

Uitwerkingsplan

Wellerwaard – Landgoederen Wellooord en Wellerland

Gemeente Noordoostpolder



Uitwerkingsplan

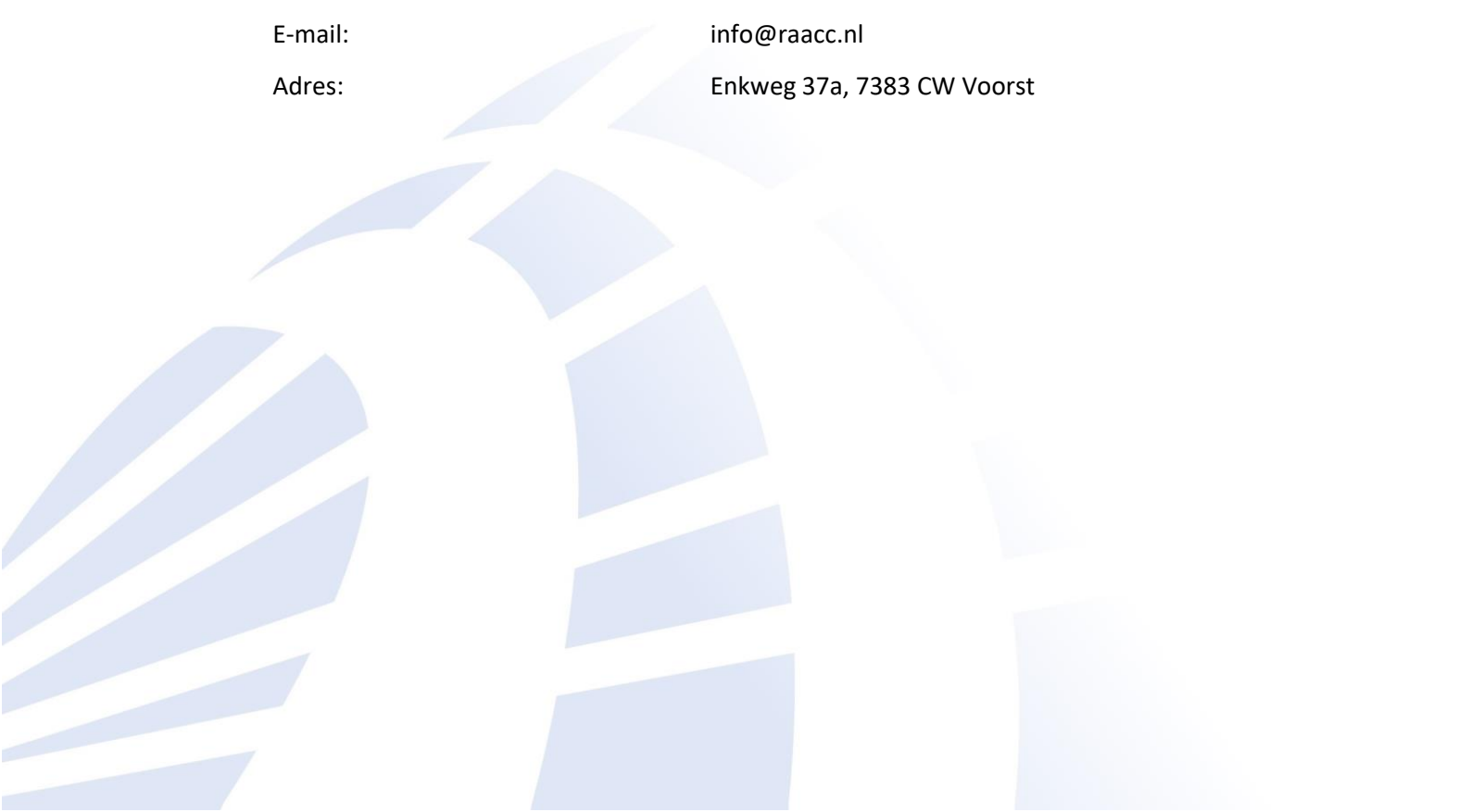
Wellerwaard – Landgoederen Welleroord en Wellerland

Gemeente Noordoostpolder

Projectnummer:	2021-137
IMRO-code:	NL.IMRO.0171.UP00004-VS01
Datum:	12 mei 2022

RAACC Adviesbureau

Telefoon:	0313 727001
E-mail:	info@raacc.nl
Adres:	Enkweg 37a, 7383 CW Voorst



Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingplan	6
1.4	Leeswijzer	7

2. Planbeschrijving

2.1	Inrichtingsplan	8
-----	-----------------	---

3. Beleidskader

3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18

4. Randvoorwaarden

4.1	Bodem	21
4.2	Ecologie	22
4.3	Geluid	24
4.4	Waterhuishouding	25
4.5	Archeologie	26
4.6	Stikstof	27

5. Juridische vormgeving

5.1	Algemene opzet	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen	29
5.3	Toelichting op de regels	30

6. Uitvoerbaarheid

6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Planregels

Plankaart

Bijlagen

- 1. Inrichtings- en beheersplan**
- 2. Waterparagraaf**
- 3. Watertoets samenvatting**
- 4. Ecologisch onderzoek**
- 5. Bodemonderzoek**
- 6. AERIUS-calculatie**



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wellerwaard is een multifunctioneel recreatie- en natuurgebied in de Noordoostpolder. Naast een recreatieplas, golfclub en natuurplas is er ruimte geboden voor woningontwikkeling. In eerste instantie is er de ruimte gecreëerd tot een verscheidenheid aan woningtypes, van gegroepeerde villa's tot gehele landgoederen. Deze ontwikkeling zou plaatsvinden ten noorden van natuurgebied de Burchttocht. De woningen waren vooral bedoeld als onderdeel van het geheel, om de recreatieve mogelijkheden in de regio te vergroten.

In 2016 heeft een herziening van het plan plaatsgevonden, mede door de kredietcrisis en de lage vraag naar burgerwoningen. De mogelijkheden tot woningontwikkeling op grote(re) schaal is verwijderd, de gemeente Noordoostpolder wil zich met name richten op het ontwikkelen van landgoederen. Reeds zijn er op twee kavels in totaal drie landgoederen gerealiseerd; Landgoed Wellerwaard en 't Wellerloo.

De initiatiefnemers willen ten oosten van de landgoed 't Wellerloo de twee landgoederen Welleroord en Wellerland ontwikkelen. Twee landgoederen met hoogwaardige uitstraling en dito omgeving. De kavels zullen op zo'n manier worden ingericht dat dit naadloos aansluit op natuurgebied De Burchttocht en opgaat in het landschap. De plannen hiervoor zullen in dit uitwerkingsplan worden gepresenteerd.

De gemeente Noordoostpolder heeft positief gereageerd op het voornemen. Dit uitwerkingsplan maakt de invulling van de bestemming "Woongebied – Uit te werken" planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Emmeloord in de gemeente Noordoostpolder. Het is gelegen direct grenzend aan natuurgebied De Burchttocht, onderdeel van de waterwerken van project Wellerwaard. De ligging van dit plangebied ten opzichte van de Wellerwaard is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 - Ligging plangebied (Rood kader)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Wellerwaard' (vastgesteld 30 juni 2011) van toepassing. Hierin is het perceel bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. De partiele herziening van het bestemmingsplan uit 2016 is op het plangebied niet van toepassing. Dit is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.3 - Uitsnede bestemmingsplan 'Wellerwaard', plangebied in rood kader

Voor het woongebied is destijds gekozen voor een globale, uit te werken, bestemming. Het voordeel van deze globale bestemming is, dat ingespeeld kan worden op de meest recente ontwikkelingen die zich voordoen. De uitwerkingsregels bepalen wat wel en niet mogelijk is in het uitwerkingsplan.

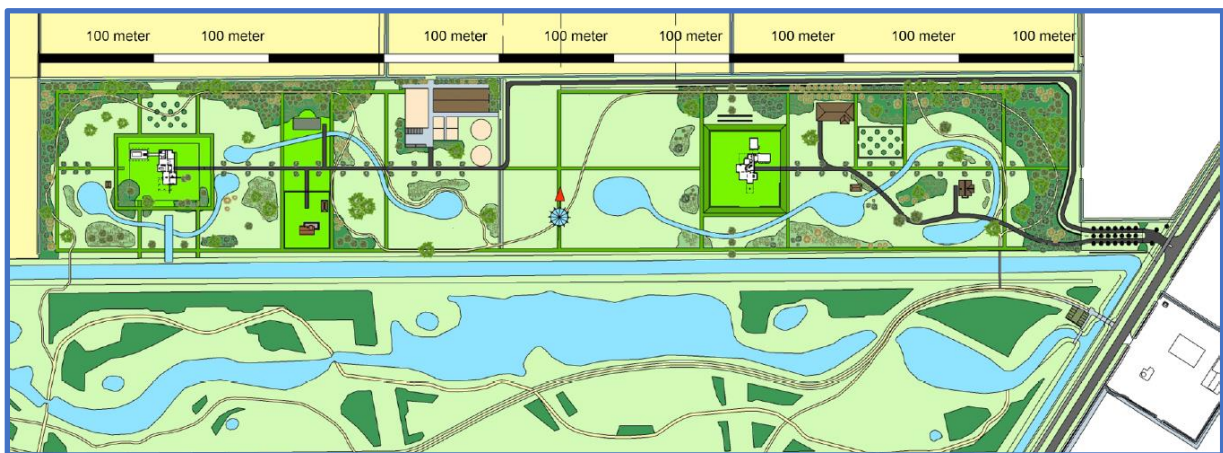
1.4 Leeswijzer

Deze toelichting heeft na dit inleidende hoofdstuk de volgende indeling. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het inrichtingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader gepresenteerd. In hoofdstuk 4 worden alle relevante randvoorwaarden behandeld en verantwoord. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting opgenomen en in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Inrichtingsplan

In het Moederplan wordt de ontwikkeling van het totale project Wellerwaard mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkeling van de landgoederen Welleroord en Wellerland is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtings- en beheersplan is als bijlage 1 bij dit uitwerkingsplan gevoegd. In figuur 2.1 is het kaartbeeld in dit uitwerkingsplan gevoegd.



Figuur 2.1 Ontwerp landgoed Wellerland & Welleroord

Achtergrond ontwerp

Het idee achter dit ontwerp is het creëren van een tweetal landgoederen met hoeveachtige landhuizen en een landelijke uitstraling. Dit geheel moet passen in het karakter van de omgeving en de beleving van het landschap in de Noordoostpolder. Er is gekozen voor natuurlijke vormen, waarbij verschillende landschapsbelevingen worden gecreëerd, afhankelijk van waar iemand zich bevindt.

Het landschappelijke ontwerp is de complexe combinatie van ontwerpelementen. De bestaande landschappelijke structuur is onderlegger, waar nieuwe elementen aan toe worden gevoegd. Met landschappelijke elementen als nieuw bos, water, natuur wordt waarde toegevoegd aan het bestaande landschap. De omliggende dicht-open-dicht structuur van de Wellerwaard wordt doorgetrokken in het ontwerp. De landhuizen nemen een bijzondere plek in op de landgoederen en vormen een bijzonder geheel met het landschap. De visuele relaties en het insceneren van de routes dragen sterk bij aan de inpassing van de landhuizen in de landgoederen en de landgoederen als geheel in het landschap. Hier spelen details een cruciale rol. Bijvoorbeeld de koetshuizen, solitaire bomen en de rechte zichtlijnen o.a. naar de landhuizen. Deze details functioneren als een schakel tussen de ontwerpelementen en schaalniveaus.

Entree en oprijlaan

De entree van de landgoederen zal plaatsvinden vanaf de Kuinderweg, ten oosten van het plangebied. De ontsluitingswegen zullen vanaf de Kuinderweg parallel lopen aan elkaar, waarbij ze een gezamenlijke toegangspoort en korte oprijlaan delen.

Eenmaal op de eerste kavel van het landgoed zal een weg afbuigen richting het noorden, om het bosgebied van landgoed Wellerland heen, richting het westelijke landgoed (Welloord). Hierdoor zal er geen verstoring plaatsvinden van de rust op landgoed Wellerland, wanneer mensen hier passeren. Aangekomen op Welloord, zal de toegangsweg overgaan in een klassieke oprijlaan geflankeerd door volle bomen, wat het landhuis, het koetshuis en het paviljoen met elkaar verbindt.

Voor landgoed Wellerland zal de weg, na de oprijlaan aan de Kuinderweg het door het bosgebied steken, waarna het verandert in een licht slingerende oprijlaan. Vanaf deze slingerende oprijlaan zijn enkele zichtlijnen richting het omringende gebied. Een van de zichtlijnen komt uit op een boomgroep. Met een tweetal kleine bruggen komt men bij de terp met het landhuis.

Bebouwing

Het ontwerp van het landhuis is niet het belangrijkste wat de kwaliteit van het landgoed bepaald, het landschapsontwerp is altijd leidend voor de kwaliteit, de architectuur van het landhuis is daar ondergeschikt aan. Natuurlijk kan de architectuur van het landhuis wel het landschapsontwerp versterken.

Er is gekozen voor een landelijke uitstraling waarbij enkele bepalende kenmerken, zoals rieten kappen en natuurleien met verschillende goothoogten en nokhoogten, kenmerkend zijn. Deze elementen maken het totale volume kleiner en vriendelijker. De gevelmaterialen zullen bestaan uit metselwerk accenten, wit stucwerk en zwart gebeitst hout. Deze architectuur zal mooi opgaan in het landschap en nergens voor grote contrasten/botsingen zorgen. Door het plaatsen van de landhuizen op een terp zal het ook niet ruimtelijk ondergeschikt worden in het geheel.



Figuur 2.2 Sfeerbeeld Landhuis Welloord



Figuur 2.3 Sfeerbeeld landhuis Wellerland

Een verdere detaillering van de bebouwing is te vinden in het inrichtingsplan, zie Bijlage 1.

Koetshuizen

Op ieder landgoed is een koetshuis gepland, met daarbij enkele kleinschalige voorzieningen zoals voedselbossen en boomgaarden. Dit draagt bij aan het landelijke karakter van het landgoed en het verhoogt de belevingsdiversiteit voor de bezoekers. Het voegt een element toe aan het landschap, wat voor meer diepgang zorgt.

Voor het ontwerp van de koetshuizen is het belangrijk dat het duidelijk ondergeschikt is aan het landhuis. Niet alleen in volume maar ook in éénvoud van de architectuur. De koetshuizen krijgen een traditionele kap met een lage goot. De gevelmaterialen refereren aan het landhuis, baksteen accenten gecombineerd met donker gebeitst hout. De afwerking van het hellende dak is met riet.

Een haag rondom het koetshuis zorgt samen met elementen als een cottagetuin, moestuin, kwekerijtje van kleinfruit en bijenkasten voor een schaalverkleining waardoor een geheel eigen sfeer en beleving ontstaat.



Figuur 2.4 Sfeerbeeld koetshuis

Het koetshuis op landgoed Welleroord zal fungeren als meergeneratiewoning, waarbij de bewoners deel uitmaken van de familie (eerste of tweedegraads) van de bewoners van het landhuis. In eerste instantie zullen hier de ouders van de initiatiefnemer komen te wonen. In de toekomst zal deze woning beschikbaar worden voor een van de kinderen van de initiatiefnemer, die zijn nu met een basisschoolgerechtigde leeftijd nog inwonend. Door deze ondergeschikte woonfunctie zal dit koetshuis ook nog een kleine schuur hebben en een algeheel privé-achtige uitstraling. De omliggende haag zal zorgen voor een wat meer afgescheiden deel, al is dit deel van het landgoed wel te bezichtigen voor bezoekers via het naastgelegen wandelpad.



Figuur 2.5 Sfeerbeeld paviljoen

Het noordelijk gelegen gebouw op landgoed Welleroord krijgt een meer openbaar karakter. Dit paviljoen zal fungeren als gastenverblijf en ontvangstruimte, waar bezoekers van het landgoed of initiatiefnemer ontvangen kunnen worden. Voor deze bijzondere functie kan natuurlijk gekozen worden voor een architectonische uitstraling die past bij de architectuur van het landhuis en het koetshuis. Maar door te kiezen voor een afwijkende meer abstracte architectuur komt de utilitaire functie veel beter tot uitdrukking. Dit gebouw wordt één bouwlaag hoog en bestaat uit niet meer dan een vloerplaat en een dakplaat met gevels

van glazen puien. Zo zal dit gebouw niet concurreren met het landhuis en zal het landschappelijk niet dominant zijn. Dit gebouw moet vooral een 'uitzicht machine' zijn dat rondom zicht op het landgoed geeft.

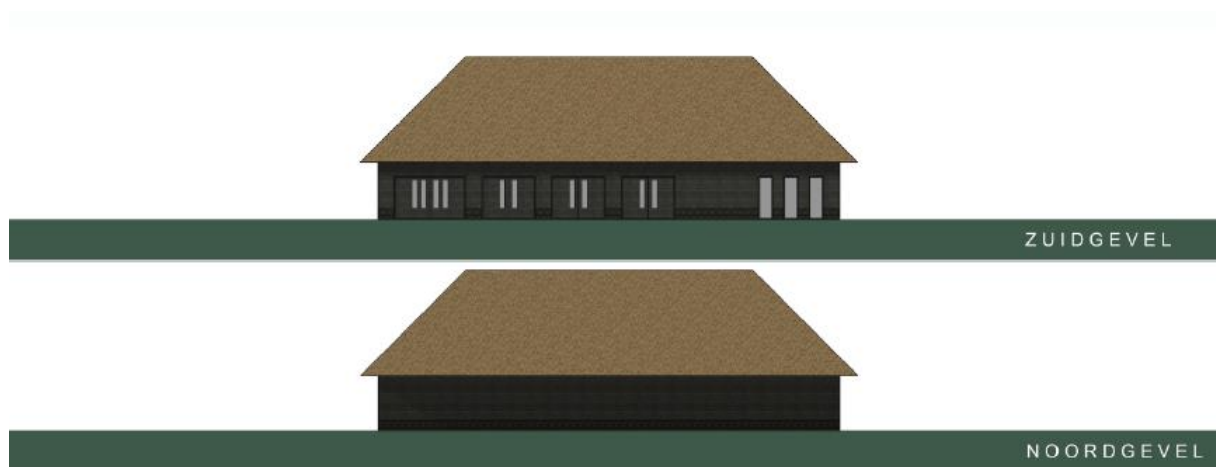
In de zomermaanden is het mogelijk om in en rondom dit pand een theeschenkerij te hebben. De omvang hiervan zal zeer minimaal zijn (2 a 3 tafeltjes) en enkel in functie zijn als er geen gasten verblijven. Bezoekers kunnen hier op het landgoed geproduceerde producten, zoals honing en jam, proeven en kopen.

Het koetshuis op landgoed Wellerland zal fungeren als gastenverblijf, waar bevriende bezoekers van de initiatiefnemer tijdelijk kunnen verblijven. De initiatiefnemer heeft bijvoorbeeld het voornemen om bevriende kunstenaars hier tijdelijk te laten verblijven, of gasten uit het buitenland te ontvangen. Door een separaat onderkomen te hebben, op afstand van het landhuis, hebben de gasten ook een stuk privacy. Door de begroeiing rondom het koetshuis wordt dit karakter versterkt.

Schuur

Op landgoed Wellerland zal er ten noordoosten van de woning een hobbyschuur komen te staan. Deze schuur zal een ondergeschikte uitstraling hebben ten opzichte van het landhuis, zowel in volume als in eenvoud van de architectuur. De landelijke stijl van de hoofd woning wordt wel aangehouden, de schuur zal worden voorzien van een rieten kap. Ook qua positie wordt rekening gehouden met de ondergeschikte functie, het zal op gepaste afstand komen te staan van het landhuis. De bosrand aan de noordzijde zal er voor zorgen dat de schuur zo veel mogelijk wordt onttrokken aan het zicht.

De schuur zal fungeren als hobbyplek; voor de opslag, werkplaats en stallingsplaats voor de klassieke auto's en motoren van de initiatiefnemer.



Figuur 2.6 Sfeerbeeld schuur

Tuinhuis

Op beide landgoederen zal een tuinhuis komen te staan. Het tuinhuis zal door zijn relatief kleine afmetingen ondergeschikt zijn aan de rest van het landgoed. De stijl van de overige gebouwen zal worden doorgetrokken door kleur stelling en dakbedekking om zo een groot geheel te creëren. Figuur 2.7 is een indicatie van de vormgeving van het gebouw.

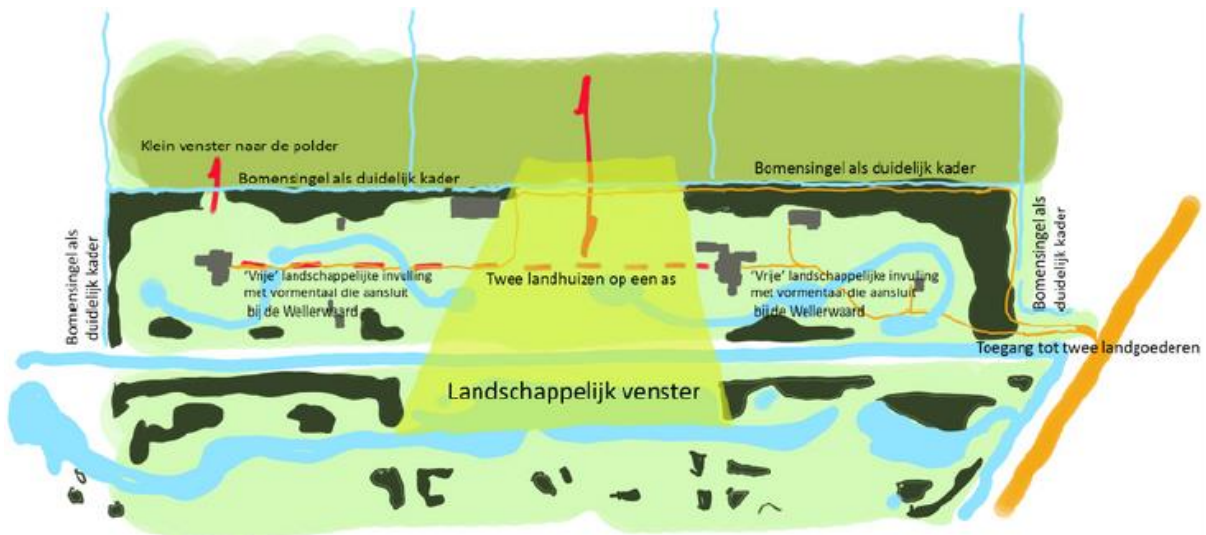
Bewoners van de landhuizen hebben hier de mogelijkheid om wat gereedschap te stallen en tuinartikelen. Ook kunnen ze dit gebruiken om even “weg” te zijn op het eigen landgoed. Deze tuinhuisen zullen dan ook een sterk landschappelijk karakter hebben, omringd door groenelementen en waterpartijen. Het gebruik zal volledig privé zijn, bezoekers zullen niet snel bij de tuinhuisen in de buurt komen, gezien de ligging.



Figuur 2.7 Sfeerbeeld tuinhuis

Zichtlijnen en openheid

De dicht-open-dicht structuur, oftewel de burchtstructuur, van de Wellerwaard wordt doorgetrokken in het ontwerp van de landgoederen. Beide landgoederen zullen een dichte structuur hebben, waarbij het tussenstuk een open karakter heeft. Dit open gedeelte zal aansluiten op het landschappelijk venster van de Wellerwaard, zoals is weergegeven in figuur 2.8.



Figuur 2.8 Landschappelijke structuur

De beplanting aan de noordkant van de landgoederen zal bestaan uit een dichte begroeiing, waardoor het landgoed wat wordt afgezonderd van de omgeving. Hierdoor wordt ook de privacy van de bewoners gegarandeerd. Wel is het mogelijk om door enkele doorkijkjes een glimp op te vangen van het landgoed, waardoor toch een bepaalde interesse en nieuwsgierigheid kan ontstaan.

Om aan te sluiten op het omliggende landschap en ook aan het nu bestaande landschap, worden bepaalde elementen subtiel versterkt in het ontwerp. De kavelsloten die gedempt gaan worden, zullen op een andere manier terug komen in het landschap. Op landgoed Welloord zal een "raam" worden gemaakt in de begroeiing om een doorkijk mogelijk te maken. Op die manier is een vrije doorkijk mogelijk vanaf de Burchtweg, over de kavelsloot, tot het landschap achter de Wellerwaard. Op het landgoed zelf zal ook de voormalig kavelsloot zichtbaar worden gemaakt. Dit wordt gedaan door het maaien van graspaden. De kavelsloot wordt zo onderdeel van het grid van het landgoed en gaat op die manier ook op in de 'mondriaanstructuur' van het landschap.

Op het landgoed Wellerland zal de oude kavelsloot zichtbaar worden op een nieuwe manier. Waar kavelsloten normaal gesproken een verdieping zijn in het landschap, zal ten hoogte van de sloot juist de hoogte worden opgezocht. Er wordt ook hier een "raam" gereed in de noordelijke begroeiing, waarna een bomenrij de rechte lijn van de kavelsloot accentueert. Deze bomen zullen een hoge kruin hebben, waardoor de doorkijk op ooghoogte blijft bestaan.

Tussen de landgoederen in, tussen de oude (nu bestaande) kavelsloten in, zal een open structuur worden behouden. De begroeiing aan de noordkant zal hier sterk worden beperkt, waardoor

doorkijken veel gemakkelijker is. Het paardenverblijf en de rijhal zal wel zichtbaar zijn in het landschap, omringd door enkele groenpartijen. Dit is niet erg, het kan enige nieuwsgierigheid opwekken bij mensen in de omgeving. Het is mogelijk om aan beide kanten van het paardenverblijf door te kijken richting Wellerwaard. De rest van de voorzieningen hier, zoals rijbakken en rijcirkel, zijn allemaal vlak en dus niet uitzichtbeperkend.

Een gebied van ruim 150 meter breed tussen de landgoederen zal vrij van bebouwing of opgaande beplanting blijven. Hierdoor ontstaat een duidelijk open structuur, een belangrijk ontwerpprincipe uit het moederplan Wellerwaard om de openheid van het landschap te garanderen. De dicht-open-dicht structuur wordt hierdoor gewaarborgd.

Zonnepanelen

Ten noorden van landhuis Wellerland zullen kleinschalig zonnepanelen worden aangelegd, maar deze zullen volledig verdiept worden aangelegd, zoals in onderstaand figuur te zien is. Ze vallen volledig weg in het landschap. De zichtlijn wordt hierdoor ook niet onderbroken.



Figuur 2.9 Dwarsdoorsnee zonnepanelen

Zonering

De landhuizen worden aan de noordzijde omsloten door bos en groen. Deze kraag van bossen geeft de woningen een bepaalde mate van beschutting en intimiteit. De besloten rand vangt de wind af en beperkt aan de noordzijde het zicht op de noordelijk gelegen kant van het landhuis. Hoge gesloten bosdelen langs de randen lopen over in lager wordende bosmantels. Het middengebied van het landgoed is open van karakter en zal voornamelijk bestaan uit grassen. Richting het zuiden krijgt het gebied een meer open karakter, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat die aansluit op de natuurlijke inrichting van het waterbergingsgebied.

Paden

Het landgoed wordt grotendeels openbaar toegankelijk. Aan de west- en oostzijde van het perceel wordt middels kleine voetgangersbruggen, gemaakt van natuurlijke materialen, een recreatieve verbinding gelegd met het natuurlijk waterbergingsgebied. Passanten kunnen over beide gehele landgoederen een wandeling maken. Tijdens deze wandeling wordt een variatie aan landschapsservaringen geboden.

Het is niet mogelijk het landgoed in noordelijke richting te verlaten, gezien de agrarische activiteiten die daar plaatsvinden. Het is dan ook maar sterk te betwijfelen of bezoekers die wens hebben. Het pad wordt slingerend aangelegd en zal deels verhard en deels onverhard zijn. Qua uitstraling sluit het pad

aan bij het recreatieve pad in het natuurlijk waterbergingsgebied. Passanten voelen hierdoor instinctief waar ze zich wel en niet mogen bevinden op het landgoed.

Waterpartijen

In het ontwerp komen enkele waterpartijen voor. Deze zijn hoofdzakelijk gesitueerd aan de zuidkant van het plangebied. Vanaf meerdere kanten vanuit de landhuizen is uitzicht op een waterpartij mogelijk. De locatie en vormgeving van de waterpartij is afgestemd op de inrichting van het Burchttochtgebied waar eveneens openheid is gecreëerd door middel van waterpartijen.

Bij de dimensionering van de waterpartij is rekening gehouden met de toekomstige kolonisatie van de rugstreepad. De taluds bestaan uit minimaal 1:1,5 en er worden geen diepe watergangen gerealiseerd. Door deze dimensionering ontstaat snel opwarmend ondiep water en zullen delen van de oevers in de zomer droogvallen. Bovendien ontstaan geschikte omstandigheden voor overwintering van de Rugstreepad, omdat de oevers bestaan uit schraal zand dat is vrij komen te liggen door de afgraving.

Ten tijde van hevige regenval kan de waterpartij afwateren op de kavelsloot, die ten westen, noorden en oosten het landgoed omzoomd. De waterpartij kan eventueel ook gebruikt worden als drinkplaats voor de paarden die een van de initiatiefnemers wil laten grazen op Landgoed Welleroord.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), van kracht sinds 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de SVIR schetst het Rijk de ruimtelijke ambities tot 2040 en de ruimtelijke belangen en opgaven tot 2028. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen. Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR.

De SVIR maakt duidelijk dat het Rijk concentreert zich beleidsmatig en financieel op de ontwikkeling van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat onder andere om nationale belangen als verkeersinfrastructuur, energie-infrastructuur, Ecologische hoofdstructuur en beschermde natuurgebieden. Daaruit zijn dertien nationale belangen naar voren gekomen, die weer zijn gegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op lokaal niveau dient tijdens de besluitvorming deze regels gerespecteerd te worden.

In de SVIR wordt verder aangegeven dat de vitaliteit van het landelijk gebied onder druk staat, mede doordat mensen verhuizen richting grootstedelijke gebieden. Om dit tegen te gaan zijn de mogelijkheden tot hergebruik en nieuwbouw in de buitengebieden verruimd. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming, bedrijfsbestemming of recreatiebestemming, eventueel gepaard met kleinschalige nieuwbouw.

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren, waardoor op dat gebied de SVIR geen specifieke betekenis heeft voor dit bestemmingsplan. In dit plan wordt in gebruik agrarische grond omgezet in een woonbestemming met een toevoeging van enkele bijgebouwen. Dit is in lijn met de in de SVIR gestelde ontwikkeling.

Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking een wettelijke basis gekregen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder is een instrument dat verplicht moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten omtrent 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waarbij stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Er moet hierbij wel sprake zijn van stedelijke ontwikkeling van enige omvang.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst teruggebracht naar de essenties, namelijk of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling noodzakelijk is om buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden. Een nadrukkelijke motivatie dient hierbij toegevoegd te worden: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van twee woningen (+meergeneratiewoning) niet aangemerkt hoeven te worden als stedelijke ontwikkeling. Aangezien dit plan slechts enkele woningen toevoegt hoeft dit dus niet als zodanig aangemerkt te worden en hoeft dus ook niet aan de Ladder getoetst te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Flevoland Straks

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:

1. Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving);
2. Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving);
3. 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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het uitwerken van een te ontwikkelen woongebied, waarbij twee extra woningen (+meergeneratiewoning) worden toevoegt. Karakteristieke elementen uit het landschap worden behouden en versterkt met een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Deze voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de kernopgave “Het verhaal van Flevoland” uit de Omgevingsvisie Flevoland Straks.

Omgevingsprogramma Flevoland

Op 27 februari 2019 is het omgevingsprogramma Provincie Flevoland vastgesteld. Dit omgevingsprogramma vindt zijn oorsprong in de reeds vigerende wetten en bestaand beleid, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming. Er is 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 wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. In Flevoland is er namelijk sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. Hierdoor wordt een toenemende leegstand van agrarische bedrijfslocaties verwacht. In Flevoland wordt geschat dat tussen nu en 2030 sprake zal zijn van 400 tot 600 bedrijfsbeëindigingen, met als gevolg dat de bestaande bebouwing herbestemd moet worden.

Om het landschap vitaal te houden wil de provincie de ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid die zich richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Daarnaast wil de provincie ook de ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economische draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. In de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de voorwaarden en maatvoering concreter uitgewerkt.

Toetsing

De voorgestelde ontwikkeling zorgt voor een verdere impuls aan de Wellerwaard, de voltooiing van het gehele project komt hierdoor in zicht. Door het toevoegen van extra recreatieve activiteiten, zowel voor passanten als voor gasten van de landgoederen, draagt het voorgenomen plan bij aan het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit is volledig in lijn met de gestelde doelen in het Omgevingsprogramma Flevoland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Experimentenkader

De gemeente Noordoostpolder heeft voor de inrichting van de "Corridor" Emmeloord – Kuinderbos in 2009 een Nota Experimentenkader opgesteld. De zogeheten 'Corridor' is jaren onderwerp geweest van visievorming. De Corridor is de benaming van het recreatief uitloopgebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Het gebied beslaat circa 25 km² en wordt globaal begrensd door de snelweg A6 in het westen, de Kuinderweg in het oosten, het Kuinderbos in het noorden en Emmeloord en het bedrijventerrein De Munt in het zuiden. De visie heeft uiteindelijk geresulteerd in een ontwerp voor de Wellerwaard die gerealiseerd is. Dominant in het polderlandschap zijn de grote open ruimte en de verre zichtvelden waardoor voorzieningen als Casteleynsplas en vuilstortplaats klein van schaal lijken.

Het gebied Corridor Emmeloord- Kuinderbos heeft echter een aantal elementen dat door situering en vormgeving afwijkt van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder. Het is niet wenselijk om dit afwijkende karakter te verwijderen en het gebied aan te passen aan de rest van de Noordoostpolder. In de landschapsvisie wordt dan ook voorgesteld om het corridorgebied verder te benutten voor afwijkende voorzieningen en inrichting. De rode draad is de aanwijzing van het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos als recreatief uitloopegebied.

De rode draad is ook de landschapsvisie van destijds die concludeert wat de landschappelijke kwaliteiten van de Corridor zijn, welke van die kwaliteiten ook kenmerkend zijn voor de polder als geheel en bovenal dat juist de Corridor, met inachtneming van die kwaliteiten, bij uitstek de plek is waar “afwijkende” ontwikkelingen een plaats kunnen vinden. Het geeft een visie op die ontwikkeling en op basis daarvan zijn plantrajecten inwerking gezet.

Het grootste deel van het plangebied ligt in het gebied 'Burchten'. Voor de ontwikkeling van dit gebied geldt dat nieuwe woningen worden gekoppeld aan het ritme van de bestaande agrarische percelen met bebouwing en er aansluiting wordt gezocht bij het hoekige verkavelingspatroon. Nieuwe kavels kunnen ontstaan achter de bestaande agrarische erven. Het ritme van 'open' (met zichtlijnen) en 'gesloten' wordt hiermee gewaarborgd. De buitenzijden van deze burchten zijn bij voorkeur stevig beplant, waardoor Wellerwaard vanuit het landschap oogt als een robuust groen gebied. Binnen het gebied is vervolgens een vrijere invulling mogelijk.

Kijken naar het voorliggend ontwerp dan wordt voldaan aan deze ontwikkelingsvisie, waarbij de groene ommanteling van het plangebied zorgt voor een robuust gebied, waarbij ook de openheid tussen de landgoederen in gewaarborgd blijft.

Beeldkwaliteit

De gemeente Noordoostpolder kent voor landgoederen geen specifieke welstandscriteria. Uiteraard zijn de algemene criteria uit de Welstandsnota wel van toepassing. De gemeente is echter van mening dat gezien de importantie van de functie op deze locatie aanvullende beeldkwaliteitscriteria noodzakelijk zijn. Een goede manier om dit te doen is om samen (de initiatiefnemers en de gemeente) na te denken over de inhoud van het plan en het formuleren van eisen 'op maat' waar het plan vervolgens aan getoetst dient te worden.

Dit VO inrichtingsplan is opgesteld in samenspraak met de gemeente en geeft van alle inrichtingselementen - inclusief de bebouwing - richtinggevend aan welke beeldkwaliteit er gerealiseerd gaat worden. Dit VO kan daarmee worden opgenomen in het uitwerkingsplan dat de gemeente opstelt voor het landgoed en wordt goedgekeurd door het college. In overleg met de gemeente is bepaald dat er ten aanzien van de bebouwing een aantal beeldkwaliteitscriteria gelden als randvoorwaarden voor het ontwerp. Deze criteria stellen grenzen aan de architectonische variatie. Het doel hiervan is het bereiken van een samenhangend concept voor de verschijningsvorm van de bouwwerken. Aansluitend op de systematiek van de welstandsnota en de algemene welstandscriteria zijn de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria voor het landgoed bepaald:

Plaatsing

- De hoofd- en bijgebouwen zijn grotendeels gegroepeerd in twee clusters van elk één landhuis met bijgebouwen. Deze clusters (landgoederen) worden van elkaar gescheiden door een open landschap, met een duidelijke noord-zuid doorkijk.
- Er is een relatie tussen bebouwing en het landschap via zichtlijnen.
- De bebouwing zo gesitueerd dat deze vanaf openbaar toegankelijk gebied af en toe zichtbaar is.

Vormgeving

- De bebouwing kent onderlinge verwantschap in vormgeving.
- De bebouwing refereert naar eigentijds landelijke stijl.
- De bebouwing kent een overwegend lage goot afgedekt met kap.
- Een van de bijgebouwen (het paviljoen) heeft een duidelijk andere functie, wat ook in het ontwerp duidelijk zichtbaar wordt gemaakt. Het aanzicht hiervan is duidelijk afwijkend en contrasterend met de andere bijgebouwen.
- De hoofdgebouwen bestaan uit een samengesteld volume.
- De bijbehorende bouwwerken passen in de compositie van de volumes.

Materiaal, kleur en detaillering

- De bebouwing kent onderlinge verwantschap in materiaal, kleur en detaillering.
- Het hoofdgebouw is grotendeels afgedekt met een rieten kap
- De detaillering is in overeenstemming met vorm en materiaalkeuze.

4 Randvoorwaarden

4.1 Bodem

Hoogteligging

Afgaand op de hoogtes uit het AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) heeft het plangebied een gemiddelde een maaiveldhoogte van 3,85 m -NAP, met een minimumwaarde van 3,79 m -NAP en een maximumwaarde van 3,92 m -NAP. De Burchtweg aan de noordzijde en Kuinderweg aan de oostzijde liggen gemiddeld een meter hoger dan het plangebied. De Wellerwaard, ten zuiden van het plangebied, ligt gemiddeld een meter lager dan het plangebied.

Grondbalans

Het heeft de voorkeur om de landgoederen te realiseren met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond bij het graven van de waterpartij en de kelder kan worden ingezet voor het maken van een grondwal of het ophogen van het terrein. Na verwachting zit vanaf 0,5 meter zand in de grond dat kan worden gebruikt voor het bouw- en woonrijp maken van de landgoederen.

Bodemkwaliteit

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, conform de NEN 5740 (zie bijlage 5). Een historische vooronderzoek heeft wel plaatsgevonden in 2009 conform de toen geldende norm. Destijds was dit vooronderzoek afdoende. Voor nu dient er aanvullend onderzoek worden gedaan zodat het vooronderzoek weer up-to-date is. Op basis van het verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
2. In zowel de boven- als de ondergrond van de gehele onderzoekslocatie zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen boven de achtergrondwaarde;
3. In het grondwater is, met uitzondering van peilbuis PB02, een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen boven de streefwaarde;
4. de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

Duurzaam bodemgebruik

De omgevingsverordening Flevoland stelt dat het duurzaam bodemgebruik een provinciaal belang is. Op basis van verschillende thema's uit de bodematlas wordt richting gegeven hoe rekening kan worden gehouden met duurzaam bodemgebruik. Verscheidene thema's die worden in dit uitwerkingsplan

reeds beschreven, zoals archeologie, water en ecologie. Actuele bodemgegevens voor het plangebied zijn te vinden in het uitgevoerde bodemonderzoek, zie bijlage 5.

Belangrijk is om de kenmerken, kwaliteiten en waarden van de bodem te behouden en waar het kan te versterken. Het bodemonderzoek heeft aangetoond dat er geen vervuilde grond aanwezig is of dat er aanwijzingen zijn dat de ondergrond ongeschikt is voor het beoogde gebruik. Doordat de grond wat nodig is voor de inrichting van het landschap vanuit het zelfde plangebied afkomstig is en dus ook reeds onderzocht is, is er sprake van wat je kunt noemen “gebiedseigen” grond. De bodemwaarden hoeven dan ook niet hersteld te worden, zoals een van de rubrieken uit de bodematlas stelt.

4.2 Ecologie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling tot realisatie van de landgoederen Welleroord en Wellerland is een actualisatie van een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Rapportage hiervan is te vinden in bijlage 4. Hieronder enkele belangrijke punten.

Plangebied

Het plangebied betreft een hoog gelegen kleiige akker met verschillende gewassen. De zuidzijde van dit perceel grenst aan een 6 tot 8 meter brede watergang met een hoge steile oever, met relatief structuur- en soortenarm oever- en watervegetatie. Aan de noord, oost en westzijde grenst het perceel aan soortgelijkewaardige akkers. De kenmerken van het plangebied zijn vergelijkbaar met situatie in 2010. Echter de omgeving ten zuiden van het plangebied is sindsdien veranderd. Er is een natuur- en waterbergingsgebied en een recreatiegebied aangelegd.

Natuurbeschermingswet (Nbwet)

De natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en Beschermde natuurmomenten in Nederland.

Het dichtst bij het plangebied gelegen gebied wat beschermd is in het kader van de Nbwet, ligt op meer dan 6 km afstand van het plangebied (Beschermd Natuurmonument Antjeskolk). Gezien deze ruime afstand kunnen effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet uitgesloten worden. Er is geen nader onderzoek, maatregelen om effecten te voorkomen/beperken en/of vergunning in het kader van de Nbwet noodzakelijk.

De Wellerwaard is op 2 juni 2016 door een ecooloog van Sweco bezocht en beoordeeld op geschiktheid voor zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en/of 3 voormalige Flora en Faunawet) en vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen. Het plangebied is een akker, waar verschillende gewassen op groeien. Er is geen bebouwing aanwezig in de huidige situatie. Er zijn ook geen bomen en struiken aanwezig. Langs de westgrens van het plangebied en gedeeltelijk in het plangebied liggen kavelsloten. Ten zuiden van het landgoed ligt een grotere kavelsloot, de oevers van deze watergang zijn steil en begroeid met ruigtekruiden en riet.

Er is recent in het plangebied onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van zoogdieren, amfibieën, vissen en platte schijfhoren en overige zwaarder beschermde soorten (zie bijlage 4). Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen nader onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Wel moet rekening gehouden worden met een aantal zaken. Het betreft hier de rugstreeppad en vleermuizen.

Rugstreeppad

De greppel die door het plangebied loopt, kan potentieel geschikt worden als voortplantingsplaats voor de rugstreeppad als er tijdens de voortplantingsperiode water in komt te staan. Een van de inrichtingsmaatregelen uit het inrichtingsplan is het dempen van de greppel. Als er voor wordt gezorgd dat deze inrichtingsmaatregel tussen september en april (buiten de voortplantingsperiode van de soort) wordt uitgevoerd, ontstaat er geen geschikt habitat om voort te planten. Mocht dat niet gebeuren dan dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar het voorkomen van de rugstreeppad, in de aanwezige potentiële voortplantingswateren. Als uit dit onderzoek naar voren komt dat de rugstreeppad zich in het plangebied voortplant, dan dient alsnog een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Tijdens bouwwerkzaamheden wordt het plangebied geschikt voor de rugstreeppad, er komen vaste rust- en verblijfplaatsen van de soort, namelijk overwinteringshabitat door het aanbrengen van zand en voortplantingshabitat als er plassen ontstaan. De rugstreeppad kan het plangebied koloniseren uit de omgeving. Om dit te voorkomen, moeten paddenschermen worden geplaatst rondom het projectgebied. De schermen dienen voor het einde van de overwinteringsperiode geplaatst te worden (voor 1 april). Na 1 september kunnen deze schermen weer worden verwijderd en kan de rugstreeppad het plangebied koloniseren, er ontstaat immers volop geschikt habitat als gevolg van de ontwikkeling van het landgoed.

Vleermuizen

Door de voorgenomen ontwikkeling kan verstoring optreden van een vlieg- en foerageerroute van vleermuizen. Het gaat hierbij om lichtverstoring. Dit kan leiden tot aantasting van de functionaliteit van de potentiële vliegroute van vleermuizen langs de watergang ten noorden van het plangebied en daardoor tot indirecte aantasting van de potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Wanneer lichtverstoring voorkomen wordt (tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden:

- door alleen overdag te werken in de daglichtperiode, in de winter te werken of door geen bouwverlichting te richten op de potentiële vliegroute.
- In de gebruiksfase: door nieuwe verlichting niet op de potentiële vliegroute te richten wordt de functionaliteit van de potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen niet aangetast. In dit geval is er geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen uit Ffwet in dit kader, ten aanzien van vleermuizen, en is een ontheffing van de Ffwet dus niet nodig.

Kleine marterachtigen

Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Omdat niet uitgesloten kan worden dat wezels en hermelijnen gedood worden, en dat de vaste rust- en voortplantingsplaats van voorgenomen soorten mogelijk beschadigd en vernield wordt als gevolg van het uitvoeren van grondverzet, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Deze dieren mogen niet zonder ontheffing gedood worden en de vaste rust- en voortplantingsplaats mag niet zonder ontheffing beschadigd of vernield worden.

Natuurbeleidskaders

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in de Provincie Flevoland vastgelegd. De afweging voor ingrepen in de EHS gaat volgens het 'Nee, tenzij-principe'. Ingrepen met een significant negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden mogen niet plaatsvinden, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en indien er geen alternatieven zijn. Indien bij een ingreep schade wordt aangericht aan een EHS-gebied, dient dit in ieder geval gemitigeerd te worden. De resteffecten aan verlies van kwaliteit en/of oppervlakte dient te worden gecompenseerd. Daarnaast kan salderen van positieve en negatieve effecten op de EHS uitkomst bieden om projecten in de EHS te realiseren. Het verkennend natuuronderzoek geeft inzicht in de ligging van EHS-gebieden, in de omgeving van het plangebied en de noodzaak van het doorlopen van "Nee, tenzij, procedure". In de Provincie Flevoland is de externe werking van de EHS niet van toepassing. Een "Nee, tenzij-toets" behoeft alleen te worden doorlopen, indien er sprake is van een RO-procedure met betrekking tot wijziging van de bestemming van het plangebied.

Het plangebied is gelegen buiten de Ecologische Hoofdstructuur, EHS. Er hoeft geen "nee, tenzij" toets of nadere toetsingsprocedure in kader van het natuurbeleidskader uitgevoerd of doorlopen te worden.

Conclusie

Samengevat is de conclusie van de actualisatie van het natuuronderzoek dat er geen nader onderzoek, passende beoordeling of vergunning nodig is in het kader van de Nbwet, met uitzondering voor de kleine marterachtigen. Er geldt ook de zorgplicht en zijn er aanbevelingen voor de uitvoering voor met name de Rugstreeppad. Ook hoeft er geen "nee, tenzij" toets of nadere toetsingsprocedure in kader van het natuurbeleidskader uitgevoerd of doorlopen te worden.

4.3 Geluid

Beide landhuizen bevinden zich op meer dan 300 meter van de openbare weg. Dit valt buiten de 200 meter zone waarbinnen akoestisch onderzoek vereist is. Verder akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

4.4 Waterhuishouding

Het watersysteem is uitgewerkt in het kader van de watertoets. Ten behoeve van het uitwerkingsplan is een waterparagraaf opgesteld. De hoofdconclusie is dat de ontwikkeling van de landgoederen Welloord en Wellerland geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. De volledige waterparagraaf is opgenomen in bijlage 2. De beoogde wijzigingen in het watersysteem, beoordeling van de compensatie en lozingssituatie zullen tijdens een vooroverleg worden afgestemd met het Waterschap Zuiderzeeland.

De belangrijkste elementen uit de waterparagraaf zijn hieronder weergegeven.

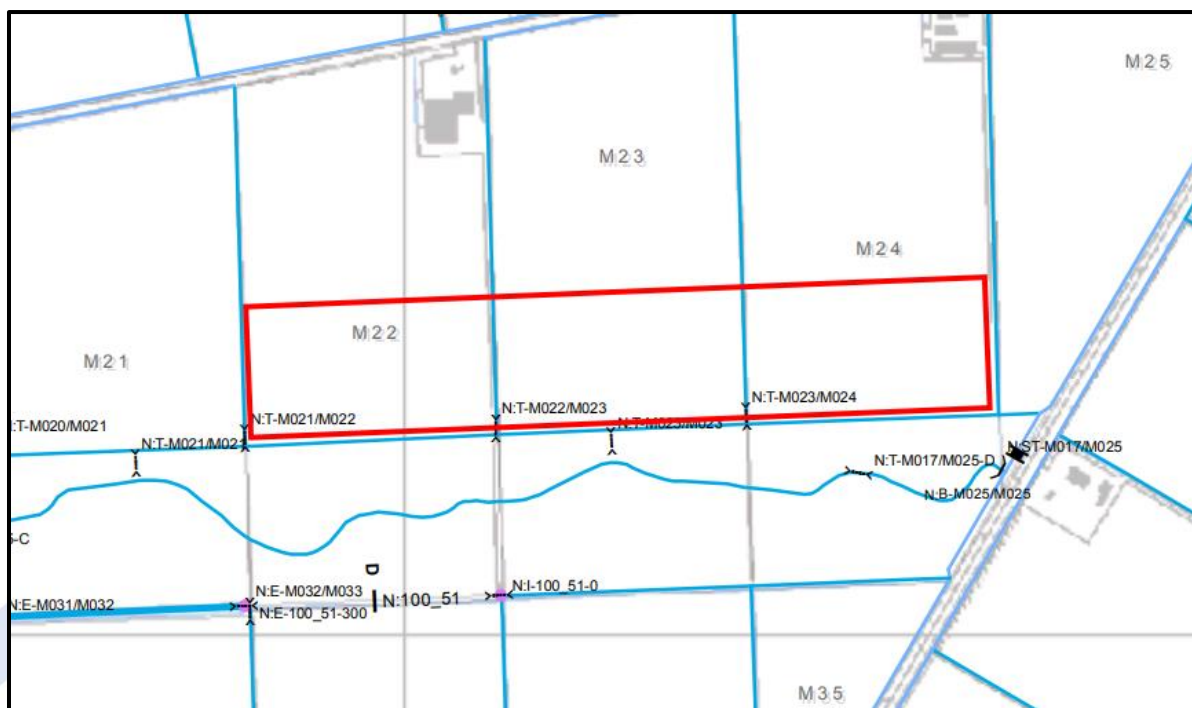
Bodem, grondwaterstand, kwel en oppervlaktewater

De deklaag tot 0,9 m-mv is matig tot slecht doorlatend. Daaronder bevindt zich een goed tot zeer goed doorlatend zandpakket met een dikte van 10 tot 14 meter, gevolgd door een kleilaag van 3 tot 4 meter.

Gegevens omtrent de grondwaterstanden binnen het plangebied zijn niet bekend. In de nabijheid van het plangebied is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van NAP -4,8 m tot NAP -5,1 m en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) van NAP -5,3 m tot NAP -5,65 m.

Er komt kwel voor in het gebied, wel van onvoldoende kwaliteit gebaseerd op de parameters fosfaat en ijzer en sterk beïnvloed door landbouw door de aanwezigheid van hoge concentraties nutriënten.

Onderstaand figuur toont het plangebied en het bestaande watersysteem. Het oppervlaktewater in het gebied watert af in zuidelijke richting naar een kavelsloot middels een drietal duikers.



Figuur 4.1 Plangebied en watersysteem

Hemelwaterverwerking en watercompensatie

Hemelwater wat binnen het plangebied valt wordt grotendeels direct in de bodem geïnfiltreerd. Op de verharde oppervlaktes vindt afstroming plaats. Op basis van het ontwerp wordt er circa 6.000 m² aan verhard oppervalk toegevoegd. Er is sprake van een compensatieopgave, door het toevoegen van voldoende watergangen en waterpartijen.

Binnen het plangebied wordt circa 260 m kavelsloot gedempt en circa 910 meter kavelsloot nieuw gegraven aan de noordzijde. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatienorm. Voordat met de demping wordt gestart dient de compensatie te zijn aangelegd.

Waterpartij

De nieuwe waterpartij wordt geïsoleerd van het omliggende oppervlaktewatersysteem aangelegd, het wordt gevoed door hemelwater en grondwater. Vanuit enkele waterpartijen is noodoverloop mogelijk in zuidelijke richting de Burchttocht. In natte periodes wordt de waterpartij gevoed met schoon hemelwater wat infiltreert in de bodem. In droge periodes (zomer) vindt verdamping plaats waardoor het waterpeil daalt.

Verdere detaillering van de waterpartijen volgt in de waterparagraaf.

Afvalwaterafvoer

Er is geen rioolaansluiting in de directe omgeving mogelijk. Per landgoed worden de gebouwen geclusterd op een IBA. Voor Welloord zullen de woning, koetshuis, atelier en de manege op 1 IBA worden aangesloten. Voor Wellerland is dit het landhuis en een sanitaire voorziening in de schuur welk zijn geclusterd op 1 IBA.

Ontwatering

Voorliggend plan voorziet een aanpassing van het watersysteem. Er wordt in totaal 260 meter aan kavelsloten gedempt en 910 meter aan kavelsloot opnieuw gegraven. Daarnaast worden er drie waterpartijen aangelegd met een totaal oppervlak van 10.025 m². Deze waterpartijen zijn op het diepst ongeveer een meter onder maaiveld. Deze waterpartijen worden verbonden met de kavelsloten en vervolgens met de Burchttocht. Ook worden enkele kleine bruggen aangelegd over de nieuw aan te leggen watergangen. De aanpassing van het watersysteem wordt ook besproken met het Waterschap.

Hemelwater

Het is niet nodig om schoon hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd in de bodem of direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater, zoals de waterpartijen of kavelsloten. Schoon hemelwater wordt vervolgens via de kavelsloten en waterpartijen afgevoerd richting burchttocht.

4.5 Archeologie

In het kader van moederplan “Wellerwaard” is ten aanzien van het aspect archeologie is bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Archeologische Rapporten Oranjewoud 2009/66, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, in het herinrichtingsgebied Wellerwaard nabij Emmeloord, gemeente Noordoostpolder, projectnr. 155758, revisie 01, augustus 2009, Oranjewoud).

Conclusie daaruit was dat het plangebied betreft archeologie vrijgegeven kon worden. Dit omdat er al veel verstoring was van de ondergrond. Dit onderzoek was een vervolgonderzoek van een eerder onderzoek uit 2005.

De huidige situatie is niet veranderd sinds het vervolgonderzoek uit 2009. Na contact met de gemeente Noordoostpolder is overeengekomen om het advies om het plangebied vrij te geven betreft archeologie. Verder onderzoek is dus niet nodig. Er is geen dubbelbestemming noodzakelijk in het voorliggend uitwerkingsplan.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Voor graafwerkzaamheden in de voormalige Zuiderzee en Almere afzettingen geldt een blijvende verwachting voor resten van scheepswrakken uit de middeleeuwen en nieuwe tijd alsook voor resten van vliegtuigwrakken uit de Tweede Wereldoorlog en kleine resten uit de prehistorie. Dergelijke vindplaatsen zijn niet met een booronderzoek op te sporen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister en de gemeente Noordoostpolder.

4.6 Stikstof

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op ruim 6,5 kilometer afstand van Natura2000-gebied Weerribben. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen fysieke activiteiten en de ruime afstand tot Natura2000 gebieden, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een toename van NOx-depositie op verzuringsgevoelige Habitattypen in een Natura2000-gebied. Om deze aanname uit te sluiten is er aan Aeries calculatie uitgevoerd voor de voorgenomen activiteiten welke zullen leiden tot de gewenste bedrijfsmatige activiteiten. Deze calculatie is toegevoegd als bijlage 6. Deze paragraaf kan worden gezien als begeleidend schrijven voor deze calculatie.

Beoordeling exploitatiefase

De activiteiten ten tijde van exploitatie zijn van zeer geringe aard, enkel het aan en afrijden van personenauto's. Door de aanwezigheid van het paardenverblijf kan het zijn dat er ook enkele middelzware voertuigen het terrein betreden en verlaten. Er worden geen significante effecten op naastgelegen Natura2000-gebieden worden verwacht.

Voor de verkeersbewegingen is gerekend met dagelijks 6 vervoersbewegingen van personen auto's, 4 elektrische auto's en 2 middelzware voertuigen. Er zal worden aan- en afgereden via de Kuinderweg en A6.

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied kan leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura2000-gebied. Als gevolg van werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie. Gelet op de aard en zeer geringe omvang van de voorgenomen

activiteiten (enkel wonen), wordt een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen voor een Natura2000-gebied. Uit de effect berekening is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling geen effect heeft op de omliggende Natura2000 gebieden en haar instandhoudingsdoelen.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting in lijn met artikel 3.1.6 Bro. Deze toelichting geeft aan welke gedachten aan het plan ten grondslag liggen, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van het overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden. Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Artikel 3 Groen

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterpartijen. Beplanting, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen zijn ook toegestaan. Er mogen geen (vergunningsvrije) gebouwen worden geplaatst. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld speelvoorzieningen, is wel toegestaan.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – openheid' is het niet toegestaan om hoog opgaande beplanting aan te brengen, in verband met het behoud van de zichtlijnen.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming mogen woning, bijhorende bouwwerken en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Het plangebied beschikt over 10 bestemmingsvlakken, ieder met een eigen functie- en/of bouwaanduiding met eigen regels. Dit om de verschillende functies per gebouw mogelijk te maken.

5.3 Toelichting op de regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen als dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen die in de regels worden gebruikt. Het betreft begrippen die op meerdere wijze kunnen worden uitgelegd. Daarnaast wordt aangegeven welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 bevat de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeldt.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregel.

6 Uitvoerbaarheid

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het plan, gelet op het planologisch beleid en de omgevingssituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt gerealiseerd in opdracht van de initiatiefnemer. De uit dit plan voortvloeiende kosten zullen door de initiatiefnemer worden bekostigd en drukken niet op de gemeentelijke begroting.

Het kostenverhaal van de gemeente Noordoostpolder maakt deel uit van de anterieure overeenkomst, die met de initiatiefnemer is afgesloten. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente Noordoostpolder voldoende geborgd, zodat afgezien kan worden het opstellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid, van de Wro).

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Na terinzagelegging wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door Burgemeester en Wethouders