

# Bestemmingsplan Luttelgeest, Kerkstraat

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## BESTEMMINGSPLAN LUTTELGEEST, KERKSTRAAT

Plan: Luttelgeest, Kerkstraat  
Plantype: Bestemmingsplan  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0171. BP00676-ON01  
Status: Ontwerp



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*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>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	RUIMTELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS .....	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	11
3.2	BEELDKWALITEIT.....	11
3.3	VERKEER & PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING .....	35
5.6	GEUR .....	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	40
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>43</b>
6.1	ALGEMEEN .....	43
6.2	BELEIDSKADERS .....	43
6.3	WARTOETSproces.....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>46</b>
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>49</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>50</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	50
9.2	OMGEVINGSTRAJECT .....	50
9.3	ZIENSWIJZEN.....	50

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>51</b>
BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITSPARAGRAAF .....	52
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	53
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	54
BIJLAGE 4 AERIUS-BEREKENING.....	55
BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	56
BIJLAGE 6 STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	57

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de noordkant van de kern Luttelgeest, aan de Kerkstraat 1-5, bevinden zich een kerkgebouw en een schoolgebouw. De gemeente Noordoostpolder is voornemens deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Concreet bestaat het voornemen uit het realiseren van zes woningen in het bestaande kerkgebouw en het realiseren van maximaal negen twee-onder-één-kap en/of rijwoningen en twee vrijstaande ter plaatse van het te slopen schoolgebouw. Er is hiermee sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Voorliggend bestemmingsplan biedt enige flexibiliteit onder meer ten aanzien van te bouwen woningtypen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vertaling 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 ligt aan Kerkstraat/Kamplaan aan de noordzijde van de kern Luttelgeest. De ligging van het plangebied in de kern Luttelgeest en ten opzichte van de directe omgeving is in afbeelding 1.1 weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Luttelgeest, Kerkstraat" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00676-ON01) en een renvooi;
- regels.

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

## 1.4 Huidige planologische situatie

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Luttelgeest” en het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren”, die respectievelijk op 10 november 2011 en 8 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder zijn vastgesteld.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van verbeelding van het bestemmingsplan “Luttelgeest” opgenomen. Het plangebied is daarbij globaal aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden in het plangebied zijn grotendeels bestemd als ‘Maatschappelijk’ met twee bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen waarmee de goothoogte en het bebouwingspercentage is gemaximeerd. Daarnaast is een beperkt deel van de gronden bestemd als ‘Bos’ en ‘Groen’. Hierna wordt nader op deze bestemmingen ingegaan.

#### *Maatschappelijk*

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met als ondergeschikte functie de daarbij behorende horeca en de daarbij behorende

gebouwen, bouwwerken en voorzieningen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij de goothoogte en het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. In aanvulling hierop geldt dat de maximum bouwhoogte van een kerktoren maximaal 25 meter bedraagt.

#### *Bos*

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bos, (hoog)opgaande afschermdende beplanting, water(huishoudkundige) voorzieningen en ontsluitingswegen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### *Groen*

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn vooral bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### **1.4.3 Strijdigheid**

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om het plangebied te gebruiken en te bebouwen ten behoeve van de functie 'wonen'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

## **1.5 Leeswijzer**

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

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

#### 2.1.1 Noordoostpolder

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.2 Luttelgeest

Luttelgeest ligt in het noordoosten van de polder, ten noorden van het dorp Marknesse. Naast de dorpskern behoort een groot stuk polderland tot het dorp. Deze is naast landbouwgebied ook het grootste tuinbouwgebied van de Noordoostpolder met grote kassencomplexen. Ten noordwesten van het dorp vindt men het Kuinderbos. Dit bos ligt op het grondgebied van Luttelgeest langs de grens van de provincie Friesland.

De plaatsnaam is ontleend aan een kleine plaats die bij de stad Kuinre lag. Bij de ontstaansgeschiedenis van het dorp Luttelgeest is veel discussie geweest. Luttelgeest mocht geen concurrentie betekenen voor Kuinre als verzorgingskern en moest daarom klein blijven. Ook de ligging van de dorpenring ten opzichte van het dorp leidde tot discussie. Men was het lange tijd niet eens of Luttelgeest een langs- of een kruisdorp moest worden. Luttelgeest werd in het definitieve ontwerp gepland voor maximaal 1.000 inwoners. Het dorp werd voornamelijk gebouwd voor land- en tuinbouwarbeiders, met een beperkt voorzieningenniveau. Luttelgeest werd uiteindelijk een langswegdorp aan de westzijde van de ring. De groene mantel ten zuiden en ten westen leverde een goede beschutting tegen de zuidwesterwind. De groene mantel omvatte scholen, een gymnastieklokaal, een sportveld en een begraafplaats.

Luttelgeest is één van de kleinere dorpen van de Noordoostpolder. De kaartbeelden uit de verschillende perioden laten zien dat Luttelgeest een geringe groei van woningbouw heeft gekend. Het dorp is nog steeds compact, de groene mantel omsluit nog vrijwel het gehele dorp.

Recente uitbreidingen vinden plaats aan de zuidzijde van het dorp. Hier maakt de oorspronkelijke groene mantel plaats voor een nieuwe woningbouwlocatie met een nieuw aangeplante groene mantel.

De omgeving van Luttelgeest is wel flink veranderd. Open polderlandschap en verre doorzichten hebben plaats gemaakt voor de snel groeiende glastuinbouw en boomgaarden.

## 2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Luttelgeest. De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de woonbebouwing ten zuiden van het plangebied en de bospercelen aan de noord- en oostzijde met daarachter de provincialeweg N715. De functionele structuur van de directe omgeving kenmerkt zich voornamelijk door woonfuncties, bedrijfsfuncties, bospercelen, infrastructuur en de grootschalige (glas)tuinbouwbedrijven aan de oostelijke zijde.

Het plangebied, met een oppervlakte van circa 7.000 m<sup>2</sup>, wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door bos- en groenpercelen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied door de Kerkstraat begrensd en aan de westzijde door de Kamplaan. Qua bebouwing bestaat het plangebied uit een kerkgebouw in het westelijke deel en een schoolgebouw in het oostelijke deel. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. Voor het overige bestaat het plangebied vooral uit gazon en bos.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve begrenzing van het plangebied. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden vanaf respectievelijk de Kerkstraat en de Kamplaan weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied vanaf de Kerkstraat (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie plangebied vanaf de Kampstraat (Bron: Google Streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

De gemeente Noordoostpolder is voornemens het plangebied te herontwikkelen als woningbouwlocatie, een en ander met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Het bestaande kerkgebouw blijft daarbij behouden. Het schoolgebouw wordt gesloopt.

Er wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. In het kerkgebouw worden zes woningen gerealiseerd. Daarnaast worden er twee vrijstaande en maximaal negen twee-onder-een-kap en/of rijwoningen gerealiseerd. Afbeelding 3.1 bevat een impressie van de op dit moment verwachte indeling van het plangebied.



Afbeelding 3.1 Gewenste ontwikkeling (Bron: gemeente Noordoostpolder, bewerking BJZ.nu)

### 3.2 Beeldkwaliteit

#### 3.2.1 Algemeen

Er is een beeldkwaliteitsparagraaf voor het plangebied opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan betreft een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk maar gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Hierna wordt op de beeldkwaliteitseisen ingegaan.

### 3.2.2 Criteria wonen locatie voormalige school

#### *Plaatsing*

- De woningen oriënteren zich met de voorgevel op de straatzijde;
- Een woning op een hoekkavel heeft ook gevelopeningen in de kopgevel;
- Bijbehorende bouwwerken zijn zo gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

#### *Vormgeving*

- De woningen bestaan uit één laag met kap;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven;
- Aan- en uitbouwen worden mee-ontworpen of in de bouwmasse opgenomen;
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel moeten goed op elkaar afgestemd zijn.

#### *Detail/materiaal/kleur*

- De woningen hebben een eigentijdse architectuur die refereert aan de historie van de plek en aansluit op de omgeving;
- Dakkapellen zijn onopvallend;
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een antraciete keramische pan;
- De gevels bestaan uit baksteen in roodbruine tinten, afgestemd op de naastgelegen vrijstaande woningen;
- De gevels bestaan uit baksteen in een kleur die refereert aan het metselwerk van de voormalige school en tegelijkertijd is afgestemd op de naastgelegen vrijstaande woningen;
- Binnen het gevelvlak is op subtiele wijze gewerkt met metselwerkaccenten rondom de voordeur, onder de goot en in de kopgevels;
- Het overige kleurgebruik is natuurlijk en afgestemd op de omgeving of refereert aan de historie van de plek;
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) moeten een eenheid vormen met de architectuur.

### 3.2.3 Criteria herinvulling kerk (monument)

De plaatsing, vormgeving, detaillering, materialen en kleuren dienen te worden afgestemd op de bebouingskarakteristieken van het monument. Een ter bescherming gegeven beschrijving van het monument is daarbij leidend. Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, behouden blijven.

Toetsing vindt plaats op:

- Hoofdvorm en plaatsing passen bij het monument;
- De verschijningsvorm heeft voldoende kwaliteit en respecteert de bebouingskarakteristieken van het monument. Hierbij worden ook de algemene welstandscriteria gehanteerd;
- Plaats, afmetingen en onderlinge verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevels zijn op elkaar afgestemd;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik passen bij het monument òf wijken hier juist van af om een contrast te bewerkstelligen. Met contrast wordt bedoeld: een zichtbaar en afleesbaar contrast tussen oud en nieuw. Het komt niet langer voort uit het oude. Het contrast benadrukt het eigentijdse c.q. de eigen identiteit van de nieuwbouw en het historische karakter van het oude.

### 3.2.4 Criteria vrijstaand wonen (kavels tussen kerk en voormalig school)

#### *Plaatsing*

- Respecteer de vrije ligging van de kerk;
- De woning naast de kerk is tweezijdig georiënteerd en richt zich op zowel de straatzijde als de kerk;
- De woning naast de rijwoningen richt zich in hoofdzaak op de straatzijde;

#### *Vormgeving*

- De woningen bestaan uit eenvoudig, modern en abstract vormgegeven volume;
- De woningen vormen de schakel tussen de kerk en naastgelegen rijwoningen;
- De woning naast de kerk heeft twee voorgevels. De overhoekse gevel richting de kerk is eveneens vormgegeven als voorgevel;
- De woningen zijn voorzien van een dakvorm passend bij de moderne en abstracte vormgeving van de woningen.

#### *Detail/materiaal/kleur*

- De woningen zijn uitgesproken modern en afwijkend in architectuur. Door het contrast in architectuur worden de voormalige kerk en de rijwoningen aan weerszijden afzonderlijk benadrukt;
- Indien voorzien van een hellend dak, dan is deze afgedekt met een antraciete keramische pan of sedum dak;
- De woningen hebben geen zichtbare dakgoot;
- De gevels bestaan uit baksteen in roodbruine tinten;
- Het overige kleurgebruik is natuurlijk en afgestemd op de omgeving;
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) moeten een eenheid vormen met de architectuur.

## 3.3 Verkeer & parkeren

### 3.3.1 Parkeren

#### *3.3.1.1 Algemeen*

Voor de verschillende woningtypen gelden verschillende parkeernormen. Omdat de exacte invulling van het plangebied op dit moment nog niet vast staat is het maken van een precieze berekening van de parkeerbehoefte op dit moment niet mogelijk. 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.

Voor het projectgebied gelden op basis van de parkeernota de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: Overige kernen;
- Functie: Koop, vrijstaand/twee-onder-één-kap/tussen/hoek.

De bijbehorende parkeernorm is op basis van het bovenstaande respectievelijk 2,2 of 2,3 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersaandeel). Een en ander is weergegeven in tabel 3.1.

	Eenheid	Centrum Emmeloord	Rest Emmeloord	Overige Kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers
koop vrijstaand	woning	1,8	2,2	2,3	2,4	0,3
koop twee-onder-een-kap	woning	1,7	2,1	2,2	2,2	0,3
koop, tussen/hoek	woning	1,5	1,9	2,0	2,0	0,3
koop, etage, duur	woning	1,6	2,0	2,1	2,1	0,3
koop, etage, midden	woning	1,4	1,8	1,9	1,9	0,3
koop, etage goedkoop	woning	1,3	1,6	1,6	1,6	0,3
huurhuis, vrije sector	woning	1,5	1,9	2,0	2,0	0,3
huurhuis, sociale huur	woning	1,3	1,6	1,6	1,6	0,3
huur, etage, duur	woning	1,4	1,8	1,9	1,9	0,3
huur, etage, midden/goedkoop	woning	1,1	1,4	1,4	1,4	0,3
kamerverhuur, zelfstandig	kamer	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,0	1,1	1,2	1,2	0,3

Tabel 3.1 Parkeernormen functie 'Wonen' gemeente Noordoostpolder (Bron: Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016)

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden immers vaak voor andere doeleinden gebruikt dan parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend (afhankelijk van de parkeervoorziening) is opgenomen in onderstaande tabel 3.2.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Tabel 3.2: Parkeren op eigen terrein (Bron: Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016)

### 3.3.1.2 Berekening parkeerbehoefte

In voorliggend geval worden er zes woningen in de bestaande kerk gerealiseerd (vergelijkbaar met de functie 'koop, tussen/hoek'. Daarnaast worden er twee vrijstaande woningen en maximaal negen twee-onder-een-kap en/of aaneen gebouwde woningen gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is uitgegaan van het realiseren van vier twee-onder-één-kap woningen en vier rijwoningen. In de berekening van de parkeerbehoefte is hier dan ook vanuit gegaan.

In tabel 3.3 is de benodigde parkeerbehoefte uiteengezet.

Functie	Aantal	Parkeerbehoefte
Woningen kerkgebouw (koop, tussen/hoek)	6	12
Koop, Twee-onder-één-kap	4	8,8
Koop, Vrijstaande	2	4,6

Koop, tussen/hoek	4	8
<b>Totaal</b>		<b>33,4</b>

Tabel 3.3 Parkeerbehoefte voorgenomen ontwikkeling (Bron: BJZ.nu)

De totale, maximale parkeerbehoefte bedraagt afgerond 33 parkeerplaatsen. Uit afbeelding 3.1 volgt dat er 29 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door de aanwezigheid van de kerk en het schoolgebouw was er reeds sprake van een parkeertekort. Dit parkeertekort wordt niet groter als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. In de regels van het bestemmingsplan is bovendien opgenomen dat bij aanvraag van de omgevingsvergunning(en) voor de bouw van een woning moet worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.3.2 Verkeer

#### 3.3.2.1 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 verkeergeneratie 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.

#### 3.3.2.2 Verkeersgeneratie

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

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: Koop, vrijstaand, koop en koop, hoek/tussenwoning;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016');
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In tabel 3.4 is de verkeersgeneratie berekent.

Functie	Verkeersbewegingen	Aantal	Verkeersgeneratie
Woningen kerkgebouw (koop, tussen/hoek)	7,4	6	44,4
Koop, twee-onder-één-kap	7,8	4	31,2
Koop, vrijstaand	8,2	2	16,4
Koop, tussen/hoek	7,4	4	29,6
<b>Totaal</b>			<b>121,6</b>

Tabel 3.4 Verkeersgeneratie voorgenomen ontwikkeling (Bron: BJZ.nu)

De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de voorgenomen woningbouwontwikkeling bedraagt circa 122 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De feitelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal minder bedragen, aangezien de verkeersbewegingen behorende bij de kerk en de school komen te vervallen. Als er al sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen, zal de toename gering zijn. De woningen en parkeerplaatsen worden op de Kerkstraat ontsloten. Deze is van voldoende omvang de extra



verkeersgeneratie veilig en vlot te kunnen afwikkelen. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Ladder 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in de kern Luttelgeest waarbij maximaal 17 woningen worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet dus in meer dan 12 woningen en dient dus aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

*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 de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Woningbouwontwikkelingen kunnen het schaalniveau van 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 ontwikkeling van het plan is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Lokaal betekent in dit geval de vraag vanuit het dorp Luttelgeest en het bijbehorend buitengebied. Dit blijkt onder meer uit de adresgegevens van de geïnteresseerden.

Naast de primaire functie van het plan om te voorzien in de lokale behoefte is er mogelijk ook sprake van enige aantrekkingskracht op mensen van buiten de regio. Gezien de huidige marktsituatie kan Luttelgeest een uitstekend alternatief zijn voor woningzoekenden uit het midden en het westen van het land.

Omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft die geen significant gemeentegrens overstijgend effect heeft is er geen bovengemeentelijke afstemming nodig.

*Beschrijving van de 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.

In de gemeente Noordoostpolder is er een overschot aan harde plancapaciteit voor woningbouw. Dit komt met name door de aanwezigheid van uitwerkingsplichten op enkele grootschalige uitleglocaties rond Emmeloord en de dorpen. De gemeente onderkent dit probleem en bereidt (in de vorm van enkele bestemmingsplannen) concrete stappen voor om het overschot terug te brengen tot binnen aanvaardbare marges (zie: paragraaf 4.3.2.3). Dat gebeurt in nauw overleg met Provincie Flevoland. Hierbij worden meerdere oplossingsrichtingen onderzocht. De uitwerkingsgebieden zullen niet eerder ontwikkeld worden dan dat de woningbouwbehoefte voor die specifieke locaties is aangetoond.

Zoals reeds beschreven geldt voor het voorliggende plan dat het ruimtelijk verzorgingsgebied eerder op lokaal (dorp en het bijbehorend buitengebied) dan op gemeentelijk niveau beschouwd moet worden. Vandaar dat hier de behoefte op lokaal niveau wordt beschreven.

Voor de periode tot en met 2025 is de gemiddelde woningbehoefte voor Noordoostpolder 100 nieuwe woningen per jaar. Dit is een recente bijstelling naar aanleiding van de gunstige economische ontwikkelingen van de laatste tijd. Vertaald naar Luttelgeest is een toename van zo'n 15-20 woningen in de periode 2019-2025 (ongeveer 3 woningen per jaar) te motiveren.

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is ten aanzien van woningbouw opgenomen dat ingezet wordt vernieuwing van binnenuit, op inbreiding in plaats van alleen maar uitbreiding. Er bestaat een aanwijsbare behoefte aan nieuwbouwmogelijkheden in het dorp. Via de Vereniging Dorpsbelang Luttelgeest worden deze signalen al geruime tijd aan de gemeente kenbaar gemaakt.

In het Coalitieakkoord 2018-2022 heeft het nieuwe college van Burgemeester en wethouders als uitdaging omschreven dat Noordoostpolder op het gebied van wonen aantrekkelijker moet worden gemaakt. Het college biedt ruimte om in te breiden en waar nodig naar behoefte uit te breiden in de dorpen. De dorpsvisies en ontwikkelperspectieven geven daarbij de richting aan.

Vanuit het dorp Luttelgeest is belangstelling voor de te realiseren woningen. De woningen zijn onder meer geschikt voor de specifieke doelgroepen als starters, doorstromers, senioren en kleine huishoudens. Daarnaast zorgt het realiseren van de woningen ervoor dat er doorstroming op gang komt, waarbij de woningen die achtergelaten worden ook weer beschikbaar komen op de woningmarkt, onder andere voor starters. Door te bouwen naar behoefte en ruimte te maken voor verschillende doelgroepen blijft het dorp leefbaar. Al met al wordt geconcludeerd dat er sprake is van behoefte voor de te realiseren woningen. Voor een nadere onderbouwing wordt naar de woonvisie verwezen (paragraaf 4.3.2).

#### *Vindt de stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaats?*

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'.

In voorliggend geval worden de woningen op een locatie gerealiseerd die een maatschappelijke bestemming heeft en waar al bebouwing aanwezig is. Er is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Er wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de principes van 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 Het verhaal van Flevoland

Als je de provinciegrens passeert, weet je meteen dat je in Flevoland bent. Flevoland is Nederlands meest herkenbare provincie: gelegen op de voormalige zeebodem, zo'n vier meter onder de zeespiegel en beschermd door vele kilometers dijk. Door wereldwijde trends gaan veel plekken steeds meer op elkaar lijken. Hierdoor neemt de eigenheid af. Het is de ambitie van Flevoland zich hieraan te onttrekken en ervoor te zorgen dat Flevoland zijn eigen verhaal blijft vertellen. Dit verhaal zal de Flevolandse blijven binden.

In Flevoland is de tijdgeest van de twintigste eeuw herkenbaar. Een periode waarin de overheid de mouwen opstroppte om Nederland sterker te maken en er bovenop te helpen. Er ligt een gebied met toplandbouw, afgewisseld met natuurgebieden en woonkernen gevormd door eigentijdse stedenbouwkundige concepten.

In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de eeuwenlange Hollandse inpolderingstraditie. Flevoland staat wereldwijd bekend als een 20<sup>e</sup> eeuwse wederopbouwlandschap met herinneringen uit een verder verleden. Het oorspronkelijke overheidsideaal is verrijkt met vele nieuwe idealen van inwoners en ondernemers.

Flevoland is gemaakt voor ontwikkeling. De ontwikkelingsgerichtheid is onderdeel van de identiteit. Kansen van nieuwe ontwikkelingen worden met lef gegrepen. En de ontwikkelingen blijven doorgaan. Denk aan opgaven zoals woningbouw, bedrijvigheid, herontwikkelingen, nieuwe voorzieningen, klimaatverandering, bodemdaling, waterveiligheid, transformatie in landbouw, duurzame energie. Alle opgaven - klein of groot - worden omarmd, waarbij de kenmerken van de polder gekoesterd worden. Binnen deze kenmerken is ruimte aan ontwikkelingen. De overheden hebben de polders aangelegd en ingericht. Het is een plek waar inwoners, organisaties en ondernemers hun idealen kunnen realiseren. Hierdoor is er meer verrassing, spontaniteit en variatie ontstaan. Mensen maken Flevoland.

#### 4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Flevoland

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van een inbreidingslocatie in Luttelgeest, waarmee invulling wordt gegeven aan de lokale woningbehoefte. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het voor inwoners van de kern Luttelgeest mogelijk een woning in de kern te kopen en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor kunnen onder meer starters en gezinnen voor de kern Luttelgeest behouden blijven en wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame toekomst van de kern.

## 4.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

### 4.2.2.1 Algemeen

In de komende jaren 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

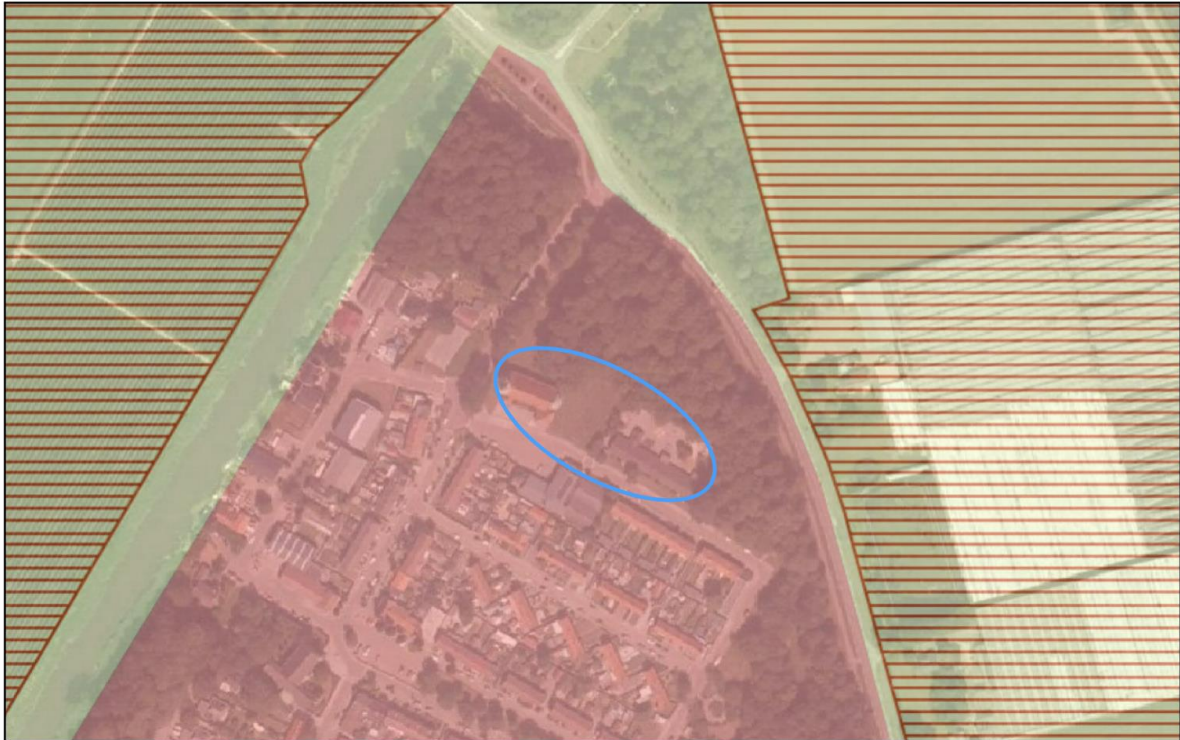
#### Algemeen

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.

#### Stedelijk gebied

Het plangebied maakt binnen het thema 'Ruimte' onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' zoals hieronder te zien is in afbeelding 4.1. Het plangebied is indicatief met een blauwe ovaal weergegeven.



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied binnen de kaart 'Ruimte' (Bron: Omgevingsprogramma provincie Flevoland)

Het verstedelijkingsbeleid 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.

Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op enkele principes waarvan onderstaande in voorliggend geval het meest van belang zijn:

- De specifieke ruimtelijke kwaliteiten van steden en dorpen worden benut door de kwaliteit van deze kenmerken te behouden en te versterken.
- Stedelijke uitbreiding moet aansluiten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de kernen wordt ondersteund.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.

Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen.

#### *Verstedelijking (wonen)*

In de afgelopen decennia is in Flevoland onvoldoende gedifferentieerd gebouwd. De nadruk lag op ruime eengezinswoningen. Hoewel Flevoland een opvangtaak voor andere delen van Nederland behoudt, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke behoeften van ouderen, alleenstaanden en starters, omdat de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende aan tegemoet komt.

Naast de bouw van nieuwe woningen wordt kwaliteitsbehoud van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Een deel van het bebouwde gebied is toe aan herstructurering. Vooral in oudere wijken moeten de bestaande woningvoorraad en de zorginfrastructuur worden aangepast. De combinatie van

uitbreidingsopgave en herstructureringsopgave biedt de mogelijkheid om in te spelen op de veranderende, meer gedifferentieerde behoefte aan woningen en andere functies.

Kernpunten zijn onder meer:

- Huisvesting voor kleinere huishoudens;
- voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur-)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- differentiatie van woonmilieus.

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

Het voorliggende plan heeft betrekking op een inbreidingslocatie en voldoet aan de door de provincie voorgestane bundeling van stedelijke ontwikkeling en concentratie van nieuwe bebouwing aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Het plangebied heeft reeds een stedelijke functie. Daarnaast wordt met de gewenste ontwikkeling ingezet op het herstructureren van een inbreidingslocatie, waarbij gedifferentieerde woningbouw voor de lokale behoefte gerealiseerd wordt. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'.

### 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 Relevante artikelen

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 op circa 3 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals wordt 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 lijn is met artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Flevoland.



#### 4.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

##### 4.3.1.1 Algemeen

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

##### 4.3.1.2 Ambitie Natuur

De ambitie voor natuur in de gemeente Noordoostpolder ligt op drie vlakken. Allereerst is er de ambitie bestaande natuurgebieden te behouden, en indien mogelijk, te versterken. Ten tweede zijn er kansen voor het behouden en versterken van verbindingen tussen bestaande natuurgebieden. Als laatste wordt er ingezet op het behoud van het leefgebied van specifieke soorten.

##### 4.3.1.3 Ambitie Bevolking en wonen

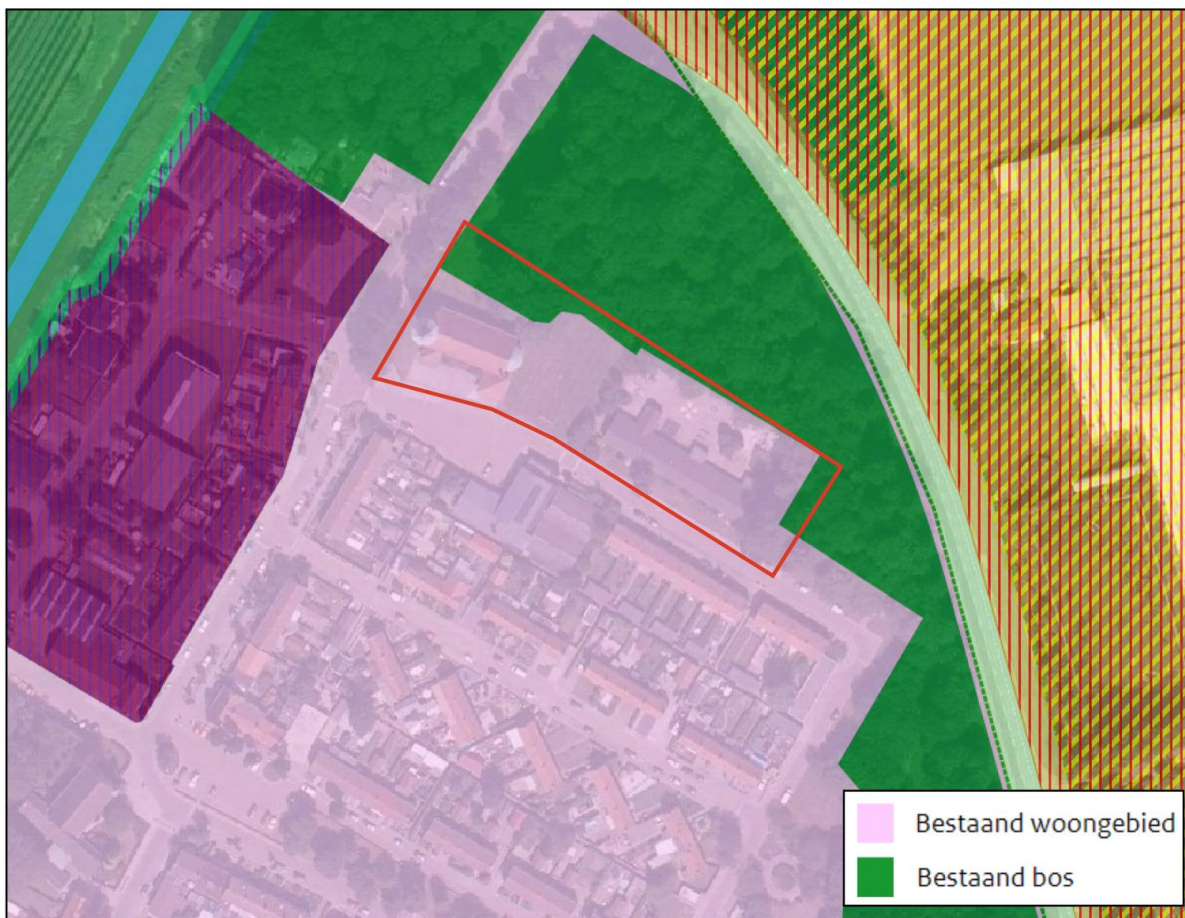
De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en leefomgeving en daarbij richt de gemeente zich vooral op (tijdelijke) inwoners van de gemeente Noordoostpolder. De gemeente zet in op een afwisselend woningaanbod en voegt bijzondere woonmilieus toe, zoals in de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

##### *Vernieuwen van binnenuit*

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

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

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



Afbeelding 4.2 Uitsnede structuurvisie-themakaart (Bron: ruimtelijke plannen)

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

In voorliggend geval is sprake van woningbouw op een inbreidingslocatie binnen bestaand woongebied. Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van Luttelgeest (zie ook paragraaf 4.3.2 en 4.3.5). Per saldo verdwijnt er een beperkte hoeveelheid bos. Er is getracht zo min mogelijk van het bestaande landschap te laten verdwijnen. Er is bovendien sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik aangezien voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een bestaand maatschappelijk perceel. Het plan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

### 4.3.2 Woonvisie Noordoostpolder

#### 4.3.2.1 Algemeen

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

Er ligt zoals beschreven in de woonvisie een grote en complexe vernieuwingsopgave in de gemeente. Veel woningen en woongebieden zijn in dezelfde periode gerealiseerd en veel van het toen gebouwde heeft de

leeftijdsgrens van 60 jaar inmiddels gepasseerd. Woningen vragen om energetische vernieuwing en transformatie. Ook de openbare ruimte vraagt her en der om een update. De oudere buurten zijn vooral stedenbouwkundig van cultuurhistorische waarde. In het DNA van de dorpen zijn deze waarden beschreven, en de gemeente Noordoostpolder wil met deze bijzondere kwaliteiten zorgvuldig omgaan.

Het 'gewoon goed wonen' blijft beslist mensen aanspreken, maar de vraag neemt wel af en het aanbod is groot. Dat geldt voor veel dorpen en in iets mindere mate voor de wijken van Emmeloord. Mensen vragen vooral om meer variatie. Zo is er gemeente breed behoefte aan meer vrije kavels voor (grote) woningen in ruime en groene recreatieve woonmilieus, aan levensloopgeschikte, grondgebonden koopwoningen voor senioren en aan levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

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

#### 4.3.2.2 De dorpen en het landelijk gebied

Noordoostpolder kent tien kleine dorpen, variërend van ruim 1.300 inwoners tot circa 3.800 inwoners. Kenmerkend voor de dorpen is de nog steeds sterke sociale samenhang en het organiserend vermogen van bewoners die er een binding hebben. Kenmerkend is ook de slijtage van de oude delen van de woningvoorraad, de afname van het voorzieningenaanbod en een beperkt onderscheidend vermogen van elkaar. Dit is terug te zien in de cijfers, aangezien meer mensen naar Emmeloord of de polder uit trekken. Dit geldt voor zowel ouderen als jongeren. Veel dorpen krimpen hierdoor.

Het doel van de gemeente is het realiseren van duurzaam leefbare dorpen. Om dit te realiseren worden de volgende thema's uitgewerkt:

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

#### **Woningvoorraad: focus op vernieuwing van binnenuit**

De meeste dorpen krimpen in inwonersaantal en groeien nog licht in aantal huishoudens. De bevolking vergrijst en de eisen voor woningen veranderen, voor senioren, maar ook voor gezinnen en starters.

Omdat de marktvraag in dorpen beperkt is, en omdat juist in de bebouwde kom vernieuwing is, zijn we terughoudend met uitbreiding. Inbreiding, door sloop van woningen of functiewijziging van locaties) heeft altijd de voorkeur voor uitbreiding. In de dorpen Nagele, Rutten en Tollebeek is geen uitbreidingsruimte meer. Op vrijkomende locaties binnen het dorp ligt nog een kans enkele woonkavels te realiseren. Bewoners krijgen daarmee de kans om iets naar eigen smaak te realiseren.

#### 4.3.2.3 Een nieuwe woonvisie in voorbereiding

Om flexibel in te kunnen spelen op een veranderende, en een zich na de economische crisis weer herstellende woningmarkt, wordt een nieuwe woonvisie voorbereid. Anno 2018 constateert de gemeente dat het aantal huishoudens in Noordoostpolder nog licht groeit tot ongeveer 2030 en daarna, na een periode van stabilisatie, naar verwachting licht zal dalen. De gemeente moet zich voorbereiden op het moment waarop dat omslagpunt plaatsvindt.

De samenstelling van de huishoudens verandert de komende jaren, evenals de woonwensen. De focus blijft 'vernieuwen van binnenuit', omdat deze past bij de trends en ontwikkelingen: vergrijzing en ontgroening, een verschuiving van meerpersoonshuishoudens naar eenpersoonshuishoudens en meer aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid van woningen.

De meeste woningen die nu gebouwd worden, worden neergezet voor minimaal 50 jaar. In praktijk is dat nog veel langer. De opgave is dan ook om de woningmarkt flexibeler te maken, zodat kan worden ingespeeld op de toekomst. Hoe kan dan een woningoverschot en leegstand voorkomen worden?

De gemeentelijke ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn. De nieuwbouwwoningen zijn in 2020 bijna energieneutraal (vergelijkbaar met EPC 0,2). De gemeente spant zich in om samen met betrokken partijen ambitieuze doelstellingen op het gebied van energieneutraliteit te bereiken. Nieuwbouwlocaties worden niet meer van een gasnet voorzien. Per 1 juli 2018 mag nieuwbouw niet meer op een gasnet worden aangesloten.

#### 4.3.2.4 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.”* Hiermee geeft de gemeente aan dat er onder voorwaarden ruimte bestaat voor nieuwe woningbouwontwikkelingen waarbij woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Zoals eerder al aangegeven in paragraaf 4.1.4 is voor Luttelgeest een toename van zo'n 15-20 woningen in de periode 2019-2025 (ongeveer 3 woningen per jaar) te motiveren. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ingezette trend: een verschuiving van meerpersoonshuishouden naar 1-persoonshuishouden. Voorliggend plan gaat uit van de realisatie van zeventien woningen van uiteenlopende woningtypen. De afzettijd bedraagt dan ook 7 jaar, daarbij wordt verwacht dat de eerste jaren meer woningen gerealiseerd zullen worden in verband met de grote interesse die er nu al is voor de woningen.

Omdat voorliggende nieuwbouwontwikkeling naar verwachting vooral huidige bewoners van Luttelgeest aantrekt, komen er in het dorp ook weer woningen vrij die (na aanpassing en verduurzaming) wellicht geschikt zijn voor bijvoorbeeld overige doelgroepen. Vanuit ouderen is er de wens om zolang mogelijk in hun eigen woning/woon omgeving te kunnen blijven wonen. Het mogelijk maken van levensloopbestendige woningen kan hieraan bijdragen.

Voorliggend bestemmingsplan is bewust flexibel opgesteld om optimaal invulling te kunnen geven aan individuele woonwensen. Geconcludeerd wordt dat voorliggende woningbouwontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

### 4.3.3 Dorpsontwikkelingsplan 2014-2026: Luttelgeest ‘Vertrouwde plek’

#### 4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Noordoostpolder heeft het voornemen voor alle dorpen dorpsvisies te maken. Voor het dorp Luttelgeest is hiertoe het ‘Dorpsontwikkelingsplan 2014-2026’ opgesteld. Het plan is het resultaat van een gezamenlijk proces van bewoners, verenigingen, scholen, instellingen, kerken en de gemeente Noordoostpolder. Dorpsbelang Rutten heeft samen met de gemeente en Kars Advies het proces van totstandkoming begeleid.

Het dorpsontwikkelingsplan bestaat uit een dorpsvisie en het daarop gebaseerde dorpsplan. De dorpsvisie heeft een tijdshorizon van dertien jaar, terwijl het plan een horizon heeft van vier jaar.

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

In het dorp Luttelgeest staan ruim 600 woningen, driekwart koop, een kwart huur. Naast de boerderijen en arbeiderswoningen in het buitengebied, gaat het overwegend om eengezinswoningen, zowel in de huur- als in de koopsector. 55% van de woningen staat in de dorpskern, 45% in het buitengebied.

#### 4.3.3.2 *De identiteit van Luttelgeest: Plezierig wonen*

Het is plezierig en betaalbaar wonen in Luttelgeest. Er is voor elk wat wils: koop- en huurwoningen, nieuw- en oudbouw, woningen in het dorp of juist aan de buitenwegen. En voor wie zelf wil bouwen is er bouwgrond beschikbaar. De meeste mensen wonen in Luttelgeest omdat hun bedrijf er gehuisvest is, of mensen komen er wonen omdat ze werk vinden in de buurt. Ook familie, vrienden en de vereniging zijn redenen om in Luttelgeest te blijven of weer te komen wonen.

In Luttelgeest is rust en ruimte, en in de nabijheid is veel natuur: het Kuinderbos, en het Oude Land met Wieden en Weerribben. Het zijn mooie plekken voor sport en recreatie. Er zijn weinig commerciële voorzieningen, wat bekend is voor de mensen die er (gaan) wonen.

#### 4.3.3.3 *Dorpsvisie 2014-2026: Wonen en woonomgeving*

Het uitgangspunt is dat er voor de inwoners van Luttelgeest een woonplek in hun vertrouwde dorp is en blijft. Dit betekent dat er voor elke levensfase een geschikte woning dient te zijn. Jongeren in het dorp geven aan dat ze graag in het dorp willen blijven wonen. Voor jongeren, maar ook voor senioren is er soms behoefte aan een kavel om zelf op te bouwen. Daarnaast bestaat de wens onder senioren om zo lang mogelijk in hun vertrouwde sociale context te blijven wonen.

#### 4.3.3.4 *Toetsing van het initiatief aan het Dorpsontwikkelingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheden voor het realiseren van 17 woningen op een inbreidingslocatie in de kern Luttelgeest. Hiermee wordt met name invulling gegeven aan het uitgangspunt dat Luttelgeest een woonplek is waar inwoners kunnen blijven wonen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat geschikt is voor zowel starters, doorstromers en senioren. Daarnaast wordt met voorliggend initiatief voorkomen dat de bestaande bebouwing leeg komt te staan. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de ambities die zijn geformuleerd in het 'Dorpsontwikkelingsplan Luttelgeest 2014-2026'.

### 4.3.4 **Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016**

#### 4.3.4.1 *Algemeen*

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

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

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

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

Uit de welstandsgebiedenkaart blijkt dat het plangebied in welstandsgebied Luttelgeest ligt. In voorliggend geval is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld voor voorliggende woningbouwontwikkeling. De beeldkwaliteitsparagraaf geldt als aanvulling op de welstandsnota en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. De beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Daarnaast is in paragraaf 3.2 inhoudelijk op de beeldkwaliteitsparagraaf ingegaan.

#### 4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

Bij het beoordelen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal toetsing aan het opgestelde beeldkwaliteitsplan plaatsvinden. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

### 4.3.5 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder

#### 4.3.5.1 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.

#### 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.

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.

#### 4.3.5.2 Duurzaamheid in het stedenbouwkundige plan

De woningen worden gasloos en met een EPC van 0,2 gebouwd. De dakvlakken van de woningen kunnen worden gebruikt ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast wordt voldoende ruimte ingebouwd voor retentie van hemelwater. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het gestelde in de Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder.

### 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 geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde 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 industrielawaai 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 ligt.

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied ligt. In tabel 1 worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

Tabel 1 Wettelijke geluidszones wegen (Bron: wetten.overheid.nl)

De wettelijke geluidszone bevindt zich aan weerszijde van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- en fietspaden en vluchtstroken behoren niet tot de weg.

Binnen de zone van een weg moet akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting op de binnen de zone gelegen woning(en).

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het feit dat voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Het voornemen voorziet in het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten, namelijk woningen. Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Oosterringweg. Daarnaast bevinden er zich enkele 30 km/uur wegen nabij het plangebied die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' in de belangenafweging worden meegenomen. Het gaat om de Kamplaan en de Kerkstraat. BJZ.nu heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd om de geluidsbelasting als gevolg van de Oosterringweg, Kamplaan en de Kerkstraat inzichtelijk te maken. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. In de komende alinea's wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Oosterringweg bedraagt hoogstens 50 dB ter plaatse van de te realiseren woningen. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er dient gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van 50 dB te worden vastgesteld ten aanzien van de Oosterringweg. Met het nemen van gevelmaatregelen van maximaal 22 dB, wordt een binnenniveau van maximaal 33 dB gewaarborgd.

De geluidsbelasting als gevolg van de Kamplaan en Kerkstraat bedraagt hoogstens 47 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde voldaan.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde voor de Oosterringweg en het nemen van de gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

### 5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Het onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten

De bovengrond, ondergrond en het grondwater bevatten (plaatselijk) verhoogde gehalten zware metalen. De tussenwaarde en de bodemindex waarde worden niet overschreden, zodat er geen reden is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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 als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan gezien aard en omvang aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat met deze ontwikkeling geen gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen wordt gerealiseerd.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (indicatief aangegeven met de rode ovaal) en de directe omgeving weergegeven.



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

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het plangebied ligt in de kern Luttelgeest. Rondom het plangebied is geen sprake van matige of sterke functiemenging. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### 5.5.3.2 Externe werking

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

Woonfuncties zijn niet aan te merken als milieubelastende functies en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties.

### 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 namelijk aan te merken als milieugevoelige functie.

Rondom de kern Luttelgeest, en daarmee ook rondom het plangebied, zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen. Ten noorden en oosten van het plangebied betreft dit met name (glas)tuinbouwbedrijven. Voor deze bedrijven zijn de adviesafstanden voor alle milieuaspecten maatgevend. Ter plaatse zijn echter ook veehouderijen toegestaan. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Tot slot bevindt zich er een bedrijventerrein ten westen van het plangebied. De meest nabijgelegen percelen zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2.

In de onderstaande tabel worden milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie (maximaal) wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het meest nabijgelegen bouwvlak en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke minimale afstand hiertussen bedraagt (eventueel per fase).

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (circa)
Bedrijventerrein <i>Kade 2</i>	2	30 meter voor geluid	40 meter
Agrarische (glas)tuinbouwbedrijven <i>Oosterringweg 20</i>	3.2	30 meter voor geluid en stof*	75 meter
Agrarische (glas)tuinbouwbedrijven <i>Oosterringweg 22</i>	3.2	30 meter voor geluid en stof*	140 meter

\* geur buiten beschouwing gelaten

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag ervan uit worden gegaan dat ter plaatse van het plangebied voor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vorm geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 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.

Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object.

Onverminderd de minimale afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object geldt dat de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom ligt;
- ten minste 25 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Uit paragraaf 5.5 is gebleken dat er zich in de nabijheid van het plangebied twee percelen liggen waar vanuit planologisch oogpunt dierenverblijven van een grondgebonden veehouderij zouden kunnen worden gerealiseerd. Het gaat om de agrarische bedrijfspercelen aan de Oosterringweg 20 en 22. Het agrarisch bedrijfsperceel Oosterringweg 22 ligt op 140 meter van de te realiseren woningen, waarmee wordt voldaan aan de vaste richtafstand van 100 meter. Het agrarisch bedrijfsperceel Oosterringweg 20 ligt op circa 75 meter van de te realiseren woningen. Hiermee wordt in principe niet aan de vaste richtafstand van 100 meter voldaan. Gelet op de inrichting van het agrarische bedrijfsperceel, waarbij de bedrijfswoning op het meest nabijgelegen deel van het agrarisch bedrijfsperceel staat, kunnen ter plaatse geen bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden. De huidige bedrijfsbebouwing, waar dus emissiepunten gerealiseerd zouden kunnen worden, bevindt zich wel op circa 100 meter van het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak. Bovendien wordt de minimale afstand van 50 meter tussen buitenzijde van een dierenverblijf en buitenzijde van een geurgevoelig object wel ruim gehaald. In de huidige situatie bevindt het bouwvlak van het schoolgebouw zich eveneens op circa 75 meter van het agrarische bedrijfsperceel. Er wordt dus geen geurgevoelig object dicht bij het agrarische bedrijf Oosterringweg 20 gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Veehouderijen worden omgekeerd niet in hun bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van voorliggende ontwikkeling.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. 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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse 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.

#### 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 dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de 'Weerribben', ligt op een afstand van circa 4,9 kilometer van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient eveneens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een stikstofberekening met behoud van de Aeriocalculator uitgevoerd voor zowel de bouwfase en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. De bijbehorende rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. In de komende alinea wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake 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

plan 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 circa 3 kilometer ten noordenwesten van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het plangebied, maar dit effect is incidenteel en kortstondig en heeft geen negatief effect op het beschermde (natuur)gebied.

### 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 heeft Alcedo Natuurprojecten ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting. In de komende subparagraaf worden de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek beknopt uiteengezet.

#### 5.7.3.2 *Resultaten quickscan flora en fauna*

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van huismussen;
- het schoolgebouw is niet geschikt als broedlocatie voor gierzwaluwen;
- het is uit te sluiten dat er vaste verblijfplaatsen (kraamkolonies) voor vleermuizen aanwezig zijn;
- vanwege de voorgenomen ontwikkeling gaan er geen foerageerplaatsen van vleermuizen verloren;
- vanwege de voorgenomen ontwikkeling worden er geen migratiecorridors van vleermuizen doorsneden;

Er wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uit te voeren. Daarnaast wordt geadviseerd het plangebied op natuur-inclusieve wijze in te richten. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten voor vleermuizen en huismussen, zodat de biodiversiteit ter plaatse vergroot kan worden.

### 5.7.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de wet- en regelgeving wat betreft ecologie.



## 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 gemeenteraad van Noordoostpolder beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van de archeologische verwachtingskaart beschikt het plangebied over een lage archeologische verwachtingswaarde. De archeologische verwachtingswaarde is doorvertaald naar een archeologische beleidsadvieskaart. Uit deze beleidsadvieskaart volgt dat met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied geen beperkingen gelden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 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

Binnen het plangebied is een gemeentelijk monument aanwezig, namelijk het te behouden kerkgebouw. In de regels is bepaald dat er ter plaatse van het kerkgebouw niet gesloopt kan worden, tenzij er geen sprake meer is van cultuurhistorische waarden of de aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. In de beeldkwaliteitsparagraaf (zie paragraaf 3.2.3 en bijlage 1) zijn criteria opgenomen om de uiterlijke verschijningsvorm van de kerk te behouden. Bij aanpassingen aan de buitenkant van het kerkgebouw wordt aan deze criteria getoetst. Voor het overige geldt dat het kerkgebouw uitsluitend inpandig verbouwd wordt.

Op basis van cultuurhistorische waardenkaart Flevoland en het gemeentelijke beleidsstuk ‘Erfgoed in de gemeente Noordoostpolder, blijkt dat zich voor het overige geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden binnen het plangebied bevinden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor die in relatie tot voorliggend plan relevant zijn.

### 5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 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 gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 5.9.2 Situatie plangebied

Er wordt voorzien in directe eindbestemmingen en is daarmee een besluit. Indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en die de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

Voorliggende ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het plan is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied van 100 hectare of meer en/of 2000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (het realiseren van maximaal 17 woningen, waarvan zes binnen bestaande bebouwing), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

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

Deze paragraaf wordt beschouwd als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### **5.9.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Algemeen

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

### 6.2 Beleidskaders

#### 6.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

#### 6.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

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

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

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

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

#### 6.2.3 Beleid gemeente Noordoostpolder en waterschap Zuiderzeeland

De watervisie van de gemeente Noordoostpolder is zowel opgenomen in het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder (d.d. april 2006) als het vigerend Gemeentelijk Rioleringsplan Noordoostpolder. Ten aanzien van het Stedelijk Waterplan is als aanvulling op dit plan, in 2011 door het waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder een bestuurlijke 'Maatwerkovereenkomst stedelijk water' ondertekend. Door ondertekening van deze bestuursovereenkomst zijn tussen de waterbeheerder en de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de gezamenlijke taakuitoefening voor het beheer en onderhoud van het stedelijk water. De beoogde doelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau ten aanzien van het stedelijk water zijn daarbij beter verankerd. Waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder hebben begin 2019 samen het Watertakenplan Noordoostpolder 2019-2024 vastgesteld.

Op grond van de Waterwet is er voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom *doelmatig* kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen

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

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

## 6.3 Watertoetsproces

### 6.3.1 Algemeen

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

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

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

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

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

### 6.3.2 Proces van de Watertoets

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is als bijlage 6 bijgevoegd.

Het waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies af. Hierna wordt op de relevante wateraspecten ingegaan.

#### Beschrijving van het watersysteem

##### 1. Veiligheid/Waterkeringen

Het plan ligt niet buitendijks of in de beschermingszone van een waterkering. Er zijn dan ook geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

##### 2. Voldoende Water

###### *Wateroverlast*

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Het plangebied ligt in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

#### *Goed functionerend watersysteem*

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. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe peilvakken en heeft geen gevolgen voor het streefpeil van het oppervlakte water in of in de omgeving van het plangebied. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal niet verslechteren.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen of oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Daarnaast worden deze niet gerealiseerd.

### **3. Schoon water**

#### *Goede oppervlaktewaterkwaliteit*

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt, waardoor alle verharde nieuw aan te leggen en te bouwen oppervlakken als schoon kunnen worden aangemerkt. Het schone water wordt in de bodem geïnfiltreerd.

#### *Goed omgaan met afvalwater*

Afvalwater wordt via het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd. Schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk in de bodem geïnfiltreerd.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1. Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Algemene regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- *Bouwregels*: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- *Specifieke gebruiksregels*: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet of juist wel zijn toegestaan;

#### 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 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*  
Deze regel is opgenomen, zodat bestaande bebouwing met afwijkende maatvoering die rechtmatig aanwezig is gehandhaafd mag blijven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
Deze regel is opgenomen om aan te geven welke vormen van gebruik in elk geval wel en niet strijdig zijn met de aan de grond gegeven bestemming.
- *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.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*  
In dit artikel zijn regels ten aanzien van de voorbereidingsprocedure voor het stellen van een nadere eis opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 12)*  
In dit artikel is aangegeven dat de wettelijke regeling waarnaar in de regels van het plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast zijn er regels opgenomen omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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



### **Bos (Artikel 3)**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bos, (hoog)opgaande afscherpende beplanting, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### **Tuin (Artikel 4)**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en parkeervoorzieningen op opritten voor garages behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### **Verkeer (Artikel 5)**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

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

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen met de hierbij behorende gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere-werken, tuinen, erven en paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen woonhuizen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen en/of aaneengebouwd' mogen woonhuizen uitsluitend twee-aaneen en/of aaneengebouwd worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend bij woonhuizen toegestaan. Bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens dan wel in de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd. De maximale oppervlakte bedraagt 50% van het bij de woning behorende achtererfgebied met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Bij een woning mag onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit worden uitgevoerd. Ter plaatse van het kerkgebouw is een werkruimte, een afzonderlijke, niet aan een woning verbonden ruimte voor de uitoefening van lichte bedrijvigheid, toegestaan. Om de monumentale waarden van het kerkgebouw te beschermen is een omgevingsvergunning benodigd voor de sloop van het kerkgebouw.

## 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.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Flevoland

Voorliggend bestemmingsplan is aan de Provincie Flevoland voorgelegd. De provincie heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### 9.1.3 Waterschap Zuiderzeeland

Eer is een digitale watertoets uitgevoerd, waaruit de korte procedure volgde. Daarnaast is het bestemmingsplan aan Het Waterschap Zuiderzeeland voorgelegd. Behoudens enkele tekstuele aanpassingen op de waterparagraaf is het waterschap akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

### 9.2 Omgevingstraject

#### P.M. Vooroverleg omwonenden/dorpsbelang

### 9.3 Zienswijzen

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

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Beeldkwaliteitsparagraaf**

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

**Bijlage 3**      **Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      AERIUS-berekening**



**Bijlage 5      Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 6      Standaard waterparagraaf**