

Bestemmingsplan Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN

“LANDELIJK GEBIED, WESTERMEERWEG 3 TE TOLLEBEEK”

Plan: Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00641-ON01
Status: Ontwerp



*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	6
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE ONTSTAANGESCHIEDENIS	9
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	ERFINRICHTING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	12
3.3	VERKEER & PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	32
5.7	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	ALGEMEEN	39
6.2	BELEIDSKADERS	39
6.3	WATERTOETSPROCES	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG	45
9.2	OMGEVINGSTRAJECT	45
9.3	ZIENSWIJZEN	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		46

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	47
BIJLAGE 2	VERKENNINGEN BODEM- EN ASBEST IN DE BODEMONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENINGEN.....	50
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	52
BIJLAGE 7	VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE FLEVOLAND.....	53
BIJLAGE 8	VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP ZUIDERZEELAND	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder, op circa 1,4 kilometer ten noorden van de kern Urk, bevindt zich de locatie Westermeerweg 3 te Tollebeek. De locatie betreft een leegstaand voormalig agrarisch erf welke in eigendom is van het Rijksvastgoedbedrijf. Triade Flevoland heeft haar belangstelling voor de locatie kenbaar gemaakt en heeft de gemeente Noordoostpolder via een principeverzoek gevraagd medewerking te verlenen aan het realiseren van een woonzorggroep voor maximaal 24 bewoners voor de doelgroep: ‘Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag’. Daarnaast zal in de bestaande schokbetonschuur arbeidsmatige dagbesteding worden aangeboden. De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van cliënten van de bestaande zorglocaties van Triade aan het Ankerpad en Espelderweg. Deze locaties worden te zijner tijd door Triade afgestoten.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Noordoostpolder heeft ingestemd met het initiatief onder de volgende voorwaarden:

- De oorspronkelijke schokbetonschuur en bedrijfswoning worden behouden en functioneel betrokken in de toekomstige bedrijfsvoering;
- Aan de noord- en oostzijde van het perceel wordt een volwaardige erfsingel (inclusief sloot) aangelegd en in stand gehouden. In samenwerking met de gemeente wordt hiervoor inrichtingstekening en beplantingsplan opgesteld;
- De nieuwe volumes worden geplaatst binnen het indicatieve bouwvlak zoals in het principeverzoek is aangegeven;
- De nieuwe volumes hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter;
- Maximaal 20% van het bestemmingsvlak wordt bebouwd;

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de voorwaarden gesteld in het principebesluit, er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westermeerweg 3 in het buitengebied van Tollebeek. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Tollebeek en Urk en het IJsselmeer en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00641-ON01) en een renvooi;

- regels.

Op de verbeelding is de bestemming 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 en bijhorende bijlagen. 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.

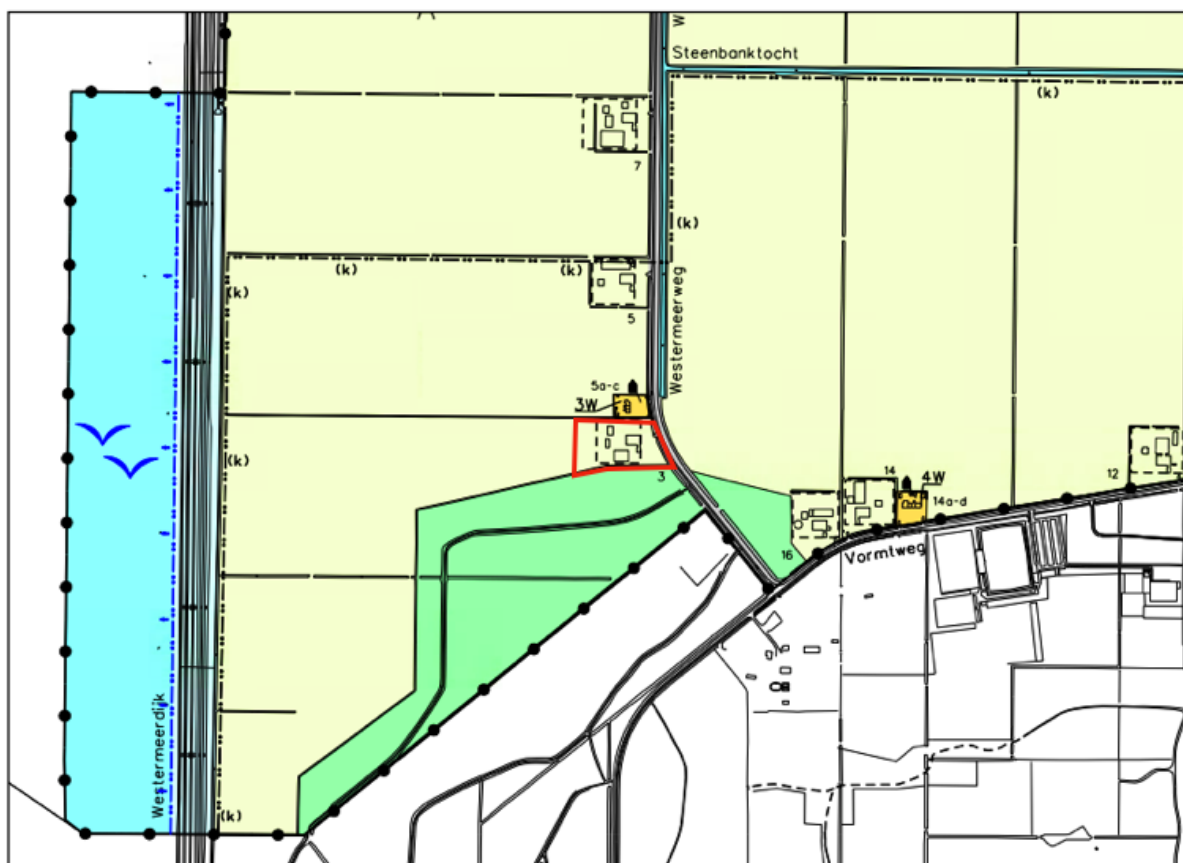
1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de beheersverordening “Landelijk gebied”, welke op 21 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze beheersverordening regelt dat de planologische kaders zoals vervat in de voorheen geldende bestemmingsplannen van kracht blijven, totdat een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” betreft het basisplan dat binnen het verordeninggebied van kracht is. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch gebied’ en zijn voor groot deel voorzien van een bouwvlak.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding beheersverordening “Landelijk gebied” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Agrarisch gebied’. Hieronder worden deze bestemmingen nader beschreven.

Agrarisch gebied

De voor 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch, de instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon, extensieve openluchtrecreatie, kavelpaden, sloten en andere watergangen. Binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om gronden met de bestemming ‘Agrarisch gebied’ te bebouwen en gebruiken voor maatschappelijke/zorgdoeleinden. Door middel van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming voor maximaal 24 woonzorgeenheden en dagbesteding en bijbehorende bouwmogelijkheden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste 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 het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Noordoostpolder

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie, Flevoland. Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door de 10 zogenaamde groendorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Luttelgeest, Kraggenburg, Marknesse, Nagele, Ruttten en Tollebeek. Sinds 1962 is de Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch.

De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

- boerderijen en dorpen als groene eilanden in de open agrarische ruimte;
- ringen: IJsselmeerdijk en voormalige Zuiderzeedijk en de dorpenringweg;
- radialen: het assenkruis dat de dorpenringweg met Emmeloord verbindt;
- hiërarchische en concentrische opbouw;
- verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300 m x 800 m).

Het belangrijkste kenmerk van de Noordoostpolder is dat het is ontworpen als eenheid, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel uitmaken van één integraal ontwerp. Hierdoor heeft de Noordoostpolder een hoge mate van ruimtelijke samenhang en architectonische uniformiteit. Vanwege het integrale ontwerp en de gaafheid van het landschap zijn de Noordoostpolder en Urk in de voormalige Rijksnota Belvédère gerangschikt onder de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden in Nederland.

De Noordoostpolder kan gekarakteriseerd worden als concentrisch op verschillende niveaus. De vorm is daarbij steeds aangepast aan de topografie, de agrarische bedrijfsvoering, de civiele techniek, de gewenste afstand tussen de dorpen en de centrale plaats Emmeloord. Gebruik makend van onder andere de theorieën van de Duitse sociaal-geograaf W. Christaller (centrale plaatsentheorie) werd een hiërarchisch model ontwikkeld ten aanzien van de plaats en de functies van de nederzettingen. De wisselwerking tussen een concentrische opbouw, de hiërarchie, modulaire opbouw en de ondergrond/omgeving, het zogenaamde 'polderidoom' is sterk bepalend geweest voor de inrichting van de Noordoostpolder.

Van 1937 tot 1942 werd de Noordoostpolder (met daarin de eilanden Urk en Schokland) met een omvang van circa 48.000 hectare ingepolderd. De ontwikkeling van de polder (zowel de ontwatering als de inrichting) is geheel door de rijksoverheid tot stand gekomen.

2.1.2 Landschap en omgeving

De Noordoostpolder heeft een uniek landschap. De inrichting van de polder is na de drooglegging volledig gericht op de landbouw. Dit heeft een bijzonder landschap opgeleverd met een grootschalige opbouw en een grote mate van openheid. Dit landschap is nu circa 70 jaar oud en het concept van de oorspronkelijke inrichting is nog altijd herkenbaar aanwezig. Het ontwerp van de polder en de uniciteit van het landschap wordt internationaal hoog gewaardeerd. Kenmerkend voor het polderlandschap is het regelmatige kavelpatroon en de structuurbepalende beplantingselementen zoals de erfsingels en wegbeplanting.

In de omgeving van het plangebied zijn de karakteristieke elementen voor het polderlandschap duidelijk herkenbaar. De rechte, lineaire structuren en de openheid zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven, het plangebied is indicatief aangegeven met de rode contour. In de figuur is tevens zichtbaar dat het plangebied zich op zeer korte afstand, circa 800 meter, van het IJsselmeer bevindt.



Figuur 2.1: Luchtfoto ligging plangebied in de omgeving (Bron: PDOK)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer ten noorden van de kern Urk, op 800 meter ten westen ligt het IJsselmeer. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de agrarische cultuurgronden, de IJsselmeerkust en verspreid liggende agrarische en woonerven. Direct ten zuiden van het plangebied ligt het bosgebied ‘Van der Lijn reservaat’. Verder zuidwaarts bevindt zich de bebouwing van vakantiepark ‘t Urkerbos.

Het plangebied zelf, met een oppervlakte van 14.110 m², wordt begrensd door de Westermeerweg ten oosten, agrarische cultuurgronden ten westen, de woonbebouwing van perceel Westermeerweg 5a, 5b en 5c ten noorden en bos ten zuiden. Het terrein is in de huidige situatie bebouwd met agrarische opstallen, waaronder een oorspronkelijke bedrijfswoning en schokbetonschuur.

In figuur 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied.



Figuur 2.2: Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

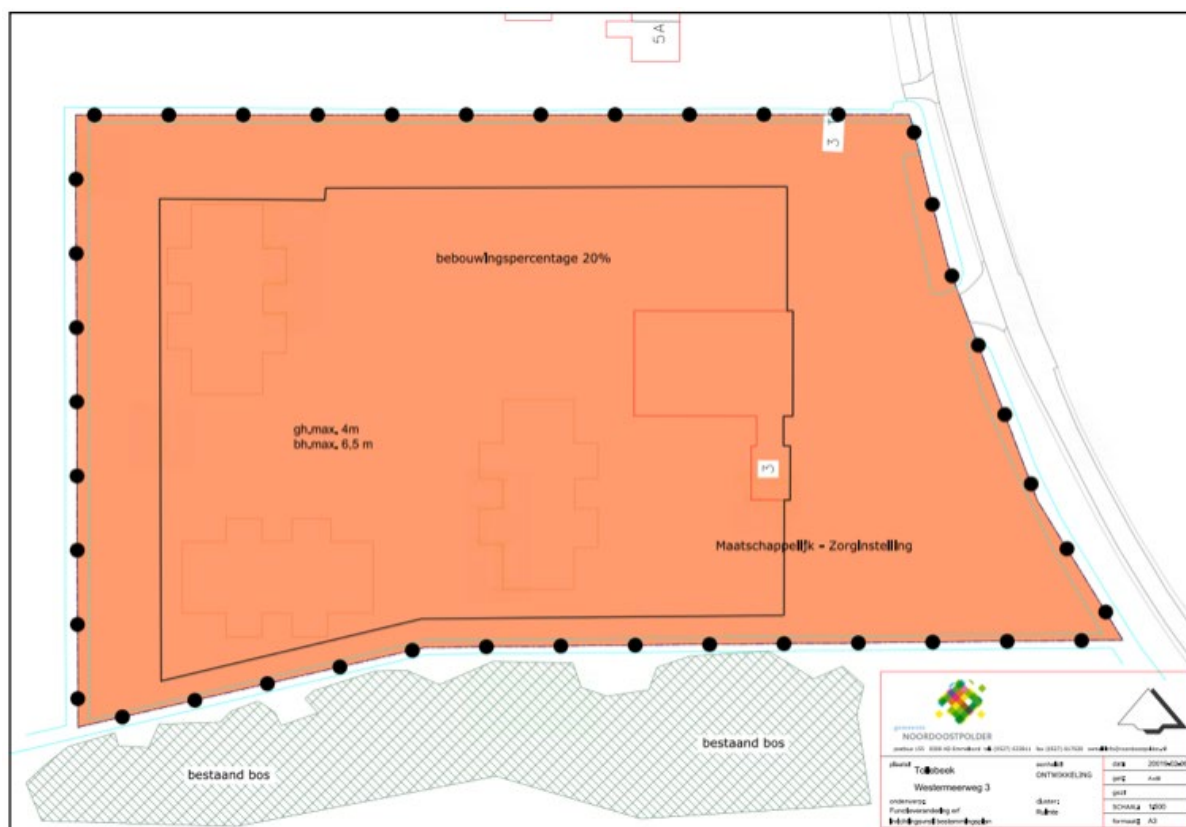
3.1 Gewenste ontwikkeling

De ontwikkeling behelst het realiseren van een woonzorggroep voor maximaal 24 bewoners op de locatie Westermeerweg 3 in het buitengebied van Tollebeek. De doelgroep waarvoor deze locatie ontwikkeld wordt betreft 'Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een deel van de voormalig agrarische bebouwing gesloopt. De bestaande en oorspronkelijke schokbetonschuur en bedrijfswoning blijven behouden en krijgen een nieuwe functie in de nieuwe bedrijfsvoering. De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van cliënten van de bestaande zorglocaties van Triade aan het Ankerpad en Espelderweg. Deze locaties worden te zijner tijd door Triade afgestoten.

3.2 Erfinrichting en landschappelijke inpassing

De exacte nieuwe inrichting van het erf is op dit moment nog niet bekend. De oorspronkelijke bedrijfswoning en schokbetonschuur voor op het erf blijven behouden. Hierbij worden verspreid over het erf, in geval van 24 woonzorgseenheden, een drietal zorgpaviljoens/groepswoningen gerealiseerd. De toe te voegen bebouwing zal nagenoeg geheel uit één bouwlaag bestaan.

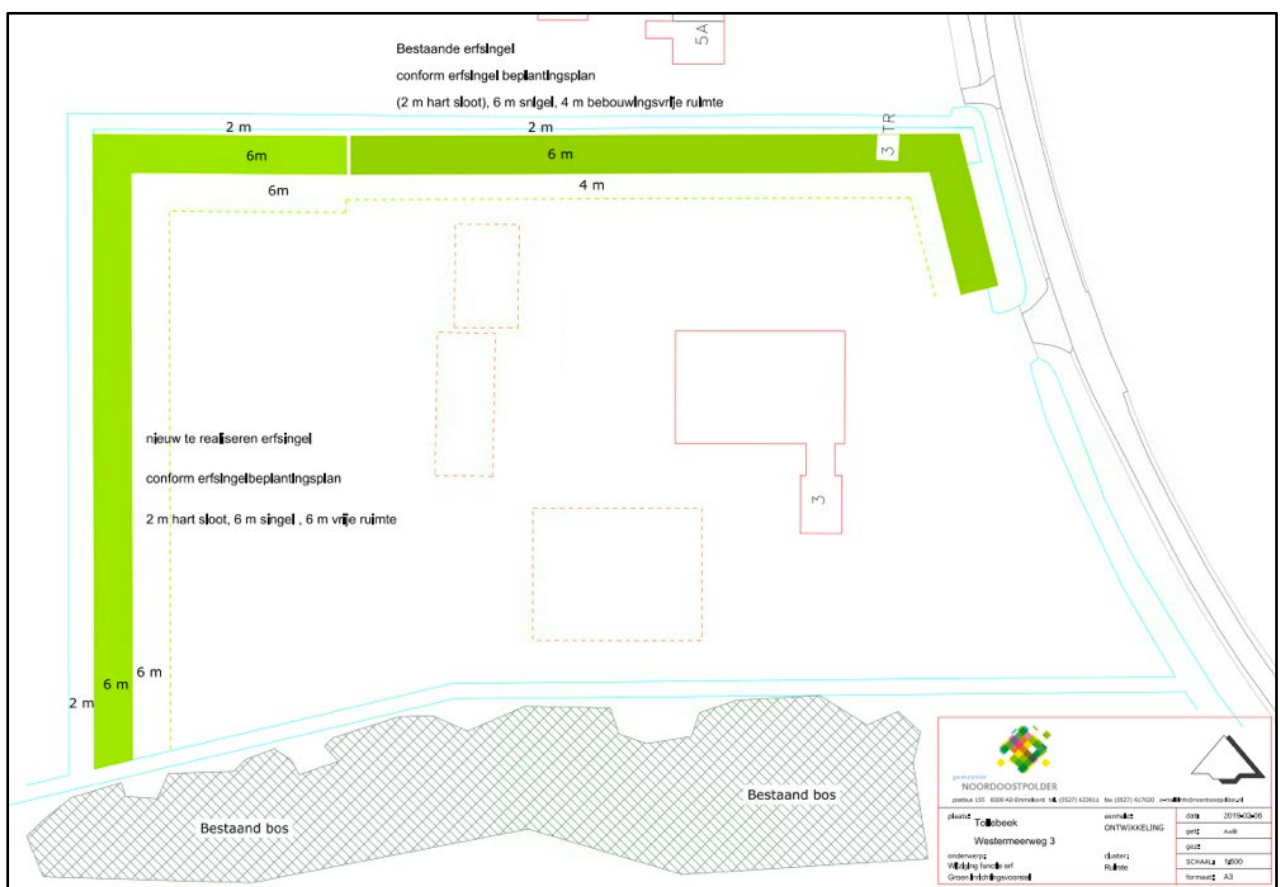
De gemeente Noordoostpolder heeft bij het verlenen van haar principemedewerking als voorwaarde gesteld dat maximaal 20% van het bestemmingsvlak wordt bebouwd. Dit bestemmingsvlak (Maatschappelijk – Zorginstelling) beslaat het hele perceel en heeft een oppervlakte van 14.110 m² (exclusief nutsgebouwtje). Het maximum te bebouwen oppervlak bedraagt (20% van 14.110 m²) 2.822 m². Omdat op de planverbeelding een bouwvlak is opgenomen is het maximum bebouwingspercentage doorvertaald naar het bouwvlak. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 7822 m². Om 2.822 m² te bebouwen oppervlakte mogelijk te maken is een bebouwingspercentage van 37% van toepassing. In figuur 3.1 is dit gevisualiseerd. Opgemerkt wordt dat de op de ondergrond ingetekende groepswoningen een mogelijke invulling zijn, dit kan in de nadere uitwerking nog wijzigen.



Figuur 3.1: Erfinrichting nieuwe situatie (Bron: gemeente Noordoostpolder)

De locatie wordt voorzien van een landschappelijke inpassing die passend is bij het landschap van de Noordoostpolder. De erfsingels in Noordoostpolder vormen een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting is deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel is vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Samen met de omlijsting van de dorpen vormen het groene eilanden in een open agrarische productielandschap. Zij dragen daarmee bij aan de zo karakteristieke inrichting van Noordoostpolder die iedereen kent. De erfsingels zijn een onderdeel van de historie van Noordoostpolder.

Voor deze ontwikkeling moet de bestaande erfsingel aan de noordzijde van het erf in overeenstemming worden gebracht met de uitgangspunten voor erfsingels zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Aan de westzijde en een klein deel van de noordzijde dient een nieuwe erfsingel conform de uitgangspunten voor erfsingels in de Noordoostpolder te worden aangelegd. Op onderstaande figuur is dit schematisch op een inrichtingstekening weergegeven. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de aanleg en instandhouding van de erfsingels juridisch geborgd. De inrichtingstekening is om die reden opgenomen als bijlage bij de regels.



Figuur 3.2: Landschappelijke inpassing nieuwe situatie (Bron: gemeente Noordoostpolder)

3.3 Verkeer & parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Noordoostpolder heeft een Nota Parkeernormen waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet eveneens rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

In de Nota Parkeernormen is aangegeven dat de gemeente Noordoostpolder qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel- in de categorie 'matig stedelijke' ligt. Tussen Emmeloord en de rest van de gemeente zit echter duidelijk verschil, de dorpen en het buitengebied hebben een veel lagere omgevingsadressendichtheid. Voor dorpen en het buitengebied wordt daarom uitgegaan van niet stedelijk.

Qua functie sluit de voorgenomen zorgfunctie het meeste aan bij het type 'verpleegtehuis- en verzorgingstehuis'.

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: verpleeghuis- en verzorgingstehuis (hoofdfunctie gezondheidzorg en (sociale) voorzieningen);
- Verstedelijkingsgraad: Niet stedelijk (bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

3.3.2 Parkeren

In de Nota Parkeernormen van de gemeente Noordoostpolder zijn geen parkeerkencijfers opgenomen voor dergelijke zorgfuncties in het buitengebied. Daarom is gekeken naar praktijkcijfers. Voor deze specifieke doelgroep is er één begeleider op 4 cliënten/bewoners aanwezig. Op piekmomenten is de verhouding drie begeleiders op acht cliënten. Bij een populatie van 24 bewoners betekent dit negen medewerkers op locatie.

Voor de dagbesteding is de begeleiding één medewerker op acht cliënten, op piekmomenten twee op acht. Bij een populatie van 24 bewoners resulteert dit in 6 medewerkers.

In totaal zijn er 15 parkeerplaatsen voor medewerkers noodzakelijk. Op het moment dat er dagbesteding wordt gegeven is de bezetting op de woning minder. Op het moment dat er bezoekers komen dan is meestal de dagbesteding gesloten, waardoor deze parkeerplaatsen vrij zijn.

Gelet op de omvang van de locatie is deze parkeerbehoefte eenvoudig op eigen terrein op te lossen. In afbeeldingen 2.2 (luchtfoto) en 3.1 (nieuwe situatie met de mogelijke locaties voor de drie paviljoens) is zichtbaar dat er voldoende ruimte op het erf is om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. In artikel 9 (overige regels) is tevens juridisch geborgd dat er op het eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.3.3 Verkeer

In dit geval is gekeken naar de huidige functie (Agrarisch bedrijf) en de nieuwe functie woonzorg. In de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW zijn geen kencijfers omtrent verkeersgeneratie opgenomen voor de oude functie en nieuwe functie. Daarom is voor de nieuwe gekeken naar de praktijkcijfers die ook voor het aspect parkeren zijn gebruik. De parkeerbehoefte uitgaande

van de maximale situatie bedraagt 15 parkeerplaatsen. Als ervan wordt uitgegaan dat wordt gewerkt in diensten van 8 uur, er drie diensten per dag zijn en medewerkers één keer per dag komen en gaan levert dit een verkeersgeneratie van circa 90 motorvoertuigbewegingen per weekdag etmaal op. Daarnaast zullen er enkele voertuigbewegingen per week plaatsvinden door leveranciers en bezoekers.

Het voormalige agrarische bedrijf veroorzaakte ook een bepaalde verkeersgeneratie. De intensiteit hiervan is moeilijk in te schatten, maar duidelijk is dat het hierbij ging om zowel auto-, vracht- en landbouwvoertuigen. In de oogstperiode zal de verkeersintensiteit waarschijnlijk hoger zijn geweest.

Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie niet substantieel hoger is dan in de oude situatie. De ontsluiting van het plangebied vindt net als in de bestaande situatie plaats aan de oostzijde op de Westermeerweg. Uit de verkeersgegevens (periode 30-10-2017 t/m 7-11-2017) die zijn gehanteerd voor het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de Westermeerweg een etmaalintensiteit van 527 voertuigbewegingen kent. Deze weg met een snelheidsregiem van 60 km per uur geldt een maximale capaciteit van 6000 voertuigbewegingen per weekdag etmaal.

Deze weg heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersgeneratie van de nieuwe functie eenvoudig en op een vlotte en veilige manier kan afwikkelen.

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.

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 Snelwegomgeving. 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, Natuur Netwerk 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 vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) 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 de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: “Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd, waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval is er sprake van behoefte naar kleinschalige woonvormen in de gemeente Noordoostpolder. De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van cliënten van de bestaande zorglocaties van Triade aan het Ankerpad en Espelderweg naar de nieuwe locatie Westermeerweg. De locaties Ankerpad en Espelderweg worden te zijner tijd door Triade afgestoten. Verder is in voorliggend geval sprake van een voormalige agrarisch erf dat behoefte heeft aan een duurzame nieuwe invulling. Met voorliggend initiatief wordt hierin voorzien.

De ontwikkeling gaat gepaard met een beperkte uitbreiding van het erf in westelijke richting, maar hierbij mag slechts 20% van het erf (37% van het bouwvlak) bebouwd worden, maximaal 2.822 m². In de oude situatie onder de agrarische bestemming was dit 100% van het agrarische bouwvlak. Planologisch gezien neemt de

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

maximale hoeveelheid toegestane bebouwing af. Verder kan worden gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is (zie ook hoofdstuk 5);

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van een voormalig agrarisch erf in het buitengebied van Tollebeek naar een zorgfunctie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale behoefte naar woongroepen voor mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag en tevens arbeidsmatige dagbesteding. Hiermee sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek ‘Krachtige samenleving’). Vooralsnog is de beleidsmatige kant van de Omgevingsvisie FlevolandStraks in uitwerking. Daarom wordt wat betreft het beleid nog verwezen naar het omgevingsplan Flevoland 2006.

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 zijn 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. Een uitsnede van deze visiekaart wordt hierna weergegeven. De gronden rondom de kern Kraggenburg zijn aangewezen als zoekgebied voor de combinatie landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer.

4.2.2.2 Zorg en Welzijn

In het Omgevingsplan heeft de provincie haar beleid op maatschappelijke voorzieningen en zorg uitgewerkt in het beleidskader zorg, zorginnovatie en herrijkt sociaal beleid 2012-2015. Hierin staat aangegeven dat de provincie nog slechts een beperkte taak voor zichzelf ziet op het sociaal domein. Daarbij wil ze en de invulling hiervan zorgvuldig herijken. Het sociaal domein is vooral een gemeentelijke taak. De wens ligt er om aandacht te houden voor de specifieke thema's ouderen en eenzaamheidsbestrijding. Provinciale staten hebben door middel van moties de thema's vrijwilligers, chronisch zieken en gehandicapten hieraan toe gevoegd. Omdat er een basis maatschappelijke infrastructuur ligt en de gemeenten hun verantwoordelijkheid op dit terrein nemen, rest de vraag wat de Provincie Flevoland kan bijdragen aan de ontwikkelopgave op het maatschappelijke domein zonder de verantwoordelijkheid van anderen over te nemen. Kortom; Waar doet de provincie er nu echt toe? Dit heeft geleid tot de volgende keuzes:

1) De thema's ouderen, eenzaamheid, vrijwilligers/mantelzorgers, chronisch zieken en gehandicapten behouden aandacht. Dit gebeurt door:

- Actief te onderzoeken of er bij de vorming van nieuw beleid (zoals bij de nota vitaal platteland) een plaats is voor deze thema's.
- Zichtbaar te maken wat voor effect projecten (zoals bijvoorbeeld Pmjp) hebben op deze thema's.
- In het kader van mobiliteit aandacht te houden voor specifieke doelgroepen. - In ons sportbeleid specifieke aandacht te houden voor gehandicapten sport.

2) Innovaties die zich richten op zorg en welzijn worden gestimuleerd. Dit door:

- Actief op zoek te gaan naar innovaties die een oplossing bieden voor de vraagstukken in zorg en welzijn die samenhangen met de demografische ontwikkeling in Flevoland.
- Een platform te bieden voor zorginnovatie in Flevoland zowel "live" als digitaal.
- Financieringsarrangementen mogelijk te maken voor innovaties met een technische component die zich richten op ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, vrijwilligers en / of het tegengaan van eenzaamheid.

3) "Zorg" die substantieel bijdraagt aan het voorzieningenniveau en/ of economische waarde heeft wordt gestimuleerd. Dit door:

- Kansrijke projecten op het gebied van zorg die qua doelstelling passen bij de demografische ontwikkelingen in Flevoland en de daarmee samenhangende zorgvraag voor te dragen voor de verschillende investeringsprogramma's zoals IFA2 en ZZL.
- De rol als toezichthouder op de MC groep voort te zetten waarbij de toekomst van de (ziekenhuis)zorg in Flevoland onze specifieke aandacht heeft.

4.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)

Deze beleidsregel is inhoudelijk een voortzetting van de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied 2007" maar is procedureel aangepast aan de Wro, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Deze beleidsregel geeft aan op welke wijze de provincie omgaat met de uitgangspunten zoals die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zijn geformuleerd met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De provincie wil verdere ontwikkeling van de landbouw stimuleren, zodat het landelijk gebied vitaal en duurzaam blijft. Zij vindt het daarom van belang meer ruimte te bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante (maar ook niet- agrarische functies) en de mogelijkheid te bieden om (voormalige) agrarische bouwpercelen te vergroten. Dit mag er dan uiteraard niet toe leiden dat de reeds in het landelijk gebied aanwezige functies gehinderd worden, noch dat het landelijk gebied verstedelijkt.

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zijn hierna weergegeven:

- Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij belemmeringen en hinder ontstaan voor het functioneren van de naastgelegen (agrarische) bedrijven en/of activiteiten, zoals wonen en recreëren. Indien nodig en mogelijk zal dit nader worden geregeld in een (milieu)vergunning.
- Voorkomen van verstedelijking landelijk gebied.

- Per (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt uitgegaan van één woning. Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning.
- Landschappelijke inpassing.
- Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen dan wel de ontwikkeling van niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij dit leidt tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling.
- Er wordt naar gestreefd, dat recreatieve en/of toeristische activiteiten en andere publiek aantrekkende activiteiten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets.

4.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf naar een woonzorg-locatie, waarbij tevens arbeidsintensieve dagbesteding wordt aangeboden. Het provinciale beleid gaat niet specifiek in op de doelgroep die door voorliggende ontwikkeling wordt gefaciliteerd, maar staat deze tevens niet in de weg. Verder zijn er vanuit de diverse omgevingsaspecten geen belemmeringen (zie hoofdstuk 5). Deze ontwikkeling is in lijn met de hiervoor beschreven ambities uit het Omgevingsplan Flevoland en de Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008).

4.3 Gemeentelijk beleid

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, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor het toekomstig beleid. Ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

4.3.1.2 Ambitie landschap

De gemeente is trots het unieke polderlandschap van de Noordoostpolder. Daarom is de ambitie de komende jaren de landschappelijke opbouw van de Noordoostpolder niet alleen behouden, maar ook versterken. Op de schaal van de polder wordt ingezet in op het behoud van het regelmatig kavelpatroon en het versterken van de concentrische opbouw van de polder. Cultuurhistorisch gezien wordt ook ingezet op het herstel van structuurbepalende beplantingselementen (zoals erfsingels, wegbeplanting en omlijsting van dorpen). Daarvoor wordt niet alleen samenwerking gezocht met Provincie, waterschap en terreinbeherende organisaties, maar ook met de inwoners en ondernemers. De polder is een levend landschap, waarin particuliere initiatieven een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het behoud van de identiteit van de (verschillende deelgebieden van de) Noordoostpolder en het vergroten van de kwaliteit en de beleving daarvan.

4.3.1.3 *Ambitie Cultuurhistorie*

Cultuurhistorie en archeologie bepalen in grote mate de identiteit van de Noordoostpolder en zijn daarom hulpmiddelen de gemeente te onderscheiden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken in hoeverre er actief een bijdrage geleverd kan worden aan erfgoed, om die identiteit te versterken. Denk bijvoorbeeld aan functieverandering van monumenten of ruimere herbestemming van (agrarisch) vrijkomende bedrijven.

4.3.1.4 *Ambitie Bevolking en wonen*

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

Wonen en zorg

De wereld van wonen en zorg verandert snel. De meeste mensen wonen tot op hoge leeftijd zelfstandig en redden zich met kleine woningaanpassingen. Daarnaast heeft er mantelzorg plaats, waarbij ook vraag is naar ‘kangoeroe wonen’: twee zelfstandige woningen (de buidel- en hoofd woning). Daarnaast zijn er nog groepen voor wie gemeente, woningcorporatie en zorgpartijen moeten zorgen door het beschikbaar stellen van speciale woningen en intensievere zorg (voor jong én oud). De gemeente willen voor deze verschillende vormen mogelijkheden benoemen en ruimte bieden in het bestemmingsplan.

4.3.1.5 *Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Noordoostpolder 2025’*

In voorliggend geval is sprake van een herbestemming van een bestaand agrarisch erf naar een woonzorglocatie voor de doelgroep: ‘Mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag’. Hierbij wordt tevens dagbesteding aangeboden. Bij deze herontwikkeling blijven de bestaande en oorspronkelijk gebouwde bedrijfswoning en schokbetonschuur behouden en krijgen een nieuwe functie ten behoeve van woonzorg en dagbesteding. Verder wordt de locatie landschappelijk ingepast door erfsingels die passen bij het polderlandschap (zie ook hoofdstuk 3). Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming met de uitgangspunten zoals verwoord in de ‘Structuurvisie Noordoostpolder 2025’.

4.3.2 **Woonvisie Noordoostpolder**

4.3.2.1 *Algemeen*

De gemeenteraad heeft in 2013 de woonvisie vastgesteld. Hierin staat wat de gemeentelijke visie is op wonen, wat de rol van de gemeente daarin is en hoe de gemeente samenwerkt met de partners (bewonersvertegenwoordigers, de woningbouwcorporatie, zorgpartijen en onderwijsorganisaties). De drie speerpunten van de woonvisie zijn: het binden van bewoners, kwaliteit boven kwantiteit, en vernieuwen van binnenuit.

Er ligt zoals beschreven in de woonvisie een grote en complexe vernieuwingsopgave in de gemeente. Veel woningen en woongebieden zijn in dezelfde periode gerealiseerd en veel van het toen gebouwde heeft de leeftijdsgrens van 60 jaar inmiddels gepasseerd. Woningen vragen om energetische vernieuwing en transformatie. Ook de openbare ruimte vraagt her en der om een update. De oudere buurten zijn vooral stedenbouwkundig van cultuurhistorische waarde. In het DNA van de dorpen zijn deze waarden beschreven, en de gemeente Noordoostpolder wil met deze bijzondere kwaliteiten zorgvuldig omgaan.

Het ‘gewoon goed wonen’ blijft beslist mensen aanspreken, maar de vraag neemt wel af en het aanbod is groot. Dat geldt voor veel dorpen en in iets mindere mate voor de wijken van Emmeloord. Mensen vragen vooral om meer variatie. Zo is er gemeente breed behoefte aan meer vrije kavels voor (grote) woningen in

ruime en groene recreatieve woonmilieus, aan levensloopgeschikte, grondgebonden koopwoningen voor senioren en aan levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

Vanuit de woonvisie stuurt de gemeente aan op een nieuwbouwprogramma dat niet concurreert met bestaand woningaanbod, maar dat de woningvoorraad aanvult met die segmenten die nog onvoldoende beschikbaar zijn. Omdat de marktvraag in de dorpen beperkt is, en omdat juist in de bebouwde kom vernieuwing nodig is, is men terughoudend met uitbreiding.

4.3.2.2 *Wonen en zorg*

In de woonvisie wordt aangegeven dat de belangrijkste actie voor de komende jaren is om de 'klokken gelijk te zetten', in onderling overleg tot afstemming van diensten te komen en afspraken te maken over een basisvoorraad aan speciaal gelabelde en geschikte woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag. Gestreefd wordt naar een passend en toekomstbestendig programma aan wonen en zorg.

4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder*

De ontwikkeling behelst het realiseren van een woonzorggroep voor maximaal 24 bewoners op de locatie Westermeerweg 3 in het buitengebied van Tollebeek. De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van cliënten van de bestaande zorglocaties van Triade aan het Ankerpad en Espelderweg. Deze locaties worden te zijner tijd door Triade afgestoten. Door de voorgenomen ontwikkeling blijft het aantal woonzorgeenheden in de regio op peil en is daarmee toekomstbestendig. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de woonvisie.

4.3.5 **Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016**

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.

De locatie Westermeerweg 3 is gelegen in het landelijk gebied, waarvoor het welstandskader 'welstandsluw' geldt.

4.3.5.2 *Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder*

De exacte invulling van het plangebied en vormgeving van is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de oorspronkelijke bedrijfswoning en schokbetonschuur behouden blijven. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan voor de groepswoningen zal rekening worden gehouden met de criteria uit de welstandsnota.

4.3.6 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 milieukwaliteitseisen 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 milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie 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 wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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. De functie 'zorgwonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de groepswoningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het aspect wegverkeerslawaai. De uitgangspunten en resultaten worden in deze paragraaf beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Voor het onderzoek is het bouwvlak van de locatie als maximale situering van bebouwing als uitgangspunt genomen. Aan de zijde van de weg ligt dit bouwvlak gelijk met de voorgeven van de bestaande bebouwing.

Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat ter plaatse van het bouwvlak voor de te realiseren woonzorgvoorziening de maximale geluidsbelasting als gevolg van de Westermeerweg 42 dB bedraagt aan de noordzijde van het bouwvlak op 4,5 meter hoogte. Er wordt daarmee aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen 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, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Econsultancy is een verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Als gevolg hiervan is tevens een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven. Voor de rapportages van het verkennende en aanvullende bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 van deze toelichting.

5.2.2.1 Verkennend bodem- en asbest in de bodemonderzoek

Algemeen zintuiglijk

Aan de zuidoostzijde van de woonboerderij bevindt zich een sterk begroeid depot. De samenstelling van het depot is vooralsnog onbekend en het depot is verder buiten beschouwing gelaten in het onderhavige bodemonderzoek. Tijdens de terreininspectie zijn tevens twee druppelzones (grondstroken onder asbestdaken zonder dakgoot) aangetroffen. Aangezien het potentiële bronnen voor asbest- bodemverontreiniging betreft, zijn deze stroken grond separaat onderzocht op de parameter asbest. De toplaag van het gehele terrein is, voor zover dat mogelijk was, geïnspecteerd op asbest, echter de inspectie was wegens de aanwezige verhardingen, sterke begroeiingen en plaatselijk wegens het depot, ernstig belemmerd. Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, zwak zandig, zwak tot matig steenhoudende klei. In de ondergrond is zeer plaatselijk een veenlaagje aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk zwak tot sterk puinhoudend of zwak tot matig baksteenhoudend (met name op het centraal noordelijk terreindeel om de kleine oude stal met een pannendak). Verder is de ondergrond plaatselijk betonhoudend. Tijdens de werkzaamheden zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen in het opgegraven/opgeboorde materiaal.

Conclusie en aanbevelingen

Op de onderzoekslocatie zijn een aantal deellocaties (A t/m F) onderzocht. Voor de resultaten en conclusie per afzonderlijke deellocatie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport. Hieronder wordt ingegaan op de conclusie en aanbevelingen.

Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er vooralsnog geen reden voor een nader onderzoek. In het kader van de voorgenomen grondtransactie of in gebruikgeving van de onderzoekslocatie kan op basis van de onderhavige onderzoeksresultaten gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Op de locatie is echter een sterk begroeid depot van onbekende samenstelling aangetroffen, welke vooralsnog buiten beschouwing is gelaten in het onderhavige bodemonderzoek. Daarnaast is de terreininspectie van het gehele terrein, wegens de aanwezige verhardingen, sterke begroeiingen en plaatselijk wegens het depot, ernstig belemmerd. De bovengrond is plaatselijk zwak tot sterk puinhoudend of zwak tot matig

baksteenhoudend (met name op het centraal noordelijk terreindeel om de kleine oude stal met een pannendak).

Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, volgens Econsultancy, mogelijk toch nog enige belemmeringen voor de voorgenomen grondtransactie of in gebruikgeving van de onderzoekslocatie.

Econsultancy adviseert daarom een aanvullend onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van asbest in bodem/puin ter plaatse van het centraal noordelijk terreindeel om de kleine oude stal met een pannendak. Econsultancy adviseert voorts om, na verwijdering van de sterke begroeiing, een aanvullend onderzoek in te stellen naar de aard en de omvang van het depot op het zuidoostelijk terreindeel.

5.2.2.2 Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek verricht. De conclusie van het aanvullende onderzoek is dat er op het maaiveld geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig zandige klei. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. In de ondergrond zijn plaatselijk laagjes zeer fijn tot matig fijn zand aangetroffen. De ondergrond is plaatselijk zwak schelp en gleyhoudend. Plaatselijk zijn in de grond grote keien aangetroffen. De bovengrond is in het algemeen zwak tot sterk baksteenhoudend. Verder is de bovengrond zwak dakpan-, plastic-, beton- en/of aardewerkhoudend. In het opgegraven materiaal ter plaatse van het depot (deellocatie H) is tevens oude drainagebuis aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de werkzaamheden zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen in de opgegraven en opgeboorde grond.

Binnen het plangebied zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie H: sterk begroeid depot op perceel Noordoostpolder E 2427

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat het depot op deze deellocatie ter indicatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, heterogeen verontreinigd" (IND o.b.v. VEDHE-NL). Zintuiglijk zijn in de uitgegraven/opgeboorde grond diverse bodemvreemde materialen aangetroffen. De grond in het depot is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie ter indicatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Deellocatie G: verdacht terreindeel om oude stal op perceel Noordoostpolder E 2427

Er zijn op basis van het vooronderzoek aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie ten aanzien van de parameter asbest onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, heterogeen verontreinigd" (VED-HE). Van een halfverharding is geen sprake gebleken, wel is plaatselijk sprake van puin. Er zijn tijdens de terreininspectie op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Zintuiglijk zijn in de uitgegraven/opgeboorde grond diverse bodemvreemde materialen aangetroffen. Er zijn tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden in de opgegraven en opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie >20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie <20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie en aanzien van de parameter asbest als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Deellocatie H: sterk begroeid depot op perceel Noordoostpolder E 2427

Er zijn op basis van het vooronderzoek aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat het depot op deze deellocatie ten aanzien van de parameter asbest ter indicatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, heterogeen verontreinigd" (IND o.b.v. VED-HE). Er zijn tijdens de terreininspectie aan de buitenkant van het depot geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Zintuiglijk zijn in de uitgegraven/opgeboorde grond diverse bodemvreemde materialen aangetroffen. Er zijn tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden in de opgegraven en opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het gronddepot zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Analytisch is in het grondmengmonster van de depotgrond een (zeer) licht verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Het verhoogde asbestgehalte is, gelet op de analyseresultaten, hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de aanwezigheid van een enkel stukje plaatmateriaal in het grondmengmonster.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan (woonzorgdoeleinden).

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 ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

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 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

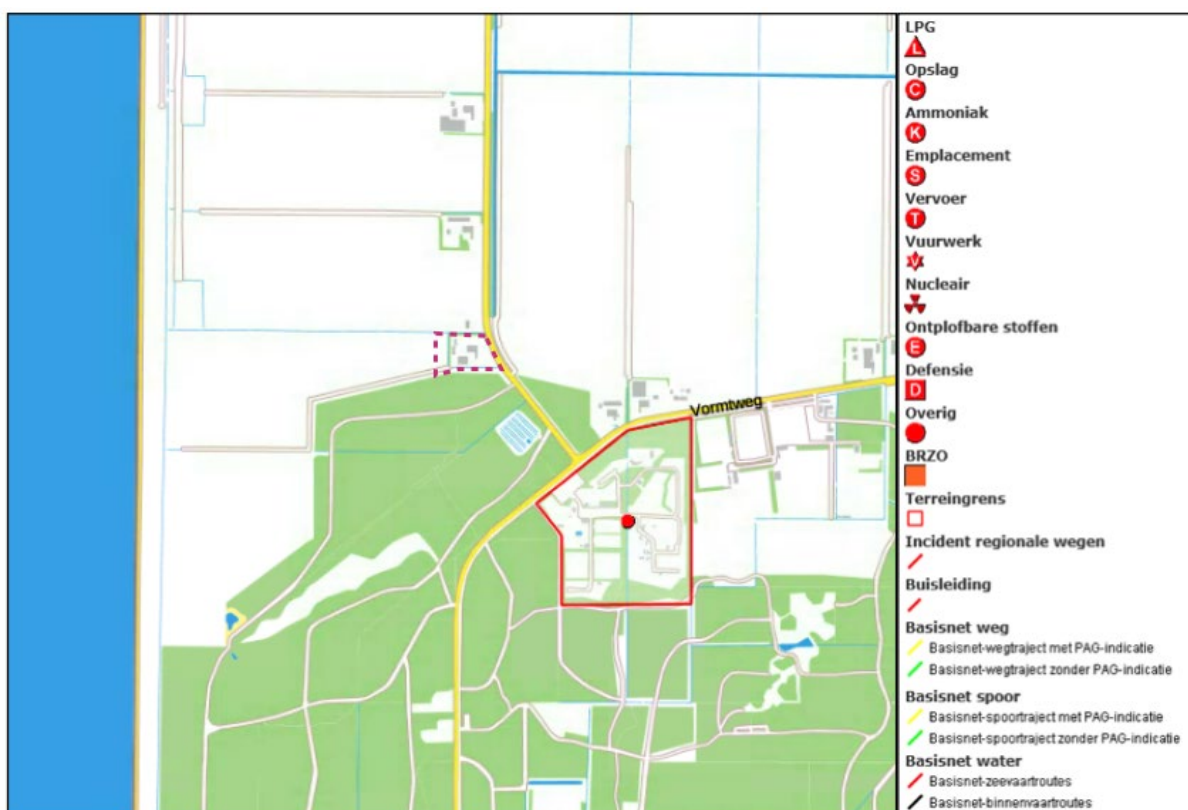
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan 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 het volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de parse contour) en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Aan de Vormtweg 9 (vakantiepark 't Urkerbos) ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op circa 500 meter wel een bovengrondse propaantank. Het plangebied ligt op ruime afstand van de inrichtingsgrens (325 meter), waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is 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 VNG-uitgave 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 woningen 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.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Tollebeek. Rondom de locatie zijn verspreid liggend woonfuncties, agrarische bedrijven en agrarische cultuurgronden aanwezig. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. 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 ontwikkeling behelst de transformatie van het voormalig agrarische erf Westermeerweg 3 naar een woonzorglocatie waar tevens dagbesteding wordt aangeboden. Een dergelijke zorgfunctie kan worden vergeleken met een dagverblijf/verpleeghuis zoals is opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering. Een dergelijke functie is ingeschaald in categorie 2, hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter op basis van mogelijke geluidshinder.

De dichtstbijzijnde gevoelige functies betreffen de woonfuncties aan de Westermeerweg 5a t/m 5c. De onderlinge afstand (bouwvlak-bouwvlak) tot de dichtstbijzijnde woonfunctie bedraagt 0 meter. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Het plangebied had hiervoor echter een agrarische bestemming voor het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bij een dergelijke bedrijfsvoering hoort milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 100 meter op basis van mogelijke geurhinder en 30 meter voor de aspecten geluid- en stofhinder. Gesteld kan worden dat de nieuwe functie minder milieuhinder zal veroorzaken dan de voormalige agrarische functie. Het woon- en leefklimaat van omwonenden zal per saldo een verbetering ondergaan.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie (zorg)wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In de onderstaande tabel worden hinderveroorzakende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (circa)
Westermeerweg 5 <i>Akkerbouw (teelt aardappels, suikerbieten en overige wortel- en knolgewassen)</i>	2	30 met voor geluid	220 meter
Vormtweg 16 <i>Agrarisch bedrijf</i>	3.2	30 meter voor geluid.	250 meter
Vormtweg 14 <i>Agrarisch bedrijf</i>	3.2	30 meter voor geluid	330 meter

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorie is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën, waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Uit paragraaf 5.5 is reeds gebleken dat in de directe nabijheid van het plangebied zich geen veehouderijen bevinden. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 250 meter afstand. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Verder worden veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

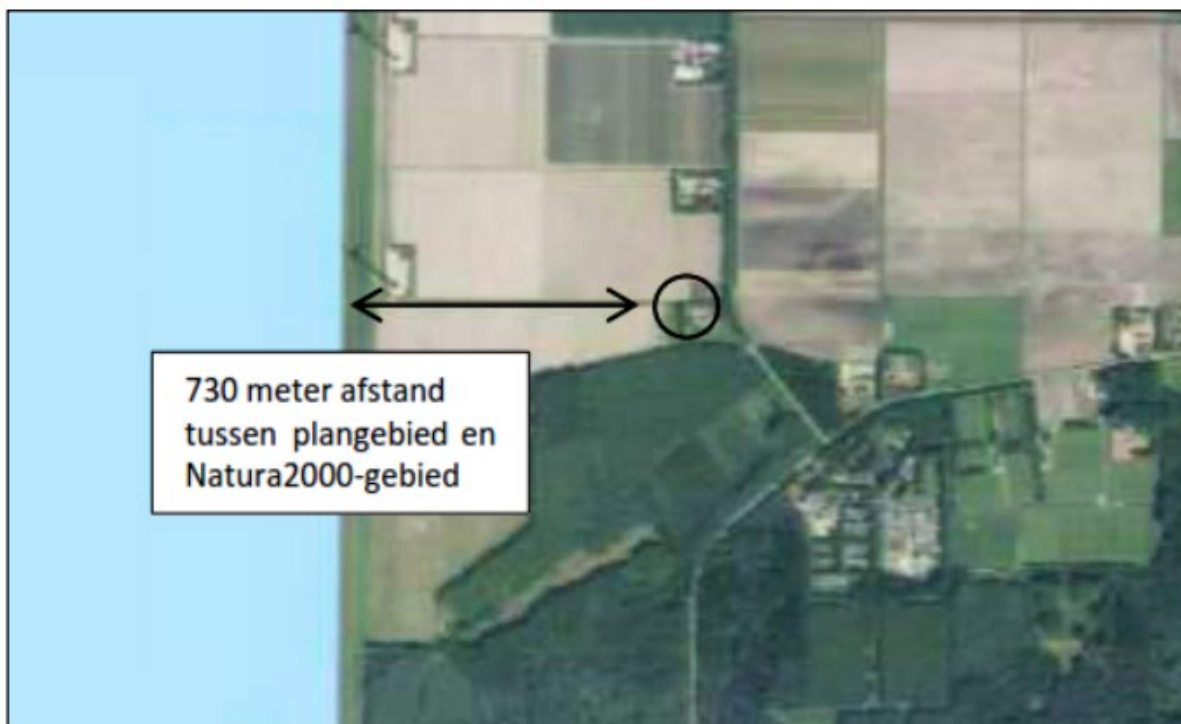
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuur Netwerk 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.

5.7.2.2 Natura 2000 gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van Economische Zaken.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied behoren, liggen op minimaal 730 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. In figuur 5.2 wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 5.2: ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

Gelet op de korte afstand is door BJZ.nu een stikstofdepositieberekening gemaakt met behulp van de AERIUS-Calculator. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt direct ten zuiden van het plangebied. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals in afbeelding 3.1 en op de planverbeelding is te zien ligt het bouwvlak voor de nieuwe zorgpaviljoens op meer dan 5 meter afstand van het bos. De bestemming ‘Maatschappelijk’ waar bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden, parkeerplaatsen en tuinen mogelijk zijn ligt tevens niet binnen het als NNN aangewezen bosgebied. Het areaal NNN-gebied wordt hiermee niet aangetast. Verder heeft de ontwikkeling vanwege de lokale invloedsfeer, woon-zorgactiviteiten, geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het ten zuiden van het plangebied gelegen Natuurnetwerk Nederland bosgebied. Het NNN heeft verder geen schaduwwerking op naastliggende gronden. Voor deze gronden gelden geen beperkende bepalingen, zoals deze voor Natura 2000-gebieden wel gelden.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Natuurbank Overijssel heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten ten aanzien van soortenbescherming weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Flevoland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Beplanting mag alleen gerooid worden en bebouwing mag alleen gesloopt worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. Voor de grondgebonden zoogdier- en/of amfibieënsoorten, die een 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). De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën en grondgebonden zoogdieren is niet beschermd. Door het rooien van beplanting neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen tijdelijk af, maar het plangebied wordt niet als essentieel foerageergebied van vleermuizen beschouwd. De tijdelijke afname van de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied leidt daarom niet tot wettelijke consequenties.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om rekening gehouden te worden met amfibieën in winterrust en dient voorkomen te worden dat geschikte voortplantingswateren voor amfibieën ontstaan in de periode maart-juli.

Rugstreeppad

In de vooroverlegreactie van de provincie Flevoland wordt aangegeven dat er een extra onderzoek dient plaats te vinden naar de Rugstreeppad, deze is onvoldoende meegenomen in het uitgevoerde flora en fauna onderzoek. Door de ecooloog is het plangebied als niet of matig geschikt voor de rugstreeppad beschouwd, er zijn in het veldwerk geen voortplantingsplaatsen waargenomen. Omdat dit aanvullende onderzoek in het voorjaar dient plaats te vinden en omdat de aanwezigheid van de Rugstreeppad niet bepalend is voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is ervoor gekozen dit onderzoek via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan juridisch te waarborgen.

5.7.4 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en nader onderzoek verricht naar de Rugstreeppad (voorwaardelijke verplichting), leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. In het kader van de zorgplicht dient rekening gehouden te worden met de ecologie van amfibieën.

Uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekening is gebleken voren dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op het naastgelegen NNN gebied. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

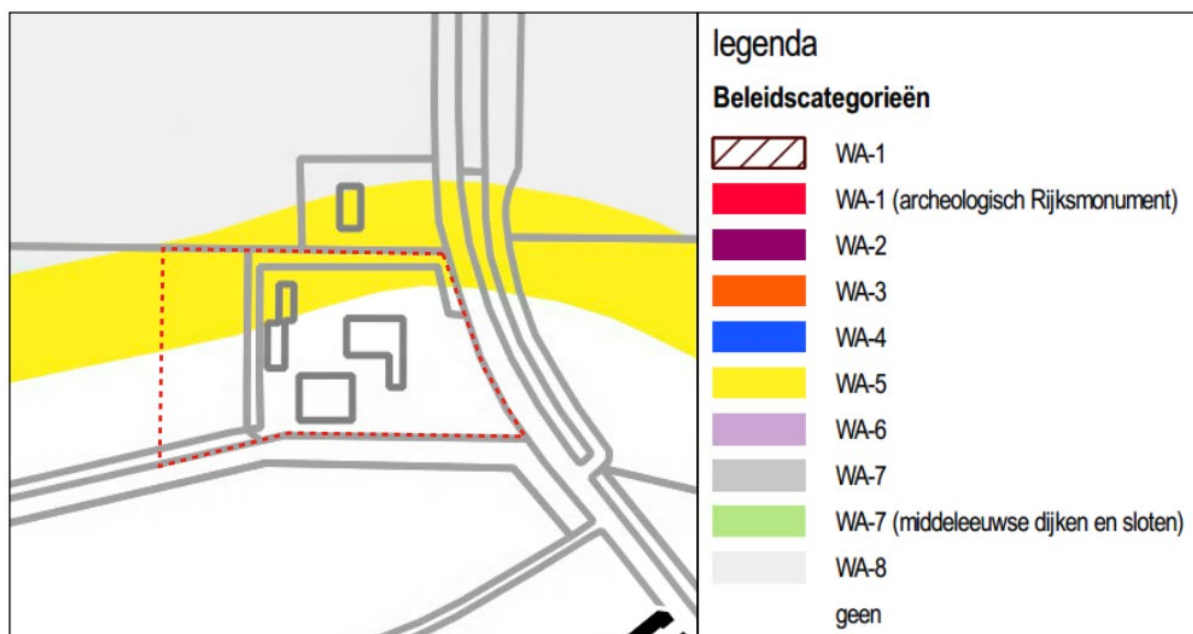
5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het 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 heeft haar archeologische beleid vastgelegd in het rapport "Erfgoed in de polder, Actualisatie van de archeologische waarden en verwachtingen kaart van de gemeente Noordoostpolder (2018)". Op de archeologische beleidsadvieskaart hebben de gronden binnen het plangebied voor een gedeelte een verwachtingswaarde WA-5 en voor een gedeelte geen verwachtingswaarde (zie ook figuur 5.4).

Voor de gronden met verwachtingswaarde WA-5 geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Gelet op het bouwvlak (zie verbeelding) en is het niet aannemelijk dat binnen deze zone WA-5 meer dan 2.500 m² aan bebouwing wordt gerealiseerd. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel is voor deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachtingswaarde WA-5' Opgenomen. Hiermee is geborgd dat voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek vereist is.



Figuur 5.4 Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

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

Op basis van het gemeentelijke beleidsstuk “Erfgoed in de polder, Actualisatie van de archeologische waarden en verwachtingen kaart van de gemeente Noordoostpolder (2018)” en hierbij behorende kaart ‘Pionierserfgoed’ blijkt dat zich binnen het plangebied een cultuurboerderij aanwezig is. Het gaat om de aanwezige bedrijfswoning en aangebouwde schokbetonschuur. De bebouwing blijft behouden en krijgt een nieuwe functie bij de herontwikkeling van dit voormalige erf naar een woonzorgfunctie.

Verder wordt opgemerkt dat de locatie zal worden voorzien van een landschappelijke inpassing die passend is bij het landschap van de Noordoostpolder. In paragraaf 3.2 is hier reeds aandacht aan besteed.

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 cultuurhistorische waarden voor die worden behouden en versterkt.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebied (ca. 730 meter). Uit de AERIUS-berekening (bijlage 3) blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormy daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*’. Het voornemen betreft een functiewijziging van een voormalig agrarisch erf naar woonzorgvoorziening met dagbesteding. Het betreft zowel een functiewijziging als fysieke ontwikkeling. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (het realiseren van 24 woonzorgeenheden in combinatie met dagbesteding), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

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).

6.2 Beleidskaders

6.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

6.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

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.

6.2.3 Beleid gemeente Noordoostpolder en waterschap Zuiderzeeland

De watervisie van de gemeente Noordoostpolder is zowel opgenomen in het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder (d.d. april 2006) als het vigerend Gemeentelijk Rioleringsplan Noordoostpolder. Ten aanzien van het Stedelijk Waterplan is als aanvulling op dit plan, in 2011 door het waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder een bestuurlijke ‘Maatwerkovereenkomst stedelijk water’ ondertekend. Door ondertekening van deze bestuursovereenkomst zijn tussen de waterbeheerder en de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de gezamenlijke taakuitoefening voor het beheer en onderhoud van het stedelijk water. De beoogde doelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau ten aanzien van het stedelijk water zijn daarbij beter verankerd.

Op grond van de Waterwet is er voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom *doelmatig* kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het ‘gebiedseigen water’ wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig

stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken)

6.3 Watertoetsproces

6.3.1 Algemeen

Het waterbelang is sinds 1 november 2003 door middel van de Watertoets verankerd in het ‘Besluit ruimtelijke ordening’. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn dertien nationale belangen genoemd, deels op het gebied van water.

Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De waterparagraaf maakt inzichtelijk hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het uitbreiden van woningbouw in Kraggenburg. Bij de inrichting van de stedenbouwkundige inrichting van dit uitbreidingsplan is rekening gehouden met de wijze waarop op deze locaties wordt omgegaan met water ten aanzien van:

1. Veiligheid;
2. Voldoende water;
3. Schoon water.

6.3.2 Proces van de Watertoets

Aan de hand van de doorlopen digitale watertoets moet voor het voorliggende plan de ‘normale procedure’ worden gevolgd. Hieronder is op basis van de op dit moment bekende gegevens, de ontvangen uitgangspuntennotitie en het advies van het waterschap een beschrijving van het watersysteem gegeven.

Beschrijving van het watersysteem

1. Veiligheid/Waterkeringen

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

2. Voldoende Water

Wateroverlast

Met de voorgenomen erftransformatie wordt er netto niet of nauwelijks verhard oppervlak in landelijk gebied toegevoegd. Een eventuele toename zal niet meer bedragen dan 2.500 m². Het is om die reden niet noodzakelijk om te compenseren. Verder zal in het ontwerp rekening gehouden worden met waterdoorlatende verharding.

Goed functionerend watersysteem

In de uitgangspuntennotitie behorende bij het watertoetsresultaat wordt een streefbeeld met bijbehorende randvoorwaarden voor een goed functionerend watersysteem gegeven. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier rekening mee gehouden worden.

3. Schoon water

Goede structuur diversiteit

Bij de inrichting van het bestaande watersysteem wordt gestreefd naar het behouden van een ecologisch gezond watersysteem.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt, waardoor alle verharde nieuw aan te leggen en te bouwen oppervlakken als relatief schoon kunnen worden aangemerkt.

Goed omgaan met afvalwater

Na de herontwikkeling wordt het plangebied bewoond door maximaal 24 bewoners/cliënten en werken er maximaal 15 medewerkers op een dag. De huidige lozingsvergunning van de bedrijfswoning (septic tank van 1,5 m³) is onvoldoende om het afvalwater te kunnen opvangen. Er zal voor de woonzorgpaviljoens en bijbehorende bedrijfswoning conform de landelijke regelgeving en het waterschap beleid voor huishoudelijke lozingen een nieuwe zuiveringsvoorziening worden aangelegd overeenkomstig IBA klasse IIIb.

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. 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Algemene 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan;
- Wijzigingsbevoegdheid: regels voor het wijzigen van de bestemming.

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 met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

Deze regel is opgenomen om aan te geven welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

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 procedure (Artikel 8)*

In dit artikel wordt aangegeven welke procedure gevolgd dient te worden bij afwijken via een omgevingsvergunning of wijziging van het bestemmingsplan.

- *Overige regels (Artikel 9)*

In dit artikel is aangegeven dat de wettelijke regeling waarnaar in de regels van het plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast zijn er regels opgenomen omtrent parkeren.

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 slotregels 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.

Maatschappelijk - Zorginstelling (Artikel 3)

De voor 'Maatschappelijk – Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder een woonzorgvoorziening en dagbesteding. Daarnaast zijn de hierbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen toegestaan. Verder zijn nutsvoorzieningen en kunstobjecten mogelijk. Tevens zijn de gronden bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfsingel, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen van de achtergrens van het erf.

Conform het collegebesluit mag 20% van de gronden binnen het bestemmingsvlak worden bebouwd. Dit is doorvertaald naar 37% van het aangegeven bouwblok. Verder is voor de nieuwe bebouwing een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen van 4 respectievelijk 6,5 meter.

In de gebruiksregels is ter juridisch borging van de aanleg en instandhouding van de erfsingels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van nader onderzoek naar de Rugstreeppad en eventuele hieruit volgende maatregelen ter bescherming van deze soort.

Ten slotte is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming indien van toepassing kan worden gewijzigd in 'Wonen'.

Waarde – archeologische verwachtingswaarde WA-5 (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m beneden maaiveld is archeologisch onderzoek vereist.

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. Hoofddregel 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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 conceptbestemmingsplan is ter vooroverleg naar de provincie Flevoland gestuurd. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie op een aantal punten een advies gegeven (bijlage 7). De punten zijn verwerkt in het bestemmingsplan in die zin dat:

- in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 24 bewoners
- nader onderzoek naar de Rugstreeppad is gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting;
- de impact op het ten zuiden gelegen NNN bosgebied nader is omschreven
- het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect stikstof is aangepast op het vervallen van de PAS en er stikstofdepositieberekeningen zijn uitgevoerd om het effect van de ontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 te onderbouwen.

9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het conceptbestemmingsplan is ter vooroverleg naar de Waterschap Zuiderzeeland gestuurd. Het waterschap heeft gereageerd (bijlage 8) een aangegeven een aantal nuances door te voeren in de waterparagraaf. Daarnaast is aandacht gevraagd ten aanzien het lozen van huishoudelijk afvalwater via een zuiveringsvoorziening van of overeenkomstig IBA klasse IIIb. De adviezen zijn verwerkt in de waterparagraaf, het waterschap heeft inmiddels ingestemd met de aangepaste versie.

9.2 Omgevingstraject

Op maandag 25 februari heeft er een gesprek tussen initiatiefnemer en de burens woonachtig aan Westermeerweg 5a t/m 5c plaatsgevonden en zijn de plannen voor de locatie Westermeerweg 3 toegelicht. Daarnaast is een toelichting gegevens op de beoogde doelgroep voor de nieuwe woonzorgvoorziening en dagbesteding. Dit gesprek is positief verlopen, de burens zijn uitgenodigd om een bezoek te brengen aan een vergelijkbare zorglocatie om meer kennis te nemen van de opzet en doelgroep. Dit bezoek zal in maart/april plaatsvinden

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Verkenningen bodem- en asbest in de bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekeningen

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat

Bijlage 7 Vooroverlegreactie provincie Flevoland

Bijlage 8 Vooroverlegreactie waterschap Zuiderzeeland