

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Emmeloord, Koningin Julianastraat
– Onder de Toren

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwning
Omgevingsvergunning
Emmeloord, Koningin Julianastraat – Onder de Toren

Plannaam: Omgevingsvergunning Emmeloord, Koningin Julianastraat – Onder de Toren
Plantype: Ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Februari 2021



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	21
3.1	RIJKSBELEID	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
4.1	GELUID	35
4.2	BODEM	36
4.3	LUCHTKWALITEIT	37
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	39
4.5	MILIEUZONERING	40
4.6	ECOLOGIE	42
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
4.9	WATERASPECTEN	48
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	53
6.1	HET RIJK	53
6.2	PROVINCIE FLEVOLAND	53
6.3	WATERSCHAP ZUIDERZEELAND	53
6.4	OMGEVINGSTRAJECT	53
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	54	
BIJLAGE 1	WELSTANDSADVIES	55
BIJLAGE 2	BEZONNINGSSTUDIE	56
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK	57
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING	59
BIJLAGE 6	NATUURWAARDENONDERZOEK	60
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

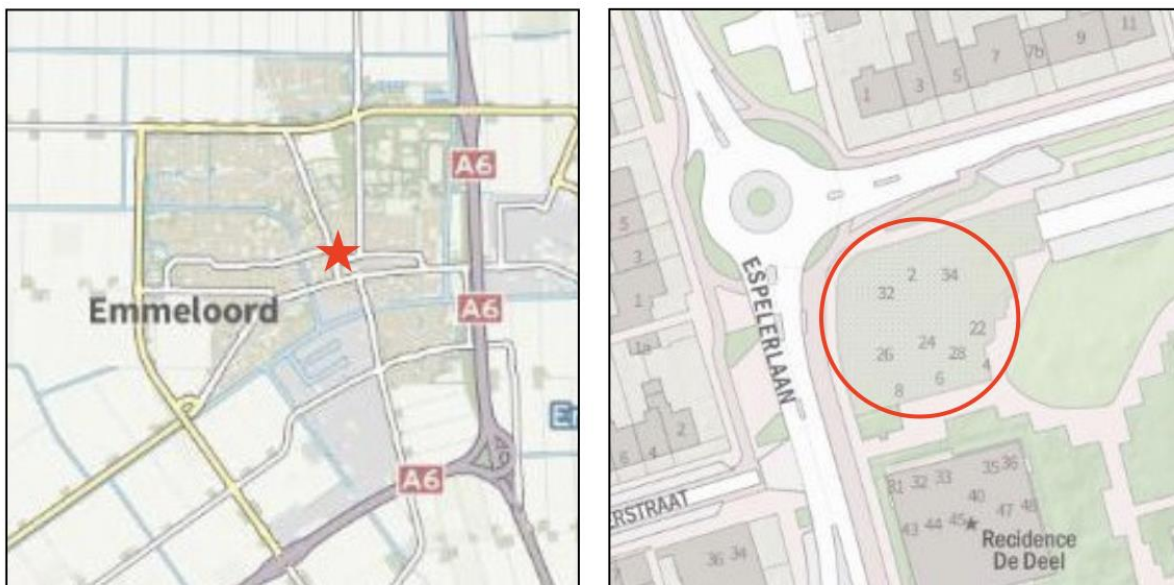
Sinke Groep (in het vervolg initiatiefnemer) is voornemens om op de hoek van de Koningin Julianastraat en de weg Onder de Toren een woon-werkgebouw (kantoor en wonen) te realiseren. Concreet ziet het voornemen toe op een gebouw met 16 appartementen, een kantoorruimte met 995 m² (bruto)vloeroppervlak en een bijbehorende parkeergarage onder het beoogde gebouw.

De voorgenomen ontwikkeling is niet (volledig) in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel - Stadshart”, waarin de te bebouwen gronden niet volledig beschikken over passende gebruiks- en bouw mogelijkheden.

In voorliggend geval kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking aan de ontwikkeling worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van het centrum van de kern Emmeloord. Het gaat om (een deel van) de percelen die kadastraal bekend staan als: gemeente Noordoostpolder, sectie AZ met nummers 12838 en 13117. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de kern Emmeloord en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de rode ster en de rode cirkel indicatief aangegeven.



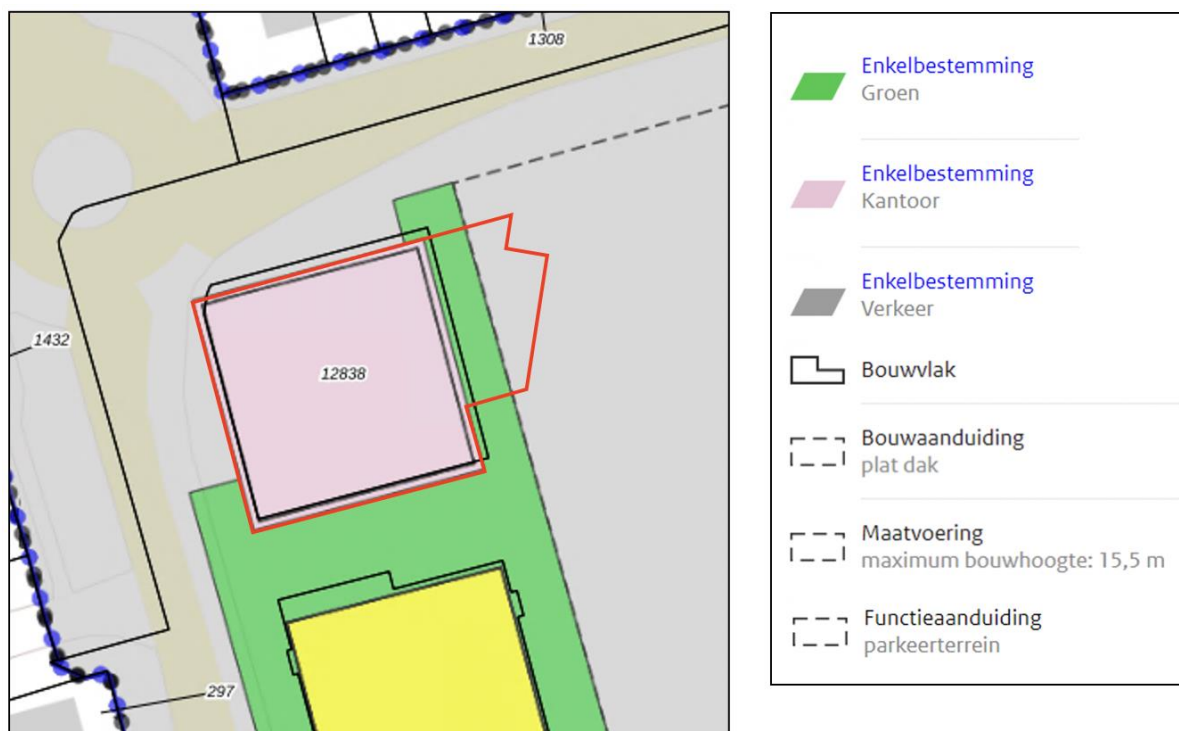
Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Emmeloord, de Deel – Stadshart” en het “Parapluplan parkeren”. Deze plannen zijn respectievelijk op 28 maart 2013 en 8 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel – Stadshart” opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel – Stadshart” zijn de gronden binnen het bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Kantoor’ en ‘Verkeer’. Ook is ter plaatse een aantal aanduidingen van kracht. Hierna wordt per bestemming nader ingegaan op het vigerend planologisch regime.

Bestemming ‘Groen’

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen.

Bestemming ‘Kantoor’

De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. Binnen het projectgebied is bepaald dat de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15,5 meter. Door middel van de aanduiding 'plat dak' is bepaald dat ter plaatse van het projectgebied uitsluitend een gebouw met een plat dak is toegestaan.

Bestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (deze aanduiding is ter plaatse van het projectgebied opgenomen), tevens voor een parkeerterrein.

1.3.3 Strijdigheid

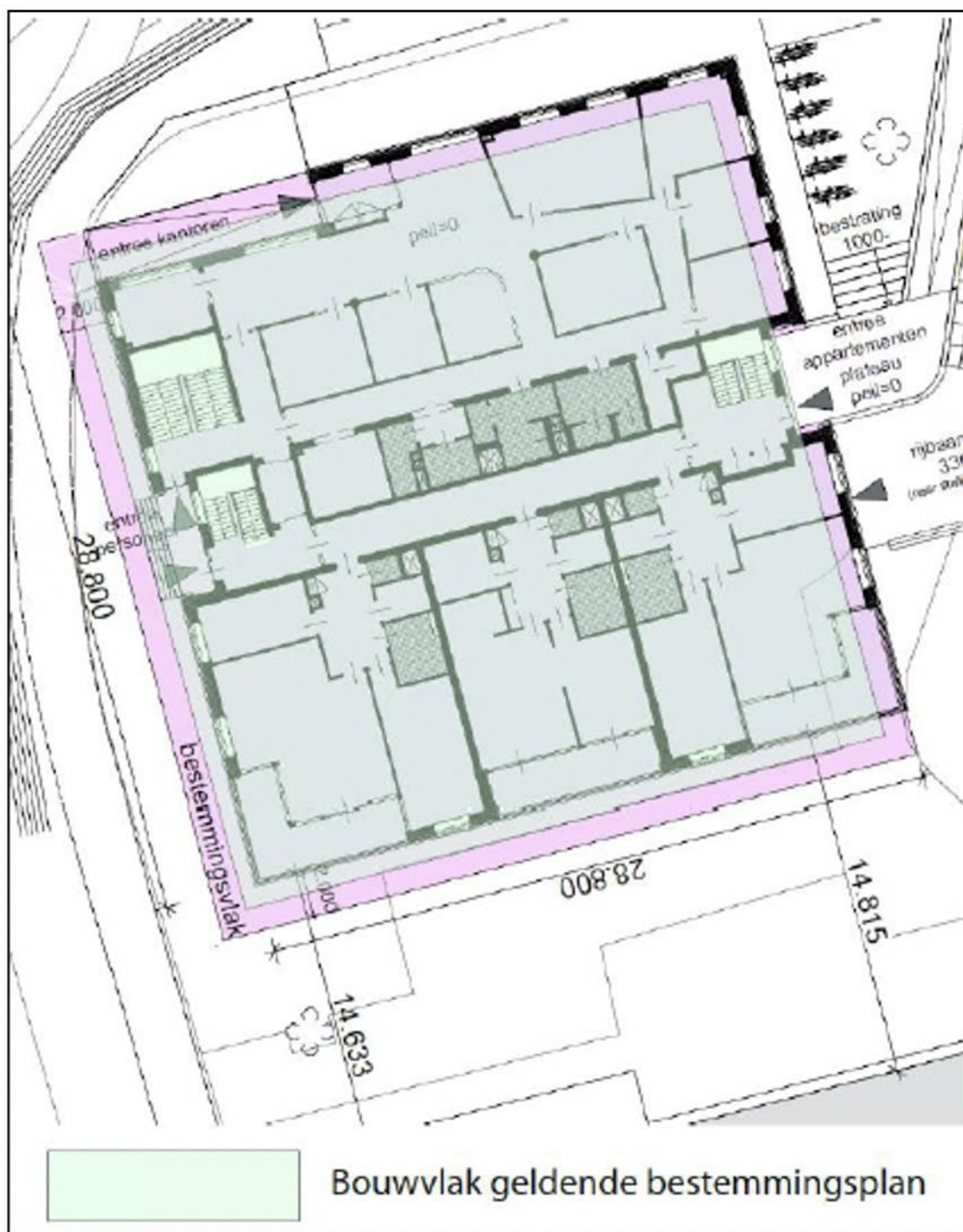
De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een gecombineerd kantoor- en woongebouw. Een woonfunctie is ter plaatse van het projectgebied niet toegestaan.

Daarnaast is het beoogde bouwplan beperkt buiten het geldende bouwvlak geprojecteerd en wordt met een beoogde bouwhoogte van 17,05 meter niet voldaan aan de toegestane maximale bouwhoogte van 15,5 meter. Tevens wordt het gebouw niet voorzien van een plat dak, terwijl deze op basis van het geldende bestemmingsplan uitsluitend is toegestaan.

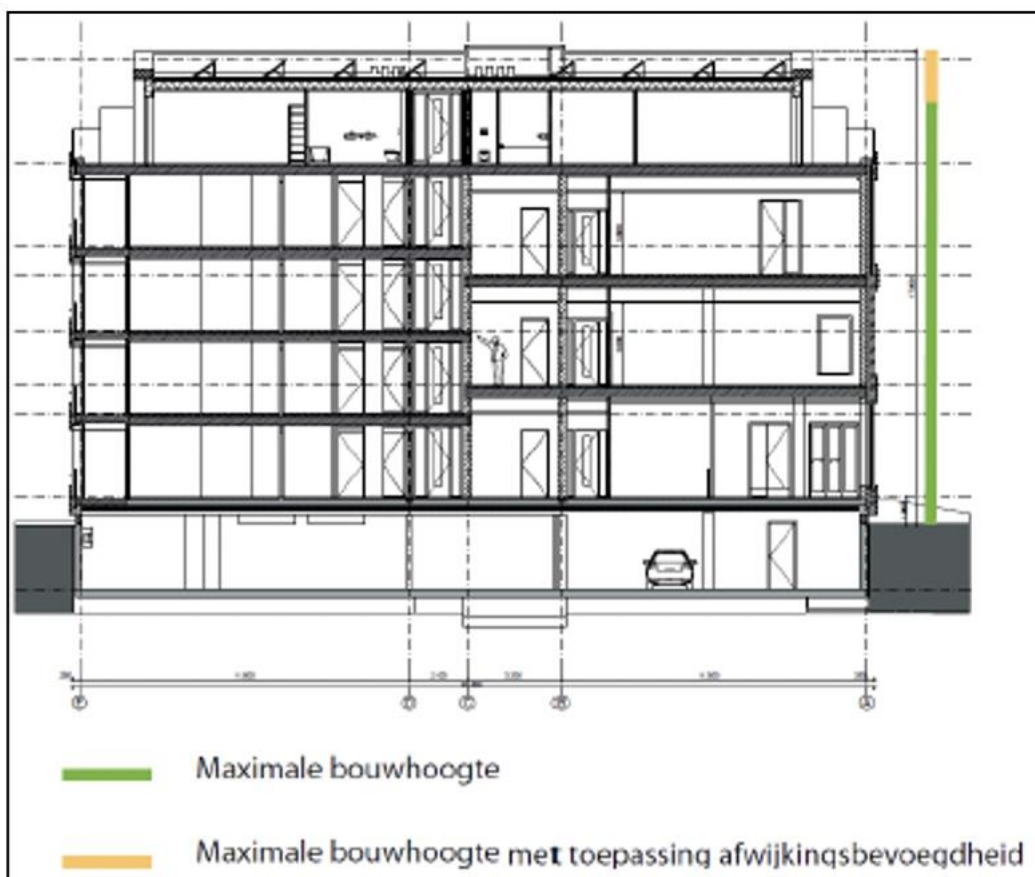
Ook wordt opgemerkt dat binnen de geldende bestemming 'Groen' een in- en uitrit ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage behorende bij het kantoor- en woongebouw is beoogd. Binnen de bestemming 'Groen' is in de regels van het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel – Stadshart" tevens de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen (niet opgenomen ter plaatse van het projectgebied). Ter plaatse van deze aanduiding is een toegang ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage toegestaan. Het ontbreken van deze aanduiding ter plaatse van het projectgebied, impliceert dat een dergelijke toegang ter plaatse van het projectgebied niet is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Groen' wel in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen zijn toegestaan.

Tot slot is ter plaatse van het projectgebied een parkeergarage (stallinggarage) voorzien. Op de verbeelding in het geldende bestemmingsplan is geen functieaanduiding 'parkeergarage' opgenomen. Voor het gebouw ten zuiden gesitueerd van het voorgenomen bouwplan, het wooncomplex 'Residence De Deel', is op de verbeelding wel expliciet een functieaanduiding 'parkeergarage' van toepassing. Omdat voor die locatie wel deze bewuste functieaanduiding is opgenomen op de verbeelding, is te concluderen dat de parkeergarage in het voorgenomen project, een strijdigheid binnen de bestemming 'Kantoor' is.

In afbeeldingen 1.3 en 1.4 is, vooruitlopend op de nadere beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling, weergegeven dat het bouwplan slechts beperkt afwijkt van respectievelijk het bouwvlak en de maximale bouwhoogte.



Afbeelding 1.3 Bouwplan t.o.v. het geldende bouwvlak (Bron: ruimtelijke plannen, bewerkt door BJZ.nu)



Afbeelding 1.4 Weergave afwijking van de maximale toegestane bouwhoogte (Bron: Heeren 3 Architecten)

Gelet op het vorenstaande past het bouwplan zowel qua gebruiks- alsook de bouw mogelijkheden niet binnen de geldende bestemmingen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouw wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouw

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouw ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouw belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouw moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouw zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;

4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Noordoostpolder beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan de westrand van het centrum van Emmeloord. De omgeving rondom het projectgebied bestaat enerzijds uit woonfuncties en anderzijds uit centrumfuncties.

De noordzijde van het projectgebied wordt begrensd door de Koningin Julianastraat. Aan de westzijde vormt de straat Onder de Toren de begrenzing. Aan de zuidzijde en de oostzijde wordt het projectgebied begrensd door openbare groen- en verblijfsvoorzieningen.

Het projectgebied zelf is op dit moment onbebouwd en is ingericht als gazon/grasveld.

De huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (rode omlijning) wordt in afbeelding 2.1 en 2.2 met respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeldfoto weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto projectgebied, gezien vanaf het noordwesten (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een woon-werk gebouw ter plaatse van het projectgebied. De beoogde bebouwing moet ruimte bieden aan 16 middendure koop- en/of huurappartementen en een kantoorruimte met een brutovloeroppervlak van 995 m². Het gebouw bestaat uit vijf bovengrondse bouwlagen, waarbij elke bouwlaag over het algemeen deels wordt ingericht ten behoeve van de kantoorfunctie en deels ten behoeve van de appartementen.

Onder het te realiseren gebouw wordt een ondergrondse parkeergarage met 18 parkeerplaatsen en bergingen voor de appartementen gerealiseerd.

2.2.2 Stedenbouwkundig

Het te realiseren gebouw is in feite verticaal in tweeën gesplitst. De noord- westzijde wordt grotendeels ingericht voor kantoorruimte en de zuid- oostzijde voor de appartementen. Enkel ter plaatse van de bovenste verdieping is dit niet het geval, deze wordt volledig ingericht voor de appartementen.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige uitstraling is nadrukkelijk gekeken naar de bestaande bebouwing in de omgeving. Zo heeft het te realiseren gebouw een soortgelijke uitstraling als het woongebouw ('Residence De Deel') ten zuiden van het projectgebied.

Het te realiseren gebouw is verder van het naastgelegen (aan de zuidzijde) gebouw gepositioneerd dan het bestemmingsplan toestaan. Ten opzichte van het vigerende planologisch regime (bouwvlak) scheelt dat circa een meter. Het gebouw komt aan de noord- en oostzijde 1 meter buiten het bouwvlak te liggen. Het bouwen binnen het bouwvlak is namelijk niet mogelijk in verband met de afstand die aangehouden moet worden tot de bestaande hoofdwaterleiding die langs het perceel loopt en de afstand tot de recent aangelegde rotonde. Voor de hoofdwaterleiding geldt een aan te houden afstand ten behoeve van het onderhoud aan deze leiding.

Daarmee is het verdedigbaar om op dit punt de voorgestelde bouwmassa iets op te schuiven waardoor aan de oostzijde het plan deels buiten het bouwvlak wordt gesitueerd. Dit komt ook ten goede aan het woongenot van de bewoners van het appartementencomplex 'Residence De Deel'. Er ontstaat namelijk meer ruimte tussen het appartementencomplex 'Residence De Deel' en het nieuw te bouwen pand. Dit is een situatie waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.

Vanwege het vorenstaande wordt dicht op de Koningin Julianastraat gebouwd. Om het gebouw (optisch) niet te dicht op de Koningin Julianastraat te bouwen, is het te realiseren gebouw ter hoogte van de kruising van de weg Onder de Toren en de Koningin Julianastraat voorzien van een 'inham'. De eerste twee bouwlagen zijn niet over de volledige footprint tot de grond doorgetrokken. Door deze architectonische verbijzondering blijft er ter hoogte van de kruising/rotonde een overzichtelijke situatie.

In afbeeldingen 2.3 en 2.4 is een impressie van de gewenste bebouwing weergegeven. In afbeelding 2.5 is een impressie van de beoogde in- en uitrit voor de ondergrondse parkeergarage weergegeven.



Afbeelding 2.3 Impressie gewenste bebouwing vanaf Onder de Toren (Bron: Heeren 3 Architecten)



Afbeelding 2.4 *Impressie gewenste bebouwing vanaf de rotonde ter hoogte van de Koningin Julianastraat (Bron: Heeren 3 Architecten)*



Afbeelding 2.5 *Impressie in- en uitrit ondergrondse parkeergarage (Bron: Heeren 3 Architecten)*

2.2.3 Ruimtelijke uitwerking op de omgeving ten opzichte van het geldende planologisch regime

2.2.3.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een bouwplan dat qua bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt afwijkt van het vigerende planologisch regime. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving. Dit wordt beschouwd vanuit het gegeven dat ter plaatse van het projectgebied reeds een kantoorpand mag worden gebouwd.

2.2.3.2 Het straat- en bebouwingsbeeld

Het voorgenomen bouwplan wijkt qua positionering en qua maximale bouwhoogte af van de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan.

Zoals beschreven wordt het te realiseren gebouw vanwege de ligging van een hoofdwaterleiding beperkt verschoven ten opzichte van het geldende bouwvlak. Deze wijziging brengt met zich mee dat de afstand van het te bouwen gebouw, in vergelijking met het geldende planologisch regime, ten opzichte van 'Residence De Deel' en de gebouwen aan de Onder de Toren met één meter wordt vergroot en ten opzichte van de woningen aan de Koningin Julianastraat met één meter wordt verkleind. In onderstaande tabel is weergegeven wat de planologisch toegestane afstand van het gebouw tot de omliggende bebouwing is en wat de feitelijke afstand wordt:

Locatie	Afstand tot grens bebouwing in het projectgebied Planologisch toegestaan	Afstand tot grens bebouwing in het projectgebied Bouwplan
Bebouwing langs de Koningin Julianastraat	31,5 meter	30,5 meter
Bebouwing langs de Onder de Toren	36,5 meter	37,5 meter
Résidence de Deel	13,5 meter	14,5 meter

Hoewel het beoogde gebouw dichter op de bebouwing langs de Koningin Julianastraat wordt gebouwd, heeft dit geen negatieve gevolgen voor de woon- en leefsituatie van de bewoners aan de Koningin Julianastraat. Hier wordt in subparagraaf 2.2.3.3 nader op ingegaan.

Naast de geringe 'verplaatsing' van het gebouw, wordt het gebouw 1,55 meter hoger dan reeds planologisch is toegestaan. Deze geringe afwijkingen hebben echter geen negatieve invloed op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. De hogere bouwhoogte wordt als het ware gebroken door de bovenste verdieping van het gebouw met een terugliggende gevel uit te voeren. Op die manier is het aangezicht van de beoogde bebouwing (nog) minder hoog dan hetgeen planologisch is toegestaan. Het projectgebied ligt daarnaast in een gebied (centrumgebied) waar sprake is van een afwisseling van functies en daarmee ook een afwisseling van hoogtes, vormgeving, volumes en uitstraling.

Gelet op het vorenstaande wordt in het bouwplan rekening gehouden met de uitstraling van bestaande bebouwing in de omgeving, en sluit hierop aan. Eén en ander wordt tevens onderschreven door een positief welstandsadvies van het Oversticht (d.d. 13 juli 2018) (zie bijlage 1).

2.2.3.3 De woonsituatie van omwonenden

Privacy

De invloed van het te realiseren gebouw, alsmede het toevoegen van woningen (kantoorruimte is reeds toegestaan), kan invloed hebben op het gevoel van privacy van omwonenden. In voorliggend geval wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. Hierbij gaat het voornamelijk om de privacy ter plaatse van het ten zuiden van het projectgebied staande woongebouw, Résidence de Deel. Aan de zijde van dit woongebouw wordt immers hoofdzakelijk de functie van het gebouw gewijzigd.

Aan de zijde van 'Résidence de Deel' worden woningen gerealiseerd. In het geldende planologische regime, is ter plaatse een kantoorfunctie toegestaan. Bij een reële vergelijking van beide functies, kan worden gesteld dat bij een woonfunctie de aanwezigheid van mensen in de avonden hoger is dan bij een kantoorfunctie. Bij een kantoorfunctie is de aanwezigheid van mensen in de avonden echter niet uitgesloten. Zo bezien zijn er in feite geen andere effecten dan effecten die zouden kunnen optreden op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast ligt het projectgebied in een stedelijk gebied in het centrum van Emmeloord. In een dergelijke omgeving is enige inkijk in woningen inherent aan het wonen in een dergelijke omgeving.

Om inkijk tot een minimum te beperken, is op de bovenste verdieping van het te realiseren gebouw bewust terugliggend geprojecteerd. Zodoende kan vanuit de bovenste verdieping nagenoeg niet worden gekeken naar Résidence de Deel.

Tevens wordt met de grotere afstand van het te realiseren gebouw, eveneens bijgedragen aan het minimaliseren van de eventuele effecten op de woonsituatie van 'Résidence de Deel'.

Schaduwhinder

Om inzicht te verkrijgen of de voorgenomen ontwikkeling resulteert in onevenredige schaduwhinder voor de omliggende bebouwing, is door Heeren 3 Architecten een bezonningsstudie uitgevoerd. Het rapport behorende bij de bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

In de bezonningsstudie is voor verschillend seizoenen en verschillende tijden weergegeven wat de schaduwwerking is van het planologisch toegestane gebouw en het concrete bouwplan. In afbeelding 2.6 is de schaduwwerking in september weergegeven.



Afbeelding 2.6 Bezonningsstudie september (Bron: Heeren 3 Architecten)

Op basis van de bezonningsstudie is zichtbaar dat het te realiseren gebouw ten opzichte van de planologisch toegestane situatie niet resulteert in een onevenredige toename van schaduwwerking op de bestaande bebouwing rondom het projectgebied. De schaduwwerking is nagenoeg hetzelfde dan wel minder, ten opzichte van de planologisch toegestane situatie.

Milieu- en omgevingsaspecten

In hoofdstuk 4 wordt vanuit milieukundig oogpunt onder andere ingegaan op de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Parkeerbehoefte

2.3.1.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Noordoostpolder heeft in de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder' normen en voorwaarden ten aanzien van parkeervoorzieningen opgenomen. Hiertoe is een stappenplan opgenomen, namelijk:

1. Bepalen parkeerbehoefte;
2. Aantonen parkeren op bijbehorend terrein;
3. Onderzoek gebruik bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

2.3.1.2 Parkeerberekening

Stap 1: Bepalen parkeerbehoefte

Het projectgebied bevindt zich in een gebied dat wordt aangemerkt als 'Emmeloord centrum'. In een dergelijk gebied gelden de volgende parkeernormen voor de in voorliggend geval relevante functies:

Functie	Parkeernorm per woning / per 100 m ²	Aantal beoogde woningen / per 100 m ²	Parkeerbehoefte
Koop, etage, midden	1,4 (waarvan 0,3 voor bezoekers)	16 woningen	22,4 (waarvan 4,8 voor bezoekers)
Kantoor (met baliefunctie)	2,1	995 m ²	20,9
Totaal			43,3

Op basis van de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 44 parkeerplaatsen.

Het voornemen vindt echter plaats op gronden die op basis van het geldende bestemmingsplan volledig mogen worden bebouwd ten behoeve van kantoorfuncties. Hierbij is er sprake van een bouwvlak van 800 m² dat volledig mag worden bebouwd met een gebouw met een bouwhoogte van 15,5 meter. In een realistisch scenario kan zodoende een gebouw met vier bouwlagen met een bruto vloeroppervlak per bouwlaag van circa 650 m² worden gerealiseerd. Zodoende kan een kantoorpand met een bruto vloeroppervlak van 2.600 m² worden gebouwd.

Bij een kantoorpand met een bruto vloeroppervlak van 2.600 m² behoort een parkeerbehoefte van afgerond 55 parkeerplaatsen.

Gelet op het vorenstaande resulteert de voorgenomen ontwikkeling per saldo niet in een toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de planologisch toegestane situatie. Desondanks wordt hierna nader onderbouwd dat er in en om het projectgebied sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

De Nota Parkeernormen schrijft voor dat bij de ontwikkeling van meerdere (verschillende) functies gebruik gemaakt mag worden van in de Nota opgenomen aanwezigheidspercentages. Op basis hiervan kan het dubbelgebruik van parkeerplaatsen worden bepaald. Op basis van de percentages afkomstig uit de Nota Parkeernormen ontstaat er het volgende beeld (de getallen staan voor de parkeerbehoefte):

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen bewoners	8,8	8,8	15,84	14,08	17,6	10,56	14,08	12,32
Woningen bezoekers	0,48	0,96	3,84	3,36	0	2,4	4,8	3,36
Kantoor	20,9	20,9	1,045	0	0	0	0	0
Totaal	30,18	30,66	20,725	18,485	17,6	12,96	18,88	15,68

In voorliggend geval is het maatgevende moment de middag op een werkdag. Op dat moment is er sprake van een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen.

De Nota Parkeernormen schrijft voor dat een bouwplan in beginsel op eigen terrein aan de parkeerbehoefte moet voldoen. In voorliggend geval worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen in de vorm van een parkeergarage gerealiseerd. Binnen het projectgebied zelf is verder geen ruimte om in meer parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Om kostenredenen en fysieke beperkingen is het niet reëel te verwachten dat er meer parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande dient aan stap 2 van de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder' te worden voldaan.

Wederom wordt opgemerkt dat ter plaatse van het projectgebied reeds een kantoorfunctie is toegestaan, waarbij bij een reële invulling sprake is van een parkeerbehoefte van 55 parkeerplaatsen. Als gevolg van het voornemen neemt de parkeerdruk ter plaatse van het projectgebied op het maatgevend moment af met 24 parkeerplaatsen (55 – 31).

Stap 2: Aantonen parkeren op bijbehorend terrein

Ten oosten van het projectgebied zijn onlangs parkeerplaatsen gerealiseerd. Op dit parkeerterrein is voldoende ruimte om een deel van de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling op te vangen. In stap 3 wordt nader ingegaan op de bestaande parkeerdruk in Emmeloord, en of zodoende gebruik kan worden gemaakt van deze openbare parkeerplaatsen.

De te realiseren parkeerkelder in combinatie met de openbare parkeerplaatsen ten oosten van het projectgebied, bieden voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte één en ander is in afbeelding 2.7 weergegeven.



Afbeelding 2.7 Inrichting openbare ruimte rondom het projectgebied (Bron: gemeente Noordoostpolder)

Stap 3: onderzoek gebruik bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Als in de omgeving parkeerplaatsen voorhanden zijn die ooit zijn aangelegd voor een doel of functie die niet meer bestaat of als er sprake is van overcapaciteit aan parkeerruimte, is te onderzoeken of deze ruimte mag worden meegeteld bij de parkeerverplichting voor het initiatief. Dit is alleen mogelijk als de parkeerdruk in de openbare ruimte op het maatgevende moment, met toevoeging van de ontwikkeling, onder de 90% blijft.

Op basis van een actuele parkeerbalans voor Emmeloord, is bepaald dat er in Emmeloord sprake is van een ruime restcapaciteit van parkeerplaatsen. Het in gebruik nemen van de openbare parkeerplaatsen ten oosten van het projectgebied zal dan ook niet resulteren in een parkeerprobleem elders.

Tevens bevinden de parkeerplaatsen ten oosten van het projectgebied binnen de loopafstanden voor woon- en werkfuncties (respectievelijk 100 meter en 500 meter). Zoals aangegeven zijn deze parkeerplaatsen ook aangewezen voor voorliggende ontwikkeling.

Fietsparkeren

Ten aanzien van de beoogde kantoorfunctie dient op basis van de gemeentelijke parkeernota tevens te worden ingegaan of het voornemen voorziet in voldoende ruimte voor fietsparkeren. Voor een kantoorfunctie geldt een fietsparkeernorm van 1,2 plaatsen voor medewerkers per 100 m² BVO. Bij een kantoorgebouw van 995 m² dient er ruimte te zijn van 12 fietsparkeerplaatsen. Voor bezoekers dient minimaal ruimte te zijn voor 10 fietsparkeerplaatsen.

Ter hoogte van de van de hellingbaan van de parkeergarage in het projectgebied, is ruimte gereserveerd voor in ieder geval 12 fietsparkeerplaatsen. Dit is in afbeelding 2.8 weergegeven.



Afbeelding 2.8 Fietsparkeerplaatsen in het projectgebied (Bron: Heeren 3 Architecten)

De overige behoefte aan fietsparkeerplaatsen kunnen worden opgevangen in bestaande parkeervoorzieningen in het centrum van Emmeloord. In het Centrumplan Emmeloord is namelijk nadrukkelijk aandacht gegeven aan de capaciteit van fietsparkeerplaatsen. Voorzieningen om de fiets te kunnen stallen bevinden zich in de nabijheid van het projectgebied (zie afbeelding 2.9).



Afbeelding 2.9 Fietsparkeren centrum Emmeloord (Bron: Centrumplan Emmeloord)

Resumé

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in en om het projectgebied in voldoende mate wordt voorziening in (fiets)parkeerplaatsen.

2.3.2 Verkeersgeneratie

2.3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeentelijke parkeernota gaat niet in op de concrete verkeersgeneratie die ontstaat in verband met ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

2.3.2.2 Verkeersgeneratie

Voor voorliggende ontwikkeling in het centrum van Emmeloord wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: Koop, appartement, midden + Kantoor;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (bron: 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016');
- Stedelijke zone: centrum.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie per woning / per 100 m ²	Aantal beoogde woningen / m ²	Verkeersgeneratie per weekdag
Koop, appartement, midden	5,1	16	81,6
Kantoor	5,2	995 m ²	51,74
Totaal			133,34

De totale verkeersgeneratie in verband met de voorgenomen ontwikkeling bedraagt afgerond 134 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hierbij wordt eveneens opgemerkt dat op basis van het vigerende planologisch regime een kantoorpand ter plaatse van het projectgebied is toegestaan. Met vergelijkbare uitgangspunten als beschreven in paragraaf 2.3.1.2, zou een volledig kantoorpand resulteren in een verkeersgeneratie van afgerond 136 verkeersbewegingen per weekdag. De voorgenomen ontwikkeling resulteert (vanuit planologisch oogpunt) in een reductie van het aantal verkeersbewegingen.

Het beoogde bouwplan en de daarbij behorende parkeergarage wordt ontsloten op het reeds gerealiseerde parkeerterrein ten oosten van het projectgebied. Dit parkeerterrein wordt vervolgens op verkeersveilige wijze ontsloten op de Koningin Julianastraat. De Koningin Julianastraat betreft een belangrijke verkeersader in Emmeloord, die over ruim voldoende capaciteit beschikt om de geringe verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

2.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwning besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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).

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Ladder is van toepassing op ruimtelijke plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op voorhand wordt opgemerkt dat de kantoorfunctie ter plaatse van het projectgebied qua gebruik reeds is toegestaan. Ten aanzien van de te realiseren kantoorfunctie wordt op voorhand gesteld dat daardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De te realiseren 16 appartementen betreffen een nieuwe functie die nader moet worden beschouwd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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).

Doordat in voorliggend geval sprake is van het toevoegen van 16 woningen, wordt het voornemen beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beschrijving behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In paragraaf 3.3.2 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele woonbeleid van de gemeente Noordoostpolder. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in woningen waar de komende tijd behoefte aan is in de gemeente Noordoostpolder. Op deze plaats wordt dan ook gesteld dat de behoefte hiermee voldoende is aangetoond.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het centrum van Emmeloord. Daarnaast is het projectgebied reeds grotendeels voorzien van een stedelijke bestemming. Op basis van het vorenstaande wordt dan ook gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.5 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

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

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

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

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

3.2.2 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

3.2.2.1 Algemeen

In de komende jaren treedt 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.

3.2.2.2 Ruimte

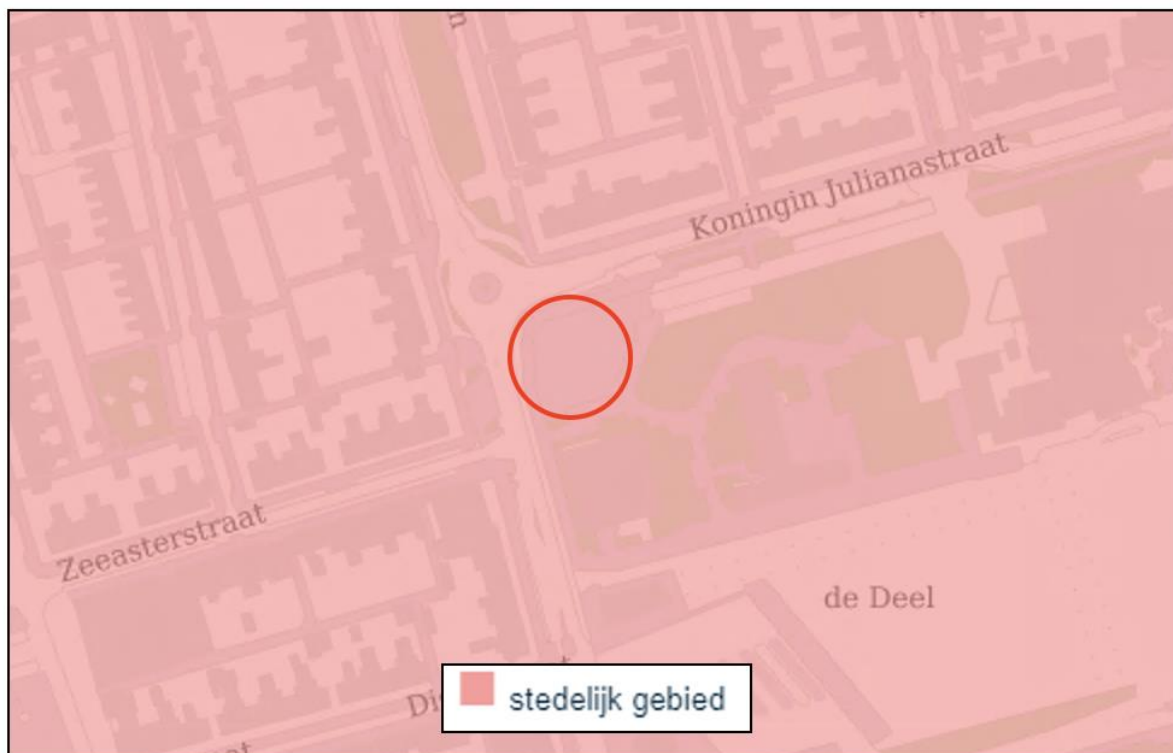
Algemeen

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 projectgebied maakt binnen het thema 'Ruimte' onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' zoals te zien is in afbeelding 3.1. Het projectgebied is indicatief met rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 3.1 Ligging projectgebied 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;
- menging van wonen, voorzieningen en werken.

Verstedelijking (kantoren)

De kantorenmarkt is de afgelopen jaren veranderd. Er is sprake van afnemende vraag en toenemende leegstand. Er is sprake van een vervangingsmarkt in plaats van een uitbreidingsmarkt. Het beleid richt zich op het verder terugbrengen van de planvoorraad voor kantoren. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in gebieden met een kansrijk perspectief en na afweging langs de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De provincie richt zich op concentratie van kantoren op locaties die multimodaal ontsloten zijn bij voorkeur met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV, centrumgebieden en stationsomgevingen).

De provincie heeft met de gemeenten onderling en met het Rijk in MRA-verband afspraken gemaakt over de afstemming bij de ontwikkeling van werklocaties. Dit heeft geresulteerd in:

- Convenant Aanpak leegstand kantoren (2012) – convenant Rijk – IPO
- Convenant bedrijventerreinen (2009) – convenant Rijk – IPO – VNG
- Convenant voorraadbeheer en afstemming werklocaties (2012) - convenant provincie - Flevolandse gemeenten
- Retaildeal (2016) Rijk – IPO
- Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (2017) – vastgesteld in MRA-verband

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'

Het voorliggende plan voldoet aan de door de provincie voorgestane bundeling van stedelijke ontwikkeling en concentratie van nieuwe bebouwing aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Het projectgebied maakt, vanwege de bestaande stedelijke bestemming 'kantoor', onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast wordt met de gewenste ontwikkeling ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod voor de lokale behoefte. Zo wordt voorzien in betaalbare/ middendure woningen voor starters en senioren. Het aantal woningen wordt voor deze locatie als ruimtelijk passend gezien.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt eveneens het (potentiële) oppervlak aan kantoorruimte gereduceerd. Immers wordt slechts de helft van de beoogde bebouwing ingericht als kantoorruimte. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie resulteert dit in een reductie van de planvoorraad voor kantoren. Van het oppervlak van kantoorruimte dat toch wordt gerealiseerd is al een eindgebruiker bekend (de initiatiefnemer).

Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het 'Omgevingsprogramma Provincie Flevoland'.

3.2.3 Omgevingsverordening Provincie Flevoland

3.2.3.1 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.

3.2.3.2 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.*

3.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 7.5 van de Omgevingsverordening

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking of heeft ligt op ruim 500 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Zoals wordt aangegeven in paragraaf 4.6.2.3 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.

3.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 Ambitie Bevolking en wonen

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

Vernieuwen van binnenuit

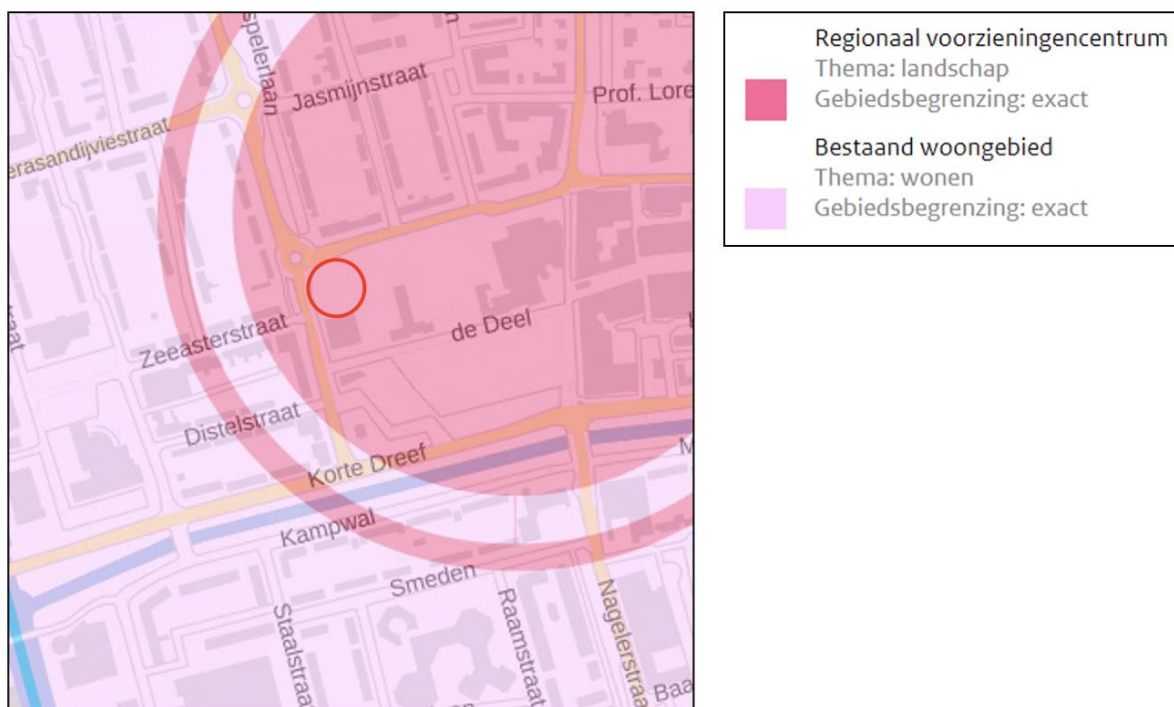
De gemeente Noordoostpolder vindt het belangrijk dat (nieuwe) inwoners kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus en dat tijdelijke inwoners adequaat en legaal gehuisvest kunnen worden. Er wordt daarom gestreefd naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- 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. De (grote) nieuwe woningbouwlocaties in de dorpen en Emmeloord worden niet in één keer ontwikkeld, maar steeds gedoseerd en gefaseerd in kleine afrondbare eenheden.

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

Structuurvisiekaart

Het projectgebied is op de structuurvisie-themakaart aangeduid als 'Regionaal voorzieningencentrum' en 'Bestaand woongebied' in Emmeloord. In afbeelding 3.2 is een uitsnede uit de structuurvisiekaart opgenomen, het projectgebied is met de rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede structuurvisie-themakaart (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Emmeloord is de spin in het web. Het is de stedelijke hoofdkern van de gemeente, met een hoog voorzieningenniveau en een verzorgingsfunctie voor de overige kernen en het landelijk gebied. De combinatie van het hoge voorzieningenniveau, de verschillende bedrijventerreinen en de goede ontsluiting maken Emmeloord tot een aantrekkelijk plek om te wonen of een bedrijf te vestigen.

De komende jaren wordt de centrumfunctie van Emmeloord versterkt. Het centrum van Emmeloord krijgt een 'facelift'. Bovendien worden de oude wijken rondom het centrum opgeknapt en waar nodig geherstructureerd zodat ze voldoen aan de eisen van deze tijd. In Emmeloord worden bovendien de meeste woningen gebouwd.

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

In voorliggend geval worden ten opzichte van het geldende planologisch regime uitsluitend woningen toegevoegd aan het projectgebied (de kantoorfunctie is reeds toegestaan). Het gaat hierbij om een binnenstedelijk ontwikkeling op een locatie die op basis van de structuurvisiekaart onder andere is aangewezen als woongebied. Met deze ontwikkeling wordt dan ook bijgedragen aan de versterking van de centrumfunctie van Emmeloord door woningen te bouwen die voldoen aan de eisen van deze tijd en aansluiten bij de behoefte (zie ook paragraaf 3.3.2). Geconcludeerd wordt dat dit project in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

3.3.2 Woonvisie Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen

3.3.2.1 Algemeen

De woonvisie heeft als titel "kansen grijpen" en dat is precies wat de gemeente Noordoostpolder wil gaan doen. De gemeente wil de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Ook dient het een gemeente te blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat er nu wordt ingespeeld op de markt en dat er ruimte wordt geboden voor experimenten en nieuwe woonvormen. Dit draagt bij aan de variatie in het woonaanbod, waardoor Noordoostpolder aantrekkelijker wordt voor meer mensen. De gemeente doet dit onder andere door onderzoekend ontwikkelen. Mensen die kiezen voor Noordoostpolder als woonplek krijgen de ruimte. Zowel in Emmeloord als de dorpen.

3.3.2.2 Kwantitatieve behoefte

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

3.3.2.3 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningprogrammering kent drie invalshoeken:

1. De vraag en tekorten van vandaag.
2. De behoefte van morgen.
3. Zelfstandige kwaliteitsdoelstellingen.

Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, transformatie van bestaand vastgoed en uitbreiding.

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

Tegelijk is het doel om kwalitatief bijzondere programma's toe te voegen, zoals bijvoorbeeld Wellerwaard, om een aantrekkelijk palet aan woonmilieus aan te bieden.

3.3.2.4 Betaalbaarheid

De basisstrategie is om door het stimuleren van doorstroming de betaalbare woningen in de voorraad beschikbaar te krijgen voor de groepen die daaraan behoefte hebben. Bijvoorbeeld door het toevoegen van seniorenwoningen kunnen betaalbare woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen.

Als de doorstroming niet voldoende op gang komt, moeten er andere maatregelen genomen worden om woningen beschikbaar te krijgen voor bijvoorbeeld starters. Hierbij kan gedacht worden aan een middenhuurprogramma, levensloopgeschikte woningen die nu voor starters zijn, maar straks voor senioren.

Daarnaast is het doel om voor de groepen die tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt vallen, te komen tot een nieuw middenhuurprogramma.

3.3.2.5 Duurzaamheid

Landelijk doel is om in 2050 een energieneutrale woningvoorraad te hebben. De gemeente heeft daarbij als subdoelstellingen de betaalbaarheid van het wonen én de kwaliteit van de bestaande voorraad. Vooral in de goedkopere delen van de koopvoorraad ligt hier een belangrijke opgave.

De komende jaren moet op gebiedsniveau invulling worden gegeven aan deze doelstelling. Vooruitlopend daarop is het doel te leren van experimenten en met die experimenten ook draagvlak onder de bevolking te creëren.

Bijzonder aandachtspunt is de verwachting dat op het moment dat de strategie voor de energietransitie in een afrondende fase komt daar de nieuwe opgave van de circulaire transitie overheen komt. De oplossingen voor de energietransitie kunnen strijdig zijn met die van circulair bouwen. Parallel zijn er ook de opgaven van de klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het doel is om tijdig met de nieuwe opgaven rekening te houden in het formuleren van de strategieën.

3.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Noordoostpolder

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het realiseren van 16 middendure koop- en/of huurappartementen. Zowel kwantitatief als kwalitatief speelt het voornemen exact in op een actuele woonbehoefte in de gemeente Noordoostpolder.

Daarnaast wordt het gehele te realiseren gebouw gasloos gerealiseerd en wordt zodoende voldaan aan de ambitie met betrekking tot de energietransitie in Nederland.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende woningbouwontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Centrumplan Emmeloord 2017

3.3.3.1 Algemeen

Het Centrumplan Emmeloord 2017 omvat het plan voor de vernieuwing van het centrum van Emmeloord. Het plan bestaat uit een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een uitwerkingsagenda.

3.3.3.2 Situatie projectgebied en toetsing

Stedenbouwkundig plan

Een compact, gezellig, levendig en 'eigen' centrum, dat is de wens van de bevolking van Emmeloord. Voor een gezellig stadshart is het compactheid belangrijk. Compact heeft hierin twee betekenissen:

- Aaneengesloten en niet te groot, zodat winkels en voorzieningen goed op elkaar aansluiten zonder onderbrekingen.
- Een relatief hoge dichtheid, zodat geborgenheid ontstaat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de invulling van een onbebouwd terrein dat reeds is voorzien van de stedelijke bestemming. Door deze 'lege' plek een passende opvulling te geven, wordt bijgedragen aan de invulling van het compacte centrum van Emmeloord.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het gebied 'Kop West' en is in het stedenbouwkundig plan aangemerkt als woonwerklocatie. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3, waar het te realiseren gebouw indicatief het oranje vlak linksboven betreft.



Afbeelding 3.3 Ligging projectgebied op de kaart behorend bij het Centrumplan Emmeloord (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Op basis van het stedenbouwkundig plan is bepaald dat bebouwing in (de omgeving van) het projectgebied uit drie bouwlagen mag bestaan. De voorgenomen ontwikkeling wijkt hier met vijf bouwlagen voor de appartementen van af. Zoals eerder aangegeven wijkt het gebouw qua bouwhoogte echter slechts gering af van wat reeds ter plaatse van het projectgebied is toegestaan.

De hogere bouwhoogte is ter plaatse van het projectgebied passend omdat het gebouw door terugliggende gevels optisch een kleinere uitstraling krijgt. Tevens is het voornemen in het verleden akkoord bevonden door de welstandscommissie, hetgeen bevestigt dat het bouwplan past op de locatie.

Qua functies (wonen-werken) sluit de voorgenomen ontwikkeling daarnaast naadloos aan het op de ambities die staan beschreven in het stedenbouwkundig plan behorende bij het centrumplan.

Beeldkwaliteit

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan, formuleert het beeldkwaliteitsplan de richtlijnen op hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte.

In de groene ruimte aan De Deel worden gebouwen toegevoegd voor werken, wonen en horeca. Door naast de functie werken ook wonen te realiseren verbetert de sociale veiligheid. De vraag naar grotere appartementen zou hier goed ingewilligd kunnen worden. Gedacht moet worden aan 'wonen in het groen'. Belangrijke voorwaarde voor de bouwblokken is dat ze alzijdig zijn, achterkanten bestaan niet. Tevens is er sprake van één vormtaal, ook bij een combinatie van functies. Een ander aspect dat aandacht verdient is de wijze waarop het landschap geplooid wordt om direct zicht op de half verdiepte parkeergarage zoveel mogelijk te voorkomen.

In de architectuur wordt gerefereerd naar de oorspronkelijke bebouwing; Het Nieuwe Bouwen. Een spel van glas en stuc zorgt ervoor dat er ook een relatie ontstaat met het bestaande woongebouw Residence.

Bij het ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling is met de beeldkwaliteitseisen rekening gehouden. Het bouwplan is door de welstandscommissie beoordeeld.

De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Hiermee wordt een positief welstandsadvies afgegeven. Het welstandsadvies is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast wordt het gebouw conform het centrumplan gebouw in een groene omgeving gebouwd.

Uitwerkingsagenda

In de uitwerkingsagenda staat dat voor een gevarieerd centrum het ook belangrijk is dat er wordt gewoond. Woningen dragen sterk bij aan de levendigheid en veiligheid van een centrum. Het centrum biedt een stedelijk woonmilieu, waardoor er kansen liggen voor doelgroepen die nu niet of onvoldoende bediend worden in Noordoostpolder. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze vraag.

Zo zal er, als gevolg van de toenemende vergrijzing, behoefte zijn aan levensloopgeschikte woningen. Het gaat om woningen in het koop- (grondgebonden) en huursegment (appartementen). Verder is er behoefte aan verschillende woonkwaliteiten en prijsniveaus. Vitale senioren hebben een voorkeur voor het rustig, stedelijk wonen nabij het centrum in bijvoorbeeld een appartement, patiowoning of een bungalow.

Centrum stedelijk wonen is ook interessant voor jongeren die flexibel willen zijn en jongeren die zich graag onderscheiden door een wat excentriekere leefstijl. Gewone betaalbare eengezinswoningen zijn er genoeg. Dit flexibele, excentriekere wonen vraagt wel om een ander soort woning. Het centrum biedt hiervoor uitstekende mogelijkheden.

De totale behoefte aan extra woningen in en nabij het centrum wordt tot het jaar 2025 geraamd op 10 tot 15 woningen per jaar. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte.

3.3.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het 'Centrumplan Emmeloord 2017'.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder 2016

3.3.4.1 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.

Op basis van de ligging op de welstandsgebiedenkaart blijkt dat het projectgebied ligt in het welstandsgebied Emmeloord.

3.3.4.2 Emmeloord, de dorpen en beeldbepalende gebieden behalve Nagele en Schokland

Gebiedscriteria

Welstand geldt alleen in het op de kaart aangegeven gebieden (het projectgebied ligt in dit gebied) en is daar alleen van toepassing op naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde kanten van hoofdgebouwen en van bijbehorende bouwwerken.

Plaatsing

1. Bebouwing richt zich naar de openbare ruimte en de plaatsing wordt afgestemd op de karakteristieken van de directe omgeving.
2. In een winkelgebied zijn de gevelwanden zo mogelijk aaneengesloten.
3. In gebieden waarbij wat betreft de plaatsing sprake is van een grote mate van eenheid en herhaling, mag nieuwbouw dit beeld niet verstoren tenzij deze een nieuwe, binnen het oorspronkelijke dorpsontwerp passende, stedenbouwkundige eenheid vormt.
4. Bijbehorende bouwwerken zijn zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
5. Bijzondere en openbare gebouwen kunnen afwijkend zijn gesitueerd.

Vormgeving

6. Voor zover stijlenmerken van oorspronkelijke karakteristieke bebouwing aanwezig zijn (Delftseschool) wordt bij verbouw hier rekening mee gehouden. In andere gevallen zal een keuze moeten worden gemaakt in stijlenmerken die harmoniëren met de oorspronkelijke en karakteristieke stijlenmerken.
7. Bij nieuwbouw is vernieuwende vormgeving mogelijk maar met respect voor maat, schaal en kapvorm van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
8. De vormgeving van bijzondere en openbare gebouwen kan afwijken van de vormgeving in de directe omgeving.
9. Een bijbehorend bouwwerk is niet dominant ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw, of als deze afwijkt van een gelijkwaardige architectonische kwaliteit zijn.
10. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bijzondere en openbare gebouwen worden de bebouwingskarakteristieken behouden en hersteld. Speciale aandacht is daarbij vereist voor materiaalgebruiken detaillering.

Detaillering, materialen en kleuren

11. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
12. Binnen een architectonische eenheid harmonieert de detaillering, kleur en materiaalgebruik met de overheersende detaillering van deze eenheid.
13. Bij beeldbepalende, uitbreidingen of verbouwingen aan een gebouw binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid, zal de eerste, positief beoordeelde, aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
14. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande (oorspronkelijke) bebouwing sluit de detaillering aan c.q. harmonieert deze bij de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw.
15. Bijzondere en openbare gebouwen kunnen in kleur- en materiaalgebruik afwijken van hun directe omgeving.
16. Materialen en kleuren van een uitbreiding van een gebouw zijn gelijk aan, of harmoniëren met die van het bestaande gebouw.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Noordoostpolder

Het concrete bouwplan is reeds getoetst door de welstandscommissie. Zoals eerder aangegeven heeft de welstandscommissie op 13 juli 2018 een positief welstandsadvies afgegeven (zie bijlage 1). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de welstandsnota van de gemeente Noordoostpolder.

3.3.5 Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder

3.3.5.1 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. De huidige eis is een EPC van 0,4.

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

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

Het te realiseren gebouw wordt niet op het gasnet aangesloten, een ontheffing van de gemeente is niet benodigd.

3.3.5.2 Duurzaamheid in het stedenbouwkundige plan

Het te realiseren gebouw wordt gasloos en met een EPC van maximaal 0,4 gebouwd. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Duurzaamheidsvisie Noordoostpolder.

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van een omgevingsvergunning 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.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggend project gaat uit van de realisatie van een woon-werk gebouw. De te realiseren woningen (appartementen) worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten en dienen hierdoor getoetst te worden aan de mogelijke gevolgen van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Industrielawaai

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van een (gezoneerd) industrieterrein. Aan industrielawaai hoeft niet nader te worden getoetst.

Railverkeerslawaaï

Binnen de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoorweg. Het projectgebied ligt hiermee ook niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg. Aan railverkeerslawaaï hoeft niet nader te worden getoetst.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	450 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Vanwege een aantal voorgenomen ontwikkelingen op De Deel, is door Goudappel Coffeng een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is enerzijds ingegaan op de geluidsbelasting op de nieuwe woningen, anderzijds op de bestaande woningen in de omgeving. De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling maakt onderdeel uit van het onderzoeksgebied. In bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing is het volledige onderzoeksrapport opgenomen, hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Het projectgebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Korte Dreef. In de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied liggen 30km/uur-wegen die wettelijk van zonering zijn vrijgesteld maar wel een zekere geluidsrelevantie hebben. De 30km/uur-wegen zijn daarom bij de geluidsbeoordeling betrokken op grond van 'een goede ruimtelijke ordening'. Voor de betreffende wegen zijn afzonderlijke berekeningen gemaakt om de (cumulatieve) geluidsbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen in het projectgebied te bepalen. De berekeningen zijn er met name op gericht om de wettelijke maximale binnenwaarde van 33dB binnen de geprojecteerde woningen te garanderen.

Voor de Korte Dreef is met de berekeningen beoordeeld of er sprake is van een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48dB. Uit de berekeningen blijkt vanwege de Korte Dreef geen overschrijding van de 48dB-norm. Uit de cumulatieve berekening van alle betreffende wegen blijkt wél een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Daarom moeten er aanvullende maatregelen worden genomen om de maximale binnenwaarde van 33dB binnen de geprojecteerde woningen te garanderen.

De geluidsberekeningen zijn gebaseerd op de verkeersintensiteiten op grond van het verkeersmodel (versie 2.3) van de gemeente Noordoostpolder. In het verkeersmodel is in algemene zin rekening gehouden met de verkeersintensiteiten die lokale woningen en bedrijven bijdragen aan het totaal van de verkeersintensiteiten. In dit geval gaan de beperkte verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan het projectgebied, op in het totale verkeersbeeld en is als zodanig akoestisch niet afzonderlijk herkenbaar.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het projectgebied in 2018 door EcoReest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4.

Onderzoeksresultaten

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve formeel verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de huidige bestemming van het terrein. Ook wanneer de resultaten worden getoetst aan gebruik als wonen of bedrijfsbestemming zijn er geen belemmeringen wat betreft de aangetoonde kwaliteit van de bodem.

Toepassing van eventueel vrijkomende grond op het terrein zelf wordt milieuhygiënisch verantwoord geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaatsvinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.3.1.2 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.

4.3.2 Situatie projectgebied

Voor "kleinere" ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het doel van deze tool is: het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate. De onderstaande tabel geeft de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het project op de luchtkwaliteit weer. Hierbij is uitgegaan van een toename van 44 vervoersbewegingen (zie ook paragraaf 2.3) als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Dit betreft worst-case input, aangezien planologisch reeds een kantoorfunctie is toegestaan, waardoor per saldo de toename van verkeersbewegingen aanzienlijk minder zal zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	44
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

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

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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. Per 1 januari 2010 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 gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

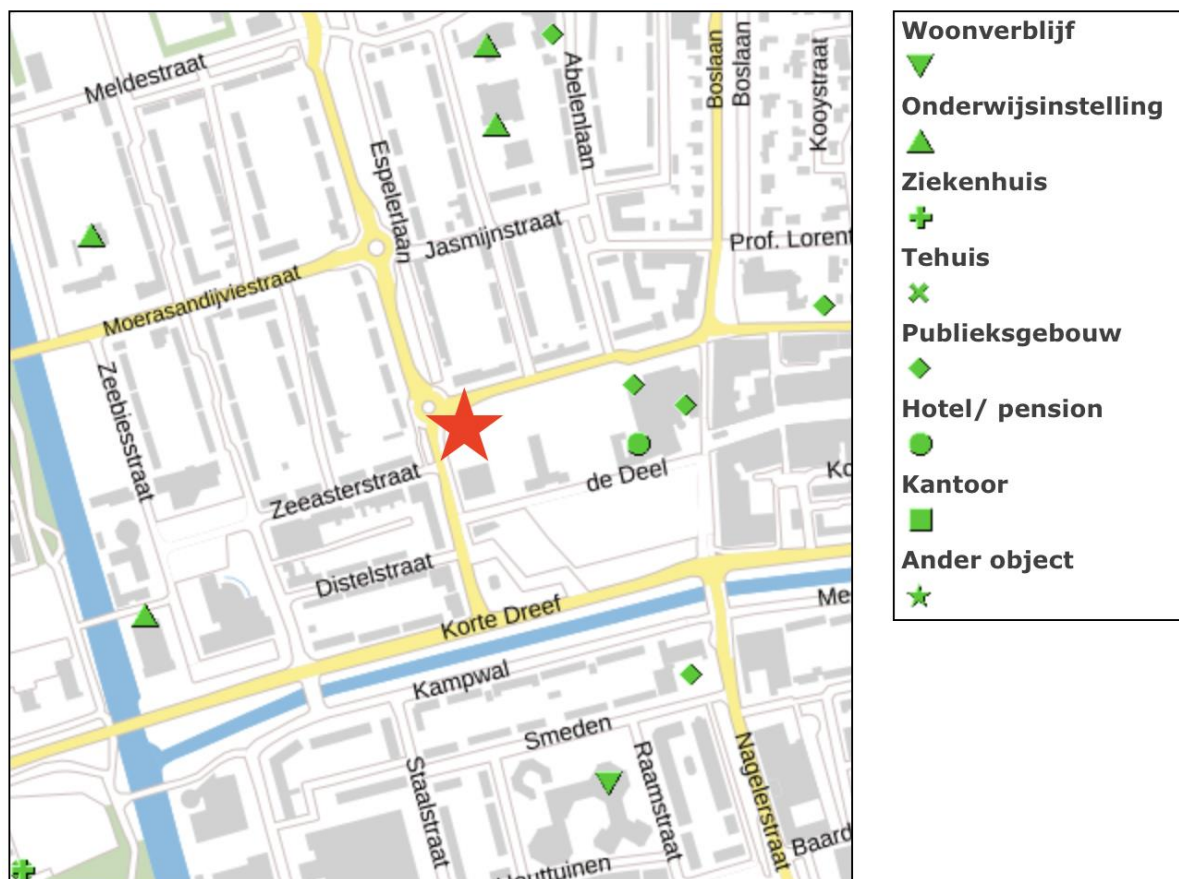
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in 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.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. 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 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

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

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen

milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

Het projectgebied ligt binnen het centrum van Emmeloord, en er sprake is van een zekere menging van functies. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van een ligging in een 'gemengd gebied'. In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden tot onder andere het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functies 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geenszins sprake.

De functie 'kantoor' betreft een milieucategorie 1 functie, waarvoor in het 'gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Wat dat betreft zorgt ook deze functie niet in een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ten aanzien van de kantoorfunctie wordt daarnaast opgemerkt dat deze functie ter plaatse van het projectgebied reeds bij recht is toegestaan.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De functie 'wonen' is aan te merken als milieugevoelige functie.

In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich meerdere (centrum)functies die als milieubelastend worden aangemerkt. De functie in de omgeving van het projectgebied betreffen allen milieucategorie 1 of 2 functies. Binnen een straal van 30 meter rondom het projectgebied komen deze functies echter niet voor.

Gelet op het vorenstaande wordt op voorhand geconcludeerd dat omliggende functies geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Andersom zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor een onevenredige beperking voor bestaande omliggende functies.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwning besloten ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de

Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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.

4.6.2.2 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 vergunningenstelsel 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 projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Weerribben' ligt op een afstand van ruim 14 kilometer.

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 tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de AERIUS-berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. In het kader van de beïnvloeding van stikstof voor Natura 2000-gebieden, hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

4.6.2.3 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 op ruim 500 meter afstand ten zuiden van het projectgebied.

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

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 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.

4.6.3.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het projectgebied door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Het projectgebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, grondgebonden zoogdier- en amfibiesoorten. Er groeien geen beschermde planten in het projectgebied. Beschermde dieren benutten het projectgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in de beplanting, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het projectgebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de in het projectgebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het projectgebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, neemt de functie van een deel van het projectgebied als foerageergebied, voor de in het projectgebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vogels af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 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 projectgebied 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.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Noordoostpolder beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van de archeologische verwachtingskaart beschikt het projectgebied over een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Doorvertaald naar de archeologische beleidsadvieskaart houdt dit in dat met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse de beleidscategorie 'W-8' van toepassing is. Een en ander is weergegeven in de afbeelding 4.2, waarin het projectgebied met de rode omlijning indicatief is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede archeologische verwachtings- (links) en beleidsadvieskaart (rechts) (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Binnen de beleidscategorie 'W-8' bestaat er voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek een vrijstellingsgrens tot 10.000 m². In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling van een beduidend kleinere omvang (circa 900 m²). Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 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.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die negatieve effecten zouden kunnen ondervinden in verband met voorliggende ontwikkeling.

Aan de Koningin Julianastraat (aan de noordzijde van het projectgebied) staan rijksmonumentale woningen. De voorgenomen ontwikkeling kent geen externe werking die negatief van invloed kan zijn voor deze rijksmonumenten. De voorgenomen ontwikkeling zorgt daarmee niet voor negatieve effecten voor deze monumentale woningen.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 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.

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Weerribben' ligt op een afstand van ruim 14 kilometer. Uit de stikstofdepositieberekening is gebleken dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele projectgebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende ruimtelijke onderbouwning besloten ontwikkeling gaat uit van een geringe verplaatsing en verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzicht van het planologisch regime, binnen het centrum van Emmeloord. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en

andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

Desalniettemin is zekerheidshalve wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. In bijlage 7 is de bij dit project behorende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

4.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

4.9 Wateraspecten

4.9.1 Algemeen

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

4.9.2 Beleidskaders

4.9.2.1 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.

4.9.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

De Noordoostpolder is gelegen binnen het plangebied van de stroomgebiedsvisie Flevoland. In de watervisie voor 2015 wordt het projectgebied 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.

4.9.2.3 *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 Waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Noordoostpolder een bestuurlijke 'Maatwerkovereenkomst stedelijk water' ondertekend. Door ondertekening van deze bestuursovereenkomst zijn tussen de waterbeheerder en de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de gezamenlijke taakuitoefening voor het beheer en onderhoud van het stedelijk water. De beoogde doelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau ten aanzien van het stedelijk water zijn daarbij beter verankerd.

Op grond van de Waterwet is er voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom *doelmatig* kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving.

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

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

4.9.3 **Watertoetsproces**

4.9.3.1 *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 Emmeloord. 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.

4.9.3.2 *Proces van de Watertoets*

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Zuiderzeeland.

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Zuiderzeeland. Voor de ontwikkelingen dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen. Dit betekent dat er over dit project nader overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de planprocedure. Op basis van de watertoets is een uitgangspuntennotitie opgesteld die als goede basis voor de uitvoering van het project geldt. Hierna wordt op de relevante uitgangspunten ingegaan.

Beschrijving van het watersysteem

1. Veiligheid/Waterkeringen

Het projectgebied ligt niet binnen de kern-, vrijwarings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Daarom is het plan niet van invloed op de veiligheid van een waterkering.

2. Voldoende Water

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

Uitgangspunt: Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen 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.

Randvoorwaarde: Het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied. Als het verhard oppervlak door de ontwikkeling toeneemt met 750 m² of meer dan is compensatie noodzakelijk.

Wateroverlast

Voor het ontwikkelen van uitbreiding in het projectgebied wordt het principe ‘waterneutraal bouwen’ gevolgd. Bij toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie, moet rekening worden gehouden met compenserende maatregelen om piekafvoeren te kunnen opvangen.

Ter plaatse van het projectgebied neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de vergunde situatie toe. In het kader van voorliggend project zijn daarom compenserende maatregelen noodzakelijk. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met circa 850 - 900 m² toe. Wanneer de toename groter is dan 750 m² is compensatie noodzakelijk. Dit betekent dat er sprake is van een minimale overschrijding. Desalniettemin is compensatie nodig. Rondom het projectgebied wordt nieuw groen in het kader van het centrumplan aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de compensatie.

Er worden ten behoeve van de ontwikkeling geen bestaande watergangen gedempt. Hiermee is naast de hoeveelheid verharding geen sprake van overige omstandigheden op basis waarvan compensatie noodzakelijk is.

Goed functionerend watersysteem (WF)

Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) verslechtert door het project niet. Ook het streefpeil blijft ongewijzigd. Het aantal maatregelen om het watersysteem in te richten wordt zoveel mogelijk beperkt. Het project heeft geen nadelige gevolgen voor (grond)water in de omgeving.

3. Schoon water

Goede structuur diversiteit

Er is geen sprake van herinrichting van een bestaand watersysteem.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

Goed omgaan met afval- en hemelwater

Voor het projectgebied kan het vrijkomend stedelijk afvalwater onder vrij verval worden afgevoerd naar het bestaande rioolgemaal.

Voor de afvoer van afvalwater en hemelwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorziening. De afvoer neemt als gevolg van dit project niet significant toe. Het bestaande systeem heeft hiervoor voldoende capaciteit.

4.9.1 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect 'water' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 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 plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Flevoland

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Flevoland.

6.3 Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap voor nader advies dient te worden geraadpleegd.

In het kader van het vooroverleg, wordt voorliggend project met het waterschap Zuiderzeeland besproken.

6.4 Omgevingstraject

Op 18 juli 2018 zijn de voorgenomen plannen besproken met de directe omwonenden rondom het projectgebied.

In het ontwerp is gepoogd rekening gehouden met de uitkomsten van het doorlopen omgevingstraject.

De voorgenomen ontwikkeling is in het verleden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in samenhang met artikel 4, aanhef onder 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangevraagd. Hiervoor is tevens de Omgevingsvergunning voor verleend. Deze is behandeld door de bewaarschriftcommissie en de rechtbank Midden-Nederland. De rechtbank heeft het besteden besluit vernietigd en het college de opdracht gegeven de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Welstandsadvies

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling