

## Bestemmingsplan **Marknesse Zuid, fase 4**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# BESTEMMINGSPLAN 'MARKNESSE ZUID, FASE 4'

Plan: Marknesse Zuid, fase 4  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171.BP00680-VS01  
Status: Vastgesteld



**Vestiging Almelo**  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

**Vestiging Zwolle**  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

**Vestiging Utrecht**  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME.....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	LANDSCHAP EN OMGEVING.....	10
2.2	HET PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>12</b>
3.1	PLANBESCHRIJVING .....	12
3.2	BEELDKWALITEIT.....	13
3.3	VERKEER & PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>32</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	32
5.2	BODEMKWALITEIT.....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.5	MILIEUZONERING .....	37
5.6	GEUR .....	38
5.7	ECOLOGIE.....	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	44
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>47</b>
6.1	ALGEMEEN .....	47
6.2	PROCES VAN DE WATERTOETS .....	47
6.3	WET- EN REGELGEVING EN BELEID WATER.....	47
6.4	BESCHRIJVING VAN HET WATERSYSTEEM .....	49
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>52</b>
7.1	INLEIDING.....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	53
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>55</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>56</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	56
9.2	INSPRAAK .....	56
9.2	ZIENSWIJZEN.....	56
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>57</b>

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPAN .....	58
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK .....	59
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK .....	60
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING .....	61
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA .....	62
BIJLAGE 6	VLEERMUIZENONDERZOEK .....	63
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	64
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT .....	65
BIJLAGE 9	VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE FLEVOLAND .....	66
BIJLAGE 10	VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP .....	67
BIJLAGE 11	REACTIE WATERSCHAP OP ONTWERPBESTEMMINGSPAN .....	68

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

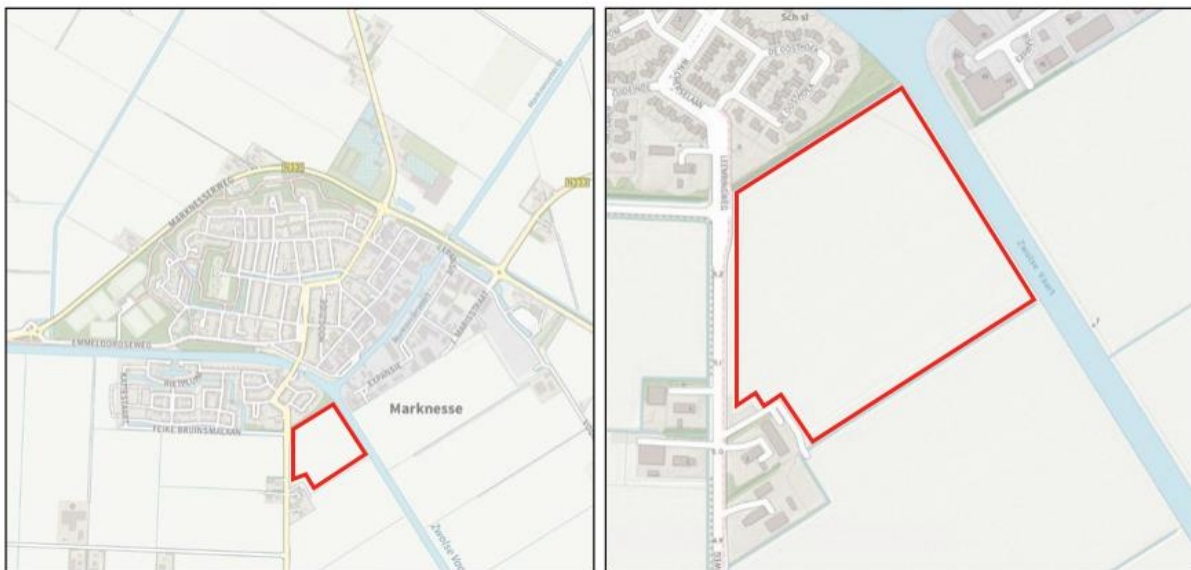
### 1.1 Aanleiding

In de gemeente Noordoostpolder aan de zuidkant van de kern Marknesse langs de Leemringweg bevindt zich de zogenaamde 'Kavel Muilwijk'. De gemeente Noordoostpolder is voornemens deze kavel te gebruiken voor het woningbouwplan 'Marknesse Zuid, fase 4' om zo te voorzien in de lokale woningbehoefte. Het plan bestaat uit het realiseren van in totaal 114 woningen. Er zullen 29 vrijstaande woningen, 35 rijwoningen (waarvan 12 voor sociale huur) en 50 tweekappers gerealiseerd worden. Deze woningen zijn in strijd met de huidige agrarische bestemming in de geldende beheersverordening 'beheersverordening Landelijk gebied' en het bestemmingsplan 'Marknesse'. Om deze woningen mogelijk te maken is een herziening van de beheersverordening en het bestemmingsplan nodig.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader ten behoeve van het voornemen. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Marknesse Zuid, fase 4' is gelegen langs de Leemringweg ten zuiden van de kern Marknesse in de gemeente Noordoostpolder. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Marknesse en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1 met de rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Marknesse Zuid, fase 4' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00680-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

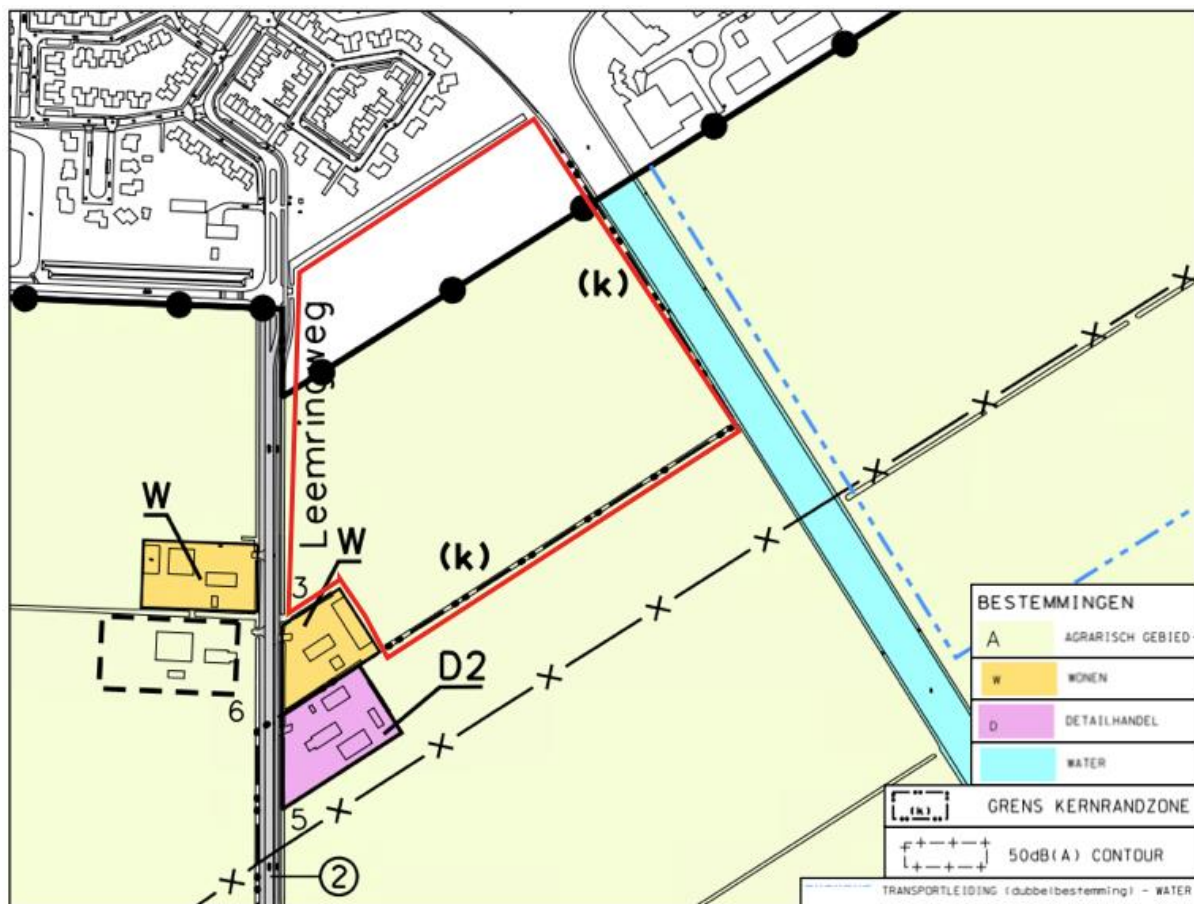
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 noordelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Marknesse', welke op 22 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt binnen de beheersverordening 'beheersverordening Landelijk gebied' (vastgesteld op 21 maart 2016). Deze beheersverordening regelt in principe de planologische kaders zoals vervat in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. Wijzigingen daarop blijven van kracht totdat een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' is het basisplan dat binnen het verordeninggebied van toepassing is. In afbeelding 1.2 en 1.3 zijn de uitsneden van geldende bestemmingsplannen opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.

Tevens geldt voor het gehele plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' (vastgesteld op 8 juli 2019).



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart 'beheersverordening Landelijk gebied' (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Marknesse' (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van de beheersverordening 'Landelijk gebied' zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch gebied' met een 'kernrandzone'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' met een 'kernrandzone' zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Intensieve veehouderij is niet toegestaan met uitzondering van bestaande gebouwen. Binnen elk op de plankaart aangegeven bebouwingvlak (zwarte onderbroken lijn) mag uitsluitend bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd. Onder die bebouwing zijn begrepen kassen, ten hoogste één woning, zijnde een bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen. Buiten bebouwingvlakken mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waaronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilos en andere silos of boogkassen.

Op basis van het bestemmingsplan 'Marknesse' zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid; extensieve openlucht recreatie; sloten en watergangen; kavelpaden met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken. Er mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 1.4.3 Strijdigheid

Op grond van de geldende beheersverordening en het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen te bouwen. De agrarische bestemming wordt door middel van voorliggende bestemmingsplan omgezet naar een woonbestemming met bijbehorende tuinen, groen en verkeer waarbij het mogelijk wordt om 114 woningen te bouwen.



## 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 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 rechtlijnige, lineaire structuren en de openheid zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven, het plangebied is indicatief aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 2.1

Luchtfoto ligging plangebied in de omgeving (Bron: PDOK)

### 2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt langs de Leemringweg te Marknesse. Het perceel bestaat uit agrarische gronden. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door een strook bos/groen met woningen. Ten oosten ligt de Zwolse Vaart en ten westen ligt de Leemringweg (N719). Ten zuiden liggen agrarische gronden, een woning en tuincentrum. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In de afbeeldingen 2.3 en 2.4 zijn straatbeelden van de huidige situatie weergegeven, gezien vanaf de Leemringweg.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron ondergrond: PDOK)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf het zuiden van huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview, juli 2017)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld vanaf het noorden van huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview, juli 2017)

## HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

### 3.1 Planbeschrijving

#### 3.1.1 Ontwikkeling

In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie binnen plangebied op de verkavelingsschets weergegeven. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in mogelijk maken van 29 vrijstaande woningen (paars), 35 rijwoningen (waarvan 12 voor sociale huur) (rood) en 50 tweekappers (oranje) binnen het plangebied. Daarnaast is er ook ruimte voor water, groen en verharding en halfverharding (lichtblauw, groen, grijs en bruin). In de regels van dit bestemmingsplan is flexibiliteit opgenomen, waardoor het niet definitief vaststaat waar welk soort woning kan komen. Hierdoor kan er worden gemakkelijk worden ingesprongen op de woonwensen. Het is dus mogelijk om aaneengesloten en/of twee-aaneen en twee-aaneen en/of vrijstaand te bouwen. De verkavelingsschets (afbeelding 3.1) moet dan ook als een indicatie gezien worden.



Afbeelding 3.1

Verkavelingsschets plangebied (Bron: gemeente Noordoostpolder)

## 3.2 Beeldkwaliteit

Voor het plangebied zijn enkele spelregels opgesteld om de gewenste kwaliteit van het wonen en de openbare ruimte te waarborgen. Het uiteindelijke doel voor iedereen is een herkenbare woonbuurt met een hoogwaardige uitstraling. Een bepaalde eigenheid van een woonbuurt vergroot de sociale verbondenheid en betrokkenheid bij de (kwaliteit van) de woonomgeving. Architectuur kan bovendien bijdragen aan het versterken van het dorps DNA van Marknesse. Het gaat dan om een eigentijdse vertaling van het 'Delfts Rood' dat Marknesse kenmerkt. Tenslotte is er onder de inwoners van Marknesse een enquête gehouden. Daaruit blijkt dat, naast individualiteit, ook een zekere samenhang in beeldkwaliteit tussen woningen onderling belangrijk wordt gevonden. Het gaat dan om samenhang in bouwstijl en onderlinge samenhang op onderdelen zoals dakvorm, kaprichting en kleuren en materialen. Gelet hierop zijn enkele beeldkwaliteitscriteria opgenomen. De criteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat belangrijk is om die samenhang en sfeer in de uitstraling van het wonen te krijgen. In bijlage 1 is het Beeldkwaliteitsplan voor het plangebied opgenomen, waarin deze beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen. Hierna volgen de belangrijkste onderdelen.

### 3.2.1 Welstandsluw

In dit plan wordt onderscheid gemaakt naar welstandsluwe straten (bijna geen regels) en straten waar meer aandacht gevraagd wordt voor de uitstraling van het wonen. De keuze voor wel of niet welstandsluw hangt samen met de zichtbaarheid vanuit de openbaar toegankelijke ruimte en de bijdrage die de betreffende woningen leveren aan het eindbeeld en de identiteit van de wijk die de gemeente graag wil bereiken.

Het plan kent beeldbepalende plekken waar bebouwing zich naar de omgeving en de voorbijganger presenteert. Deze plekken zijn bepaald door de ligging en oriëntatie aan bijvoorbeeld de dorpsontsluitingsweg. Deze plek is als het ware een visitekaartje en vraagt om een meer representatieve uitstraling. Ook houdt het plan rekening met de beleving van de interne structuur en met het uitzicht van de woningen. De indeling is hieronder verbeeld.

### 3.2.2 Hoekwoningen

Door de gekozen opzet zijn veel woningen niet alleen zichtbaar vanaf de weg, maar ook vanuit de openbaar toegankelijke groene ruimte. Deze zijn belangrijk in de beleving. Het is daarom van belang dat er bij het situeren en ontwerpen van hoekwoningen aandacht is voor een tweezijdige oriëntatie. Dit kan bijvoorbeeld door gevelopeningen, de voordeur 'om de hoek' of door een vormgeving die deze dubbele oriëntatie versterkt.

### 3.2.3 Bouwhoogte, goothoogte, dakvorm en nokrichting

De gekozen ruime opzet van het wonen aan een groene ruimte en veel openbare ruimte past bij Marknesse. Dit wil de gemeente ook in de uitstraling van het wonen terug laten komen. Dit kan worden bereikt door onderlinge afstemming van dakvorm, bouwhoogte en kleurstelling van de gevels en het dak aan een straat. Dit betekent overigens niet dat alle bebouwing gelijk aan elkaar is.

### 3.2.4 Projectmatig versus particuliere uitgifte

Een manier om eenheid in de uitstraling te krijgen, is een projectmatige uitgifte. Daar waar een straatzijde volledig uit 2<sup>e</sup>1 kap of rij bestaat kan dat een strategie zijn. In zo'n geval is er één ontwikkelaar/bouwer wat één architectuur oplevert. Wanneer 2<sup>e</sup>1 kap en vrijstaand door particuliere uitgifte worden uitgegeven is onderlinge afstemming belangrijk.

### 3.3 Verkeer & parkeren

#### 3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet 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. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016.

#### 3.3.2 Parkeren

Bij de ontwikkeling van het plangebied dienen de parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Noordoostpolder (zie: bijlage 2 van de regels), in acht te worden genomen. Parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals opritten en garages, telt gedeeltelijk mee bij het parkeeraanbod. Ook hiervoor wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen.

In de Nota Parkeernormen is aangegeven dat de gemeente Noordoostpolder qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel - in de categorie 'matig stedelijk' ligt. Er is echter een duidelijk verschil tussen Emmeloord en de rest van de gemeente. De dorpen, zoals Marknesse en het buitengebied hebben een lagere stedelijkheidsgraad en zijn 'niet stedelijk'. De hoogte van de parkeernorm wordt ook bepaald door te kijken naar de stedelijke zone (centrum, schil, overig, buitengebied) van een gebied. Het plangebied ligt op de grens van de bebouwde kom van Marknesse, waardoor uit wordt gegaan van de stedelijke zone die behoort tot de 'Overige kernen (bebouwde kom)': 'rest bebouwde kom'.

Voor de ontwikkeling wordt dus uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: Niet stedelijk (bron: 'Nota Parkeernormen 2016')
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom (bron: 'Nota Parkeernormen 2016')
- Functie:
  - 29 vrijstaande woningen: 'koop, vrijstaand'
  - 23 rij-woningen: 'koop, tussen/hoek'
  - 12 rij-woningen: 'huurhuis, sociale huur'
  - 50 twee-kappers: 'koop, twee-onder-één-kapwoning'

Functie	Parkeernorm	Aantal	Totale behoefte
Koop vrijstaand	2,3	29	66,7
Koop tussen/hoek	2,0	23	46
Huurhuis, sociale huur	1,6	12	19,2
Koop twee-onder-één-kapwoning	2,2	50	110
<b>Totaal</b>		<b>114</b>	<b>241,9</b>

Voor het totale plangebied geldt dat er afgerond 242 parkeerplaatsen beschikbaar zullen moeten zijn. Voor de woningen geldt dat er geparkeerd dient te worden op eigen terrein. Daarnaast zal er parkeerruimte beschikbaar zijn langs de weg die voor de woningen langsluipend loopt. In de verkavelingskaart in afbeelding 3.1 is dit weergegeven middels de grijze en bruine kleuren. Deze parkeerruimte zal groen worden ingekleed. Tevens is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning(en) voor de bouw van de woning, moet worden voldaan aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

### 3.3.3 Verkeer

#### 3.3.3.1 Verkeersgeneratie

Op basis van de in paragraaf 3.2.2 opgenomen uitgangspunten en de normen zoals opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 318 (december 2018)' van het CROW, ontstaat het volgende beeld ten aanzien van de verkeersgeneratie.

Functie	Norm verkeersgeneratie (gemiddeld)	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	8,2	29	237,8
Koop, tussen/hoek	7,4	23	170,2
Huurhuis, sociale huur	5,6	12	67,2
Koop twee-onder-één-kapwoning	7,8	50	390
<b>Totaal</b>		<b>114</b>	<b>865,2</b>

De verwachte totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt afgerond 866 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het plangebied zal aan de noordwestzijde worden ontsloten worden op de Leemringweg en heeft hiermee een goede ontsluiting op de bestaande wegen. De wegen binnen het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur wegen.

Gesteld wordt dat de omliggende infrastructuur in voldoende mate is inrichting om de toekomstige verkeerbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

#### 3.3.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

##### 1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

##### 2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

##### 3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.



#### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

##### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

##### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De locatie grenst aan bestaand woongebied van de kern Marknesse en de bouw van de nieuwe woningen geeft de locatie en omgeving toekomstperspectief. De bouw voorziet in de behoeften van de huidige generatie inwoners, maar speelt ook in op die van toekomstige generaties, waarvoor steeds meer huizen beschikbaar moeten zijn.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

#### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is 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).

#### **4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

##### *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het voorliggende plan gaat uit van het toevoegen van 114 woningen (29 vrijstaande woningen, 35 rijwoningen (waarvan 12 voor sociale huur) en 50 tweekappers) aan de kern Marknesse. Hierdoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

##### *Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?*

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. In dit geval is er sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het plangebied voorheen voorzien was van agrarische gronden.

##### *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. De woningmarkt in de gemeente Noordoostpolder is redelijk gesloten. Er zijn vooral verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom ook tot de gemeentegrenzen.

##### *Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Met de woonvisie 'Kansen Grijpen 2020' (19 oktober 2020) wil de gemeente Noordoostpolder de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Ook dan wil het een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat het nu inspeelt op de markt en ruimte biedt voor experimenten en nieuwe woonvormen. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder aantrekkelijker wordt voor meer mensen. Mensen die kiezen voor Noordoostpolder als woonplek krijgen de ruimte. Zowel in Emmeloord als de dorpen.

### **Kwantitatieve behoefte**

De nieuwe huishoudensprognose geeft een positiever beeld dan de vorige prognose, waar vanaf 2030 sprake was van een daling van het aantal huishoudens. In de nieuwe prognose is pas vanaf 2038 sprake van een lichte daling. De hogere huishoudensgroei is in lijn met een grotere groei in de huishoudensprognose van het CBS. Die extra groei komt vooral door een groei van de immigratie, voor een belangrijk deel bestaand uit de groei van EU-migranten, onder invloed van de toegenomen vraag naar arbeid en het afnemend binnenlands aanbod. Dat is een trend die voor een werkgemeente als Noordoostpolder ook duidelijk van invloed is.

De groei van het aantal huishoudens gaat samen met een voortgaande gezinsverdunding. De bevolkingsomvang groeit beperkt en daalt al eerder dan 2038. Feitelijk is in alle wijken en dorpen, behalve in de nieuwbouwwijken, sprake van een trendmatige daling van het inwoneraantal. Die daling hangt samen met de veranderende samenstelling van de bestaande huishoudens die kleiner worden door vertrekkende kinderen, echtscheidingen of het overlijden van een partner. Die huishoudens blijven voor een belangrijk deel wel in hetzelfde huis wonen. Tegelijk is er nog steeds aanwas van onderop, van nieuwe starters, van één- en tweepersoonshuishoudens die deels weer nieuwe gezinnen stichten.

Bezien vanuit Noordoostpolder is onder andere sprake van een beweging van de Randstad naar de Flevopolders en van de Flevopolders naar Noordoostpolder. Er is in heel Nederland rondom de Randstad een groei van de toestroom van bewoners te zien. Die toestroom is het gevolg van een woningproductie in de Randstad die achterblijft bij de vraag én het gevolg van een prijsontwikkeling die de gewenste woongebieden voor steeds grotere groepen onbetaalbaar maakt.

Noordoostpolder gaat in de basis uit van een programma dat gericht is op de huishoudensgroei van de laatste prognose. Tegelijk wordt er rekening mee gehouden dat er grote veranderingen op de woningmarkt plaatsvinden, die mogelijk ook op de langere termijn consequenties hebben en kansen bieden voor grotere groei dan nu wordt voorzien.

Het doel is om meerjarig te voldoen aan de kwantitatieve behoefte die wordt afgeleid van de huishoudensprognose. Op basis van de gemeentelijke huishoudensprognose is er de komende 10 jaar ruimte voor een toevoeging van gemiddeld 100 woningen per jaar. Die groei vormt de basis voor de woningprogrammering. De totale netto toevoeging van 1000 woningen geeft de ruimte om plannen te maken en kan de basis vormen voor risicodragende investeringen. Die programmaruimte biedt ook de mogelijkheid om invulling te geven aan de kwalitatieve groeiambities van de gemeente. Met de groei van 300 huishoudens na 2030 moet in de planning wel rekening worden gehouden, maar die biedt nog niet voldoende basis om vandaag risico's aan te gaan.

### **Kwalitatieve behoefte**

Het uitgangspunt van de woonvisie is een gelijkmatige verdeling van het programma over de gemeente. Daarbij is het programma gericht op kwalitatieve toevoegingen die senioren verleiden tot verhuizen. De verhuisbewegingen die het gevolg zijn van nieuwe ontwikkelingen moeten scherp worden gemonitord om het accent van het programma tijdig te kunnen verleggen naar Emmeloord, of meer naar de dorpen. De strategie is gericht op het realiseren van een nieuwbouwprogramma dat doorstroming stimuleert, zodat er ruimte komt in de bestaande voorraad.

Op de korte termijn is er een groeiende vraag, prijzen zijn sterk gestegen en het beschikbare woningaanbod neemt af. Voor steeds grotere groepen neemt de toegankelijkheid van de woningmarkt af. Het gaat dan vooral om de groeiende groep voor wie de koopmarkt niet meer betaalbaar of toegankelijk is door stijgende prijzen en een afnemend aanbod, terwijl diezelfde groep op basis van inkomen niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Op de langere termijn, is sprake van een sterk veranderde bevolkingssamenstelling, met meer senioren en meer één- en tweepersoons huishoudens. Op de nog langere termijn zal de bevolkingssamenstelling weer evenwichtiger worden. Tegelijk heeft de gemeente de ambitie om van Noordoostpolder een aantrekkelijke plek te maken om te wonen, werken en recreëren.

Een toekomstbestendig nieuwbouwprogramma dat meer gericht is op de specifieke woonbehoefte van senioren kan bijdragen aan de strategie van de gemeente. De corporaties bouwen al levensloopgeschikte woningen voor senioren. Het doel is om ook in de koopsector en de middenhuur te komen tot een nieuwbouwprogramma voor senioren. Zo'n nieuwbouwprogramma draagt bij aan een evenwichtiger samenstelling van de voorraad op de lange termijn en zorgt op de korte termijn voor de doorstroming die nodig is om de toegankelijkheid van de markt te vergroten. Daardoor ontstaat in het nieuwbouwprogramma de ruimte om vooral kwalitatieve toevoegingen te doen die bijdragen aan de ambities van Noordoostpolder om de aantrekkelijkheid als woon- en werkgebied te vergroten.

De dorpen hebben een belangrijk voordeel ten opzichte van de wijken en buurten in Emmeloord. In de dorpen is een grotere sociale samenhang en betrokkenheid. Dat blijkt ook uit de manier waarop dorpsbewoners zich inzetten voor de belangen van hun dorp. Vanuit dit perspectief zet de woonvisie er op in om juist ook voor de dorpen de strategie van het onderzoekend ontwikkelen in te zetten bijvoorbeeld door een kwalitatief hoogwaardig seniorenprogramma toe te voegen. Bovendien geldt voor de dorpen dat de gemeente er voor wil zorgen dat er de ruimte is om invulling te geven aan een woningaanbod waar vraag naar is. Hierdoor wordt er flexibiliteit opgenomen in de regels met betrekking tot het soort woning (vrijstaand en/of twee-aaneen en twee-aaneen en/of aaneengesloten).

### **Conclusie**

Op basis van de bevolkingsprognose is in de komende 10 jaar een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Het is daarbij van belang de komende jaren de verhuisbewegingen goed te monitoren en op basis daarvan jaarlijks te kijken of een bijstelling van het programma wenselijk is. Het overschrijden van de gemiddelde jaarprogrammering van 100 woningen in de eerste jaren is geen probleem.

Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, transformatie van bestaand vastgoed en uitbreiding. De inzet van de woonvisie is om de vraag en tekorten van vandaag op te lossen door een op doorstroming gericht seniorenprogramma dat invulling geeft aan de behoefte van morgen. Het doel is om zowel in Emmeloord als in de kernen een dergelijk programma te realiseren. Het gaat daarbij om huur- én koopwoningen, appartementen én grondgebonden woningen. Een dergelijk programma kan door doorstroming ruimte scheppen voor starters en andere groepen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden verschillende woningen gebouwd voor verschillende groepen bewoners (senioren, starters en doorstromers). Zoals uit de woonvisie blijkt, is er behoefte aan verschillende vormen soorten woningen. Daarnaast blijkt uit een woonwensenonderzoek dat er behoefte is voor dit soort woningen. Er is daarmee behoefte aan het voornemen. Vanwege vitaliteit van de wijken wil de gemeente geen eenzijdige wijken maar wijken met verschillende typen woningen. Door flexibiliteit qua soort woningen op te nemen in het plan, kan tussentijds worden geschakeld en kan worden ingesprongen op de wensen van woningzoekers.

### *Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Gekeken moet niet alleen worden naar de bestaande bebouwing en bestemming, maar ook naar het verleden. Het bestaand stedelijk gebied houdt niet per se op bij de grens van de bebouwde kom als bedoeld in bijvoorbeeld de Wegenverkeerswet 1994.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en grenst aan de kern Marknesse. Hiermee kan het worden gezien als de uitbreiding van bestaand stedelijk gebied.

### *De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?*

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Marknesse. Echter is de locatie gelegen aan de rand van deze kern en daarmee grenst het aan bestaand stedelijk gebied. In het bestaande stedelijke gebied is onvoldoende ruimte om deze 114 woningen te realiseren. In paragraaf 4.3.5 wordt nader ingegaan op de ontwikkelperspectieven van de gemeente Noordoostpolder. Hieruit blijkt dat in de kern van Marknesse geen inbreidingsmogelijkheden zijn en dat het voornemen als uitbreidingslocatie is aangewezen. Daarnaast is in de woonvisie (paragraaf 4.3.2) van de gemeente aangegeven dat er wel behoefte is aan nieuwe woningen. Dit blijkt tevens uit het woonwensenonderzoek dat de gemeente heeft gedaan.

Hierboven is reeds geconcludeerd dat het plangebied gelegen is in het buitengebied maar grenst aan het bestaand stedelijk gebied en daarmee en daarmee voldoet aan 'de ladder'.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een actuele behoefte aan de in het plan opgenomen bouw mogelijkheden voor woningen en een ontwikkeling aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voorliggende plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks**

#### *4.2.1.1 Algemeen*

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

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

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

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

#### 4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie FlevolandStraks

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het ontwikkelen van een nieuw woningbouwgebied ten zuiden van Marknesse, waarmee invulling wordt gegeven aan de lokale woningbehoefte. Gelet op vorenstaande sluit het voornemen goed aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks (specifiek 'Het Verhaal van Flevoland').

### 4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

#### 4.2.2.1 Algemeen

Per 1 januari 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Op dat moment moet elke provincie beschikken over een Omgevingsvisie, een of meer programma's en een Omgevingsverordening. Het op 27 februari 2019 door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgestelde Omgevingsprogramma Flevoland vindt haar grondslag dan ook in de Omgevingswet. Daarnaast is de grondslag te vinden in diverse vigerende wetten, zoals de Waterwet, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet natuurbescherming. Het Omgevingsprogramma omvat daarmee de op dit moment verplichte plannen: het milieubeleidsplan, het regionale waterplan en het verkeer- en vervoersplan.

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie FlevolandStraks vastgesteld. Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven.

In dit (eerste) Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma is dan ook een groot aantal beleidsnota's komen te vervallen. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie streeft ernaar om dit programma jaarlijks te actualiseren en waar nodig aan te vullen met overig provinciaal beleid. Zo kunnen in volgende versies onderwerpen worden toegevoegd die betrekking hebben op bijvoorbeeld economisch of sociaal beleid. Ook kunnen programma's worden toegevoegd met een meer gebiedsgebonden of thematische aanpak.

In voorliggend geval is met name hoofdstuk 1 'Ruimte' van het Omgevingsprogramma van belang.

#### 4.2.2.2 Ruimte

##### Algemeen

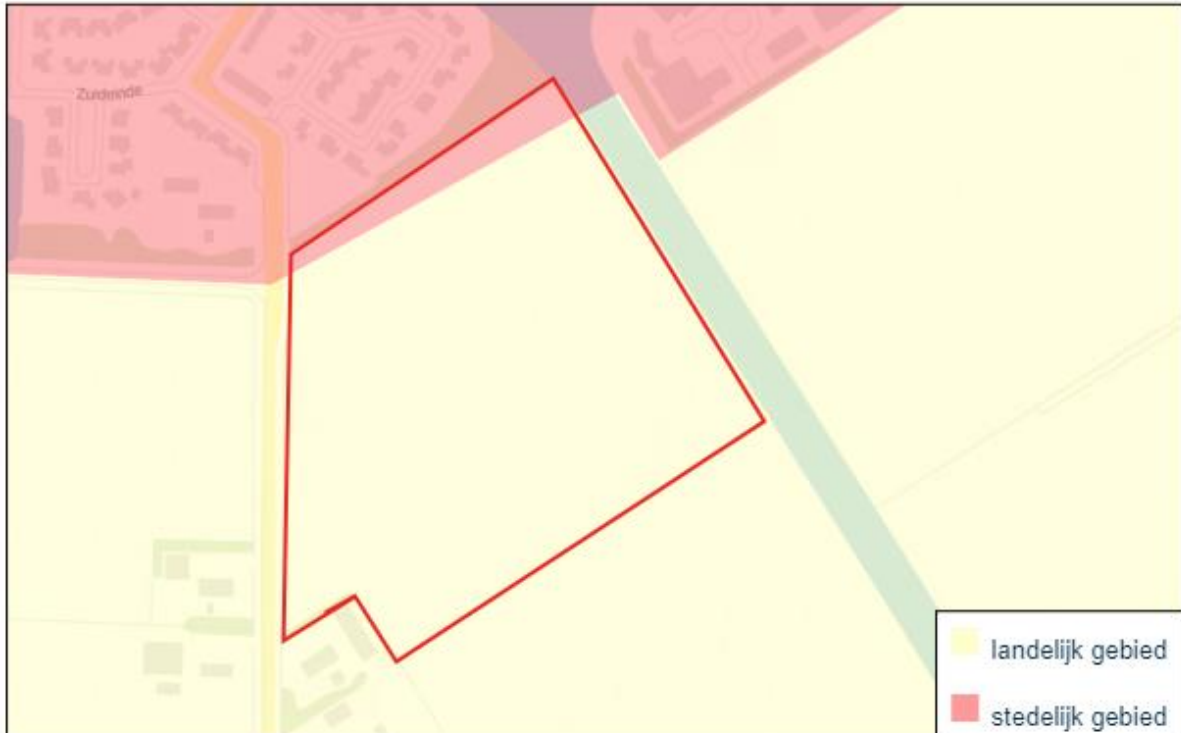
Het belangrijkste doel van de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

De provincie wil verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf ter hand nemen, samen met partners. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen met partners binnen en buiten het gebied biedt de provincie zicht op oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken, die het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland met zich meebrengt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid.

##### Landelijk gebied

Het plangebied maakt binnen het thema 'Ruimte' grotendeels onderdeel uit van het 'Landelijk gebied'. zie onderstaande afbeelding, waarin het plangebied rood omlijnd is. De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften.

Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich in de eerste plaats richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economisch draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. Verder moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een landschappelijke inpassing en een goede verkeersafwikkeling.



Afbeelding 4.1

Ligging plangebied binnen de kaart 'Ruimte' (Bron: Omgevingsprogramma Provincie Flevoland)

#### 4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. Plannen voor uitbreiding worden uitgewerkt in samenhang met herstructurering van het bestaande bebouwd gebied.

Het gebied grenst aan de bebouwde kom van de kern Marknesse. In voorgaande paragraaf over de Ladder voor duurzame verstedelijking is verwoord waarom in het gebied nieuwe bebouwing mogelijk zou moeten zijn. Het voorliggende plan voldoet zo aan de door de provincie voorgestane bundeling van stedelijke ontwikkeling en concentratie van nieuwe bebouwing aansluitend op/binnen bestaand bebouwd gebied ondanks dat het volgens bovenstaande kaart in het landelijke gebied ligt.

### 4.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

#### 4.2.3.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden.

#### 4.2.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening

In geval van voorgenomen ontwikkeling is met name artikel 7.5 van de omgevingsverordening van belang.

##### Artikel 7.5 (Bescherming) - Natuurnetwerk Nederland

1. *Een ruimtelijk plan of besluit, voor zover het betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de aangewezen het Natuurnetwerk Nederland:*
  - a. *strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied;*
  - b. *maakt activiteiten alleen mogelijk als die ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze titel van de verordening geldende bestemmingsplan, mits die per saldo niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.*
2. *Voor zover een bestemmingsplan strijdig is met de bescherming en de mogelijkheden bedoeld in het eerste lid stelt de gemeenteraad binnen drie jaar na het inwerkingtreden van deze titel dat plan opnieuw vast met inachtneming van de bepalingen in het eerste lid.*

#### 4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt, grenst aan de oostzijde aan de verbindingzone 'Urker- en Zwolse Vaart' dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoort. Zoals aangegeven in paragraaf 5.7.2.3 worden er gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.

### 4.2.4 Landschapsvisie Programma Landschap van de toekomst

#### 4.2.4.1 Algemeen

Op 13 oktober 2021 hebben de Provinciale Staten de nieuwe landschapsvisie 'Programma Landschap van de Toekomst'. Hiermee wil de provincie de kwaliteit van het landschap herstellen, versterken en bewaken. Dit programma presenteert de richtinggevende provinciale kijk op de waarde en identiteit van het Flevolandse landschap. Het beschrijft het ontstaan en de kernkwaliteiten van het landschap. Gebieden worden steeds multifunctioneler (hybride). Het is daarom van belang het landschap van de toekomst proactief en integraal vorm te geven. Het programma werkt de visie uit in concrete doelen voor de komende jaren. Samenwerking met partners in het gebied krijgt daarbij nadrukkelijk aandacht.

De essentie van het Programma bestaat uit vier overwegingen die het karakter en de essentie van het Flevolandse landschap bepalen. De vier overwegingen zijn voor landschap van provinciaal belang en moeten bij iedere ontwikkeling in het kader van de ruimtelijke kwaliteit als overweging worden meegenomen.

1. **Waterbouwkundig bouwwerk als polder-DNA**  
Behoud het waterbouwkundig bouwwerk als fundament van de polders en de landschappelijke identiteit. Maak de verschillende onderdelen (dijkzones, gemalen, vaarten, sluisen) daarvan zichtbaar en beleefbaar.



2. Panorama's langs lange lijnen  
Versterk monumentale belevingsassen om de beleving van het open polderpanorama te garanderen. Geef hieraan per polder onderscheidend vorm.
3. Drie onderscheidende polderconcepten  
Geef het landschap vorm op basis van de ruimtelijke concepten van de drie polders. Ontwikkel de concepten door, om ruimtelijke opgaven in het landschap een plek te geven.
4. Hybride gebieden - aandacht voor landschapsinnovatie  
Werk Flevoland-breed integraal aan opgaven en doe ontwerpend onderzoek. Geef extra aandacht aan hybride gebieden met een hoge dynamiek en waar meerdere opgaven samen komen.

Het Programma Landschap van de Toekomst benoemt de kernkwaliteiten van het Flevolandse landschap. De kernkwaliteiten vormen de basis voor vernieuwing en verrijking van het landschap van de toekomst. Het nastreven van een hoge ruimtelijke kwaliteit is hierin een belangrijk doel. De 24 kernkwaliteiten zijn behulpzaam als aanknopingspunten bij het vormgeven en inrichten van het landschap van de toekomst. Door de kernkwaliteiten te integreren in toekomstige landschappelijke ontwikkelingen, kan er worden voortgebouwd op wat er al is, zonder vernieuwing en verandering uit te sluiten.

De kernkwaliteiten zijn verdeeld in zes hoofdcategorieën:

1. Waterbouwkundig bouwwerk;
2. Hoofdstructuur per polder;
3. Maaiveld;
4. Beplantingsstructuren;
5. Infrastructuur;
6. Oud land in nieuw land.

#### 4.2.4.2 De kernkwaliteiten van het plangebied

Volgens de overzichtskaart kernkwaliteiten van het Flevolandse landschap ligt het plangebied in het meerdere kernkwaliteiten. In onderstaande afbeelding 4.2 is een uitsnede van deze kaart opgenomen, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede de overzichtskaart kernkwaliteiten van het Flevolandse landschap (Bron: provincie Flevoland)

De kernkwaliteiten in het plangebied zijn:

1. Waterbouwkundig bouwwerk: Gemalen en sluisen

Een belangrijke kernwaarde is het vrij zicht vanuit de omgeving op de gemalen en sluisen, omdat deze naast het symbool van de strijd tegen het water een het toonbeeld van ingenieurskunst zijn. De gemalen en sluisen vormen ankers in het landschap. Ze zijn van oorsprong van veraf goed herkenbaar en zichtbaar. Dit in combinatie met de zichtbaarheid van de dijkzones.

2. Hoofdstructuur per polder: Dorpenring en assenkruis Noordoostpolder

De dorpenring in de Noordoostpolder verbindt de kernen met elkaar. De ring is een cruciale dragende structuur die de concentrische opbouw van de polder volgt en deze in verschillende relatief open gebieden verdeelt. Het poldergebied aan de binnenzijde van de dorpenring is het meest open en grootschalig van karakter. Bij aanleg werd de dorpenring bijna geheel beplant met een groenstructuur. Een tweede dragende structuur voor de polder wordt gevormd door het assenkruis. Het assenkruis is opgebouwd enkele hoofdwaterwegen die zijn beplant met dichte singels. Deze structuur verbindt de kern Emmeloord via radialen met de dorpenring.

3. Maaiveld: Openheid en Mondriaanlandschap; Poldernatuur

Samenvattend wordt de kernkwaliteit gevormd door het licht en het een steeds wisselend kleurenpalet. Ook door de ervaring van de luchten en de weidsheid en de zichtbare verre horizon. Een Mondriaanlandschap met licht, lucht en ruimte. Openheid is een breed gedeelde kernkwaliteit die belangrijk is voor de identiteit van Flevoland. Deze kernkwaliteit vraagt om zorgvuldigheid en aandacht vanwege de dynamiek in het landschap.

De Flevolandse natuur is bijzonder omdat ze is ontstaan op door mensen aangelegd land. De poldernatuur laat hierdoor een symbiose zien tussen ingenieurskunst en natuurlijke processen. Het zijn plekken waar de natuur geleidelijk aan het rationele grid van de polder overneemt. Gebieden met een hoge ecologische waarde, die ook ze van belang zijn voor ontspanning en natuurbeleving.

4. Beplantingsstructuren: Aaneengesloten boscomplexen; Erfbeplanting; Stads- en dorpsbossen; Lanen en singels

De boscomplexen zijn te vinden aan de randen van de drie polders van Flevoland. Elk boscomplex kenmerkt zich als een aaneengesloten gebied van beplanting. In de Noordoostpolder is de plek en vorm van twee losse boscomplexen gebaseerd op de bodemcondities. En vormen ze bij Kuinre en bij Vollenhove een grens met het oude land.

Bij elke kern in Flevoland zijn bospartijen te vinden die een grens of overgang markeren. Tussen de bebouwing en het omringende open landbouwlandschap. Dit zijn de stads- en dorpsbossen. Bijzonder is dat de steden en dorpen vaak integraal met het landschap zijn ontworpen en aangelegd. In de Noordoostpolder werd de maat van de dorpsbossen nog minimaal gehouden. Dit om zoveel mogelijk grond voor de landbouw te behouden.

De lanen en singels vormen belangrijke beplantingsstructuren. Het systeem van lanen en singels is gebaseerd op maatvasten afstanden. Dit komt voort uit de landbouwkundige verkaveling en het specifieke ruimtelijke concept van elke polder. Binnen dit systeem zijn de lanen en singels van grote waarde. Ze accentueren de lange lijnen in de polder en structuren tegelijk de grootschalige openheid.

Binnen de hoofdstructuur van lanen en singels werd elk boerenerf geheel omsloten door beplanting. De beplanting bood beschutting tegen weer en wind in de open polder. De maat van de beplanting vloeit voort uit de landbouwkundige verkaveling. Ruimtelijk zorgt deze erfbeplanting ervoor dat de erven als groene eilanden in de open ruimte te herkennen zijn. Ze dragen daarmee in grote mate bij aan de leesbaarheid van het landschap.

#### 4.2.4.3 Toetsing van het initiatief aan de provinciale landschapsvisie

De kernkwaliteiten zijn aanknopingspunten bij het inrichten van het landschap van de toekomst. Het voornemen is onderdeel van een van de kernen (Marknesse) van de Noordoostpolder, waarmee het een geheel wordt en de dorpenring behouden blijft. Er zal rekening worden gehouden met de Zwolse Vaart die ten oosten van het plangebied stroomt. De woningen zullen qua positionering op ruime voldoende afstand van de Zwolse Vaart komen. Door de ruime opzet van het plangebied (groen en water en singels) zal het open karakter van het Flevolandse landschap gewaarborgd worden. Hiermee wordt bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de kernkwaliteiten die gelden in het plangebied, waarmee de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Programma Landschap van de Toekomst.

#### 4.2.5 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal beleid de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

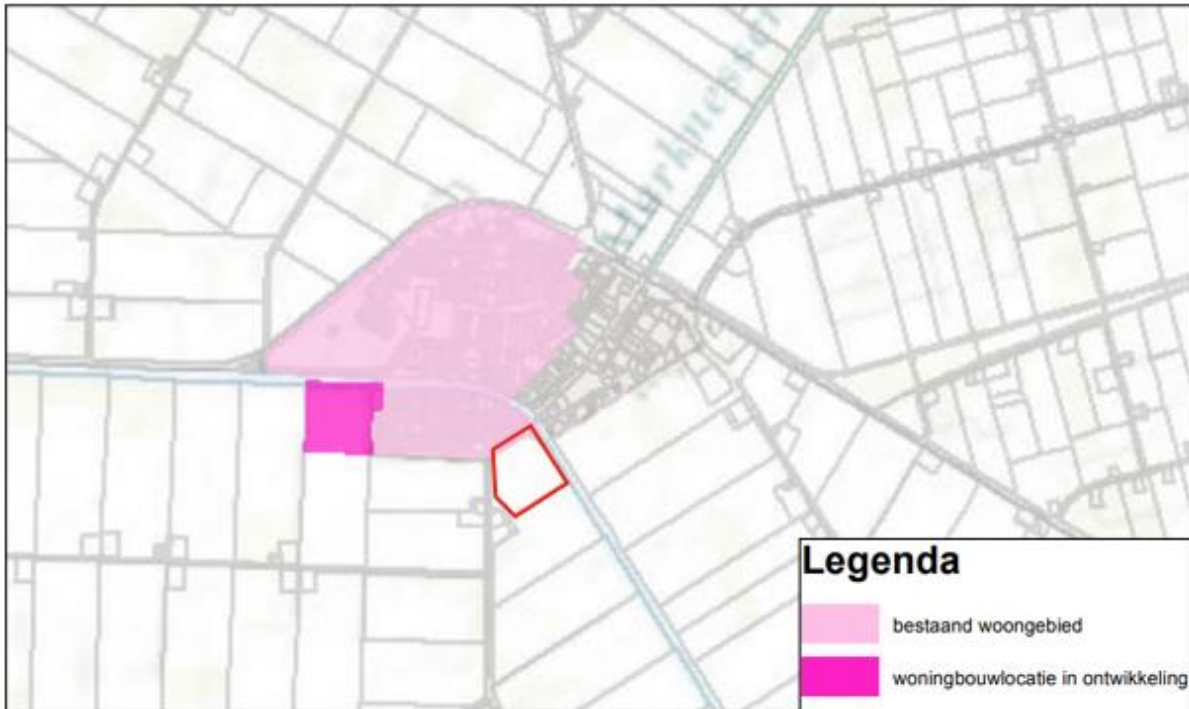
##### 4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in januari 2014 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 Bevolking en wonen

De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en leefomgeving en daarbij richt de gemeente zich vooral op (tijdelijke) inwoners van de gemeente Noordoostpolder. De gemeente zet in op een afwisselend woningaanbod en voegt bijzondere woonmilieus toe, zoals in de Wellerwaard. Er zijn mogelijkheden voor het realiseren van landgoederen en woningen in vrijkomende agrarische bebouwing.

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



Afbeelding 4.3 Uitsnede structuurvisie-themakaart 'Bevolking en wonen' (Bron: gemeente Noordoostpolder)

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

Het gebied is ten tijde van het schrijven van de Structuurvisie (2014) niet aangeduid als woningbouwlocatie in ontwikkeling. Destijds werd uitgegaan van een afnemende woningbehoefte en een onzekere woningmarkt. Daardoor is gekozen voor het steeds gedoseerd en gefaseerd uitvoeren van ontwikkelingen. Nu wil de gemeente haar bijdrage leveren aan het landelijke en regionale woningtekort. Voorliggend bestemmingsplan helpt daarbij. Doordat Marknesse fase 3 nog niet kan worden uitgevoerd, wordt er aan Marknesse fase 4 gewerkt. De behoefteonderbouwing van fase 3 wordt nu voor fase 4 gebruikt. Hiermee valt Marknesse Zuid, fase 4 binnen de Structuurvisie. Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van het dorp Marknesse (zie ook paragraaf 4.3.2 en 4.3.4). Dit plan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

### 4.3.2 Woonvisie Gemeente Noordoostpolder (2020)

#### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in 2020 een nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie heeft als subtitel "kansen grijpen" en dat is precies wat de gemeente wil gaan doen. De gemeente wil de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. En wil een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat de gemeente inspeelt op de markt en ruimte bieden voor experimenten en nieuwe woonvormen. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder voor meer mensen aantrekkelijker wordt. Mensen die een band hebben met Noordoostpolder geeft de gemeente de ruimte om te blijven en te komen. Zowel in Emmeloord als in de dorpen.

#### 4.3.2.2 De woonvisie geeft ruimte om flexibel in te spelen op de markt

Uitgangspunt voor de programmering is de bevolkingsprognose van de gemeente. Tegelijk is het beeld dat de groei hoger uit kan vallen. De ambitie van de gemeente is dan ook om aan die grotere behoefte te voldoen. Dat betekent dat er een flexibele programmering is, waarbij een jaarlijkse bijstelling van prognose en planning nodig is. Het doel is om meerjarig te voldoen aan de kwantitatieve behoefte die wordt afgeleid van de huishoudensprognose. Dat betekent dat er de komende 10 jaar in ieder geval de ruimte is om 1000 woningen toe te voegen. Dat aantal staat los van de intentie van de provincie Flevoland om in het kader van het project "Flevoland bouwt voor Nederland" in de provincie tot 2050 100.000 woningen extra te bouwen. Momenteel wordt onderzocht welke bijdrage de gemeente Noordoostpolder daaraan kan leveren. Het is cruciaal steeds zowel in Emmeloord als in de dorpen de ontwikkelruimte beschikbaar te hebben om aan de vraag te voldoen. Er zijn geen harde cijfers per kern om zo de programmering flexibel te houden en in te kunnen spelen op de behoefte.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder

In het Coalitieakkoord 2018-2022 staat: "We bieden ruimte om in te breiden en waar nodig uit te breiden naar behoefte in de dorpen. De dorpsvisies en ontwikkelperspectieven geven de richting aan."

De komende jaren is het ook in Marknesse van belang woningen toe te voegen en om daarbij met name een goed aanbod voor senioren neer te zetten. Ze te verleiden om te verhuizen om zo woningen voor starters beschikbaar te krijgen. Dit doet de gemeente door 'onderzoekend ontwikkelen': via kleinschalige pilotprojecten de vraag toetsen.

Het bestemmingsplan 'Marknesse Zuid, fase 4' is bewust flexibel opgesteld om optimaal invulling te kunnen geven aan individuele woonwensen. Zo worden er verschillende soorten woningen (rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen) gebouwd. Een deel van de woningen zijn bedoeld voor levensloopbestendig wonen, waardoor senioren binnen Marknesse ruimte kunnen maken voor starters. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden voor starters, middels de rijwoningen en tweekappers. En worden de doorstromers voorzien middels de tweekappers en vrijstaande woningen. Door de doorstroming komen er op andere locaties binnen de gemeente eveneens woningen beschikbaar voor starters. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

### 4.3.3 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

#### 4.3.3.1 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.

Op basis van de welstandsgebiedenkaart blijkt dat het plangebied in welstandsvrij gebied ligt. In paragraaf 6.1 van de welstandsnota wordt aangegeven dat voor nieuwbouwwontwikkeling mogelijk beeldkwaliteitsplannen opgesteld kunnen worden.

#### 4.3.3.2 *Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder*

Voor het voornemen zijn enkele beeldkwaliteitscriteria opgesteld (zie paragraaf 3.2). In bijlage 1 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. De criteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat belangrijk is om die samenhang en sfeer in de uitstraling van het wonen te krijgen. Het uiteindelijke doel voor iedereen is een herkenbare woonbuurt met een hoogwaardige uitstraling.

De algemene lijn is dat de welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsparagraaf hun werking verliezen voor een individueel bouwwerk, nadat deze is gerealiseerd. Voor deze lijn is gekozen omdat na realisatie de hoofdkenmerken van bebouwing en stedenbouwkundige structuur grotendeels vastliggen. De welstandscriteria kunnen dan vervallen. Dit sluit bovendien aan bij het ingezette selectieve welstandsbeleid. Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie als ook burgemeester en wethouders afwijken van de voor het bouwwerk geldende criteria.

### 4.3.4 **Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder**

#### 4.3.4.1 *Algemeen*

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

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

#### 4.3.4.2 *Landelijke eisen*

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

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

Een gemeente kan een ontheffing verlenen waardoor toch op het gasnet aangesloten mag worden. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties waarbij grote maatschappelijke effecten ontstaan door het niet aansluiten op gas.

Aangezien voor de geplande woningen technische oplossingen beschikbaar en financieel haalbaar zijn voor aardgasloos wonen, verleent de gemeente voor deze locatie geen ontheffing.

#### 4.3.4.3 *Toetsing van het initiatief aan de 'Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder'*

In het kader van energetisch ontwerpen op stedenbouwkundig niveau is een gunstige situering van woningen ten opzichte van de zon belangrijk. Het stedenbouwkundig plan voorziet hier in door de nokrichting van nagenoeg alle woningen vrij te laten. Hierdoor kunnen dakvlakken goed ten opzichte van de zon worden georiënteerd.

#### **4.3.5 Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder scope 2015-2020**

Met de dorpen is de afgelopen jaren intensief gesproken over de eigen dorpsvisie en de uitvoering daarvan. Het dorp geeft met de dorpsvisies zelf richting. Er liggen resultaten van de bevolkingsprognose en diverse onderzoeken. Bekend is wat nog ligt aan uitbreidingsgrond en er zijn steeds meer mogelijke inbreidingslocaties bekend. Maatregelen als grootonderhoud, modernisering maar ook sloop en vervangende nieuwbouw om te komen tot een vernieuwing en verbetering. Bij sloop ontstaan er weer inbreidingsplekken, die kansen bieden. Dit heeft geleid tot een ontwikkelperspectief. Het resultaat is dat er nu een gedragen basis ligt om op verder te bouwen.

In Marknesse zijn amper inbreidingsplekken. Toevoegen van woningen kan alleen door uitbreiden. Dit is al lange tijd niet mogelijk, hierdoor kunnen (potentiele) inwoners er voor kiezen elders te gaan wonen. Er wordt nog wat bevolkingsgroei verwacht. Het dorp is aantrekkelijk vanwege de omvang en de voorzieningen. De huurwoningen van Mercatus zijn toe aan vernieuwing/modernisering. Op locaties van Mercatus kunnen nog wat inbreidingsplekken ontstaan. De aangegeven inbreidingslocaties zijn niet allemaal even kansrijk. Mogelijkheden moeten nog verder onderzocht worden.

De voorkeursstrategie is het realiseren van woningbouw op de kavel van Megahome. Omdat er nog weinig beweging is, wordt kavel Muylwijk in voorontwerp gebracht. De voorgenomen ontwikkeling betreft deze 'kavel Muylwijk' waarmee het voornemen past binnen het ontwikkelperspectief.

#### **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, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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 geluidsgevoelig 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 geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige 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 nieuwe woningen 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

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Leemringweg. Wat betreft wegverkeerslawaai is door BIZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De conclusies worden hieronder weergegeven:

Ten behoeve van de realisatie van het voornemen dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. In het kader van deze procedure is het benodigd de geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen te toetsen aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In voorliggend geval is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai relevant.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Leemringweg, een weg met twee rijbanen en een snelheidsregime van 80 km/uur. Daarnaast ligt het projectgebied nabij meerdere 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben echter een dusdanige lage verkeersintensiteit dat redelijkerwijs aangenomen wordt dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB zal worden voldaan.



De geluidbelasting als gevolg van de gezoneerde weg Leemringweg bedraagt hoogstens 52 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de meest westelijk gelegen woningen. De geluidbelasting exclusief reductie bedraagt hoogstens 54 dB.

Een hogere waarde voor het aspect wegverkeerslawaai is in voorliggend geval benodigd, aangezien de voorkeurswaarde als gevolg van de Leemringweg op acht gevels wordt overschreden (verdeeld over vier woonblokken). Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard en een binnenniveau van 33 dB conform Bouwbesluit gerealiseerd kan worden.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Het eventueel kiezen voor een ander wegdektype van de Leemringweg kan er ook voor zorgen dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. De afweging hiervan is aan het bevoegd gezag. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 21 dB wordt ter plaatse van alle woningen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan.

Met de toepassing van gevelmaatregelen met een voldoende gevelwering is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering, mits er een hogere waarde wordt aangevraagd en voorzien wordt in voldoende gevelwering.

## 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 Sigma Bouw & Milieu is in juni 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies worden hieronder weergegeven. Het gehele bodemrapport is weergegeven in bijlage 3 van deze toelichting.

#### *Zintuiglijke waarnemingen*

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

#### *Grond - bovengrond (0.0-0.5 m-mv)*

De verhoogd gemeten gehalten zware metalen (cadmium, kwik, nikkel, zink) en/of PCB's in de bovengrondmengmonsters 1 t/m 6 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindexwaarde (>0.5) niet en geven in deze gevallen uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

#### *Grond - ondergrond (0.4-2.0 m-mv)*

De verhoogd gemeten gehalten zware metalen (kobalt, nikkel) in de ondergrondmengmonsters 8 t/m 11 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven in deze gevallen uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### Grondwater

De verhoogd gemeten gehalten barium in het grondwater uit de peilbuizen 1 t/m 10 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet, zodat er in deze gevallen uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

### 5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt in voorliggend geval geen belemmering.

## 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 bijdragen

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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan 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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de blauwe contour) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie (rode onderbroken lijn in bovenstaande afbeelding). Voor deze leiding geldt een risicoafstand bij 1% letaliteit en 100% letaliteit van respectievelijk 100 en 50 meter. In voorliggend geval is de afstand groter dan bij beide letaliteiten. De zuidgrens van het plangebied ligt op circa 100 meter van deze gasleiding. Gelet op dat de woningen niet op de zuidelijke grens van het plangebied worden gebouwd is een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

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.

#### 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.

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 ten zuiden van de kern Marknesse. Rondom de locatie zijn woningen, agrarische gronden aanwezig, en aan de overzijde van de 'Zwolsche Vaart' zijn bedrijven aanwezig. Tevens is er een detailhandel locatie ten zuidwesten van het plangebied gesitueerd. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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 of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De ontwikkeling behelst het bouwen van woningen. Woonfuncties zijn geen milieubelastende functie en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies.

#### 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 wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

Ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de 'Zwolve Vaart' is een bedrijventerrein gesitueerd. De dichtstbijzijnde bedrijven kunnen planologisch gezien maximaal milieucategorie 3.2 hebben. Voor deze categorie is de grootste richtafstand 50 meter voor het aspect geur en/of geluid voor een gemengd gebied. De afstand tussen de grens van het plangebied en deze bedrijven is circa 125 meter.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een tuincentrum. Dit heeft een maximale milieucategorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid voor gemengd gebied. De afstand tussen de grens van de woonbestemming en de grens van het tuincentrum is circa 40 meter waardoor deze groter is dan de maximale richtafstand.

Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Verder zijn er in de nabije omgeving geen milieubelastende functies aanwezig. 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/functies 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 kom 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. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 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 Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Algemeen

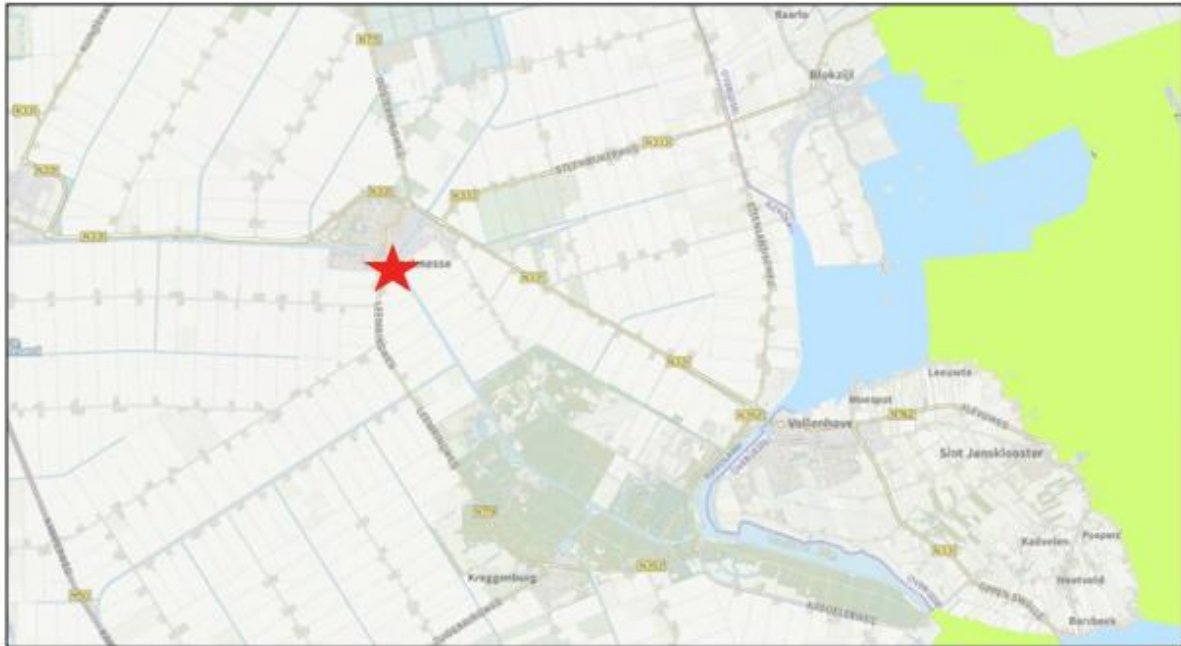
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het Natura-2000 gebied 'de Wieden' ligt op circa 6 kilometer ten oosten van het plangebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied 'Zwarte meer' behoren, liggen op circa 9 kilometer ten zuiden van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: PDOK)

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling 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.

### 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 aan de oostgrens van het plangebied. Dit betreft de 'Urker- en Zwolse Vaart'. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied (rode omlijning) ten opzichte van het NNN weergegeven.





Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Flevoland)

In bijlage 5 van de Omgevingsverordening Flevoland zijn de wezenlijke kenmerken en waarden opgenomen voor het NNN van Flevoland. Voor de 'Urker- en Zwolse Vaart' bestaan uit deze kenmerken en waarden uit:

- Natte verbindingzone voor vissen;
- Foerageergebied van en corridor voor meervleermuis en watervleermuis;
- Verbindingszone en potentieel leefgebied voor otter.

De ecologische verbindingzone bestaat uit de Urkervaart en de Zwolse Vaart, en doorsnijdt van west naar oost de Noordoostpolder. De Zwolse Vaart loopt vanaf het Kadoelermeer via het Voorsterbos en Marknesse naar Emmeloord. In Marknesse ligt de Marknessersluis die de verbinding vormt tussen de twee waterniveaus in de polder. Dit punt vormt tevens een belangrijke ecologische barrière door het ontbreken van faunapassages en vistrappen. Tot aan Marknesse liggen geen wegen langs de vaart. Het overgrote deel van de oevers langs de vaarten bestaat uit stortsteen en houten oeverbeschroeiing. De afgelopen jaren zijn natuurvriendelijke oevers aangelegd. De overige oevers zijn steil en de aanwezige rietvegetatie is ruig. De bosjes en natuurlijk ingerichte oevers liggen versnipperd, vooral aan de noordzijde van de beide vaarten. In beide vaarten is de aanwezigheid bekend van de kleine modderkruiper, alver en winde. De vaarten zijn tevens van belang als onderdeel van het leefgebied van meervleermuis en watervleermuis en vormen een corridor met stapstenen in de vorm van struweelplekken, ruigte en ruige oeverzones. Dit biedt tevens potentieel leefgebied voor soorten als otter en ringslang. Voor de blankvoorn en diverse libellen vormen de Urker- en Zwolse Vaart een verbindingzone. Door de aanwezigheid van natuurlijke oevers, plas-dras bermen en bosschages langs ongeveer een kwart van de totale lengte van de vaarten, is paai- en opgroeigebied, foerageergebied en overwinteringsgebied voor vissen aanwezig, maar ook dekkinggebied voor otter zodat deze hierlangs kan migreren. Daarnaast zijn enkele poelen aangelegd als stapsteen. Ten slotte vormt de sluis bij het IJsselmeer een barrière voor vissoorten zoals de blankvoorn.

Ten tijde van het bouw van de woningen zal rekening gehouden worden met de invloed van de bouw op het NNN. Zo zullen de bouwwerkzaamheden gelijk naast de Zwolse Vaart zoveel mogelijk beperkt worden. En zal bijvoorbeeld de lichtuitstraling naar de Zwolse Vaart zoveel mogelijk beperkt worden.

Het plangebied ligt op circa 165 meter van de Marknessersluis. Dit is een ecologische barrière, waardoor het voornemen de verbindingzone niet meer aantast dan dat de Marknessersluis al doet. Voor het voornemen is tevens een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daarnaast is er een vleermuizenonderzoek uitgevoerd aan de Zwolse Vaart ter hoogte van het plangebied. In de volgende paragraaf en bijlage 4 en 5 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Uit deze onderzoeken blijkt dat het geen essentieel foerageergebied is voor onder andere de vleermuizen. Daarnaast zullen woningen aan de oostzijde van het plangebied op een dusdanige afstand van de Zwolse Vaart gebouwd worden, dat de invloed zo veel mogelijk wordt beperkt. Het voornemen zal dan ook de genoemde kenmerken en waarden niet als zo dusdanig aantasten.

### 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. In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. Voor de rapportage van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

#### 5.7.3.2 Resultaten Quickscan flora en fauna

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', en het opzettelijk 'verstoren, beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', 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 verstoren of te doden en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. 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.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en er nestelen geen vogels. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd dier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield.

De gronden in het plangebied (akkerbouwgronden) zijn geen potentieel leefgebied voor kleine marterachtigen. Een mitigatie of nader onderzoek wordt niet nodig geacht. In het voornemen wordt een deel groen en water voorzien, waaronder bijvoorbeeld een grondwal. Deze zullen natuurvriendelijk worden ingericht, waardoor het een geschikt foerageergebied blijft voor de dieren.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties omdat deze functie niet beschermd is voor dieren die het plangebied benutten als foerageergebied.

Als gevolg van het bewonen van de woningen naast de Zwolse Vaart, wordt de vliegroute van water- en meervleermuizen boven de Zwolse Vaart mogelijk negatief beïnvloed op dusdanige wijze, dat dit leidt tot wettelijke consequenties. Om de functie van de Zwolse Vaart als vliegroute vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Hiervoor is door Natuurbank Overijssel een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 toegevoegd.

### 5.7.3.3 Resultaten Vleermuisinventarisatie Zwolse Vaart (gedeeltelijk) te Marknesse

In de zomer 2021 is de functie van de Zwolse Vaart onderzocht op de functie van foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen, in het bijzonder voor meer- en watervleermuis.

Uit het onderzoek is gebleken dat de Zwolse Vaart geen essentieel foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen is. Het benutten van de nieuw te ontwikkelen woonwijk ten westen van de Zwolse Vaart heeft geen negatief effect op foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen. Het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming, voor zover dit betrekking heeft op vleermuizen.

### 5.7.4 Conclusie

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

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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 een verwachtingswaarde WA-8 (laag).

Een lage verwachting is aan landschappelijke zones toegekend die vanwege erosie een lage verwachting hebben, al kunnen hierin toch ook, zij het sporadisch, nederzettingsresten of depots liggen. Hiervoor geldt echter dat de ontdekkingskans vanwege de verwachte lage dichtheid zeer gering geacht wordt, terwijl deze, voor zover overgebleven, waarschijnlijk sterk zijn aangetast en daardoor niet behoudenswaardig zullen zijn.

Voor de gronden met verwachtingswaarde WA-8 geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter. Deze onderzoeksgrens wordt niet overschreden door de bouw van de nieuwe woningen. Hierdoor is archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

Wel moet de dubbelbestemming archeologie formeel worden overgenomen in het bestemmingsplan. Ook al is de kans dat na deze ontwikkeling nog een overschrijding plaatsvindt niet groot, de verwachting blijft hetzelfde, waardoor de dubbelbestemming gehandhaafd moeten worden. Deze dubbelbestemming wordt verwerkt in de regels. Dit impliceert de volgende aanpassingen: diepe grondbewerkingen, dieper dan 1,0 meter, waaronder ook begrepen ploegen of frezen, dieper dan 1,0 meter.

### 5.8.1.3 Meldingsplicht toevalsvondsten

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Voor graafwerkzaamheden in de voormalige Zuiderzee en Almere afzettingen geldt een blijvende verwachting voor resten van scheepswrakken uit de middeleeuwen en nieuwe tijd alsook voor resten van vliegtuigwrakken uit de Tweede Wereldoorlog. Dergelijke vindplaatsen zijn niet met een booronderzoek op te sporen.

Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Wij adviseren om in geval van dergelijke vondst de werkzaamheden direct stil te leggen en eerst contact op te nemen met de gemeente (M. Marinelli, m.marinelli@noordoostpolder.nl, 06 13 34 33 12).

Ook adviseert de gemeente Noordoostpolder bij aanvang van de werkzaamheden een meldingenprotocol op te stellen. Waarin de werkwijze wordt beschreven bij aantreffen van resten van scheeps- en vliegtuigwrakken.

## 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

Er bevinden zich binnen het plangebied op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Flevoland geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

## 5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA8' opgenomen.

## 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 of ruimtelijk plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (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 gevaldefinities (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 projectgebied

### 5.9.1.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 7,8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

### 5.9.1.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in de bouw van 100-120 woningen, waarmee de agrarische grond een woonbestemming krijgt. Het bestemmingsplan voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. In onderdeel D wordt de ontwikkeling wel genoemd: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat in geval van voorliggend project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. 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. Daarom is in bijlage 6 de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling toegevoegd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Eén en ander is tevens bevestigd in bijlage 7 en de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

### 5.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig omdat het geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft dat de drempelwaarden overschrijdt. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorliggend project.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

### 6.2 Proces van de watertoets

Het proces van de watertoets is via een digitale watertoets (bijlage 8) kenbaar gemaakt bij Waterschap Zuiderzeeland. In het kader van de watertoets is de normale procedure van toepassing. Na het vooroverleg heeft het waterschap een positief wateradvies gegeven. Dit advies is als bijlage 10 en 11 van deze toelichting toegevoegd. Het waterschap beoordeelt de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding en in hoeverre deze de waterschapsbelangen raken.

### 6.3 Wet- en regelgeving en beleid water

#### 6.3.1 KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. De gemiddelde jaarlijkse grondwateronttrekking mag de beschikbare grondwatervoorraad op lange termijn niet overschrijden.

#### 6.3.2 Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

1. vasthouden, bergen en afvoeren;
2. schoonhouden, scheiden en zuiveren.

#### 6.3.3 Stedelijk waterplan Noordoostpolder

De watervisie van de gemeente Noordoostpolder is opgenomen in het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder (april 2006). Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de "watersysteembenadering" centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder

vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Als aanvulling op het Stedelijk waterplan is 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 daardoor beter verankerd.

Verdere actualisatie met het oog op onder andere de klimaatadaptatie is verwerkt in het gezamenlijk door het Waterschap Zuiderzeeland en gemeente Noordoostpolder opgesteld Watertakenplan Noordoostpolder 2019-2024. Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het "gebiedseigen water" wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving.

Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). De waterschapsverordening vervangt de Keur bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### **6.3.4 Waterwet**

De Waterwet (2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Één van de voornaamste veranderingen, naast invoering van de watervergunning, is de verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

#### **6.3.5 Nationaal Waterplan**

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

#### **6.3.6 Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland**

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.



## 6.4 Beschrijving van het watersysteem

### 6.4.1 Veiligheid/Waterkeringen

Doordat het plan zich niet bevindt binnen de kern-, vrijwarings- of buitenbeschermings- zone van een waterkering, is het plan niet van invloed op de veiligheid van een waterkering.

Bij het nieuw ontwikkelingsplan voor woningbouw wordt ingespeeld op het in gang zetten van een energietransitie door minder aangewezen willen zijn op de gebruikelijke fossiele brandstoffen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van benutting van zonne-energie.

### 6.4.2 Voldoende Water

#### 6.4.2.1 Wateroverlast

##### Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Als uitgangspunt voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk geldt het principe "waterneutraal bouwen". Bij ingrijpend wijzigen van de bestaande situatie door het aanbrengen van verhard oppervlak (gebouwen en verharding) en het dempen van bestaande watergangen moeten compenserende maatregelen worden uitgevoerd. Tijdens neerslaggebeurtenissen moet de nieuw in te richten woonwijk voldoende zijn berekend op het voldoende kunnen bergen en het daarbij voorkomen van afwenteling naar het omliggend gebied. Het plangebied moet zelf "zijn eigen broek ophouden" om het aangrenzend gebied niet te confronteren met wateroverlast ten gevolge van de planontwikkeling. De slootprofielen van de omringende bestaande watergangen rond het plan worden zodanig verruimd, dat bij een referentiebuï, rekeninghoudend met de door het KNMI geschetste scenario's voor toekomstige ontwikkeling van het klimaat, wordt voldaan aan de daarvoor gevraagde wateropgave.

Het watersysteem van het plan kan niet verbonden worden met het bestaande peilvak Marknesse Zuid. Ook de peilopzet moet beperkter zijn door onvoldoende maaiveldhoogte/drooglegging voor het oorspronkelijk gewenste peil. Het opzetten van het peilvak naar een hoger peil mag voor de bestaande woonomgeving niet leiden tot overlast. Hierover zal nog nader overleg worden gepleegd met het waterschap.

Het plangebied ligt momenteel in landelijk gebied maar verandert door de ontwikkeling in stedelijk gebied. De netto toename in verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling toe met meer dan 750 m<sup>2</sup>. Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Aan de hand van het ruimtegebruik van de plankaart is het verhard oppervlak vastgesteld. Door de parkeercoffers uit te voeren in halfverharding, rekenen deze oppervlakken niet mee bij de toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Door aanleg van bestrating in de openbare ruimte neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 11.675 m<sup>2</sup>.

In het plangebied worden 114 woningen gebouwd met een gemiddeld oppervlak van de uitgeefbare kavels van:

29 vrijstaande woningen	19.484 m <sup>2</sup>
50 twee onder één kappers	16.704 m <sup>2</sup>
35 rijtjes woningen	<u>6.399 m<sup>2</sup></u>
Totaal	42.587 m <sup>2</sup>

Voor het vaststellen van de benodigde watercompensatie voor de ontwikkeling van woningbouw is een benodigd wateroppervlak nodig van 42.587 x 45% (30% daken en 15% verhard oppervlak eigen terrein) + 11.675 x 6% = 1.850 m<sup>2</sup>. In het plangebied wordt 9.455 m<sup>2</sup> stedelijk water aangelegd. Naast de aanleg van het stedelijk water wordt de centrale groenstrook ingericht als retentiestrook. Bij het planontwerp is geanticipeerd op een voldoende robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen (ten minste klimaatscenario 2050) en bodemdaling kan opvangen. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een

ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, worden daarvoor voldoende compenserende maatregelen genomen om piekafvoeren door het watersysteem voldoende te laten opvangen.

Onderzoek naar het eventueel vergroten van het oppervlak open water zal uitwijzen of voldoende berging in de breedte en de hoogte gevonden kan worden voor de verhardingstoename. Afhankelijk van aanpassing van het inrichtingsplan als gevolg hiervan zal de hoeveelheid verharding en grootte van de compensatie en oppervlaktewater wijzigen. De definitieve waarden worden bepaald in de civieltechnische uitwerking en hierover zal nader overleg met het waterschap volgen, vooruitlopend op de watervergunning.

#### 6.4.2.2 Goed functionerend watersysteem

##### **Streefbeeld**

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en voldoet aan de gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR). Het waterschap streeft ernaar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger, waardoor zij weloverwogen kan anticiperen op en reageren in extreme situaties.

*Randvoorwaarden:* Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

Rekening houdend met bovenstaande randvoorwaarden wordt de mogelijkheid onderzocht om ten opzichte van de omliggende omgeving van de Hoge Afdeling (-4,50 m NAP), in de nieuw te ontwikkelen woonwijk het stedelijk water op te zetten naar een hoger peil. Het heeft de voorkeur het streefpeil op te zetten naar -3,80 m NAP overeenkomstig de aangrenzende woonwijk Marknesse-Zuid. Echter blijkt dat dit peilvak niet verbonden kan worden met het aangrenzende peilvak. Bij de keuze om het peil van het aanwezig water op te zetten naar een hoger peil is met name bedoeld het water ten opzichte van het maaiveld minder aan het zicht te onttrekken. Het water levert daardoor in de nieuw te ontwikkelen woonwijk een aanwijsbare bijdrage aan de belevingswaarde van de totale openbare ruimte. Een ander voordeel bij het opzetten van het peil is, dat bij de aanleg van de nieuwe watergangen, het doorzicht van het water aanmerkelijk wordt verbeterd ten opzichte van het omringende oppervlaktewater van de Hoge Afdeling. De peilopzet onderdrukt de invloed van de aanwezige negatieve kwel.

Het watersysteem voor het voorgestelde peilvak -3,80 m NAP is een gesloten systeem, waarbij de enige verbinding met de Hoge Afdeling bestaat uit een vaste en een debietgestuurde stuw. Bij de debietgestuurde stuw wordt tijdens neerslag het overtollige water door middel van een constante aflaat van maximaal 1,5 l/s/ha afgevoerd naar de Zwolsevaart. Tijdens perioden van droogte vindt geen aflaat plaats.

Uitgaande van een benodigde drooglegging van de aan te leggen wegen, is bij een streefpeil van -3,80 m NAP een maaiveldhoogte nodig van -2,60 m NAP. Het plangebied moet met circa 0,70 m opgehoogd worden ten opzichte van de bestaande maaiveldhoogte om te kunnen voldoen aan de minimale drooglegging voor stedelijk gebied van 1,20 meter, rekeninghoudend met het hiervoor gehanteerd normaalwaternormpeil (N.W. normpeil). Nader onderzoek is nodig of de beoogde peilopzet niet leidt tot structureel nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving. Onderzoek naar het eventueel vergroten van het oppervlak open water zal uitwijzen of voldoende berging in de breedte en de hoogte gevonden kan worden voor de verhardingstoename. Afhankelijk van aanpassing van het inrichtingsplan als gevolg hiervan zal de hoeveelheid verharding en grootte van de compensatie en oppervlaktewater wijzigen.

Nader overleg tussen de gemeente en het waterschap moet plaatsvinden of het waterschap, na realisatie, kan instemmen om het beheer van het nieuwe watersysteem van de gemeente over te nemen. Voorstel daartoe is, overeenkomend met eerder gemaakte afspraken, tot een overdracht van het stedelijk waterbeheer van gemeente naar waterschap te komen zoals plaatsgevonden bij het stedelijk waterbeheer voor Marknesse Zuid. In overleg moeten de gemeente en het waterschap overeenstemming bereiken over het nieuwe watersysteem

en de daarvoor benodigde aanpassingen. Bij de inrichting van het watersysteem moet daarbij rekening worden gehouden met de daaraan verbonden eisen, waaronder ecologie en de benodigde vergunning.

### 6.4.3 Schoon water

#### 6.4.3.1 Goede structuurdiversiteit en goede oppervlaktewaterkwaliteit

##### **Streefbeeld**

Bij de inrichting van het nieuw aan te leggen watersysteem wordt gestreefd naar het behouden van een ecologisch gezond watersysteem. 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. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van de trits "schoon houden, scheiden, zuiveren".

Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, bijvoorbeeld zinken dakgoten, wordt vermeden. Voor aanwezige parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van halfverhardingen.

Bij het aan te leggen stedelijk water in het nieuwe plangebied staan de beide uitmondingen op een nog nader te bepalen peilopzet door middel van een vaste stuw en een debietgestuurde stuw indirect in verbinding met de Zwolsevaart van de Hoge Afdeling. Door het robuust gesloten watersysteem vindt voldoende verversing plaats. De waterpartij ontvangt voldoende aanvulling van (hemel)water, bij een minimale waterdiepte van 1,20 meter, waardoor de waterkwaliteit op het gewenste niveau blijft. Bij de aan te leggen waterpartijen worden geen bomen nabij de westelijke en zuidelijke taluds geplant. De definitieve waarden, waaronder de peilopzet worden in overleg met het waterschap nader bepaald.

#### 6.4.3.2 Goed omgaan met afvalwater

##### **Streefbeeld**

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water. Het waterschap zuivert dit, door de gemeente ingezameld en afgevoerde, afvalwater op de afvalwaterzuiveringsinstallatie te Tollebeek. Door deze behandeling in de afvalwaterketen vindt in het plangebied zelf geen onoverkomelijke vuillast op het aanwezige oppervlaktewater plaats.

Alle vrijkomende stedelijk afvalwater van de nieuw te ontwikkelen woonwijk wordt met behulp van een te installeren pompgemaal op een nog nader te bepalen locatie aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel ter hoogte van Walcherselaan 35. Het overgrote deel van het verzameld regenwater wordt door middel van een regenwaterriool afgevoerd naar het aan te leggen stedelijk water. De centrale groenstrook in de nieuwe woonwijk wordt ingericht als retentie. Het hemelwater vallend op het verhard oppervlak grenzend aan deze groenstrook voert naar deze retentie af. Bij maximale vulling van de retentie wordt het hemelwater door middel van een slokop afgevoerd naar de Zwolsevaart.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1. Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- 1 inleidende regels;
- 2 bestemmingsregels;
- 3 algemene regels
- 4 overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2. Inleidende regels

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

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

### 7.2.3. Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving  
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- Bouwregels  
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

### 7.2.4. Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)  
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)  
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.
- Overige regels (Artikel 11)  
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de inwerkingtreding van de wettelijke regels die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

### 7.2.5. Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

### **'Groen' (Artikel 3)**

De gronden gelegen tussen de woonkavels en aan de randen van het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, het behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden, kunstwerken, nutsvoorzieningen, evenementen en speelvoorzieningen met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, andere-werken, parkeerplaatsen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en wadi's, voet- en fietspaden en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' zal een geluidswal van maximaal 2 meter worden gecreëerd. Voor de speeltoestellen en speelvoorzieningen, kunstwerken, licht- en vlaggenmasten gelden aparte bouwhoogten.

### **'Verkeer' (Artikel 4)**

De wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, kunstwerken, nutsvoorzieningen evenementen. Verder zijn de hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bruggen, viaducten en landhoofden daar onder begrepen, andere-werken, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen geen gebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn wel toegestaan. Voor licht- en vlaggenmasten en bruggen en viaducten gelden aparte bouwhoogten.

### **'Water' (Artikel 5)**

Het water in het plangebied heeft de bestemming 'Water' gekregen. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterberging, behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden, waterwegen, waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen en evenementen, met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, kades, dammen, duikers, bruggen, steigers en landhoofden met andere-werken, recreatieve voorzieningen, oevers en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij voor licht- en vlaggenmasten, kunstwerken, bruggen en viaducten aparte bouwhoogten gelden.

### **'Wonen' (Artikel 6)**

De woningen in het plangebied zijn bestemd als wonen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen met daarbijbehorende gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, andere-werken, tuinen, erven en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Door middel van aanduidingen is op de verbeelding per bouwvlak aangegeven welk type woningen er zijn toegestaan. De type woningen zijn flexibel vastgelegd, waardoor er kan worden geschakeld naar de woonwensen die er zijn. Daarnaast is door middel van aanduidingen de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en is het maximale aantal woonhuizen voor het gehele plangebied 114 wooneenheden.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij woonhuizen en dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd. De maximale oppervlakte bedraagt 50% van het bij de woning behorende achtererfgebied met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken telt niet mee in de bepaling van de gezamenlijke oppervlakte.

Bij een woning mag onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit worden uitgevoerd.

### **'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde WA8' (Artikel 7)**

Ten behoeve van mogelijk voorkomende archeologische waarden in het plangebied is de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA8', conform het archeologisch beleid van de gemeente Noordoostpolder, opgenomen. Bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter is archeologisch onderzoek nodig.

## 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. Hoofregel 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. Het eigendom van gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen en om die reden kan worden afgezien van vaststelling van een exploitatieplan.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### 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

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Flevoland. De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van de provincie is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting. Op 1 december 2021 heeft de provincie laten weten dat de opmerkingen voldoende zijn overgenomen.

#### 9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

In het kader van vooroverleg is een watertoets uitgevoerd. Hieruit komt de 'normale procedure' naar voren. Het waterschap Zuiderzeeland is in dat kader gevraagd om advies over het bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van 9 november 2021 van het waterschap is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Deze opmerkingen zijn verwerkt in voorliggend plan. Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan hebben gemeente en waterschap een overleg gehad op 13 december 2021 over de mogelijke en benodigde waterhuishoudkundige wijzigingen. Naar aanleiding van het overleg is een kleine aanpassing gedaan in voorliggend plan. Het positieve wateradvies en de tekstuele aanpassingen na aanleiding van het overleg zijn in bijlage 11 van deze toelichting opgenomen.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

### 9.2 Zienswijzen

Zienswijzen konden ingediend worden tijdens de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3**      **Bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Aerius berekening**

**Bijlage 5      Quickscan Flora en Fauna**

**Bijlage 6**      **Vleermuizenonderzoek**

**Bijlage 7      Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**



**Bijlage 8      Watertoetsresultaat**

**Bijlage 9**

**Vooroverlegreactie provincie Flevoland**

**Bijlage 10**

**Vooroverlegreactie Waterschap**

**Bijlage 11**

**Reactie Waterschap op ontwerpbestemmingsplan**