

Toelichting Bestemmingsplan
Landelijk gebied, Karel Doormanweg 26-28 te Tollebeek
- Gemeente Noordoostpolder -



Datum: 26 september 2022

Toelichting bestemmingsplan
Landelijk gebied, Karel Doormanweg 26-28 Tollebeek
- Gemeente Noordoostpolder -

Plan Landelijk gebied, Karel Doormanweg
26-28 te Tollebeek

IMRO-nummer NL.IMRO.0171.BP00711-VS01

Plantype bestemmingsplan

Status Definitief



Adres
Het Spijk 18E
8321 WT Urk

Telefoon
0527 – 680 870

E-mail
info@omgevingmanager.nl

IBAN
NL62 SNSB 0898 7801 87

BTW
NL0016559826B27

K.v.K.
56318618

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	VOORNEMEN EN AANLEIDING	4
1.2	PLANGEBIED	4
1.3	HUIDIGE BESTEMMING	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PLANOMSCHRIJVING	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE	6
2.2	PLANVOORNEMEN	8
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4	MILIEU- EN OMGEVINGSEFFECTEN	17
4.1	MER-BEOORDELING	17
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	17
4.3	GELUIDBELASTING OP HET PLANGEBIED	18
4.4	BODEM.....	19
4.5	WATER	19
4.6	LUCHT	23
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.8	ARCHEOLOGIE.....	25
4.9	NATUUR	25
4.10	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	28
4.11	VERKEER EN PARKEREN	29
5	UITVOERBAARHEID	32
5.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	32
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6	BIJLAGENOVERZICHT	33

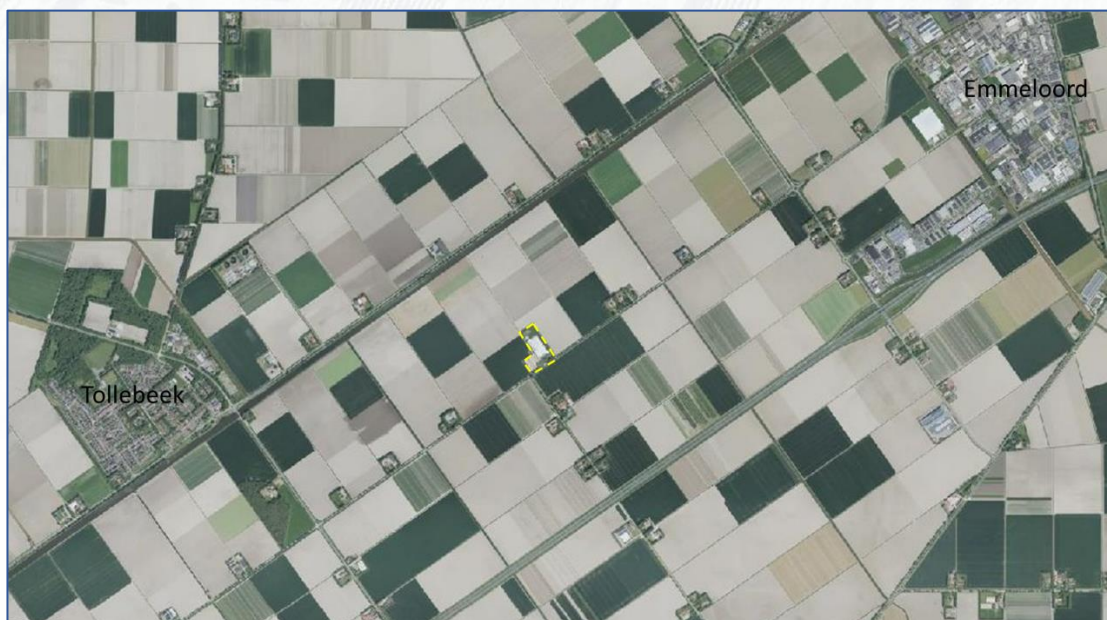
1 Inleiding

1.1 Voornemen en aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en de gebouwen aan Karel Doormanweg 26 en 28 in Tollebeek. In de aanwezige bedrijfsgebouwen werd een nertsenfarm geëxploiteerd. Door de Covid-19 pandemie en de Wet verbod pelsdierhouderij is het houden van nertsen definitief beëindigd. Het voornemen is om de vrijgekomen bedrijfsgebouwen te gaan gebruiken voor opslag- en stalling van onder andere boten en caravans.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Karel Doormanweg te Tollebeek en valt binnen het grondgebied van Gemeente Noordoostpolder. In Figuur 1 is de situering van het plangebied ten opzichte van haar omgeving aangegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

1.3 Huidige bestemming

De percelen vallen onder de beheersverordening 'Landelijk gebied' die op 21 maart 2016 door de gemeente Noordoostpolder is vastgesteld. In artikel 2 lid 8 van de beheersverordening wordt voor de van toepassing zijnde bouw- en gebruiksregels verwezen naar de bijlagen 15 en 16 van de beheersverordening. Dit zijn de planregels en de bestemmingsplan kaart zoals die waren opgenomen in het voorheen geldende Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004.

In figuur 2 is weergegeven hoe de percelen zijn aangeduid op de plankaart. Karel Doormanweg 26 en 28 zijn samengevoegd tot één perceel met de bestemming 'Agrarisch gebied'. De aanduiding Ai staat voor 'intensieve veehouderij toegestaan'. Tevens zijn overeenkomstig de huidige situatie twee bedrijfswoningen toegestaan.



Figuur 2: bestemming Karel Doormanweg 26 en 28 te Tollebeek

In artikel 5 van het voormalige Bestemmingsplan landelijk gebied 2004 zijn regels opgenomen met betrekking tot de toegestane activiteiten. Het voorgenomen plan is niet bij recht toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van het plan gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegeven op de voor het plan relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 worden de planologische overwegingen gegeven. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van bijlagen die deel uitmaken van deze plantoelichting.

2 Planomschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op dit moment staan er op de percelen aan de Karel Doormanweg 26-28 onder andere twee woningen, een mestsilo en twee stallencomplexen waar de nertsen in werden gehouden. De stallencomplexen zijn sterk vergelijkbaar met een kassencomplex en bestaan net als een kas hoofdzakelijk uit glas. Op de luchtfoto in Figuur 3 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3: Huidige situatie van de percelen Karel Doormanweg 26-28 (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

In de figuren 4 t/m 7 zijn foto's opgenomen zoals de bedrijfsgebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.



Figuur 4: perceel gezien van af het noordoosten (vanuit de kant van Emmeloord) (bron: Google Maps)



Figuur 5: zicht op beide woningen (bron: Google Maps)



Figuur 6: zicht op de woning en stallencomplex nr. 28 (bron: Google Maps)



Figuur 7: zicht vanaf het zuidwesten op het perceel (richting Emmeloord) (bron: Google Maps)

2.2 Planvoornemen

2.2.1 Voorgenomen gebruik

In Figuur 8 is het voorgenomen gebruik van de vrijvallende gebouwen weergegeven.

Het voornemen is om de twee stallencomplexen om te bouwen tot stallingsruimte. Deze loodsen worden dan gebruikt voor het stallen van onder andere caravans, boten en aanhangers.

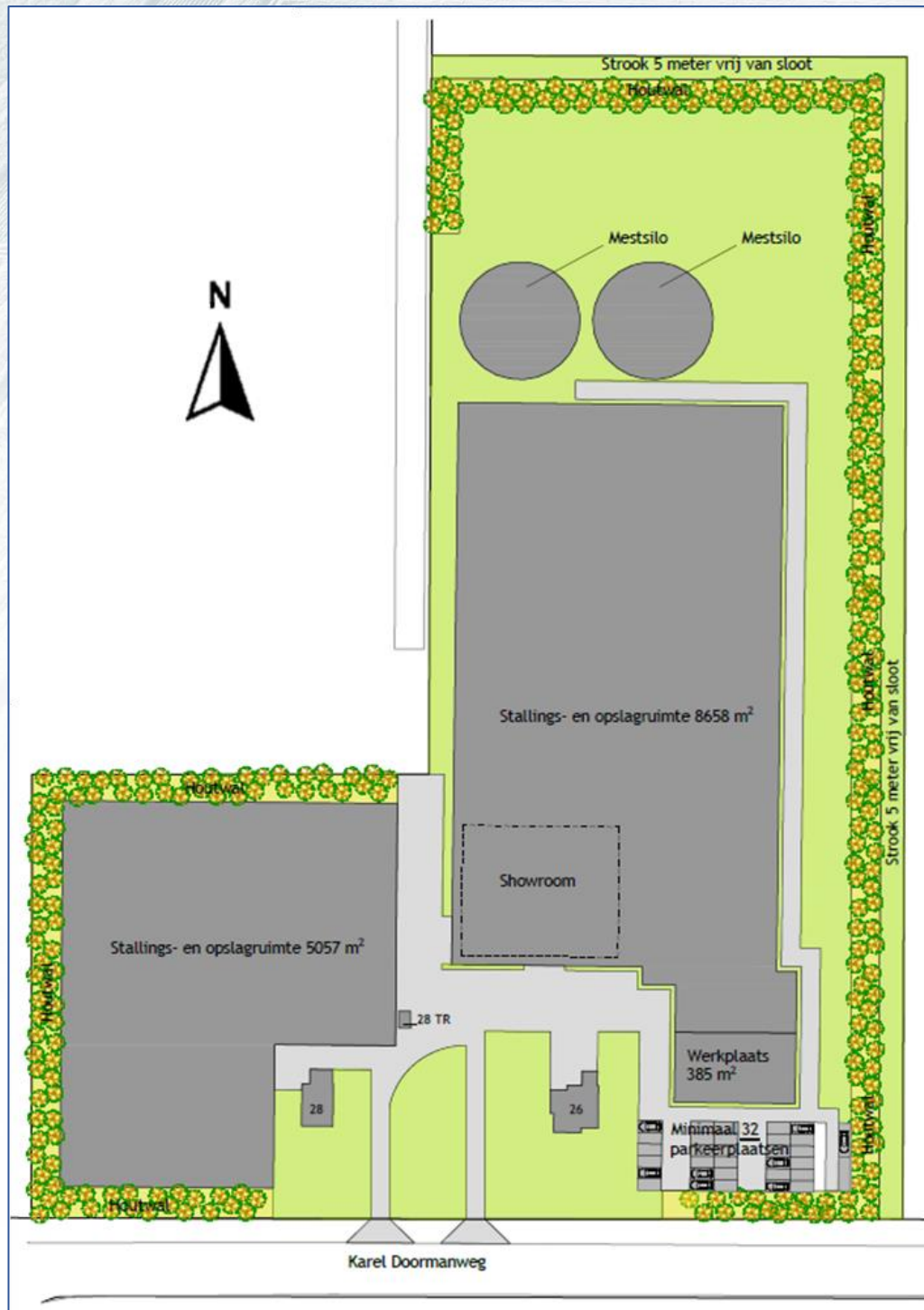
Het stallencomplex aan Karel Doormanweg 26 zal tevens voor een deel (ongeveer 400 m²) worden ingericht als showroom voor caravans en dergelijke van eigenaren die deze te koop hebben staan. De showroom is niet bedoeld om een caravanhandel te exploiteren. Dit is een aanvullende service aan eigenaren van objecten die stallingsruimte huren. In de periode dat een object is gestald kan de eigenaar of een derde niet bij het object komen. Dat is lastig in het geval een eigenaar van bijvoorbeeld een caravan deze graag wil verkopen. De eigenaar kan dan een verkoopplaats aanvragen. Het object wordt dan uit de stallingsruimte gehaald en geplaatst in de showroom. De eigenaar kan in deze ruimte dan het object aan eventuele belangstellenden laten zien. De hier aangegeven showroom betreft geen reguliere detailhandel. Het is uitsluitend een integraal onderdeel van de klantgerichte bedrijfsvoering: het zijn particulieren die gestalde caravan/campers verkopen. Om deze reden is in de regels dan ook geen uitdrukkelijke regeling opgenomen die detailhandel toestaat.

Er zal een service- en onderhoudswerkplaats gerealiseerd worden. Hiervoor wordt de bestaande schuur ingericht die voorheen reeds in gebruik was als opslagruimte en werkplaats. De service- en onderhoudswerkplaats is bedoeld als aanvullende dienstverlening aan de klanten die gebruik maken van de opslagvoorzieningen. Klanten die stallingsruimte huren kunnen bijvoorbeeld extra diensten aankruisen op het stallingsformulier, zoals het weer rijklaar maken van de caravan na een stallingsperiode. Om deze service op een ordentelijke manier te kunnen bieden is voorzien in een werkplaats.

Op het perceel zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat bezoekers en personeel op het terrein van de inrichting kunnen parkeren.

De mestlo die aanwezig is zal blijven bestaan. Tevens zal een tweede mestlo worden bijgeplaatst. De mestlo's zullen worden verhuurd aan derden om hun mest in op te slaan.

Om de bedrijfspanden geschikt te maken voor stalling en opslag zullen de glazen dakafdekking vervangen worden door dakplaten. Het voornemen is om de daken van de bedrijfspanden volledig te bedekken met zonnepanelen. De daken van de huidige complexen zijn zodanig dat een zonnepaneel precies op de schuine dakvlakken past. Een voorwaarde voor het plaatsen van de zonnepanelen is dat de opgewekte stroom kan worden teruggeleverd aan het elektriciteitsnetwerk. Als de daken van de stallencomplexen volledig worden voorzien van zonnepanelen kan een zonnepark worden gerealiseerd van ruim 1,3 ha.



Figuur 8: Gebruik gebouwen in de gewenste situatie

2.2.2 Motivatie voor het plan

Door het niet meer kunnen houden van nertsen is het verdienmodel van Minkfarm B.V. volledig weggefallen. Door stallings- en opslagruimte tegen betaling aan te bieden kan weer voorzien worden in een rendabele exploitatie van de reeds aanwezige bebouwingen.

Ook het blijven gebruiken van de mestsilo en het uitbreiden met een tweede mestsilo draagt bij aan een rendabele bedrijfsvoering.

Vanuit de omgeving is vraag naar bufferopslag van mest. Akkerbouwbedrijven in de omgeving die drijfmest willen toepassen kunnen op deze wijze de mest opslaan in de omgeving van hun bedrijf om deze te kunnen uitrijden zodra de omstandigheden daarvoor geschikt zijn. Hierdoor zijn deze bedrijven minder afhankelijk van de logistiek van de mestleverende bedrijven.

2.2.3 Invulling plangebied

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herziening van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'bedrijf'. De huidige bebouwing binnen het plangebied blijft behouden. De erfsingels rondom het plangebied blijven, overeenkomstig de huidige situatie, gehandhaafd en worden daar waar nodig hersteld.

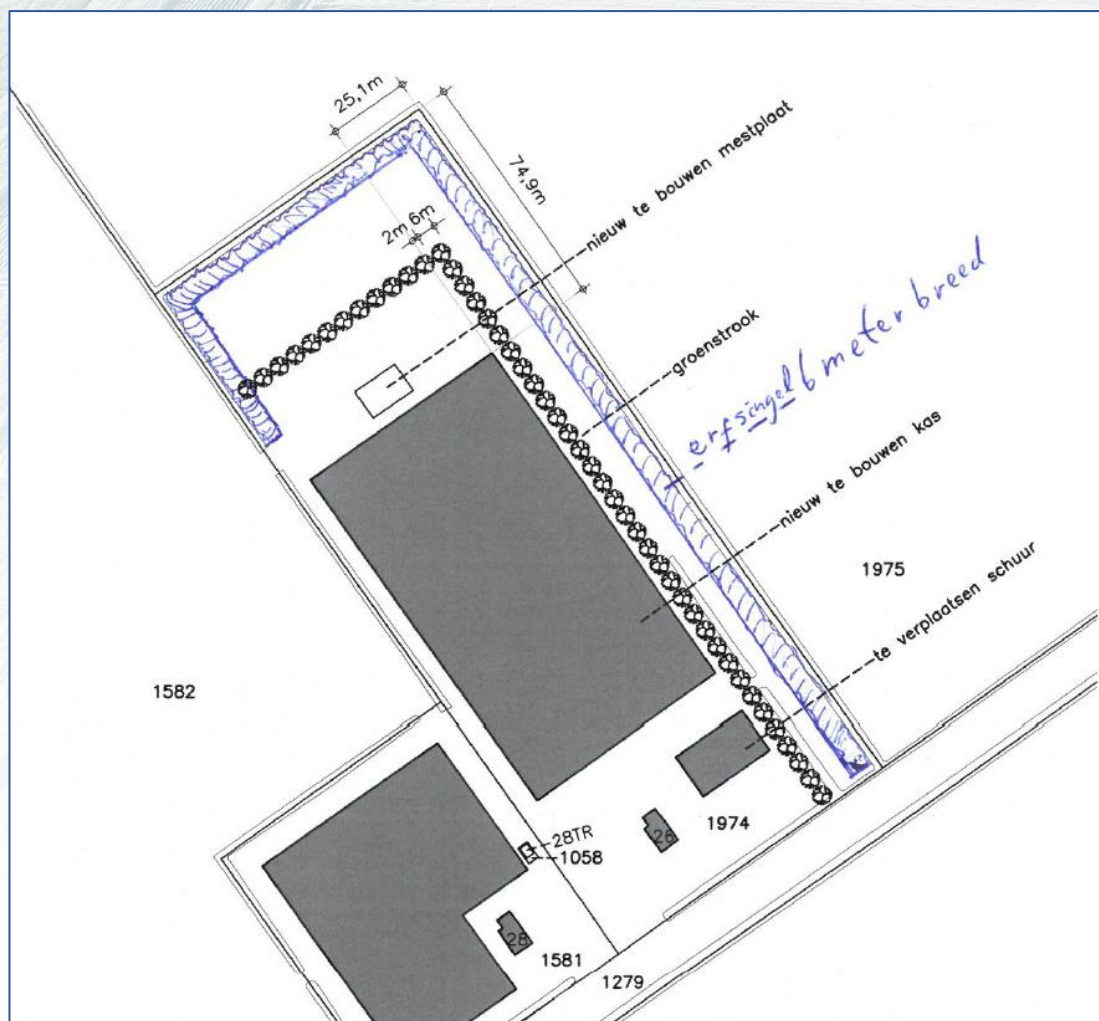
Het plangebied krijgt grotendeels de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming worden twee bedrijfswoningen toegestaan, zodat de twee reeds bestaande woningen als zodanig kunnen worden gebruikt. Het overige deel van het erf krijgt de bestemming 'Groen – Erfsingel'.

2.2.4 Erfverbreding

In het verleden is de kavelsloot aan de noordoostelijke zijde van het perceel Karel Doormanweg 26 verlegd, waarbij de sloot op ruim 25 m afstand van het stallencomplex is komen te liggen. Omstreeks 2013/2014 is de erfsingel in verband met het vernieuwen van het stallencomplex verwijderd. In 2016 is door Minkfarm B.V. een voorstel gedaan voor herplant, waarbij de erfsingel is geprojecteerd langs de verlegde sloot.

Per e-mail van 14 april 2016 is door een ambtenaar van Gemeente Noordoostpolder ingestemd met de nieuwe situering. In de e-mail is het volgende aangegeven: *'Ik heb overleg gehad met mijn collega van het cluster Vergunningen. Zoals je al wist mag je op de grondstrook ten oosten van het bedrijf niet bouwen. Een singel mag wel worden aangeplant. Daarom heb ik in de bijlage een tekening toegevoegd met een voorstel voor aanplant van de erfsingel'*. De aldus voorgestelde erfsingel is in 2020 aangeplant. In figuur 9 is de tekening weergegeven waarop het voorstel van 14 april 2016 is weergegeven, alsmede de oorspronkelijke situering van de erfsingel.

Door de verplaatsing van de erfsingel is het erf verbreed zonder dat dit formeel is vergund. De inmiddels in overleg met de gemeente tot stand gekomen erfsingel langs de verlegde kavelsloot, wordt daarom als onderdeel van het plan meegenomen.



Figuur 9: voorgestelde erf singel (zoals in 2020 is gerealiseerd)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De Rijksoverheid wil dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden goed bereikbaar en leefbaar zijn. Deze doelen staan in de SVIR.

In de SVIR beschrijft het kabinet 3 doelen voor de periode tot 2028:

- verbetering concurrentiekracht;
- verbetering bereikbaarheid;
- verbetering leefomgeving, milieu en water.

In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is opgenomen welke gebieden en hoofdnetwerken van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen. Het plangebied maakt geen deel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur in de SVIR. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de ligging van het gebied ten aanzien van NNN/EHS en Natura 2000-gebieden. De SVIR vormt geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn regels gesteld die gelden voor het nemen van planologische beslissingen door lagere overheden, voor zover het gaat om ontwikkelingen van nationaal belang. Daarbij gaat het om de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- Natuurnetwerk Nederland;
- erfgoederen van universele waarden;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen; elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja, mits', een 'ja, voor zover', een 'nee, tenzij', een 'nee, als' of een stringente 'nee' bepaling.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan sprake zijn als er sprake is van nieuwe bebouwing, waardoor er een groter beslag op de ruimte wordt gelegd. In onderhavig geval wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing en is er dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een laddertoets kan daardoor achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks is vastgesteld op 8 november 2017. De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. De visie is richtinggevend voor alle andere provinciale beleidsinstrumenten.

De Omgevingsvisie FlevolandStraks heeft drie kernopgaven:

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

De visie omvat geen rechtstreekse elementen die bindend zijn voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Uiteindelijk zal de visie haar doorwerking moeten krijgen in onder andere het provinciale omgevingsplan.

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties genomen worden om de doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem: de 'fysieke leefomgeving'.

Voor het voorgenomen plan is met name paragraaf 1.2.1.1 'Vrijkomende agrarische erven' van belang. Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden.

Voor de landschappelijke inpassing geeft het omgevingsprogramma aan dat de provincie verwacht van de gemeenten dat zij bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen expliciet rekening houden met zowel de cultuurhistorische en landschappelijke kern- als basiskwaliteiten. Bij het voorgenomen plan is het daarom een absolute randvoorwaarde dat de reeds aanwezige erfsingel behouden blijft en daar waar nodig wordt hersteld.

3.2.3 RO Visie Werklocaties Flevoland

De RO Visie Werklocaties is op 28 juni 2016 vastgesteld. De visie is erop gericht om te komen met sterke werklocaties met toekomstwaarde in provincie Flevoland. In de visie wordt specifiek aandacht besteed aan vrijkomende agrarische erven. Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden nieuwe activiteiten steeds meer gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of versterken. Voorbeelden die in de visie worden genoemd zijn camping, caravanstalling, discotheek, galerie, garage, museum, kantoor, restaurant, villa, zorgboerderij en wellnessfarm.

Randvoorwaarde voor het op een andere manier invulling geven van een agrarisch perceel is dat dit niet ten koste moet gaan van een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied waar het aantrekkelijk wonen, werken en recreëren is. Nieuwe niet-agrarische functies mogen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging in het buitengebied van activiteiten die thuishoren op een formele werklocatie is in principe niet toegestaan. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerstechnisch ongewenste effecten moeten worden voorkomen. Om gewenste integrale ontwikkelingen met wonen, recreatie en bedrijvigheid als economische dragers in een gebied mogelijk te maken kan op experimentele basis het planologisch regime voor dat gebied worden verruimd. Voorwaarde is dan wel dat in een ruimtelijk ontwerp een integrale kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt aangetoond.

Met bovenstaande beleidsuitgangspunten is in het voorgenomen plan rekening gehouden.

3.2.4 Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

De Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008 bevat regels die in het verlengde liggen van de RO Visie Werklocaties Flevoland. Het zijn daarmee de spelregels om meer ruimte te bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante en niet-agrarische functies. Dit zonder dat de reeds in het landelijk gebied aanwezige activiteiten en functies gehinderd worden of dat het landelijk gebied verstedelijkt. Tevens mag dit er niet toe leiden dat het voortbestaan van basisvoorzieningen in de kleine kernen en de ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen wordt bemoeilijkt door daarmee te zeer concurrerende activiteiten. Voorwaarden is ook dat de activiteiten en de (voormalige) agrarische bouwpercelen landschappelijk en verkeerskundig goed worden ingepast.

In het plan is rekening gehouden met de gestelde beleidsregels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2025.

De visie heeft als doel 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 de leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. Er wordt een beeld geschetst van zowel de samenleving als van de ruimtelijke omgeving van de gemeente. In de visie wordt er gestuurd op ruimtelijke structuren: waar kan iets gebeuren, op welke manier en waarom? Daarbij gaat het er nadrukkelijk om een helder kader te geven voor initiatieven van burgers en ondernemers.

In het kader van de structuurvisie ligt het perceel in het zogenaamde middengebied. Het middengebied is het open agrarische hart van de polder, gelegen binnen de dorpenring-weg. In het hart van dit deelgebied ligt Emmeloord. De belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten zijn de regelmatige verkaveling en de mooie wegbepantingen. In paragraaf 4.1.2 is daarover het volgende aangegeven:

Uitgangspunt voor het middengebied is het behouden van het open karakter. Op plaatsen waar de openheid in de huidige situatie wordt verstoord, is ons streven deze te herstellen. Eventuele, nieuwe elementen worden hier vormgegeven als eilanden in de ruimte.

3.3.2 Visie werklocaties noordelijk Flevoland

De Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 december 2017. De Visie Werklocaties biedt de kaders en uitgangspunten voor een zorgvuldige ontwikkeling van- en een goede ruimtelijke ordening voor de bedrijfslocaties in Noordelijk Flevoland, bestaande uit Gemeenten Noordoostpolder en Urk.

In de Visie is een hoofdstuk opgenomen over vrijkomende agrarische erven. Aangegeven is dat vrijkomende erven bieden goede mogelijkheden voor de uitvoering van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën, kleinschalige voorzieningen en recreatie. Onder niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën vallen bijvoorbeeld loonbedrijven en aannemersbedrijven. Vestigingen van dergelijke bedrijven worden toegestaan binnen de begrenzing van het bestaande erf. Voorwaarden daarbij zijn:

- a) er moet voldoende milieuruimte beschikbaar zijn;
- b) andere functies, zoals wonen of agrarisch gebruik, mogen niet ongewenst gehinderd worden;
- c) de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke uitstraling van het gebied;
- d) de uitbreiding levert infrastructuureel geen knelpunten op;
- e) de erfsingel moet behouden blijven, of opnieuw worden aangeplant.

In het navolgende wordt nader ingegaan op welke wijze aan genoemde voorwaarden is voldaan.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Mer-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Tevens is op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer een plan m.e.r.-plichtig als in verband met dit plan een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 2.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming.

Als een activiteit m.e.r.-plichtig is moet een Milieueffectrapport (hierna: MER) worden opgesteld om het milieu op een volwaardige manier mee te wegen bij de besluitvorming. Als sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht moet vooraf het vaststellen van het plan worden nagegaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In dat geval kan het zijn dat de beoordeling uitwijst dat alsnog een MER moet worden opgesteld alvorens het plan kan worden vastgesteld.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten aangewezen waarvoor in het kader van de bestemmingsplanprocedure de verplichting geldt een Milieueffectrapport op te stellen. Van een dergelijke activiteit is geen sprake. Tevens is vanwege het plan geen passende beoordeling vereist. Hierdoor is er geen sprake van een rechtstreekse verplichting om een MER op te stellen.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten aangewezen waarvoor in het kader van de bestemmingsplanprocedure de verplichting geldt een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Onder D11 zijn een aantal activiteiten aangewezen die betrekking hebben op stedelijke ontwikkelingen. Onder D11.3 is daarbij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein genoemd. De voorgenomen activiteiten betreffen de opslag en stalling van goederen. Er worden geen producten of halffabrikaten gemaakt. Hierdoor kunnen de voorgenomen activiteiten niet worden aangemerkt als industrie. Voorts is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals onder D11.2 is beschreven. Er is geen sprake van een uitbreiding van bebouwing, waardoor het plan als een stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt.

Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

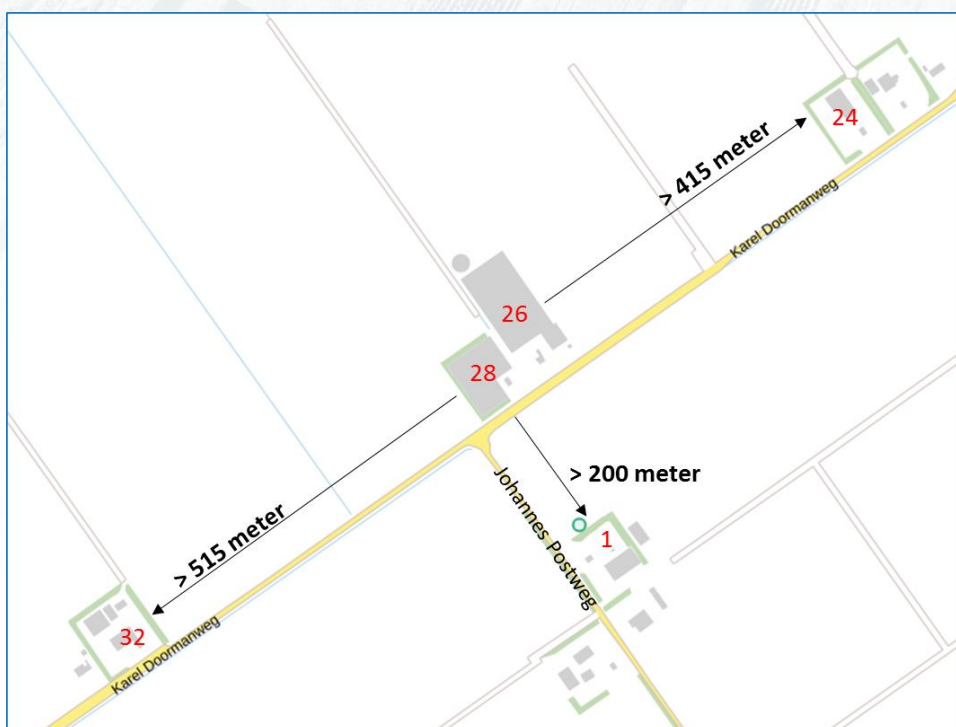
In de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG) is per bedrijfscategorie een richtlijnafstand opgenomen voor de milieuaspecten geur, geluid, gevaar en lucht. De richtlijnafstanden zijn ervoor bedoeld om te voorkomen dat gevoelige objecten, zoals woningen van particulieren, te veel milieuhinder zouden ondervinden of worden blootgesteld aan onaanvaardbare veiligheidsrisico's door omliggende bedrijven. De milieukwaliteit van de leefomgeving moet voldoende hoog zijn om zonder hinder, gezond en veilig te kunnen wonen.

In tabel 1 zijn de voor het plan relevante bedrijfscategorieën opgesomd uit de richtlijnafstanden tabel uit de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Tevens zijn de van toepassing zijnde richtlijnafstanden weergegeven per milieuaspect.

Tabel 1: Activiteiten en de van toepassing zijnde richtafstanden

activiteit	richtlijnafstanden (m)				bedrijfs-categorie
	geur	stof	geluid	gevaar	
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1
Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	2
Opslag gier/ drijfmest gesloten opslag 350-750 m ²	100	0	0	0	3

In figuur 10 is de ligging van de inrichting weergegeven ten opzichte van in de omgeving liggende woningen.



Figuur 10: Afstand van het plangebied tot aan erven met gevoelige bestemmingen in de omgeving

Uit het bovenstaande blijkt dat de inrichting zeer ruimschoots voldoet aan de richtlijnafstand van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Gelet hierop zal het plan de milieukwaliteit van in de omgeving gelegen gevoelige bestemmingen niet negatief beïnvloeden. Het is niet nodig om de mogelijke milieueffecten op de omgeving nader te onderzoeken.

4.3 Geluidbelasting op het plangebied

De Karel Doormanweg is een weg waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/h. Als geluidgevoelige objecten zoals woningen binnen de geluidzone van deze weg worden toegevoegd, zal in het kader van de Wet geluidhinder moeten worden beoordeeld wat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de gevoelige objecten is. Het plan laat geen geluidgevoelige objecten toe anders dan de reeds twee bestaande bedrijfswoningen. Hierdoor kan geluidonderzoek vanwege verkeerslawaaï achterwege blijven.

Voor het overige zijn er geen geluidmakende activiteiten in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied.

4.4 Bodem

In de bestaande situatie waren de gebouwen in gebruik voor het houden van nertsen. De nertsen werden gehouden in kooien die in rijen waren opgesteld. Daarbij was sprake van dagontmesting met afvoer van de mest naar een gesloten mestopslag. De stallen zijn voorzien van een betonvloer. Het is bij dit gebruik uitgesloten dat een bodemverontreiniging is ontstaan die het voorgestane gebruik in de nieuwe situatie in de weg zou staan.

De werkplaats die in het plan is voorzien, is in de vigerende situatie reeds in gebruik als werkplaats. Dan in de nieuwe situatie aan andere objecten werkzaamheden worden verricht, maakt het gebruik niet wezenlijk anders.

Voorst blijft de mestopslag ongewijzigd met slechts het verschil dat in de nieuwe situatie mest van derden zal worden opgeslagen. Vanuit oogpunt van bodem maakt dit verder geen verschil.

Voor het overige vinden in zowel de bestaande als nieuwe situatie geen bodembedreigende activiteiten plaats.

4.5 Water

4.5.1 Inleiding

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.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dat geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. In onderhavige zaak is de normale procedure van toepassing.

4.5.2 Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

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. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21^e 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 21ste 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: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 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.

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.

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.

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.

Waterkader voor ruimtelijke plannen in Flevoland

Om aan te geven wat er voor het waterbeheer in, maar ook ná het watertoetsproces belangrijk is, heeft Waterschap Zuiderzeeland dit Waterkader opgesteld. Het Waterkader geeft richting en houvast voor waterzaken binnen ruimtelijke plannen. Samen met De Uitbeelding¹ is het bedoeld als gids en inspiratie voor het verbond tussen water en ruimte.

4.5.3 Afvloeiend hemelwater

In het advies van Waterschap Zuiderzeeland is het volgende streefbeeld aangegeven met betrekking tot wateroverlast:

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen.

Het plan is (gedeeltelijk) gelegen binnen een aandachtsgebied voor wateroverlast. In gebieden waar bodemdaling nu of in de toekomst tot geringe drooglegging leidt, verdient het de voorkeur bij de aanleg afdoende maatregelen te nemen om de effecten van die geringe drooglegging tegen te gaan.

In het plan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, maar aanpassing van de bestaande bebouwing. Ook bereid Waterschap Zuiderzeeland geen maatregelen voor in verband met voorkomen wateroverlast in (de buurt van) het plangebied. Maatregelen zijn in dit verband daarom niet aan de orde.

In 2013 is de beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden, oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds 1 juli 2013. In figuur 11 is de situatie door middel van een luchtfoto weergegeven zoals die in 2013 was.

In vergelijking met 2013 is het verharde oppervlak toegenomen aan Karel Doormanweg 26 door:

- het bouwen van een mestsilo (516 m²);

¹ [De Uitbeelding](#), fundament en inspiratie voor water en ruimtelijke ordening; Waterschap Zuiderzeeland

- toename dak/verhard oppervlak achterzijde stallencomplex (225 m²);
- het bouwen van een werkplaatsschuur en verbindingstuk naar stallencomplex (700 m²).



Figuur 11: luchtfoto 2013 Karel Doormanweg 26 met toename verhard c.q. bebouwd oppervlak sinds 2013

Door het plan neemt de verharding verder toe door:

- het bouwen van een tweede mestlo (516 m²);
- aanleggen parkeerterrein (820 m²);
- aanleggen pad langs de noordoostelijke zijde van de bebouwing (800 m²).

Gelet op het bovenstaande neemt ten opzichte van 2013 het verhard oppervlak toe met 3.577 m². Omdat de toename in verhard oppervlak groter is dan 2.500 m² zullen compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Voor het al dan niet nemen van compenserende maatregelen geldt voor het landelijk gebied een drempelwaarde van 2.500 m². Het plan ligt in landelijk gebied.

De compensatieopgave bedraagt $3.577 \times 5,5\% = 197 \text{ m}^2$. Dit geldt bij compensatie in open water op streefpeil.

De initiatiefnemer stemt de invulling van de compensatie voor de toename in verharding nader af met het waterschap voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om een watervergunning. Uitgangspunt daarbij is dat de te treffen compenserende maatregelen voldoen aan de beleidsregel van Waterschap Zuiderzeeland 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer'.

4.5.4 Gevolgen voor het watersysteem

Waterschap Zuiderzeeland heeft het volgende streefbeeld met betrekking tot een goed functionerend watersysteem:

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft ernaar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

In vorige paragraaf is reeds ingegaan op de het afvloeiend hemelwater van de nieuwe verhardingen. Compenserende maatregelen zullen worden getroffen om de toename in waterafvoerend oppervlak te compenseren. Deze maatregelen kunnen worden vastgelegd in de nog aan te vragen watervergunning. Hierdoor heeft het plan en de reeds eerder na 2013 gerealiseerde verharding geen effect op het watersysteem. Voor het overige vinden er geen veranderingen in de waterhuishouding plaats.

4.5.5 Sanitair afvalwater

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Voor wat betreft het lozen van huishoudelijk afvalwater wijzigt de situatie niet.

Het perceel is niet aangesloten op de openbare riolering. Aansluiting is geen optie vanwege de afstand tot infrastructuur van de openbare riolering. Om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen wordt het huishoudelijk afvalwater eerst door een septic-tank geleid alvorens het water wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Het hemelwater dat afstroomt van de daken en verharde oppervlakken valt in de categorie 'schone hemelwaterafvoer' zoals is gedefinieerd in het Waterkader voor ruimtelijke plannen in Flevoland. In de toegepaste bouwmaterialen op de daken zijn geen materialen gebruikt waaruit stoffen kunnen logen die schadelijk zijn voor het watersysteem. Hierdoor zal het te lozen hemelwater geen schadelijke gevolgen hebben voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

4.6 Lucht

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen gelden als kwaliteitsnorm. Dat wil zeggen dat voor het waarborgen van een gezond leefomgeving ter plaatse van woningen en plaatsen waar mensen verblijven moet worden voldaan aan de gestelde normen. In Nederland zijn met name gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) bepalend voor de luchtkwaliteit. Over het algemeen zijn de gehalten aan andere stoffen waarvoor kwaliteitsnormen gelden zodanig laag dat die nooit leiden tot problemen.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van kleiner dan $18 \mu g/m^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van kleiner dan $10 \mu g/m^3$. De norm voor beide stoffen ligt op $40 \mu g/m^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (hierna: NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het plan zal uitstoot van NO₂ en PM₁₀ worden veroorzaakt door verkeer van en naar het perceel. Om te bepalen of deze uitstoot leidt tot een relevante bijdrage is met behulp van de NIBM-tool een worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. In de worst-case is uitgegaan van gemiddeld 100 voertuigbewegingen op een dag, waarvan 10 bewegingen met een vrachtwagen. De resultaten van de berekening zijn weergegeven in figuur 12.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11: worst-case berekening NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdragen van het verkeer NIBM is. Daarbij is worst-case gerekend met het totale verkeer van de inrichting en nog niet eens met de het verschil ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor is voldoende duidelijk gemaakt dat het plan geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitsnormen in de Wet milieubeheer.

4.7 Externe veiligheid

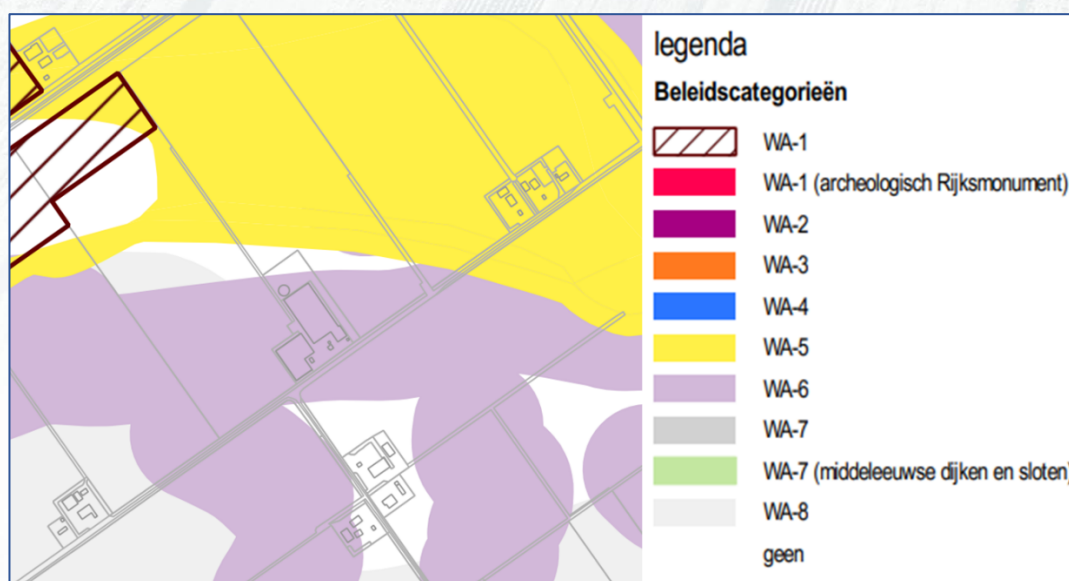
Als een incident kan leiden tot mogelijke slachtoffers buiten de entiteit waar het incident plaatsvindt, dient rekening te worden gehouden met externe veiligheid. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicokaart.nl toont risicosituaties die kunnen leiden tot rampen en crises. Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op het plangebied. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Het plan zelf heeft geen betrekking op activiteiten met gevolgen voor de externe veiligheid. De goederen en voorwerpen die worden opgeslagen zullen geen gasflessen of andere gevaarlijke stoffen mogen bevatten. Zo zullen te stallen boten en caravans geen gasflessen of losse brandstoftanks mogen bevatten. Deze voorwaarde zal worden opgenomen in een nog op te stellen reglement.

4.8 Archeologie

Op 1 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Gemeente Noordoostpolder de Archeologische basis- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op de kaart valt het plangebied onder beleidscategorie WA-6. Op Figuur 13 is de ligging van het plangebied op de Archeologische basis- en beleidsadvieskaart weergegeven.



Figuur 12: Ligging plangebied op de archeologische basis- en beleidsadvieskaart

Voor beleidscategorie WA-6 dient bij ingrepen op een oppervlakte groter dan 5.000 m², waarbij de verstoring dieper plaatsvindt dan 50 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het aan te leggen parkeerterrein en pad naar het achterterrein heeft een oppervlak van ongeveer 1.620 m². Tevens zal voor de aanleg de bodem niet tot op een grotere diepte dan 50 cm beroerd worden. Hierdoor is de archeologische waarde van het terrein geen belemmering voor het plan.

4.9 Natuur

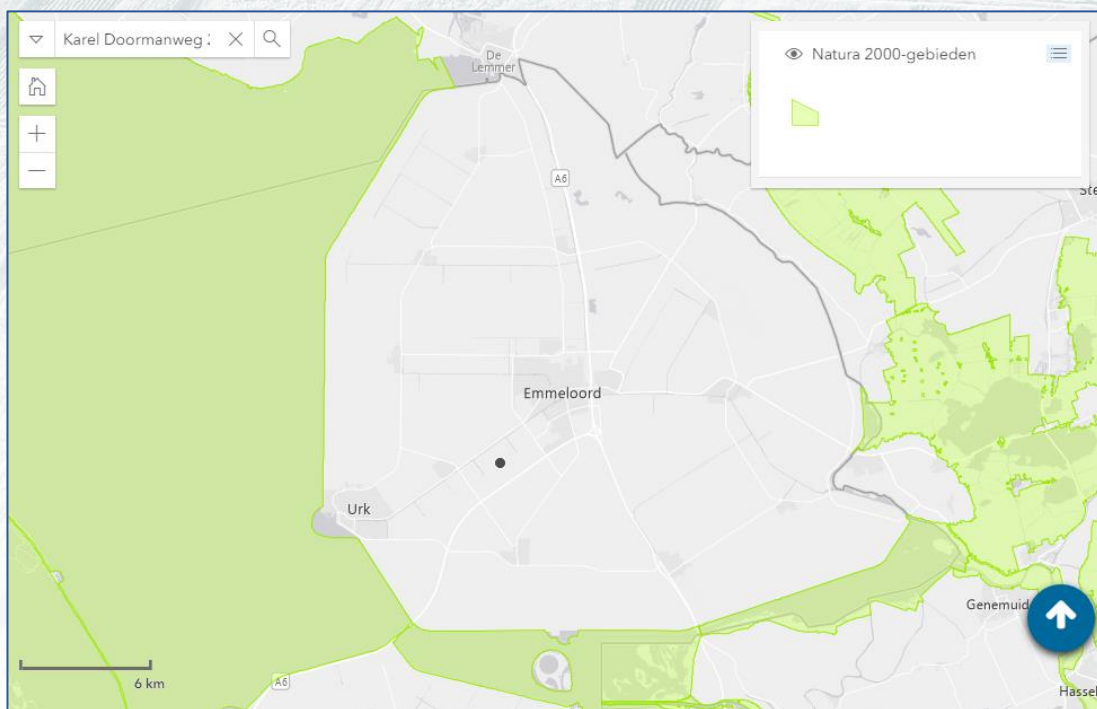
4.9.1 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming staan beschermingsregels voor de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming zijn in de Wet natuurbescherming geregeld.

De Wet natuurbescherming geeft uitvoering aan de verplichtingen van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn zijn vastgesteld zijn de zgn. Natura 2000-gebieden.

4.9.2 Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming

In Figuur 14 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden aangegeven.



Figuur 13: Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: natura2000.nl/gebieden)

Gelet op de afstand tot de Natura 2000-gebieden kan er geen sprake zijn van directe invloeden zoals verstoring, verdroging et cetera. Wel dient over grotere afstand rekening te worden gehouden met de emissie van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Stikstof kan bij het neerslaan op daarvoor gevoelige habitats verzuring of vermesting veroorzaken.

In de nieuwe situatie kunnen vanwege aan- en afrijdend verkeer en het gebruik van mobiele werktuigen, voor zover die niet elektrisch zijn uitgevoerd, stikstofoxiden vrijkomen. Daarnaast kan nog sprake zijn van de emissie van stikstofoxiden uit de op aardgas gestookte stookinstallaties en emissie van ammoniak uit de meststilo.

Als stikstofoxiden neerslaan op een voor vermesting of verzuring gevoelig habitattypen in een Natura 2000-gebied kunnen zij bijdragen aan de verslechtering van de daar aanwezige natuurwaarden.

Om te beoordelen of in de voorgenomen situatie stikstofdepositie wordt veroorzaakt op daarvoor kwetsbare habitats in Natura 2000-gebieden, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Tevens is een AERIUS-berekening uitgevoerd om te beoordelen of de depositie aan stikstof die door het plan wordt veroorzaakt intern kan worden gesaldeerd. Uit de berekening blijkt dat de reeds vergunde rechten toereikend zijn om de stikstofdepositie te salderen.

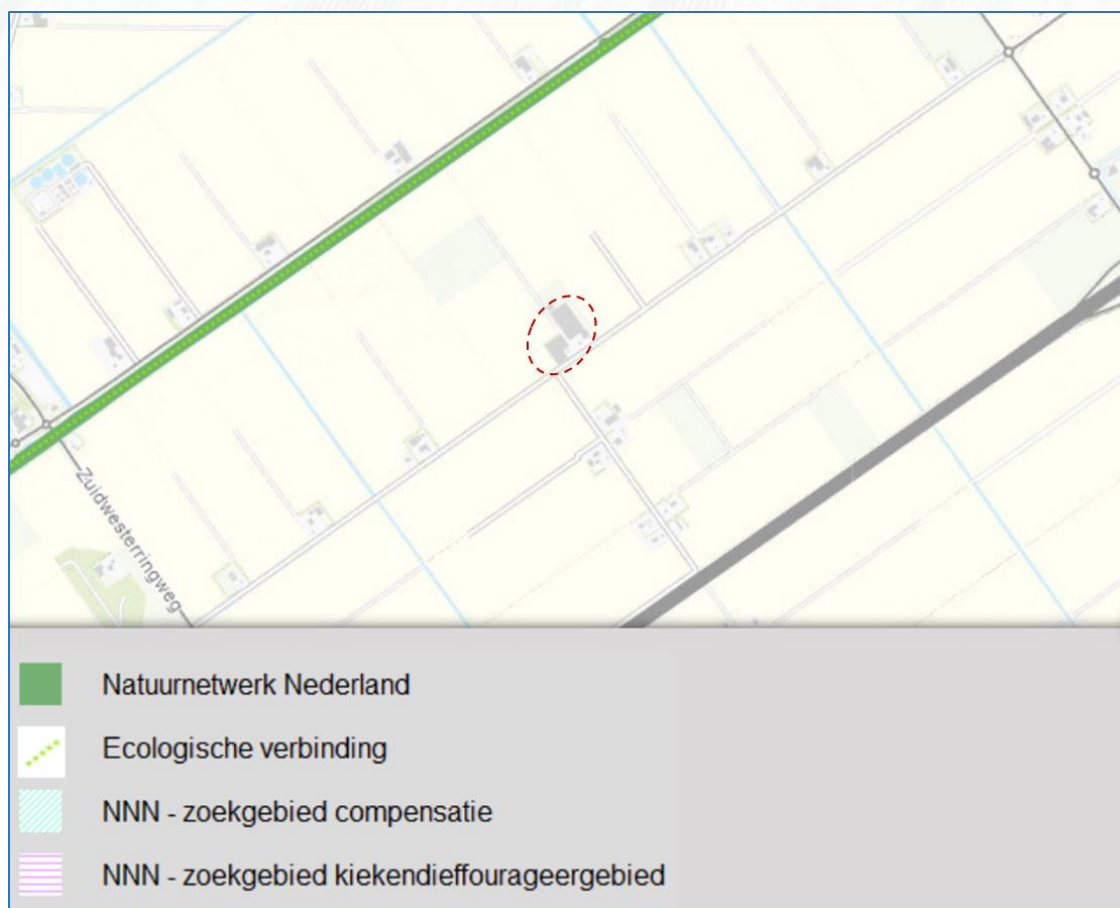
De AERIUS-berekeningen en de toelichtingen op de berekeningen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9.3 Soortenbescherming Wet natuurbescherming

Het plan voorziet niet in ingrepen die gevolgen hebben voor de flora- en fauna. De bestaande houtsingels blijven in stand en worden daar waar nodig hersteld. Op de plaatse waar het parkeerterrein wordt aangelegd bevindt zich nu intensief gemaaid of begraasd gras. Het zelfde geldt voor het aan te leggen pad langs de oostkant van het bedrijfsgebouw aan Karel Doormanweg 26. In het gras waar het parkeerterrein is geprojecteerd groeien drie kleinere en relatief jonge boompjes. Deze vervullen geen relevante functie ten behoeve van de aanwezige flora- en fauna binnen het plangebied. Wel is het relevant dat de aanwezige houtsingel tussen de Kareldoormanweg en het geprojecteerde parkeerterrein behouden blijft. Deze is opgenomen als onderdeel van de erfsingel op de plankaart. De houtsingel schermt tevens het zicht op het parkeerterrein vanaf de weg af.

4.9.4 Natuurnetwerk Nederland

In figuur 15 is de ligging van de planlocatie ten opzicht van de relevante onderdelen van Natuurnetwerk Nederland weergegeven. Uit de figuur blijkt dat in de directe omgeving geen relevante onderdelen van Natuurnetwerk Nederland zijn gerealiseerd. Op een afstand van ongeveer 600 m loopt de ecologische verbindingszone die samenvalt met het water en de oevers van de Urkervaart. Op deze afstand zullen de voorgenomen activiteiten geen effecten veroorzaken op de functie van de ecologische verbindingszone.



Figuur 14: ligging ten opzicht van Natuurnetwerk Nederland

4.10 Landschappelijke inpassing

4.10.1 Bestaande situatie

In artikel 5 van het oorspronkelijke bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 zijn een aantal voorschriften opgenomen die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing:

1. instandhouding van de openheid van het landschap, voor zover de gronden op de plankaart als "openheid van het landschap" zijn aangeduid. Het gebied waarin de inrichting ligt is als zodanig aangewezen;
2. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon;
3. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bebouwingsvlak.

ad 1) openheid landschap

De eerste voorwaarde komt sterk overeen met wat in de structuurvisie is aangegeven over het middengebiet. Wat aan de foto in Figuur 2 opvalt is dat ondanks het relatief grote oppervlakte van het stallencomplex deze relatief weinig afbreuk doet aan de openheid van het landschap. Dit komt waarschijnlijk door de geringe bouwhoogte en de gebruikte kleurstelling. Aan de andere kant is het wel de vraag in hoeverre de bebouwing dan bijdraagt aan 'eilanden in de ruimte'. Juist een wat hoger gebouw kan meer het gevoel geven aan een 'eiland in de ruimte'. Ondanks dat een bouwwerk dan juist inbreuk maakt op de openheid, wordt de openheid dan juist meer benadrukt door het contrast wat daarmee ontstaat. Hier wordt verder onder punt ad 3) op ingegaan.

ad 2) verkavelingspatroon

Het gebruik van het bedrijf beperkt zich tot het erf. De verkaveling van de landerijen zijn in de huidige situatie overeenkomstig de oorspronkelijk opgezette verkavelingsstructuur van de polder.

ad 3) erfbeplanting

Op de foto in figuur 4 is te zien dat de erfbeplanting aan de noordoostelijke zijde van de inrichting ontbreekt. Hier is inmiddels wel weer een singel aangeplant. Het zal nog enige jaren duren voordat deze zich zal hebben ontwikkeld tot een robuuste houtsingel. Een goed volgroeide houtsingel zal er aan bijdragen dat de impact van de bebouwing op de omgeving verder verminderd. Tevens draagt een volgroeide boomsingel bij aan 'eilanden in de ruimte'.

4.10.2 Gevolgen van het plan

Het plan gaat ervan uit dat de bestaande bebouwingen gehandhaafd blijven en dat er geen nieuwbouw plaatsvindt. In die zin verandert het landschappelijk beeld niet.

In de voorgaande paragraaf is de landschappelijke impact in de bestaande situatie beschreven. Hieruit blijkt wel dat de landschappelijke inpassing sterk verbeterd kan worden als de houtwal aan de noordoostzijde van de inrichting wordt hersteld. Dit neemt het zicht weg op het stallencomplex en draagt bij dat het perceel meer een eiland wordt in het open landschap. In Figuur 16 is een foto van de noordoostelijke zijde van het perceel weergegeven. De foto in figuur 13 is van 2019. In 2020 is er op de strook een nieuwe aanplant gedaan. Langs de bebouwing wordt een pad aangelegd dat verder door de erfsingel aan het zicht zal zijn onttrokken.

Oorspronkelijk was de houtwal aan de noordoostelijke zijde dichter op de bebouwing gesitueerd. Dit is in paragraaf 2.2.4 reeds beschreven. Wat betreft de landschappelijke inpassing maakt het weinig verschil of de houtwal vlak langs de bebouwing loopt of wat verder van de bebouwing afstaat. Voor de aanblik is aanplant (met inachtneming vrije strook van 5 meter) langs de sloot wel de meest logische. De meerruimte op het terrein die door de verplaatsing is gerealiseerd, zal niet worden benut voor opslag of realiseren van bebouwing. Hierdoor heeft de erfverbreiding geen impact op de landschappelijke inpassing.



Figuur 15: foto noordoostzijde perceel

In de voorschriften is bepaald dat de erfsingels aanwezig moeten zijn overeenkomstig een daar bijbehorend beplantingsplan.

4.10.3 Terreingebruik

Verder is van belang dat er in de nieuwe situatie geen verrommeling optreedt. Om die reden worden alleen inpandige stallings- en opslagvoorzieningen getroffen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat objecten als caravans, boten en dergelijke op het open terrein hun plek krijgen, behoudens een kortstondiger periode van maximaal 1 dag nadat het object is aangevoerd of in afwachting van afvoer. In de logistiek van het bedrijf wordt op afspraak gewerkt. Hierdoor wordt het wegzetten en weer ophalen van de objecten geordend in de tijd en wordt voorkomen dat er op bepaalde momenten heel veel objecten tegelijk worden gebracht of worden opgehaald.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Op het terrein is meer dan voldoende ruimte om veilig auto's te parkeren en om de parkeerplaats vanaf de in- en uitrit te bereiken. Voor het op- en afrijden van het terrein wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande in- en uitritten. In figuur 17 zijn de twee in- en uitritten weergegeven.



Figuur 16: in- en uitritten gezien vanaf de weg

In de nieuwe situatie zal het verkeer hoofdzakelijk bestaan uit:

- vrachtwagens en tractoren in verband met laden en lossen mestsilos;
- personenauto's klanten, waarvan bijna de helft een aanhanger of caravan voortsleept in verband met het te stallen object;
- personenauto's van personeel of bewoners.

In de worst case benadering voor het beoordelen van de luchtkwaliteit is uitgegaan van 100 voertuigbewegingen op een dag, waarvan tien van vrachtwagens. In een reguliere situatie zullen deze aantallen bij lange na niet worden gehaald. Als wel wordt uitgegaan van de aantallen in de worst case berekeningen, dan zijn dit nog steeds aantallen die makkelijk kunnen worden afgewikkeld. Tevens is het relevant dat vrachtwagens niet achteruit de oprit hoeven op te rijden of omgekeerd achteruit van het erf de weg op hoeven te rijden. Tevens is sprake van een overzichtelijke situatie, zodat verkeer veilig de weg af of op kan rijden.

Voorts zullen de cliënten voor het halen en brengen van hun objecten altijd eerst een afspraak moeten maken. Hierdoor wordt voorkomen dat er piekmomenten zijn met een (te) hoge verkeersbelasting.

4.11.2 Parkeren

In de Nota parkeernormen Noordoostpolder 2016 (hierna: Nota parkeernormen) zijn in paragraaf 3.2 de normen weergegeven voor de hoofdfunctie werken.

Grofweg kunnen aanwezige gebouwen worden opgedeeld in de gebruiksfuncties zoals in tabel 2 zijn weergegeven.

De parkeernorm voor woningen in het buitengebied is gesteld op 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Voor de gebouwen die bedrijfsmatig worden ingevuld gelden de normen zoals opgenomen in paragraaf 3.2 van de Nota Parkeernormen. De werkplaats zou kunnen vallen onder 'bedrijf - arbeidsintensief/bezoeker extensief' met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m².

De showroom kan worden ingedeeld als ‘bedrijf – arbeidsextensief/bezoekers extensief’ met een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m².

Als paragraaf 3.2 van de Nota Parkeernormen onverkort zou worden toegepast op de stallings- en opslagruimte dan zou een norm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² moeten worden toegepast. Dit komt bij 14.100 m² neer op 155,1 parkeerplaatsen. Dit staat in geen enkele verhouding tot de activiteiten die in de stallings- en opslagruimte plaats- vinden. De opslag is statisch. Dat wil zeggen dat als het object is gestald deze blijft staan tot de eigenaar deze op afspraak weer komt ophalen. Tussentijds kan de eigenaar niet komen om te klussen of anderszins iets met het object te doen. Doordat halen en brengen op afspraak gebeurt worden tevens de bezoekers gedoseerd en worden piekmomenten met grote aantallen bezoekers vermeden. Omdat sprake is van twee opslaggebouwen moet rekening worden gehouden met twee gelijktijdige bezoekers en vier medewerkers (twee in elke opslaggebouw om objecten te plaatsen of uit te halen. Dit komt neer op zes parkeerplaatsen. Daarom wordt voor het aantal parkeerplaatsen ten bate van de opslag- en stallingsruimte een beroep gedaan op de mogelijkheid om af te wijken van de Nota Parkeernormen. De mogelijkheid is opgenomen in artikel 4.4.1 van Parapluplan Parkeren, juncto paragraaf 2.3 van de Nota Parkeernormen.

In tabel 2 is het aantal benodigde parkeerplaatsen samengevat.

Tabel 2: gebruiksfuncties en aantal parkeerplaatsen

functie	omvang	categorie Nota Parkeernormen	norm	aantal
woning	2 stuks	3.1 – koop vrijstaand-buitengebied	2,4	4,8
werkplaats	± 700 m ²	3.2 – bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief – buitengebied	2,4	16,8
showroom	± 400 m ²	3.2 – bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief – buitengebied	1,1	4,4
opslag- en stallingsruimte	± 13.000 m ²	2.3 – afwijking	maat-werk	6,0
TOTAAL				32

Op het terrein van de inrichting zal voorzien worden in ten minste 32 parkeerplaatsen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Op 17 april 2021 is het vooroverleg gestart met Gemeente Noordoostpolder door het indienen van een principeverzoek. Op 20 september 2021 heeft Gemeente Noordoostpolder een principebesluit genomen. Uit het principebesluit besluit blijkt dat gemeente onder voorwaarden in beginsel meewerkt aan het plan. Met de gestelde voorwaarden is in het plan zoveel mogelijk rekening gehouden.

Het concept-plan is door Gemeente Noordoostpolder voorgelegd aan Provincie Flevoland. Met de door de provincie aangedragen aandachtspunten is zoveel mogelijk rekening gehouden.

Een concept van de plantoelichting is door middel van een watertoets voorgelegd aan Waterschap Zuiderzeeland voor advies. Per e-mail van 22 maart 2022 is door Waterschap Zuiderzeeland advies uitgebracht. Het advies is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Het advies is gebruikt als input voor paragraaf 4.5.

5.1.2 Inspiraak

Op 26 januari 2022 is een bewonersavond georganiseerd. Hiervoor zijn de bewoners uitgenodigd die wonen langs het deel van de Karel Doormanweg tussen de kruising met de Zuiderringweg en de rotonde met de Hannie Schaftweg en langs de Johannes Postweg tot aan de snelweg A6.

Tijdens de avond is het plan gepresenteerd. Ook in de uitnodigingsbrief is het plan kort omschreven. Vanuit de omwonenden is vooralsnog positief gereageerd op het plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt het mogelijk om de reeds aanwezige bebouwing rendabel in te zetten. Door het verhuren van opslag- en stallingsruimte worden voldoende inkomsten gegenereerd voor het genereren van een voldoende hoog inkomen, alsmede het onderhouden van de gebouwen en het bijbehorende terrein.

Er is geen exploitatieplan aan de orde op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het plan niet voorziet in een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierdoor is het risico van een planschadeclaim, in het geval die toegekend zou worden aan een belanghebbende, verlegd naar de initiatiefnemer.

6 Bijlagenoverzicht

- Bijlage 1 : inrichtingstekening
- Bijlage 2 : toelichting referentiesituatie stikstof
- Bijlage 3 : AERIUS-projecteffect, kenmerk S2g1F9kdkAm
- Bijlage 4 : AERIUS-verschilberekening, kenmerk 1Rpd4SPDg3qGN
- Bijlage 5 : Watertoets
- a) e-mail d.d.22 maart 2022 van Waterschap Zuiderzeeland
 - b) Formulier met aanwijzingen
 - c) Luchtfoto 2013
 - d) Definitief wateradvies
 - e) Vervolg voor initiatiefnemer