

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Karel Doormanweg 62

Van donderdag 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 heeft bestemmingsplan Karel Doormanweg 62 ter inzage gelegen. Het stond een ieder vrij om een zienswijze in te dienen tijdens deze terinzagelegging op basis van Awb Afdeling 3:4. Er is één zienswijze ingediend door de provincie Flevoland op 1 februari 2024. Ook hebben de ketenpartners brandweer Flevoland, OFGV en het Waterschap gereageerd op het plan. In deze reactienota wordt puntsgewijs ingegaan op de binnengekomen zienswijze, reacties en de gemeentelijke reactie hierop.

1. Samenhang tussen functies binnen en buiten het erf

Provincie maakt in haar zienswijze onderscheid tussen activiteit wonen, recreatieve voorzieningen en de meubelmakerij. Waar dit het geval is, geven wij dit aan in de reactienota.

- 1.1** In de toelichting ontbreekt volgens Provincie Flevoland een onderbouwing van de samenhang tussen de functies onderling (B&B, kleinschalige meubelmakerij en wonen) en tussen het erf en de Zeeheldenwijk. Zo wordt niet onderbouwd waarom er geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande schuur ten behoeve van de woningbouw.

Reactie gemeente:

- *De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld. De binding tussen functies op het erf en tussen het erf en de Zeeheldenwijk is duidelijker omschreven in paragrafen:*
- 1.2.1. Bestemmingsplan Zeeheldenwijk
 - 2.2.4. Koppeling van functies en gebruik
 - 3.2.3. Omgevingsprogramma Flevoland

Zoals in eerdere vastgestelde bestemmingsplan Zeeheldenwijk al aangegeven komen de erven Karel Doormanweg 62 en 64 op termijn binnen de bebouwde kom van de gemeente te liggen. Ongeacht waar het erf ontsloten wordt, maakt het erf binnen 10-15 jaar integraal onderdeel uit van het woongebied. De binding is hiermee een gegeven.

Hoe deze activiteiten naast elkaar kunnen bestaan is nader toegelicht in de hierboven genoemde paragrafen. Omdat volgens ons het wonen het zwaartepunt betreft op het perceel, heeft dit perceel een woonbestemming gekregen. De andere activiteiten (kleinschalige meubelmakerij en bed&breakfast) zijn hieraan ondergeschikt. Beide zijn te beschouwen als nevenactiviteiten bij het wonen. Deze activiteiten zijn goed in te passen bij de functie wonen. Wij vinden deze activiteiten een wenselijke ontwikkeling, gelet op de grote behoefte aan woningen die er is in het lagere segment en wij zien de b&b-activiteiten als een goede aanvulling op de reeds bestaande recreatieve voorzieningen. Omdat het de bedoeling is dat de b&b-activiteiten ook recreatief blijven, is er een bepaling opgenomen in de planregels over strijdig gebruik.

- *Voor het huidige en toekomstige gebruik van de historische montageschuur en de keuze om op het achtererf te bouwen verwijzen wij naar paragraaf 4.3.2 Cultuurhistorie. Het is wenselijk dat de schuur in originele staat behouden blijft. Daarnaast wordt de schuur gebruikt ten behoeve van de huidige woonfunctie en de kleinschalige meubelmakerij.*

Activiteit 1: woningen

- 1.2** De provincie geeft aan dat extra woningen creëren in het landelijk gebied niet (zomaar) mogelijk is. Dit kan uitsluitend verlopen via het experimentenkader. De provincie wil precedentwerking

voorkomen op erven in de nabijheid van stedelijk gebied. Tot slot staat er op het erf nog een domeinschuur waar woningen of andere activiteiten in gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente:

- *Wij delen de opvatting niet dat het hier gaat om een ontwikkeling in het landelijk gebied. Zoals hiervoor al opgemerkt maakt dit gebied integraal onderdeel uit van de nieuwe gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk, waarbij het cultuurhistorische ervencluster behouden blijft. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel reeds een woonfunctie ontvangen, met wijzigingsbevoegdheid. Dit is ook nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent dat hiermee ook het beleid voor ontwikkelingen in het landelijke gebied buiten beschouwing kan blijven. Omdat het dus gaat om planologisch en ruimtelijk verschillende gevallen, creëert dit initiatief geen precedent voor ontwikkelingen in het landelijke gebied.*
- *De schokbetonschuur en de andere schuur worden reeds gebruikt ten behoeve van de woonfunctie en/of de kleinschalige meubelmakerij.*

Activiteit 2: recreatieve voorzieningen

1.3 De provincie geeft aan dat zij graag wil weten hoe gekomen is tot het aantal van zes ruimten ten behoeve van bed & breakfast, en hoe dit gecombineerd wordt met de bedrijfsmatige ontwikkeling en de ontwikkeling van 3 extra woningen. Daarnaast is niet geheel duidelijk waarom er voor een woonbestemming wordt gekozen.

Reactie gemeente:

- *In paragraaf 2.2.4 is dit nader uiteengezet. Van belang hierbij om te vermelden is dat er reeds een ambachtelijke meubelmakerij gevestigd is, en dat het bestemmingsplan Zeeheldenwijk dit ook mogelijk maakte. Juist de combinatie van activiteiten maakt dat het hier gaat om een uniek concept waarbij bewoners en recreanten niet langs elkaar heen leven maar ook gezamenlijk activiteiten ondernemen. Het aantal van zes is gewenst vanuit de initiatiefnemer. Waarom er is gekozen voor een woonbestemming is hiervoor al toegelicht. Als aanvullende functie maken we bed&breakfast mogelijk. Dit is ook met een functie-aanduiding op de verbeelding weergegeven, en daarmee ook in oppervlakte begrensd.*

Activiteit 3: meubelmakerij

1.4 Er wordt een kleinschalige meubelmakerij mogelijk gemaakt op het erf. Randvoorwaarde voor de provincie is dat deze nevenschikkend is aan de hoofdbestemming. De huidige borgingswijze hiervan is in de ontwerp-versie nog niet voldoende geregeld in de planregels. De indiener adviseert deze bijvoorbeeld op te nemen in de lijst van aan huis gebonden bedrijvigheid.

Reactie gemeente:

- *Wij delen het standpunt niet dat de kleinschaligheid onvoldoende is geborgd. Niet alleen wordt de kleinschalige meubelmakerij begrensd op de verbeelding. Ook wordt in de begripsomschrijving van kleinschalige meubelmakerij verwezen naar het begrip beroep of bedrijf aan huis. Hierin wordt geborgd dat het bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning en worden criteria gesteld ten aanzien van milieucategorie en ruimtelijke uitstraling. In de toelichting onder 4.1.2 is verder de borging van het aspect geluid voor de functies op het erf opgenomen. Tot slot worden in het artikel met betrekking tot strijdig gebruik specifiek benoemd dat dit niet mag leiden tot onevenredige overlast (waarbij voldaan moet worden aan de wettelijke geluidnormen) en ook (productiegebonden) detailhandel ter plaatse is niet toegestaan. Gelet op deze criteria zien wij de kleinschaligheid afdoende geborgd in de planregels.*

2. Provinciaal belang

- 2.1** Provincie Flevoland mist een passage over het bijdragen van het plan aan de provinciale omgevingsvisie, - omgevingsverordening en het - omgevingsprogramma.

Reactie gemeente:

- *Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid is op deze onderdelen aangevuld.*

- 2.2** Een ander provinciaal belang betreft de bescherming van Natura2000-gebieden. De gebruikte Aerius betekenissen bij het bestemmingsplan zijn volgens de zienswijze achterhaald, gezien het feit dat de nieuwste calculator versie van 6 november niet is gebruikt.

Reactie gemeente:

- *De Aeriusberekeningen zijn opnieuw uitgevoerd. Het resultaat is gelijk aan de eerdere conclusies uit oktober. De bescherming van Natura-2000 is gezien de berekende stikstofdepositie geborgd. De Aeriusberekening is als bijlage bij de toelichting gevoegd.*

Overige overlegreacties:

3. Brandveiligheid

- 3.1** Bij de uitvoering vraagt de Veiligheidsregio Flevoland om aandacht voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatervoorziening conform de handreiking bereikbaarheid en bluswater brandweer Flevoland.

Reactie gemeente:

- *Het plan is voorzien in een rijbaan van ruim 4 meter. Ook is er ruimte op het erf geschikt als opstelplaats van minimaal 10m x 4m, waarmee voldaan wordt aan de bereikbaarheidseisen. De initiatiefnemer neemt brandveiligheid verder mee in de uitvoering.*

4. Water

- 4.1** De gewenste ontwikkeling heeft, zo blijkt uit het wateradvies van het Waterschap, beperkte gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. Wel wordt gewezen op de meldings- en/of vergunningplichten die bestaan voor handelingen in of nabij watersystemen.

Reactie gemeente:

- *De initiatiefnemer houdt contact met de gemeente over de riolering en eventuele handelingen in of nabij watersystemen. Mocht hiervan sprake zijn, dan zal een melding c.q. vergunning worden aangevraagd bij het Waterschap.*

5. Overige milieuaspecten

- 5.1** Door de OFGV wordt gewezen op de mogelijke aanwezigheid van een dieseltank op het terrein, zo blijkt uit het bodeminformatiesysteem (BIS).

Reactie gemeente:

- *Deze informatie is verouderd. De dieseltank is bij eerdere ontwikkelingen reeds gesaneerd.*

5.2 De nieuw te bouwen woningen en B&B eenheden zijn kwetsbare objecten. Externe veiligheid is daarom relevant voor deze ontwikkeling. Volgens de OFGV is dit belang voldoende geborgd, zo blijkt uit paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing/toelichting bij het plan.

Reactie gemeente:

- *Dit nemen wij voor kennisgeving aan.*

5.3 De nieuwbouwwoningen en B&B kamers geven wat betreft geluid geen beperkingen voor de nabije hobbymatige meubelmakerij. De afstand voldoet aan de richtlijnen van de handreiking VNG 'bedrijven en milieuzonering'. De richtafstand bedraagt 30 meter. Dit is juist verwoord in paragraaf 4.1.6. van de ruimtelijke onderbouwing/toelichting bij het plan, aldus de OFGV.

Reactie gemeente:

- *Het aspect geluid is voor de functies op het erf omschreven in paragraaf 4.1.2 van de aangepaste ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspunten en conclusies zijn ongewijzigd.*

5.4 Er is nog geen aandacht besteed aan het thema luchtkwaliteit volgens de OFGV.

Reactie gemeente:

- *De onderbouwing is hierop aangevuld in paragraaf 4.1.4.*

5.5 De vraag is gesteld namens gemeente Noordoostpolder of de ontwikkeling ook nog van invloed kan zijn op de spuitzonering voor agrariërs rondom het erf. Ook werd de vraag gesteld of de agrarische activiteiten rondom het perceel nog van invloed konden zijn op de voorgenomen ontwikkelingen en vice versa.

Reactie gemeente:

- *Wij zien hier geen risico voor het woonklimaat voor de Karel Doormanweg 62. Gemeente Urk is eigenaar van de gronden waar spuitzonering van toepassing zou zijn en borgt een goed woon en leefklimaat via pachtovereenkomsten. Mogelijkheden voor spuitzones worden tevens wettelijk ingeperkt door de nabijheid van sloten en de Urkervaart. De agrarische bedrijven waarvan direct aangezend aan het erf sprake was, zijn geen van alle meer actief. De woningen leveren derhalve geen beperkingen op voor de omgeving.*