.2.3 RO Visie Werklocaties Flevoland

De RO Visie Werklocaties is op 28 juni 2016 vastgesteld. De visie is erop gericht om te komen met sterke werklocaties met toekomstwaarde in provincie Flevoland. In de visie wordt aandacht besteed aan agrarische erven in het landelijk gebied. Onder de noemer 'Pionieren 2.0' wordt aangegeven dat er gezocht wordt naar nieuwe, andere invullingen van de ruimte en dat nieuwe initiatieven binnen het landelijk gebied worden toegejuicht.

Randvoorwaarde voor het op een andere manier invulling geven van een agrarisch perceel is dat dit niet ten koste moet gaan van een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied waar het aantrekkelijk wonen, werken en recreëren is. Ook moet rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging in het buitengebied van activiteiten die thuishoren op een formele werklocatie is in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerstechnisch ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken kan op experimentele basis het planologisch regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Met bovenstaande beleidsuitgangspunten is in het voorgenomen plan rekening gehouden.

4.2.4 Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

De Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008 bevat regels die in het verlengde liggen van de RO Visie Werklocaties Flevoland. Het zijn daarmee de spelregels om meer ruimte te bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante en niet-agrarische functies. Dit zonder dat de reeds in het landelijk gebied aanwezige activiteiten en functies gehinderd worden of dat het landelijk gebied verstedelijkt. Tevens mag dit er niet toe leiden dat het voortbestaan van basisvoorzieningen in de kleine kernen en de ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen wordt bemoeilijkt door daarmee te zeer concurrerende activiteiten. Voorwaarden is ook dat de activiteiten en de (voormalige) agrarische bouwpercelen landschappelijk en verkeerskundig goed worden ingepast.

In het plan is rekening gehouden met de gestelde beleidsregels.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2025. De visie heeft als doel 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 de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. Er wordt een beeld geschetst van zowel de samenleving als van de ruimtelijke omgeving van de gemeente. In de visie wordt er gestuurd op ruimtelijke structuren: waar kan iets gebeuren, op welke manier en waarom? Daarbij gaat het er nadrukkelijk om een helder kader te geven voor initiatieven van burgers en ondernemers.

In het kader van de structuurvisie ligt het perceel in het zogenaamde middengebied. Het middengebied is het open agrarische hart van de polder, gelegen binnen de dorpenring-weg. In het hart van dit deelgebied ligt Emmeloord. De belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten zijn de regelmatige verkaveling en de mooie wegbeplantingen. In paragraaf 4.1.2 is daarover het volgende aangegeven:

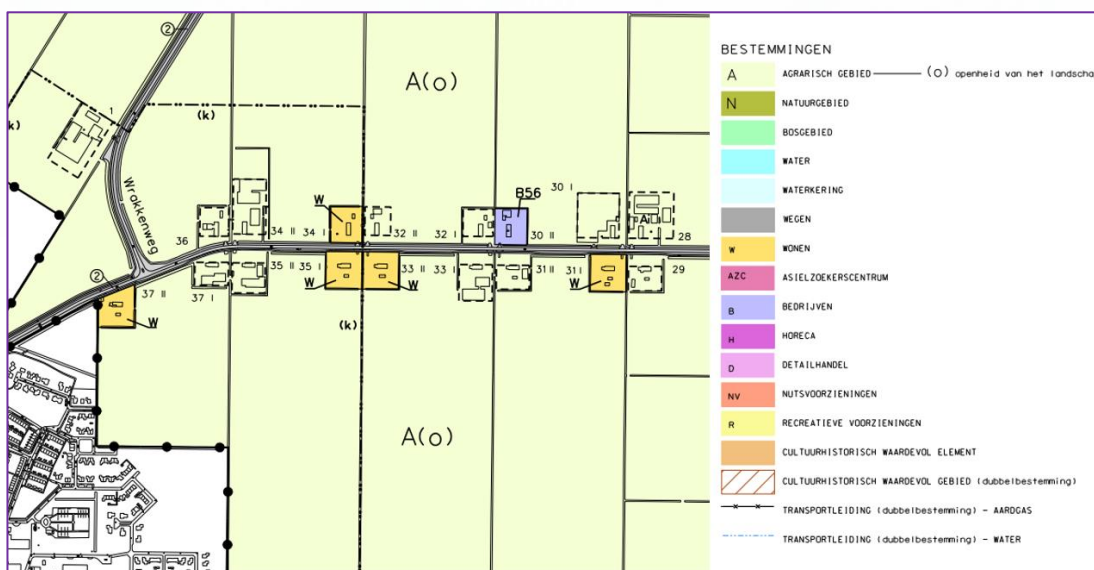
Uitgangspunt voor het middengebied is het behouden van het open karakter. Op plaatsen waar de openheid in de huidige situatie wordt verstoord, is ons streven deze te herstellen. Eventuele, nieuwe elementen worden hier vormgegeven als eilanden in de ruimte.

4.3.2 Visie werklocaties noordelijk Flevoland

De Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 december 2017. De Visie Werklocaties biedt de kaders en uitgangspunten voor een zorgvuldige ontwikkeling van- en een goede ruimtelijke ordening voor de bedrijfslocaties in Noordelijk Flevoland, bestaande uit de gemeenten Noordoostpolder en Urk.

In de Visie is een hoofdstuk opgenomen over ketenverlenging. Aangegeven is dat activiteiten die in het verlengde liggen van de traditionele agrarische activiteiten binnen Noordelijk Flevoland hieraan in bepaalde opzichten gelijkgesteld kunnen worden. Met het oog op de structuurvisie gaat het hier onder andere om het faciliteren van uitbreidingsmogelijkheden.

4.4 Beheersverordening Landelijk gebied



Figuur 3: Verbeelding Bijlage 16 Beheersverordening Landelijk gebied

In de geldende beheersverordening juncto het Bestemmingsplan Buitengebied 2004 valt het perceel aan de Noorderringweg 33-1 onder de bestemming Agrarisch gebied (figuur 3).

Het plan past binnen deze bestemming omdat artikel 1 lid 4 sub f paardenfokkerijen tot de agrarische bedrijvigheid rekent, dezelfde categorie als een akkerbouwbedrijf. De in hoofdstuk 2 genoemde bedrijfsactiviteiten zijn hierbij toegestaan.

De vergroting van het bouwvolume van de woning is echter niet toegestaan. In artikel 5, lid 7 sub. d van het bestemmingsplan is aangegeven dat een bedrijfswoning in agrarisch gebied een maximale inhoud van 1200 m³ kent.

De verlenging van de loods ten behoeve van de plaatsing van een rijbak is volledig te realiseren binnen het toegestane bouwvlak en is daarmee niet in strijd met de beheersverordening.

4.5 **Wet natuurbescherming**

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zal op grond van artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht altijd moeten worden beoordeeld of het plan gevolgen heeft voor natuur die beschermd wordt in het kader van Natura2000, dan wel voor flora en fauna die is beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

4.6 **Parapluplan parkeren**

In het Parapluplan parkeren van de gemeente Noordoostpolder is bepaald dat er alleen afgeweken mag worden van het bestemmingsplan indien er voldoende parkeergelegenheid bij het betreffende gebouw wordt gerealiseerd.

In de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016' is het parkeerbeleid van de Noordoostpolder nader uitgewerkt, middels een aantal vastgestelde normen. Het aantal parkeerplekken bij het plan moet aan deze normen voldoen. De normen die in deze situatie van toepassing zijn, zijn weergegeven in tabel 1. Omdat de functie paardenfokkerij niet in de nota wordt benoemd, is voor deze functie gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317, waar het parapluplan naar verwijst, hier is de parkeernorm die het beste overeenkomt met het voorgestelde plan voor de paardenfokkerij uit gekozen.

Tabel 1: Parkeernormen Buitengebied

Parkeernormen Buitengebied			
Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Aantal parkeerplaatsen
Wonen	Koop vrijstaand	Woning	2,4
Sport, cultuur & ontspanning	Paardenhouderij	Box	0,4

4.7 **Welstandsnota 2016 gemeente Noordoostpolder**

In de Welstandsnota 2016 van de gemeente Noordoostpolder worden eisen van welstand beschreven. Deze eisen van welstand zijn ervoor bedoeld om de belangrijke cultuurhistorische elementen van de Noordoostpolder in stand te houden. Bij het (ver)bouwen van gebouwen dient rekening gehouden te worden met de welstandseisen.

Wat het landelijk gebied betreft, is het belangrijk dat de compositie van het erf, qua ordening en hiërarchie, herkenbaar blijft. (Zoals ook is beschreven in hoofdstuk 9 van de 'Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland 2009'.)

De welstandsnota geeft in paragraaf 4.4.2 de volgende gebiedscriteria voor oorspronkelijke woningen en boerderijen in het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder:

Vormgeving

1. Bebouwingskarakteristieken van de voorzijde van woningen, de voorzijde van boerderijwoningen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal, en montageschuren dienen bij verbouwingen en uitbreidingen in acht te worden genomen, zodat een harmoniërend geheel ontstaat.

2. Relevant daarbij is: het woning- of boerderijtype, de kapvorm, de schaal en de maat.

Detaillering, kleuren en materialen

3. De detaillering dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke vormgeving.

4. Toe te passen materialen dienen gelijk te zijn aan of aan te sluiten bij die van de bestaande voorzijde. Ook kunnen materialen worden gebruikt die bijdragen aan het verhogen van de architectonische kwaliteit.

Noorderringweg 33-1 mag en blijft de agrarische hoofdfunctie behouden. De bestaande bouwvlakken worden gehandhaafd. De compositie van het erf blijft zodoende herkenbaar, wat ordening en hiërarchie betreft. De bomensingel blijft eveneens intact en wordt waar nodig hersteld. Deze erfbeplanting zorgt ervoor dat de nevenactiviteiten niet het typerende polderbeeld verstoren.

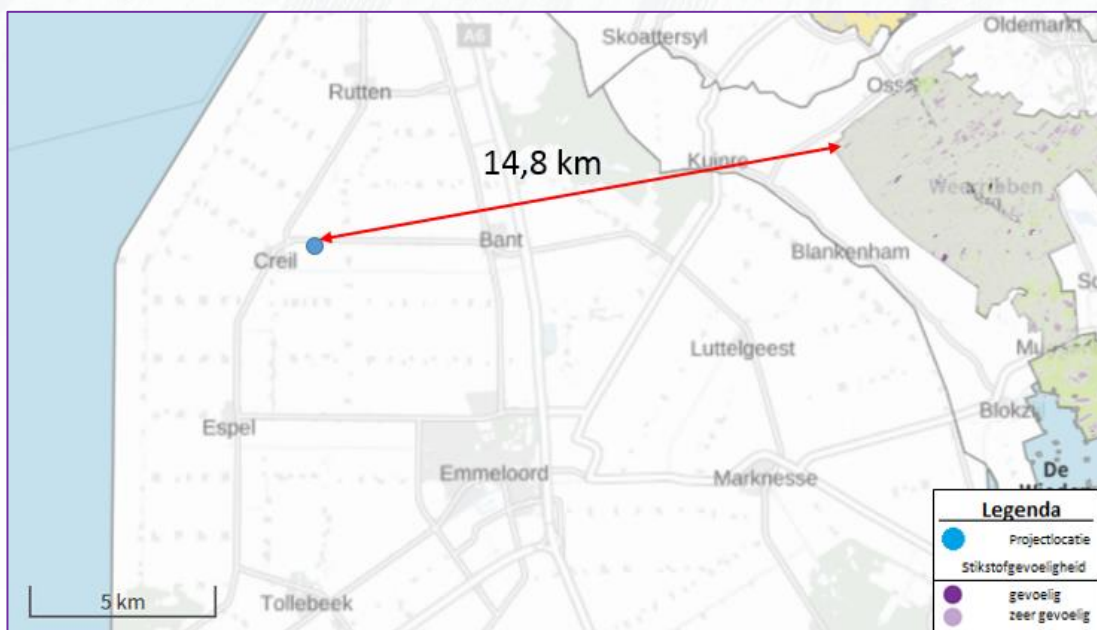
5 Ruimtelijke afweging

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de effecten van het plan op het milieu en de ruimtelijke leefomgeving besproken. Hierbij wordt gekeken naar de invloed van het plan op de omgeving, op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden, en de invloed op flora en fauna. Daarnaast wordt er gekeken naar de parkeermogelijkheden en verkeersveiligheid, en naar de welstandsnota. Als laatste wordt ook de omgekeerde werking besproken. Daarbij wordt beoordeeld of omliggende bedrijven beperkt worden in hun milieuruimte.

5.2 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Nationaal Park Weerribben-Wieden, op een afstand van ruim 14 kilometer. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat binnen dit gebied ligt op nagenoeg dezelfde afstand van de projectlocatie (figuur 4). Op deze afstand zal het verkeer geen negatieve invloed hebben qua stikstofdepositie. Ammoniakemissies zullen op deze afstand de natuur ook niet negatief beïnvloeden. Ook wat flora en fauna betreft zullen er geen zodanige activiteiten plaatsvinden, dat de instandhouding van populaties van planten en dieren in gevaar zal worden gebracht.



Figuur 4: Afstand projectlocatie tot stikstofgevoelig habitat

5.3 Geluidbelasting op het plangebied

De Noorderringweg is een weg waar een maximumsnelheid geldt van 80 km/h. Als geluidgevoelige objecten zoals woningen binnen de geluidzone van deze weg worden toegevoegd, zal in het kader van de Wet geluidhinder moeten worden beoordeeld wat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de gevoelige objecten is. Het plan laat geen geluidgevoelige objecten toe anders dan de reeds bestaande bedrijfswoning. Hierdoor kan geluidonderzoek vanwege verkeerslawaaï achterwege blijven.

Voor het overige zijn er geen geluidmakende activiteiten in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied.

5.4 **Bodem**

In de bestaande situatie wordt er gebruik gemaakt van de aanwezige stallen op het perceel, deze stallen zijn voorzien van een betonvloer. Het is bij dit gebruik uitgesloten dat een bodemverontreiniging is ontstaan die het voorgestane gebruik in de nieuwe situatie in de weg zou staan. In de nieuwe situatie zal een onafgedekte mestplaat naast de rijhal worden gebruikt om maximaal 6 kuub paardenmest op te slaan.

Voor het overige vinden in zowel de bestaande als nieuwe situatie geen bodembedreigende activiteiten plaats.

5.5 **Water**

5.5.1 **Inleiding**

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.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Op basis van inhoudelijke beoordeling is op dit moment de korte procedure in het kader van de watertoets aan de orde.

5.5.2 **Wet- en regelgeving en beleid**

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

KRW

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte

ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren

Waterwet

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

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend 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.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) 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."

5.5.3 Wateroverlast & afvloeiend hemelwater

Het streefbeeld van het Waterschap Zuiderzeeland is dat het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, op orde is en dat het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

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

Het afvloeiend hemelwater van de gebouwen zal hoofdzakelijk via leidingen afvloeien naar de omliggende sloten. Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor. Er is geen sprake van uitlogende bouwmaterialen.

Binnen het plangebied is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, (minder dan 750 m² in stedelijk gebied of minder dan 2.500 m² in landelijk gebied). Bij de verbouwing van de woonboerderij neemt het bebouwde oppervlak niet toe en er worden buiten geen nieuwe delen verhard. Daarom is geen compensatie noodzakelijk voor dit plan. Het plangebied ligt in landelijk gebied en voorziet niet in een wijziging van de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt geenszins toe.

5.5.4 Sanitair afvalwater

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen. Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt geloosd, zo nodig voorafgegaan door een lokale zuivering.” Sanitair afvalwater van de woning zal bij het plan worden afgevoerd via een 6 m³ septic tank in de erfsloot. Ook is bij de stal een septic tank geplaatst. Op deze tweede septic tank zal paardenwaswater en sanitair afvalwater van het toilet en de wasbak bij de stal worden afgevoerd.

5.6 Lucht

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen gelden als kwaliteitsnorm. Dat wil zeggen dat voor het waarborgen van een gezond leefomgeving ter plaatse van woningen en plaatsen waar mensen verblijven moet worden voldaan aan de gestelde normen. In Nederland zijn met name gehalten fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) bepalend voor de luchtkwaliteit. Over het algemeen zijn de gehalten aan andere stoffen waarvoor kwaliteitsnormen gelden zodanig laag dat die nooit leiden tot problemen.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM₁₀) van

kleiner dan 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van kleiner dan 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm voor beide stoffen ligt op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (hierna: NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het plan zal uitstoot van NO_2 en PM_{10} worden veroorzaakt door verkeer van en naar het perceel. Om te bepalen of deze uitstoot leidt tot een relevante bijdrage is met behulp van de NIBM-tool een worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. In de worst-case is uitgegaan van gemiddeld 100 voertuigbewegingen op een dag, waarvan 10 bewegingen met een vrachtwagen. De resultaten van de berekening zijn weergegeven in figuur XX.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,13
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur XXX: Worst-case berekening NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het verkeer NIBM is. Daarbij is worst-case gerekend met het totale verkeer van de inrichting en nog niet eens met de het verschil ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor is voldoende duidelijk gemaakt dat het plan geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitsnormen in de Wet milieubeheer.

5.7 Externe veiligheid

Als een incident kan leiden tot mogelijke slachtoffers buiten de entiteit waar het incident plaatsvindt, dient rekening te worden gehouden met externe veiligheid. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicokaart.nl toont risicosituaties die kunnen leiden tot rampen en crises. Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op het plangebied. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Het plan zelf heeft geen betrekking op activiteiten met gevolgen voor de externe veiligheid. Bij het fokken van paarden zijn geen gevaarlijke stoffen betrokken.

5.8 Archeologie

Op 1 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van gemeente Noordoostpolder de Archeologische basis- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op de kaart valt het gehele plangebied onder de beleidscategorie 'geen waarde'. In figuur XX is de ligging van het plangebied op de Archeologische basis- en beleidsadvieskaart weergegeven.

Bij deze beleidscategorie is ongeacht de oppervlakte van het plangebied en ongeacht de diepte van een eventuele bodemverstoring geen archeologisch onderzoek vereist. Archeologisch onderzoek is bij de realisatie van het plan dus niet nodig.



Figuur XXX: Ligging plangebied op de archeologische basis- en beleidsadvieskaart

5.9 Verkeer en parkeren

Gezien de schaal van de activiteiten zal er geen onevenredig grotere verkeersbelasting plaatsvinden in de omgeving. Het plan zal maximaal circa 28 extra verkeersbewegingen per dag veroorzaken, waarvan 1 grote vrachtwagen, 2 kleine vrachtwagens en verder personenauto's.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de parkeernormen (tabel 1). Uit de berekening in tabel 2 blijkt dat er afgerond 8 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op de overzichtstekening van de nieuwe situatie in bijlage 4 is te zien dat deze parkeerplekken gerealiseerd worden aan de noordzijde van het perceel, naast de oprit.

Tabel 2: Parkeerberekening Buitengebied

Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Aantal eenheden	Norm per eenheid	Aantal parkeerplaatsen
Wonen	Koop vrijstaand	Woning	1	2,4	2,4
Werken	Paardenhouderij	Box	12	0,4	4,8
Totaal					7,2

5.10 Milieuzonering

De VNG-uitgave Handreiking Bedrijven en milieuzonering (hierna: Handreiking) geeft afstandsnormen om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden hebben als doel om hinder te voorkomen of tot een minimum te beperken. Indien aan de afstandsnormen wordt voldaan, is er in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De richtafstanden in de handreiking gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Het meest nabijgelegen perceel is Noorderringweg 31-2. Dit direct aangrenzende perceel wordt gebruikt als akkerbouwbedrijf. Het bedrijf met de grootste richtafstand in de nabije omgeving is Koelvries Creil B.V op Noorderringweg 30-1. In tabel 5 zijn de relevante richtafstanden beschreven. De afstand van de te verbouwen woning tot het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw van Noorderringweg 31-2, is circa 50 meter. De afstand van de te verbouwen woning tot het koelbedrijf is circa 200 meter.

Tabel 3: Richtafstanden bedrijven Noorderringweg t.o.v. rustige woonwijk

SBI 2008		Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	30	2
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken	50	10	100	10	100	3.2

Het initiatief wordt gerealiseerd binnen het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. Vanwege de uiteenlopende functies kan dit worden aangemerkt als gemengd gebied. In dat geval mogen de richtafstanden met één afstandsstap verminderd worden. De richtafstand voor bedrijfsgebouwen voor de akkerbouw wordt dan 10 meter en de richtafstand voor het koelbedrijf wordt dan 50 meter. Er wordt in beide gevallen voldaan aan de afstandsnorm. In het kader van de handreiking is er dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de zogeheten omgekeerde werking, wordt gekeken naar de mate waarin de realisatie van de activiteiten belemmerend kan werken voor bedrijven in de omgeving. De omgekeerde werking is ook in de beheersverordening, in een van de voorwaarden verankerd: *"De agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd"*.

Het gaat hierbij om de vraag of de bedrijfswoning te Noorderringweg een gevoelig object vormt ten opzichte van het naastgelegen akkerbouwbedrijf en /of het koelbedrijf. Het akkerbouwbedrijf behoort tot bedrijfscategorie 2 (tabel 3). Voor dit bedrijfstype is binnen een gemengd gebied een richtafstand tot woningen van 10 meter, aldus de handreiking. Ook bij een eventuele uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zal aan deze afstandsnorm worden voldaan. Voor het koelbedrijf geldt binnen gemengd gebied een richtafstand tot woningen van 50 meter. Eveneens zal bij een uitbreiding dit bedrijf geen hinder ervaren van het plan. De ontwikkeling van zowel het akkerbouwbedrijf als het koelbedrijf zal dus niet worden belemmerd door de realisatie van het plan te Noorderringweg 33-1.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Op 23 april 2022 is het vooroverleg gestart met gemeente Noordoostpolder op basis van een concept ruimtelijke onderbouwing. De hieruit voortgekomen feedback is verwerkt in de verdere uitwerking van het plan.

Het concept-plan is door gemeente Noordoostpolder voorgelegd aan provincie Flevoland. Met de door de provincie aangedragen aandachtspunten is zoveel mogelijk rekening gehouden.

Een concept van de plantoelichting is door middel van een watertoets voorgelegd aan Waterschap Zuiderzeeland voor advies.

6.1.2 Inspraak

Gedurende de planvormingsprocedure zijn er meerdere contactmomenten geweest met de direct naastgelegen burens van Noorderringweg 33-1. Dit was een mix van telefonisch contact als zowel contact aan huis.

Vanuit de omwonenden is vooralsnog positief gereageerd op het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt het mogelijk om de reeds aanwezige bebouwing rendabel in te zetten. Door de geplande bedrijfsactiviteiten worden voldoende inkomsten gegenereerd voor het levensonderhoud, alsmede het onderhouden van de gebouwen en het bijbehorende terrein.

Er is geen exploitatieplan aan de orde op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het plan niet voorziet in een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierdoor is het risico van een planschadeclaim, in het geval die toegekend zou worden aan een belanghebbende, verlegd naar de initiatiefnemer.

7 Conclusie

Het plan dat in deze toelichting is beschreven, is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het verruimen van het bouwvolume past binnen de lijn van het bestemmingsplan en kan middels een binnenplanse afwijking worden gerealiseerd.

8 Bijlagenoverzicht

- Bijlage 1 : Overzichtstekening bestaand
- Bijlage 2 : Overzichtstekening nieuw
- Bijlage 3 : Schetsplan (blz. 19 haalbaarheidsstudie)
- Bijlage 4 : Indelingstekening stallen
- Bijlage 5 : Beplantingsplan