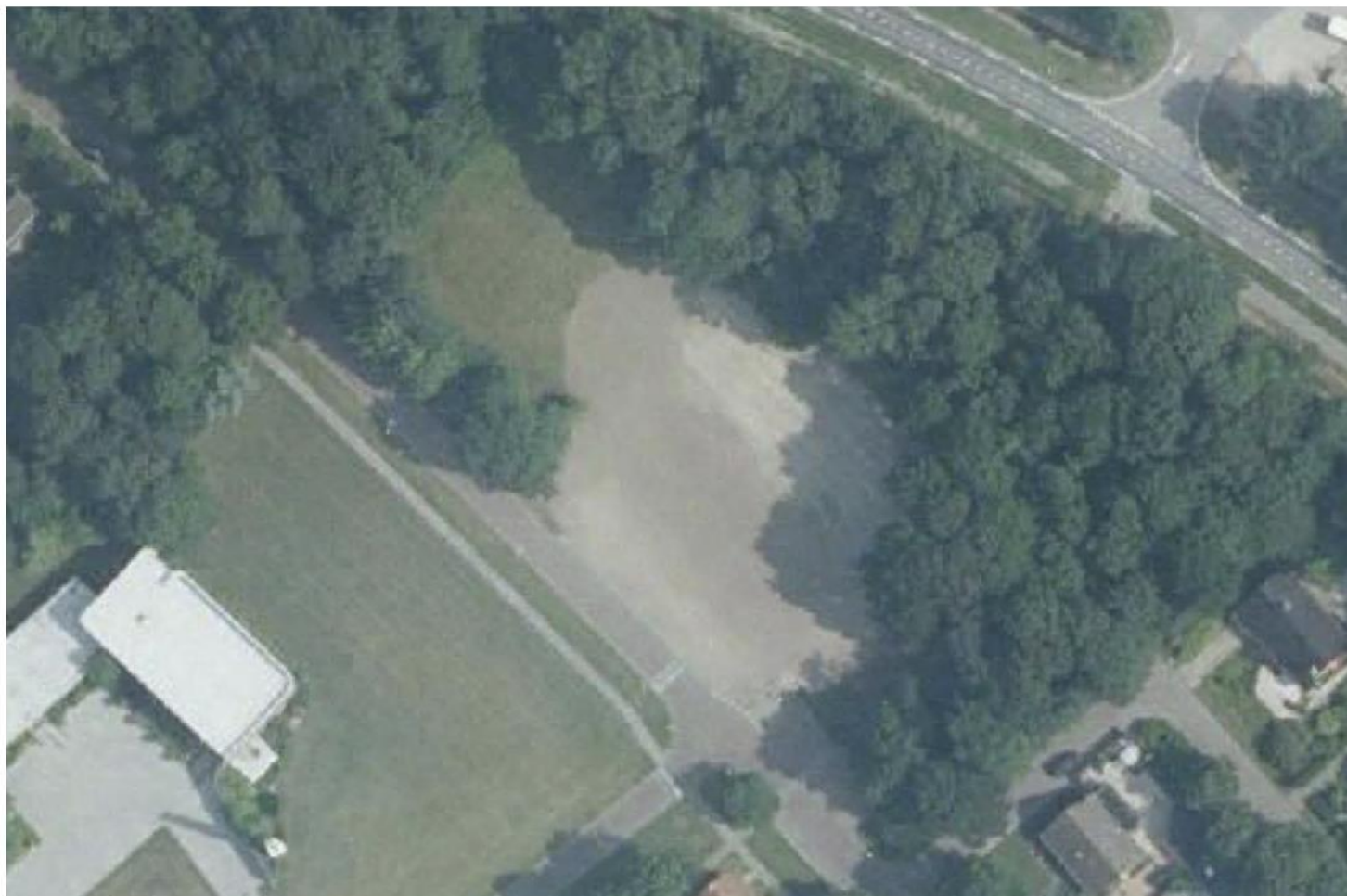




GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Bestemmingsplan “Tollebeek, Nimrodstraat”

Februari 2019

Vastgesteld



Bestemmingsplan "Tollebeek, Nimrodstraat"

Plannaam: "Tollebeek, Nimrodstraat"
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00627-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	22
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	ECOLOGIE	29
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	34
6.1	ALGEMEEN.....	34
6.2	WATERTOETS	34
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	40
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG.....	41
9.1	VOOROVERLEG	41
9.2	INSPRAAK/ZIENSWIJZEN.....	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42	
BIJLAGE 1	KAVELPLAN	43
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	44
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 4	HERBEMONSTERING BARIUM	46
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	47
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT: NORMALE PROCEDURE	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

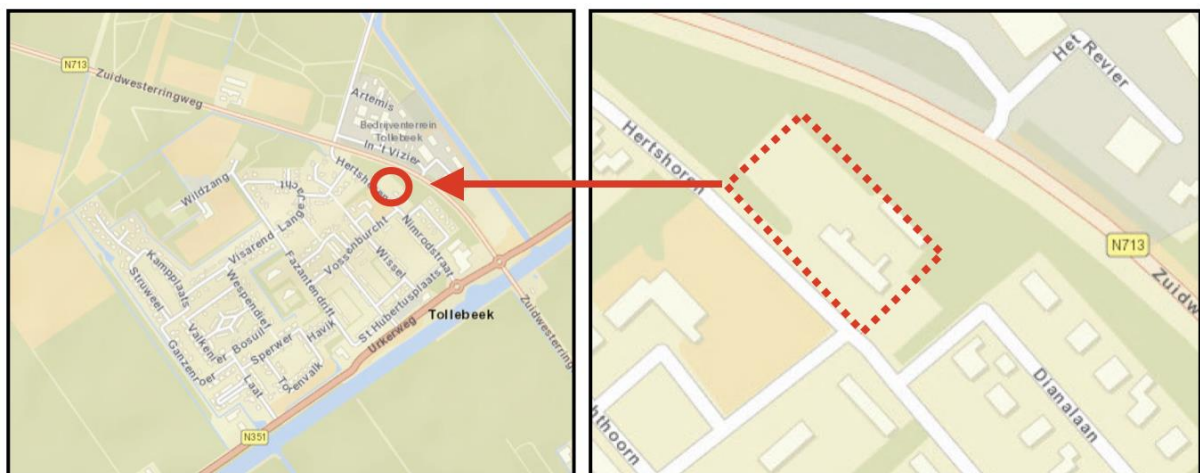
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Nimrodstraat te Tollebeek. Het betreft een voormalige schoollocatie. Het schoolgebouw is reeds gesloopt, waardoor het terrein momenteel braak ligt en grotendeels uit gras bestaat.

Het concrete voornemen betreft de herontwikkeling van de locatie naar een woonlocatie met vier 2-onder-1 kap woningen, twee woonblokken van in totaal zes woningen, een vrijstaande woning en een appartementencomplex bestaande uit een tiental seniorenappartementen. Tevens zal het buitenterrein opnieuw worden ingericht met parkeer- en groenvoorzieningen. Wanneer blijkt dat het appartementencomplex niet haalbaar is, zullen een viertal 2-onder 1 kap woningen worden gerealiseerd.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Tollebeek". Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het braakliggende terrein aan de Nimrodstraat in Tollebeek. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie EX, nummer 2. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Tollebeek en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Tollebeek en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Tollebeek, Nimrodstraat" bestaat uit de volgende stukken:

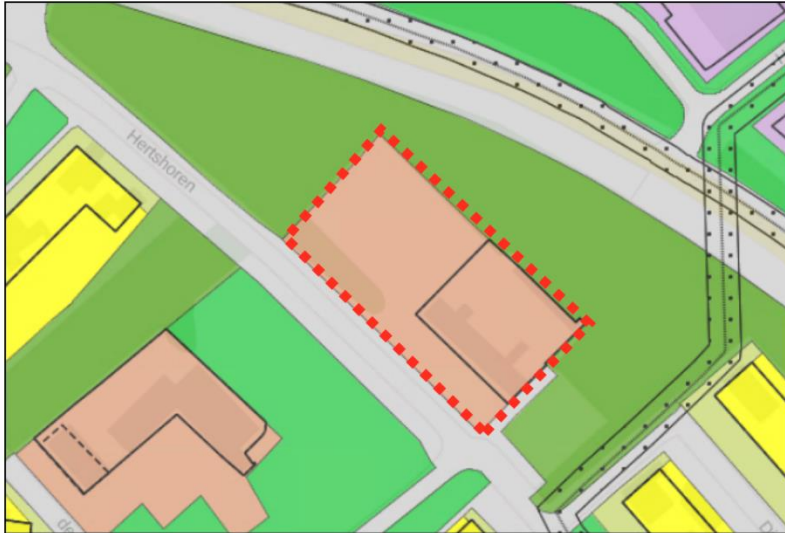
- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00627-VS01) en een renvooi
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- toelichting (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Planologisch regime

1.4.1 Huidig planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Tollebeek", dat op 22 maart 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven middels de rode stippellijn.



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

Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als "Maatschappelijk" en "Bos". De bestemmingen worden hierna toegelicht:

Maatschappelijk

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met als ondergeschikte functie de daarbij behorende horeca, kunstwerken en evenementen. Binnen deze bestemming is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak mogen worden gebouwd.

Bos

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bos, (hoog)opgaande afschermdende beplanting, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen (tot een oppervlakte van niet meer dan 500 m² per bestemmingsvlak). Verder zijn de gronden bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde, ontsluitingswegen, voet-, rijwiel- en ruitpaden, kunstwerken, nutsvoorzieningen en evenementen, met daarbijbehorende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), andere-werken en voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd en andere-werken en voorzieningen met inachtneming van gestelde bouwregels.

1.4.2 Strijdigheid

Zoals aangegeven heeft de locatie momenteel de bestemming "Maatschappelijk" en "Bos". Herontwikkeling van de locatie met woningbouw is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan op de locatie is daarom noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Tollebeek en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de toekomstige situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Noordoostpolder beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

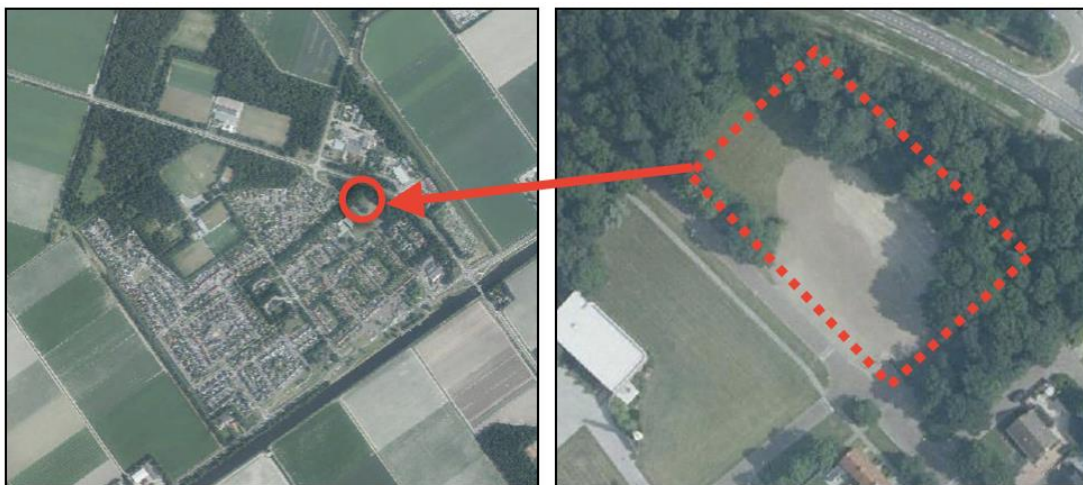
Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige plangebied en omgeving

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Tollebeek, aan de straten Nimrodstraat en Hertshoren. De straat Vossenburcht ligt ter hoogte van het plangebied en is haaks op de Nimrodstraat en Hertshoren gelegen. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit woningen. Ten zuidwesten van het perceel staat een kerk. Ten noorden van het perceel is een bedrijventerrein gelegen. Verder wordt het gebied in het noorden gekenmerkt door de provinciale weg N713 en een strook met bos. Het terrein, met een oppervlakte van 3062 vierkante meter, is braakliggend en bestaat momenteel grotendeels uit gras.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie plangebied (Bron luchtfoto: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Concreet gaat voorgenomen ontwikkeling uit van de bouw van vier twee-onder-één kap woningen, twee woonblokken van in totaal zes woningen, een vrijstaande woning en een appartementencomplex bestaande uit een tiental seniorenappartementen. Wanneer blijkt dat het appartementencomplex niet haalbaar is, zullen een viertal 2-onder 1 kap woningen worden gerealiseerd.

Deze locatie komt voort uit aangegeven woonwensen in de dorpsvisie van Tollebeek uit 2014 en een verder uitgeschreven ambitienota “Wonen en meer in Tollebeek”. In de dorpsvisie is beschreven dat de woningvoorraad voor ouderen onvoldoende is en een cluster van aangepaste seniorenwoningen gerealiseerd dient te worden.

Van belang is dat het stedenbouwkundig ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren. Hierdoor gaat de nieuwe bebouwing goed op in het bestaande straatbeeld en wordt het op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast.

3.1.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitstraling

De stedenbouwkundige indeling is voortgekomen uit het handhaven van de bestaande belijning in de omgeving. De rooilijnen van het naastgelegen woonerf worden verlengd. Hierdoor blijft de huidige bebouwingslijn- en richting gehandhaafd. Haaks op de hoofdroute bevinden zich secundaire routes welke toegang geven tot het woonerf. Haaks op deze secundaire routes zijn weer ondergeschikte routes aanwezig. Hierdoor moet de bereikbaarheid lopend en fietsend worden bevorderd. Ook deze route is een afgeleide van de haakse belijning op de hoofdroute in de bestaande situatie.

In afbeelding 3.1 is de kavelsituering weergegeven en zijn impressies van de gevels opgenomen. Benadrukt wordt dat het hier impressies betreffen. Deze impressies geven een beeld van de kwaliteit die met de herontwikkeling wordt nagestreefd. De daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp voor het gebouw kan op onderdelen hiervan afwijken. Voor een gedetailleerde weergave van de kavels wordt verwezen naar bijlage 1.



Afbeelding 3.1: Impressies van de gevels en kavelsituering (Bron: Team 2 Studio voor de bouwkunst ontwerpers)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

3.2.1.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²), kortweg OAD van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In een gebied met een hoge OAD is het aanbod en de kwaliteit – van andere vervoerswijzen over het algemeen groter dan in een gebied met een lage OAD. Daarom worden in een gebied met een hoge stedelijkheidsgraad lagere parkeernormen toegepast. Daarnaast kan een onderscheid worden gemaakt naar de stedelijke zone (centrum, schil, rest bebouwde kom, buitengebied) van een gemeente.

De Noordoostpolder valt qua stedelijkheidsgraad - in zijn geheel - in de categorie "matig stedelijk". Er is echter een duidelijk verschil tussen Emmeloord en de rest van de gemeente. De dorpen en het buitengebied hebben een veel lagere OAD dan Emmeloord. Daarom heeft de gemeente een verdeling in stedelijkheidsgraad toegepast. De kern Tollebeek is hierbij aangewezen als "niet stedelijk".

3.2.1.2 Situatie plangebied

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een woongebied van in totaal eenentwintig woningen. Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Hieronder wordt per woning de verkeersgeneratie per etmaal aangegeven. Vervolgens zal de totale verkeersgeneratie voor het plangebied berekend worden.

Type woning	Eenheden	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	1	8,2
Koop, twee-onder-een-kap	4	7,8
Koop, tussen/hoek	6	7,4
Koop, etage	10	7,4
Totaal	21	157,8

Tabel 1. De verkeersgeneratie in het plangebied

Uit de tabel blijkt dat de woningen een totaal aan 158 vervoersbewegingen per etmaal genereren.

3.2.2 Parkeren

De gemeente Noordoostpolder beschikt over een eigen parkeernota. Deze parkeernota is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016'. De beleidsnotitie is gebaseerd op de richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In de gemeentelijke beleidsnotitie wordt, in tegenstelling tot de CROW-publicatie, uitsluitend onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen 'centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Op basis van de beleidsnotitie wordt de dorpskern Tollebeek gerekend tot 'rest bebouwde kom'.

Binnen het plangebied zullen er in de toekomst in totaal eenentwintig woningen aanwezig zijn. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de parkeerbehoefte is in de toekomstige situatie.

Type woning	Eenheden	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	1	2,3
Koop, twee-onder-een-kap	4	2,2=8,8
Koop, tussen/hoek	6	2,0=12
Koop, etage	10	2,1=21
Totaal	21	44,1

Tabel 2. De parkeerbehoefte in het plangebied

Uit de tabel blijkt dat voor de woningen minimaal 44 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee wordt verplicht dat er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het plangebied wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen weg, hierdoor wordt tevens voorzien in de opvang van de toename van de verkeersgeneratie. De appartementen en de twee woonblokken hebben losse parkeervoorzieningen. De twee onder een kap woningen hebben eventueel een parkeerplaats op eigen terrein. De situering van de parkeerplekken is aangegeven in het Kavelplan, opgenomen in bijlage 1 van dit plan. De aspecten parkeren en verkeer vormen hiermee geen belemmering voor het initiatief.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en

geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is het van belang om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In diverse uitspraken heeft de Raad van State meer duidelijkheid geschapen over het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van eenentwintig woningen met bijbehorende voorzieningen. Gelet op het vorenstaande en het feit dat deze functie wordt gerealiseerd door herontwikkeling dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functie. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De woningen binnen dit plan zijn uit te voeren als levensloopbestendig en hierdoor geschikt voor ouderen. Deze locatie komt voort uit aangegeven woonwensen in de dorpsvisie van Tollebeek uit 2014 en een verder uitgeschreven ambitienota "Wonen en meer in Tollebeek". In de dorpsvisie is beschreven dat de woningvoorraad voor ouderen onvoldoende is en een cluster van aangepaste woningen gerealiseerd dient te worden. Voorliggend plan voorziet hierin. Er is sprake van een kleinschalige lokale ontwikkeling die geen gemeentegrens-overschrijdend karakter heeft. De uitbreiding is naar aard en hoeveelheid passend bij de schaal en behoefte van het dorp. Gelet op vorenstaande kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot Tollebeek en omgeving.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' wordt aangegeven dat veel woningen in de gemeente ongeveer 60 jaar oud zijn en fysiek versleten raken. Daarnaast zijn de woonwensen veranderd, tegenwoordig willen mensen meer ruimte en worden hogere eisen gesteld aan comfort, uitstraling, identiteit en energieprestaties. Het accent ligt daarbij op inbreiding.

In de dorpsvisie is beschreven dat de woningvoorraad voor ouderen in Tollebeek onvoldoende is en een cluster van aangepaste seniorenwoningen gerealiseerd dient te worden. Daarnaast is in de visie beschreven dat negen procent van de inwoners momenteel 65 jaar en ouder is en dat deze groep de komende jaren groter zal worden. Omdat deze groep graag in Tollebeek wil blijven wonen, is het van belang dat voldoende woningen beschikbaar zijn. Voorliggend plan voorziet in het herontwikkelen van een woonlocatie met vier 2-onder-1 kap woningen, twee woonblokken van zes woningen, een vrijstaande woning en een appartementencomplex bestaande uit een tiental seniorenappartementen. De woningen zijn levensloopbestendig uit te voeren en

hierdoor met name geschikt voor ouderen. Door de herontwikkeling wordt leegstand (van een oud schoolgebouw) voorkomen.

Met de te realiseren woningen wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in Tollebeek. Voor een nadere toelichting op de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.3 waarin het plan nader wordt getoetst aan de gemeentelijke woonvisie.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Tollebeek. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

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

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

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

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

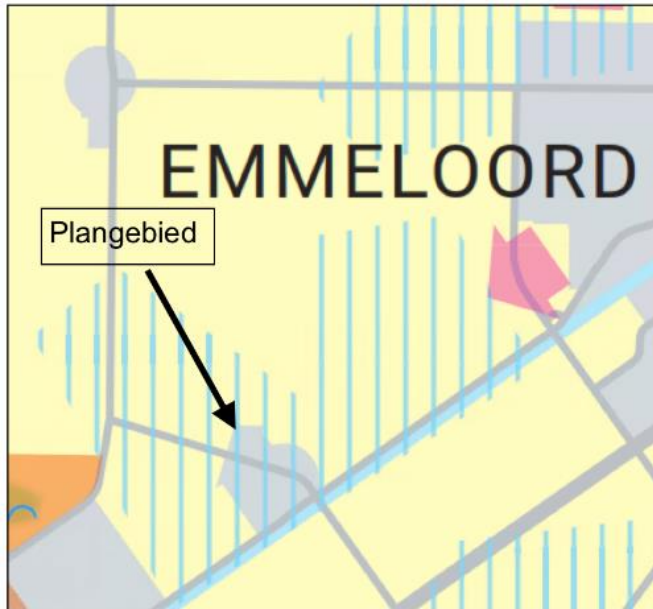
4.2.2 Omgevingsplan Flevoland

4.2.2.1 Algemeen

In 2006 is het Omgevingsplan Flevoland door Provinciale Staten vastgesteld. In het omgevingsplan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Omdat beleid niet statisch is, zijn er sinds de vaststelling op 2 november 2006 veel beleidsaanpassingen geweest. Deze partiële herzieningen, uitwerkingen en afwijkingen waaronder experimenten van vastgelegd in een geconsolideerde versie. De provincie Flevoland heeft op 8 november 2017 de Omgevingsvisie Flevoland Straks vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt het visiedeel van het omgevingsplan. De beleids- en uitvoeringsdelen uit het Omgevingsplan 2006 zullen gefaseerd worden vervangen door onder meer programma's en regels in een omgevingsverordening.

Het omgevingsplan is een samenvoeging van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Door de samenvoeging zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd. De provincie stelt als voorwaarden voor een evenwichtige groei: het behoud en het verbeteren van de kwaliteit van de samenleving, het milieu, het water, de natuur en het landschap. In het

omgevingsplan wordt onder andere ingegaan op de uitgangspunten voor het landelijk gebied. Het Omgevingsplan is ook beeldend weergegeven op een visiekaart. Het plangebied is gelegen in de kern Tollebeek, wat wordt aangemerkt als 'Stedelijk gebied 2015'. Daarnaast ligt het perceel in het 'aandachtsgebied wateroverlast en beperkte drooglegging in 2050'. Een uitsnede van deze visiekaart wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.1: Visiekaart Omgevingsplan Flevoland (Bron: Provincie Flevoland)

4.2.2.2 Stedelijk gebied

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

De vitaliteit van steden en dorpen wordt mede bepaald door het voorzieningen- en werkgelegenheidsaanbod binnen de stedelijke hoofdstructuur waarin de steden en dorpen functioneren. Van belang is dat de Flevolandse steden en dorpen hierin een eigenstandige positie hebben. Dit betekent een compleet basisaanbod van voorzieningen in de hoofdkernen. Voor de overige kernen geldt dat het voorzieningenniveau en het aanbod van werkgelegenheid compleet moet zijn in samenhang met kernen in de nabijheid.

4.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

Het voornemen voorziet in het herontwikkelen van het plangebied tot woonomgeving. De ontwikkeling brengt met zich mee dat het woningaanbod wordt vernieuwd, waarmee invulling wordt gegeven aan de lokale woningbehoefte. De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep, waaronder gezinnen en ouderen. Hierdoor sluit het initiatief goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek 'Het Verhaal van Flevoland'). Vooralsnog is de beleidsmatige kant van het provinciaal beleid nog in uitwerking. Daarom wordt wat beleid betreft nog verwezen naar het Omgevingsplan Flevoland 2006.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten worden hierna behandeld.

4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Ambitie bevolking en wonen

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

Vernieuwen van binnenuit

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

De onzekerheid op de woningmarkt en de afnemende woningbehoefte maakt een zorgvuldige, stapsgewijze ontwikkeling noodzakelijk. Het accent ligt op vernieuwing van binnenuit, op inbreiding in plaats van alleen maar uitbreiding. Geplande en nog niet in ontwikkeling zijnde uitbreidingen bij de dorpen vervallen. De overige (grotere) nieuwe woningbouwlocaties in de dorpen en Emmeloord worden niet in één keer ontwikkeld, maar steeds gedoseerd en gefaseerd in kleine afrondbare eenheden. Het plangebied is op de structuurvisiethemakaart 'Bevolking en wonen' aangeduid als woningbouwlocatie in ontwikkeling.

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

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van in totaal eenentwintig woningen. Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van het dorp Tollebeek (zie ook paragraaf 4.3.2 en 4.3.4). Met het plan krijgt de locatie een passende invulling die aansluit op de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Tot slot is de locatie aan te merken als binnenstedelijke locatie, waardoor er aangesloten wordt bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

4.3.2 Woonvisie Noordoostpolder

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in februari 2013 de 'Woonvisie Noordoostpolder 2.0; Vernieuwing van binnenuit' vastgesteld. Hierin staat wat de visie is op het wonen, de rol van de gemeente en de wijze van samenwerken met partners. Er is veel aandacht voor vernieuwing van het bestaande.

Er ligt een grote en complexe vernieuwingsopgave in de gemeente. In paragraaf 3.3 van de woonvisie wordt dit uiteengezet.

- Veel woningen en woongebieden zijn tegelijk gerealiseerd. Veel van het toen gebouwde passeert de leeftijdsgrens van 60 jaar. Woningen vragen om technische en energetische vernieuwing en/of transformatie. Ook de openbare ruimte vraagt her en der om een update.
- De oudere woonbuurten zijn stedenbouwkundig en soms ook architectonisch erfgoed. Hier ligt een duidelijke relatie met het DNA van de dorpen en het DNA van Emmeloord. Hiermee dient zorgvuldig te worden omgegaan.
- Het 'gewoon goed wonen' blijft beslist mensen aanspreken, maar de vraag neemt af en het aanbod is groot. Dat geldt voor de dorpen en in iets mindere mate voor de wijken van Emmeloord. Mensen vragen om meer variatie, ruimte en groen, of juist om 'rustig maar stedelijk' wonen. Het toevoegen van nieuwe woonmilieus biedt kansen.

De financiële middelen voor de vernieuwing zijn schaars. Het stellen van prioriteiten en het afstemmen van maatregelen vraagt om duidelijke keuzes. Dit vraagt om nauwe samenwerking met partners zoals: bewonersvertegenwoordigers, de woningbouwcorporatie, zorgpartijen en onderwijsorganisaties.

4.3.2.2 Duurzaam leefbare dorpen

De Noordoostpolder kent tien kleine dorpen. De dorpen zijn allemaal anders, maar hebben een gezamenlijke geschiedenis. Kenmerkend voor de dorpen is de nog steeds sterke sociale samenhang en het organiserend vermogen van bewoners die er een binding hebben. Kenmerkend is ook de slijtage van de oude delen van de woningvoorraad, de afname van het voorzieningenaanbod en een beperkt onderscheidend vermogen (weinig differentiatie) ten opzichte van elkaar. Dit is terug te zien in cijfers: meer mensen trekken naar Emmeloord of de polder uit, zowel jongeren als ouderen. Veel dorpen krimpen. Dit heeft vooral impact op de mensen die wél in de dorpen blijven wonen en daar geworteld zijn.

Om de dorpen leefbaar te houden word ingezet op de volgende thema's

1. Opstellen van dorpsvisies/plannen;
2. Voorzieningen in de dorpen: krachten bundelen;
3. Woningvoorraad: focus op vernieuwing van binnenuit;
4. Focus op de dorpskernen: voorraad, omgeving, voorzieningen;
5. 'Kleur' geven aan dorpen en buurten.

Voor Tollebeek is reeds een dorpsplan opgesteld, hier wordt in subparagraaf 4.3.4 nader op ingegaan. Wat betreft de woningvoorraad wordt aangegeven dat inbreiding altijd de voorkeur heeft voor uitbreiding.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheden voor de bouw van vier twee-onder-één kap woningen, twee woonblokken van in totaal zes woningen, een vrijstaande woning en een appartementencomplex bestaande uit een tiental seniorenappartementen. Hiermee wordt de lokale kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte ingevuld op een wijze die het dorp in haar Dorpsplan Tollebeek heeft aangegeven (zie ook subparagraaf 4.3.4). Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie Noordoostpolder.

4.3.3 Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Noordoostpolder heeft de afgelopen jaren intensief gesproken met de dorpen over de eigen dorpsvisie en de uitvoering daarvan. Het dorp geeft met de dorpsvisies zelf richting. Er liggen resultaten van de bevolkingsprognose en diverse onderzoeken. Bekend is wat nog ligt aan uitbreidingsgrond en er zijn steeds meer mogelijke inbreidingslocaties bekend.

Alles wat bekend en gewenst is, is bij elkaar gebracht. Dit heeft geleid tot een confrontatie die leidt tot een ontwikkelperspectief. Met ieder dorp afzonderlijk is dit perspectief nog een keer besproken met de vraag of dit het juiste beeld is. Het resultaat is dat er nu een gedragen basis ligt om op verder te bouwen.

4.3.3.2 Ontwikkelperspectief Tollebeek

In het 'Ontwikkelperspectief Tollebeek' is aangegeven dat alleen inbreiding en geen uitbreiding in het dorp Tollebeek mogelijk is. De projectlocatie is als inbreidingslocatie aangewezen.

Strategie

- Ontwikkeling op inbreidingsplekken op basis van dorpsvisie
- Ontwikkeling locatie Mariaschool in afstemming met het dorp door marktpartij

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de ontwikkelperspectievenkaart van Tollebeek opgenomen. De projectlocatie is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Tollebeek (Bron: gemeente Noordoostpolder)

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie zoals aangewezen in 'Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder'. Met het plan wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in de kern Tollebeek. Er is sprake van woningbouwdifferentiatie, waardoor de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep waaronder ouderen. Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met het gestelde in de Ontwikkelperspectieven voor het dorp Tollebeek.

4.3.4 Dorpsvisie Tollebeek

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Noordoostpolder heeft het voornemen voor alle dorpen dorpsvisies te maken. Voor het dorp Tollebeek is hiertoe de 'Dorpsvisie Tollebeek' opgesteld. De Dorpsvisie Tollebeek is tot stand gekomen in een samenwerkingsverband tussen Vereniging voor Dorpsbelang Tollebeek, gemeente Noordoostpolder en Grontmij. Grontmij heeft opdracht gekregen van Vereniging voor Dorpsbelang Tollebeek om het proces voor het opstellen van het plan te begeleiden en het plan te schrijven. De dorpsvisie heeft een tijdshorizon van elf jaar (tot 2025).

In het dorpsplan is de identiteit van het dorp Tollebeek beschreven en verbeeld. Deze identiteit wordt geformuleerd in termen van kernkwaliteiten, kernwaarden en toekomstbelofte van het dorp. De identiteit – de eigenheid van het dorp – is de basis voor de toekomstvisie van het dorp op de langere termijn.

4.3.4.2 Toetsing initiatief aan Dorpsvisie Tollebeek

Een belangrijk aspect in het dorpsplan is de behoefte aan voldoende woonruimte en een prettige woonomgeving voor ouderen. Doordat de locatie reeds is opgenomen als inbreidingslocatie wordt met de voorgenomen ontwikkeling hierin voorzien. Voorliggend bestemmingsplan is hiermee in lijn met de ambities die zijn geformuleerd in het 'Dorpsvisie Tollebeek'.

4.3.5 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016 & Beeldkwaliteit

4.3.5.1 Algemeen

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

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

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

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

Uit onderstaande uitsnede van de welstandsgebiedenkaart blijkt dat de beoogde woningen (door middel van de blauwe cirkel aangeduid) in het welstandsgebied ligt.



Afbeelding 4.3 Uitsnede welstandsgebiedenkaart Welstandnota (Bron: gemeente Noordoostpolder)

Door de ligging van het plangebied en de grootte van het ontwikkelingsproject, is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. De volgende beeldkwaliteitscriteria zijn van toepassing, ingedeeld naar criteria voor respectievelijk plaatsing, vormgeving, detail/ materiaal/ kleur en erfafscheiding.

Plaatsing

1. De woningen zijn geplaatst in de rooilijn;
2. De voorgevel is georiënteerd op/ naar de openbare weg;
3. Bij hoekwoningen zijn alle gevels aan de op openbare weg georiënteerd op de openbare weg.

Vormgeving

1. De rijwoningen en 2-onder-1 kap bestaan uit twee lagen met kap;
2. De hoofdvorm is voorzien van een zadeldak, met uitzondering van appartementengebouw;
3. Ook in de vormgeving de oriëntatie op de openbare weg laten terugkomen;
4. Geen blinde gevels gericht naar de openbare ruimte;
5. Een onderlinge verwantschap in vormgeving van de verschillende typen woningen bewerkstelligen.

Detail/ materiaal/ kleur

1. Een architectuur die aansluit op de huidige mix van traditioneel en modernistisch en op een eigentijdse manier het DNA van Tollebeek vertaalt;
2. draag zorg voor onderlinge samenhang, de bebouwing vormt architectonisch één familie;
3. Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
4. Steenkleur bruin tot bruin-rood, dakkleur antraciet tot zwart
5. Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) moeten een eenheid vormen
6. met de architectuur;
7. Geen sterk afwijkend en/ of uitgesproken kleurgebruik met uitzondering van witte accenten.

Erfafscheidingen

1. Erfafscheidingen vormen integraal onderdeel van het ontwerp van de woningen en worden mee ontworpen;
2. Erfafscheiding kennen achter het verlengde van de voorgevel, een evenredige afwisseling van beplanting en schutting;
3. Voor, het verlengde van, de voorgevel is alleen een groene erfafscheiding van maximaal één meter hoog toegestaan.

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

De te bouwen woningen zullen te zijner tijd worden getoetst op basis van de bestaande welstandscriteria.

4.3.6 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder

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

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

Landelijke eisen

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

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

Een gemeente kan een ontheffing verlenen waardoor toch op het gasnet aangesloten mag worden. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties waarbij grote maatschappelijke effecten ontstaan door het niet aansluiten op gas. Aangezien voor de geplande woningen technische oplossingen beschikbaar en financieel haalbaar zijn voor aardgasloos wonen, verleent de gemeente voor deze locatie geen ontheffing.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies heeft in het kader van wegverkeerslawaaï een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Van de nabijgelegen provinciale weg N713 (Zuidwesterringweg) zijn volgens de provincie geen tellingen of prognoses bekend. Deze weg dient ter ontsluiting van noord Tollebeek en het agrarisch gebied ten noorden van de lijn Tollebeek-Urk. Vanwege het ontbreken van tellingen en prognoses is voor het onderzoek gebruikt gemaakt van de omgekeerde rekenmethode.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Nimrodstraat en Zuidwesterringweg op de maatgevende gevels maximaal 45 respectievelijk 47 dB bedraagt. Hierdoor is geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij 48 dB mag de intensiteit op de Nimrodstraat en de Zuidwesterringweg met 100 respectievelijk 25% toenemen. Een dergelijke toename is niet realistisch.

Voor de geplande woningen is voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Sigma Bouw & Milieu heeft in voorliggend geval een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+3 t/m 7+9+10) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 2+8+11 t/m 16) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (1.1-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2+3+4) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (4.1-5.1 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de tussenwaarde en bodemindex-waarde (>0.5).

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en bodemindex waarde (>0.5) (waarde voor nader onderzoek) en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het matig verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 hangt naar verwachting op voorhand niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. Ter verificatie hiervan is het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte barium (zware metalen). De resultaten van deze herbemonstering is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna worden de resultaten nader toegelicht.

Met betrekking tot het voorkomen van barium in het grondwater geldt het volgende; in Nederland worden in het grondwater vaker matig tot sterk verhoogde concentraties aan barium aangetroffen. Indien er geen sprake is van een aantoonbare antropogene bron, kan gesteld worden dat er sprake is van een natuurlijke verhoogde achtergrondconcentratie. Deze waarden kunnen sterk fluctueren.

In dit geval is er geen fluctuatie aangetoond, maar is er ook geen sprake van een duidelijke bron. Vermoedelijk betreft het een natuurlijke verhoging. Dit komt wel vaker voor, maar is niet eerder in dit gebied aangetoond.

Voor het wijzigingen van het bestemmingsplan vormt de verhoogde gehalte Barium geen bezwaar. Ook zijn de risico's beperkt omdat er geen opname is door mens en dier. De (toekomstige) woningen staan niet in het grondwater, waardoor er geen contact is met het grondwater.

Mogelijk dat tijdens de bouwphase er grondwater onttrokken moet worden. Afhankelijk van de hoeveelheid en waarop er geloosd wordt kunnen hier beperkingen en/of voorwaarden aan vastzitten. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal dit worden beoordeeld.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de zwarte cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Buisleiding Gasunie

Op circa 60 meter van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding (N-500-53) van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 114 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Gelet hierop ligt alleen de vrijstaande woning binnen het groepsrisico-aandachtsgebied. In paragraaf 5.4.2.2 wordt het groepsrisico van de gasleiding beschreven.

Transport gevaarlijke stoffen

Op circa 270 meter afstand van het plangebied is de provinciale weg N351 gelegen. Over de weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Voor de weg is geen risicocontour vastgesteld, waardoor de route geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.4.2.1 Plaatsgebonden risico

Op basis van de risicokaart kent de gasleiding geen risicocontour (10-6), waardoor nadere verantwoording van het plaatsgebonden risico niet noodzakelijk is.

5.4.2.2 Groepsrisico

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd.

Locatiespecifieke aspecten

In voorliggend geval dient tevens te worden getoetst aan de locatiespecifieke aspecten.

Bereikbaarheid van de hulpdiensten

Een locatie moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De toekomstige woningen zijn door de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg goed bereikbaar. Het perceel ligt binnen de kern Tollebeek, waardoor ook hierdoor voor de hulpdiensten geen problemen optreden.

Nabijheid bluswatervoorzieningen

Voor zich spreekt dat de bluswatervoorziening afgestemd moet zijn op de mogelijke calamiteiten en dat die goed bereikbaar zijn. Door de goede bereikbaarheid kan de brandweer snel ter plaatse zijn. Door de nabijheid van de Urkervaart op circa 300 meter kan worden voorzien in een eventuele secundaire blusvoorziening.

Gebouwinrichting

Bouwtechnisch en op het vlak van inrichting van het gebouw kunnen ook veel maatregelen genomen worden. Door de entree van de bron af te bouwen neemt het risico af. Maatregelen ten aanzien van de inrichting van gevels en het materiaalgebruik dragen bij. En door ruimtes, waar veel wordt verbleven, van de leiding af te bouwen, daalt het effect bij een calamiteit ook.

Voorbereiding rampenbestrijding

Naast fysieke maatregelen is de organisatie omtrent mogelijke calamiteiten van groot belang. De gemeente Noordoostpolder heeft daarvoor een crisisplan. Daarin worden op algemeen niveau afspraken gemaakt wat te doen bij een crisis, waarbij nog niet op voorhand exact is bepaald wat de oorzaak van de crisis is.

Ontwikkelingsspecifieke aspecten

In voorliggend geval dient tevens te worden getoetst aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen.

- **Bereikbaarheid:** Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het voorliggend geval blijft de bereikbaarheid van het plangebied onveranderd. Er is tevens sprake van voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- **Ontvluchten van het gebied:** In het gebied worden seniorenappartementen volgens de nieuwste bouwstandaarden gerealiseerd. De appartementen worden uitgerust met een trappenhuis en lift. Ook de overige woningen worden gebouwd volgens de nieuwste bouwstandaarden, waardoor de woningen veilig zijn te ontvluchten ten tijde van een eventuele calamiteit.
- **(Zelf)redzaamheid:** (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend geval betreft het woningen voor een oudere doelgroep, van mensen op die leeftijd kan over het algemeen worden verwacht dat deze (zelf)redzaam zijn.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in een onevenredige toename van het groepsrisico ter plaatse.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden

uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. In voorliggend geval kan worden uitgegaan van een rustig gebiedstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). In de geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

Voor het overgrote deel bevindt het plangebied zich in de nabijheid van reguliere burgerwoningen. De woonfunctie brengt geen milieubelastende werking met zich mee.

Bedrijventerrein

Ten noorden van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen met bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het bedrijventerrein is op circa 70 meter afstand van het plangebied gelegen. Van onevenredige hinder ten gevolge van het bedrijventerrein ter plaatse van de woningen is niet aan de orde.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Urkerweg 32

Op circa 550 meter afstand ten noordoosten van het plangebied, aan de Urkerweg 32 is een rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen. De VNG richtafstand van de installatie ten opzichte van de beoogde woonlocatie is 300 meter. Gezien de onderlinge afstand (550 meter) vormt deze inrichting geen belemmering voor het initiatief op deze locatie.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

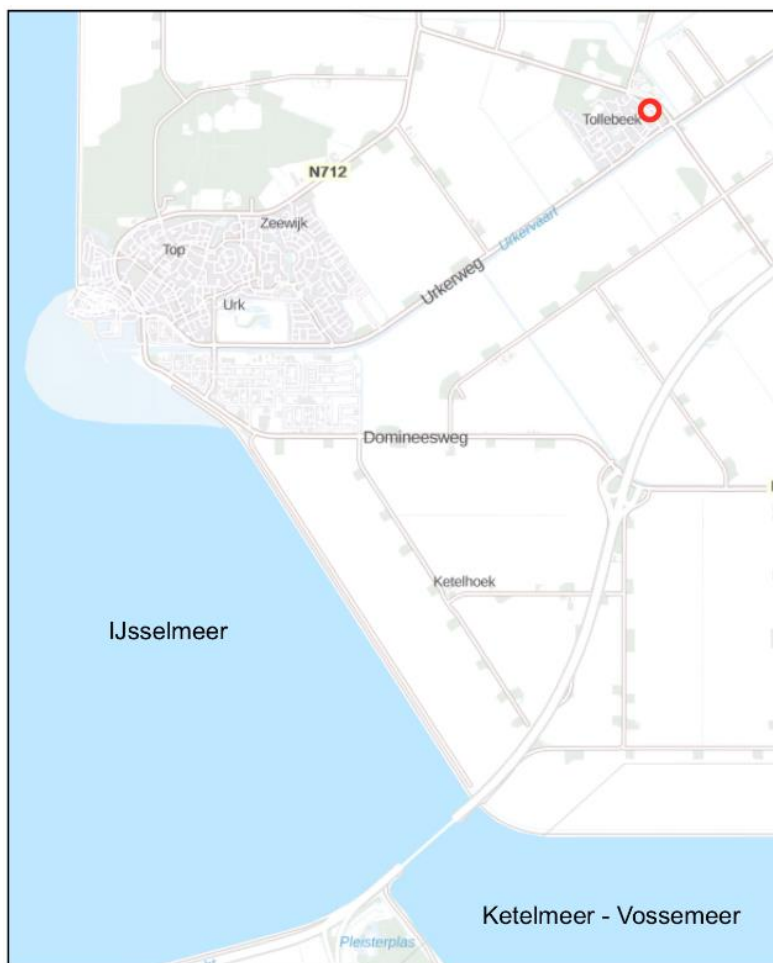
In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.6.3 zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuidwesten van het plangebied op circa 5,4 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied "IJsselmeer". Het natura 2000-gebied "Ketelmeer-Vossemeer" is gelegen op circa 7,4 kilometer afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden wordt hierna weergegeven. Gezien deze grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

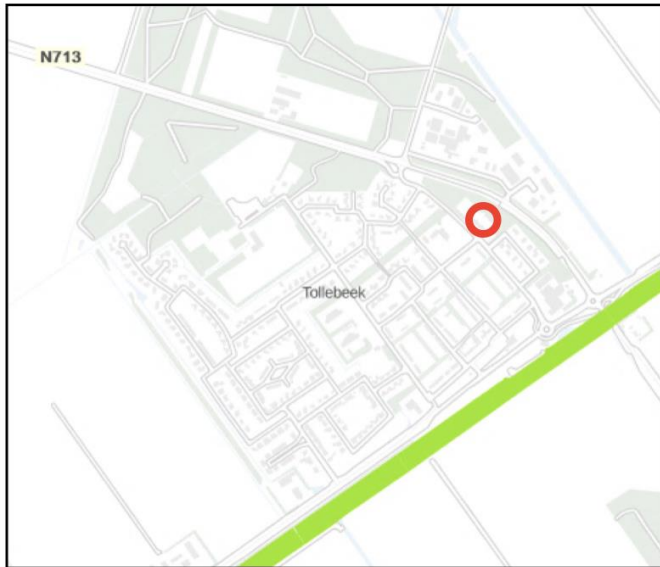


Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000- gebied (Bron: Provincie Flevoland)

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederlands (NNN)

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 300 meter afstand van het plangebied en betreft de waterloop Urkervaart.

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



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Alleen de mol bezet er mogelijk incidenteel een rust- en/of voortplantingslocatie. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen beschermde diersoorten verwond of gedood en worden geen (winter)rust- en/of voortplantingslocaties in het plangebied beschadigd of vernield. De mol is niet beschermd.

5.6.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

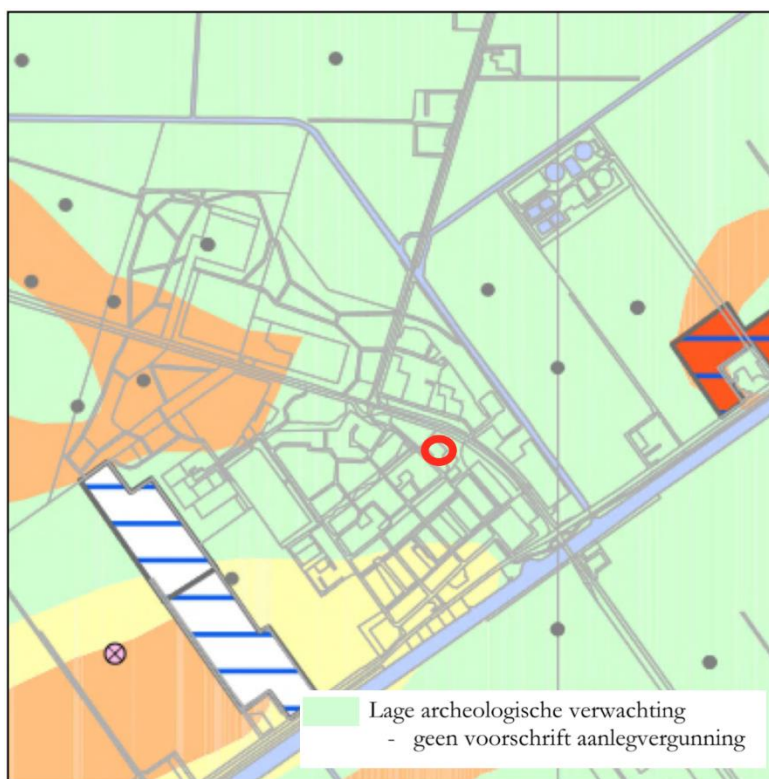
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Noordoostpolder beschikt over een eigen archeologische beleidsadvieskaart. Een uitsnede is hierna weergegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Noordoostpolder

Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat de beoogde projectlocatie een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor gebieden met een lage verwachting geldt geen onderzoeksplicht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.1.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) is de opvolger van WPB2+ en bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren.

De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema 'water en ruimte'. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

6.1.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland

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

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

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

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

6.2 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.1 Watertoetsproces

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Het Waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten op in het plangebied.

Voor deze locatie is op 3 augustus 2018 de digitale watertoets uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een toetsresultaat met het kenmerk 20180803-37-18470. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante waterspecten.

Veiligheid

Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Voldoende water

Wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Tollebeek. Ten behoeve van de plantontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

In het plangebied zal verharding gerealiseerd worden door de bouw van woningen. Dit in de plaats van een voormalige schoolgebouw (Mariaschool), welke na 2013 is gesloopt. 2013 is het jaar dat de beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' door het waterschap is vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden oftewel de nulsituatie. Dit betekent dat, hoewel het schoolgebouw inmiddels is gesloopt, het totaal aan verhard oppervlak van de voormalige schoollocatie afgetrokken kan worden met de toename van het verhard oppervlak van het voorliggend plan. De totale oppervlakte in vierkante meter wordt dan 2098 (voorliggend plan) minus 1916 (hoeveelheid verharding voormalige school): 182 vierkante meter.

Uit de berekening blijkt dat sprake is van een marginale netto toename van het verhard oppervlak. Hierdoor blijft de toename ruim onder de ondergrens van 750 vierkante meter in stedelijk gebied, waardoor compenserende maatregelen in voorliggend plan niet nodig zijn.

Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Door de nieuwe ontwikkeling ontstaan nieuwe hemelwaterstromen afkomstig van verharding en daken. Wanneer de hemelwaterstromen afkomstig van de nieuwe daken worden aangesloten op het bestaande hemelwaterriool dat uitkomt in oppervlaktewater, of als deze hemelwaterstromen (deels) rechtstreeks worden

geloosd in nieuw te realiseren oppervlaktewater wordt geadviseerd om geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken voor de betreffende daken en afvoerleidingen.

Huishoudelijk afvalwater

Afvalwater afkomstig van de woningen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Met inachtneming van de uitgangspunten van de watertoets en het advies van het waterschap, wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor het onderhavig plan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (artikel 6)*

In dit artikel wordt bepaald dat bestaande (legale) afwijkingen toegestaan zijn.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied’ het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte aanpassen dan wel toevoegen ten behoeve van de bouw van maximaal 4 twee-aaneen gebouwde woningen.

- *Overige regels (Artikel 10)*

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de parkeergelegenheid in het plangebied.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Verkeer (Artikel 3)

Er is een verkeersbestemming opgenomen ter plaatse van de aan te leggen ontsluitingsweg. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, kunstwerken, nutsvoorzieningen, evenementen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bruggen, viaducten en landhoofden daar onder begrepen, alsmede andere werken, watergangen en waterhuishoudkundige-, groen- en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

De woonkavels worden bestemd tot ‘Wonen’ In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen in woningen en de daarbij behorende gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bouwwerken (geen gebouwen zijnde), andere werken, tuinen, erven en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd. Een woonhuis mag middels een aanduiding vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd worden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woonhuizen mogen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend appartementen mogen worden gebouwd. Het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In voorliggend geval is een intentieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar met daarin diverse afspraken omtrent de verdeling van de kosten van het initiatief, waaronder de kosten van de planologische procedure en de overdracht van het openbaar gebied. Hierdoor ligt er een bekostigingsbesluit waarmee de economische uitvoerbaarheid van dit plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Flevoland

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de provincie Flevoland toegestuurd. Hierna is de reactie van de provincie opgenomen.

“Ten aanzien van de ontwikkeling zelf kan gesteld worden dat woningbouw een doelmatige herontwikkeling is voor de vrijgekomen maatschappelijke functie. Het bouwprogramma biedt daarbij ruimte voor meerdere doelgroepen, hetgeen aansluit bij de lokale behoeftestelling. Omdat de gemeente voldoende aantoonbaar heeft gemaakt dat de directe overcapaciteit ten aanzien van de woningreserves op bovenlokaal (gemeentelijk) niveau zal worden gereduceerd, ontstaat er langs de toets aan de Ladder ruimte voor deze herontwikkeling.

De gemeente heeft al aangegeven dat een nader bodemonderzoek en een beeldkwaliteitsplan ontbreken. Wij gaan er vanuit dat deze bijgevoegd worden en doorvertaald zijn in het bestemmingsplan in de volgende fase.

Voor de overige aspecten hebben wij geen opmerkingen van provinciaal belang.”

9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar het waterschap Zuiderzeeland toegestuurd.

9.2 Inspraak/zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Kavelplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Herbemonstering Barium

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 6 Watertoetsresultaat: normale procedure