

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

AanDeel - Emmeloord



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	4
1. 1. Aanleiding	4
1. 2. Ligging projectgebied	4
1. 3. Planologische regeling	5
1. 4. Strijdigheid met geldende bestemmingsplan	5
1. 5. Procedure keuze	6
1. 6. Leeswijzer	6
2. PROJECTBESCHIJVING	7
2. 1. Huidige situatie	7
2. 2. Beschrijving initiatief	8
2. 3. Stedenbouwkundigplan	9
2. 4. Parkeren en ontsluiting	16
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	12
3. 3. Gemeentelijk beleid	13
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4. 1. Milieuzonering	19
4. 2. Wegverkeerslawaaï	19
4. 3. Bodem	20
4. 4. Water	20
4. 5. Ecologie	21
4. 6. Archeologie	22
4. 7. Externe veiligheid	22
4. 8. Luchtkwaliteit	23
4. 9. Kabels en leidingen	23
5. UITVOERBAARHEID	25
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	26
6. 1. Aanleiding	26
6. 2. Afweging	26
6. 3. Conclusie	26

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Ontwerp HWA stelsel

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het centrumgebied van Emmeloord, aan De Deel 21, heeft de initiatiefnemer het voornemen om op deze lege kavel een appartementencomplex ten behoeve van 15 appartementen, met in de plint van het gebouw, commerciële ruimtes zoals: horeca (circa 250 m²), beperkte detailhandel (circa 30 m²) en kantoorruimte (circa 640 m²) realiseren. Voor dit plan is een bouwplan uitgewerkt. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

De gemeente Noordoostpolder wil in principe meewerken aan het project. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

1. 2. Ligging projectgebied

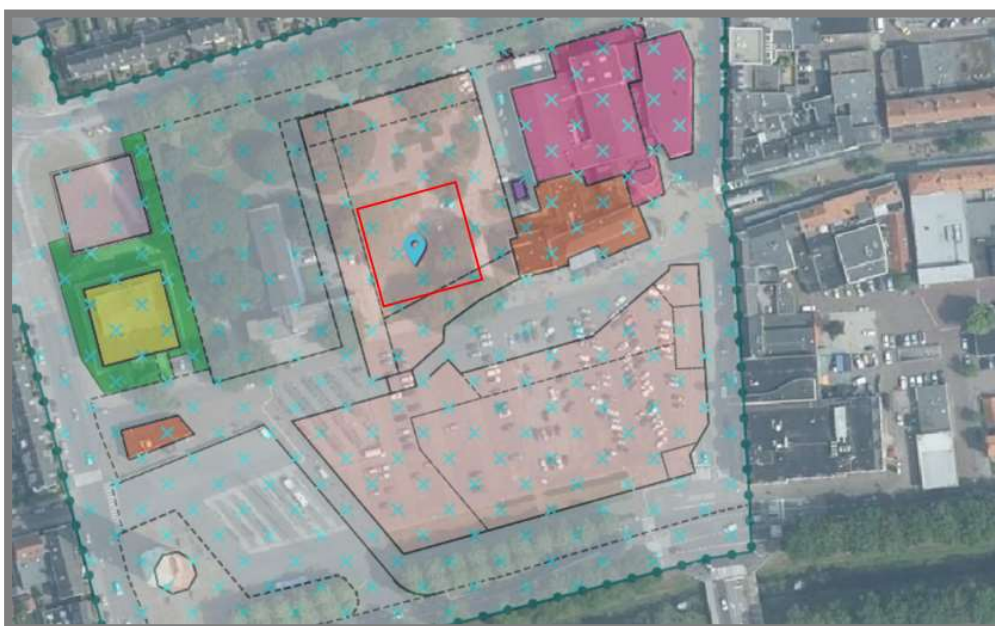
Het projectgebied betreft het perceel, De Deel 21, in het centrum van Emmeloord. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1



Figuur 1. Ligging projectgebied (bron: Esri).

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel - Stadhart”. Het projectgebied heeft hierin de bestemming ‘Centrum - 1’. Binnen de bestemming ‘Centrum - 1’ zijn de beoogde functies, woningen en commerciële ruimte, toegestaan. Als specificatie op deze ‘Centrum - 1’ bestemming heeft het projectgebied verschillende aanduidingsgebieden die betrekking hebben op de maximale bouwhoogte. Voor het grootste gedeelte van het projectgebied geldt een maximaal bouwhoogte van 8 meter. Voor een klein gedeelte van het projectgebied, grenzend aan de Deel, geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter. Voor dit klein deel geldt ook de functieaanduiding specifieke vorm van ‘horeca -hotel’.



Figuur 2. Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1. 4. Strijdigheid met geldende bestemmingsplan

Met dit project wordt een gebouw van maximaal 16,5 meter mogelijk gemaakt. Hierdoor onderstaat dus strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Onder het gebouw wordt parkeergarage mogelijk gemaakt. Volgens het geldende bestemmingsplan is een in-/uitrit ten behoeve van parkeren, alleen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – in-/uitrit parkeergarage’ toegestaan. De in-/uitrit wordt op een andere plek gesitueerd. De parkeergarage en de geplande in-/uitrit van de ondergrondse parkeergarage zijn strijdig met het bestemmingsplan.

1. 5. Procedure keuze

Voor de aanvraag moet gebruik worden gemaakt van de uitgebreide wabo procedure. De omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening kan worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid onder 3° van de Wabo. Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide procedure. Dit betekent dat de vergunning in principe binnen 26 weken verleend wordt. Hiervoor moet wel gemotiveerd worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1. 6. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het projectgebied is onderdeel van het centrumgebied van Emmeloord. Dit centrumgebied is volop in (her)ontwikkeling. Het projectgebied wordt in de huidige situatie gebruikt als grasveld. De noordgrens van het projectgebied wordt gevormd door de Koningin Julianastraat. Deze straat is een 30 km-uur weg en is de noordgrens van het centrumgebied. Aan de andere zijde van deze weg ligt de 'Bomenbuurt'. Ten oosten van het plangebied staat het grand café/hotel 't Voorhuys. Dit hotel is reeds verbouwd in de richting van het projectgebied (2018). De Deel, ten zuiden van het projectgebied, is een weg bedoeld voor bestemmingsverkeer waar auto's voornamelijk stapvoets rijden richting het plein. Dit plein wordt voornamelijk gebruikt voor parkeren van auto's en fietsen. De Poldertoren, een oude watertoren, staat ook op dit plein en is sinds 2014 een rijksmonument. Ten westen van het projectgebied, De Deel 22, is een bedrijfsverzamelgebouw.

Figuur 3 geeft een weergave van deze verschillende functies weer. Figuur 4 is een weergave van de huidige situatie van het projectgebied.



Figuur 3. Weergave projectgebied met omliggende functies (bron: Google Maps)



Figuur 4. Weergave huidige situatie projectgebied, 2017 (bron: Street view)

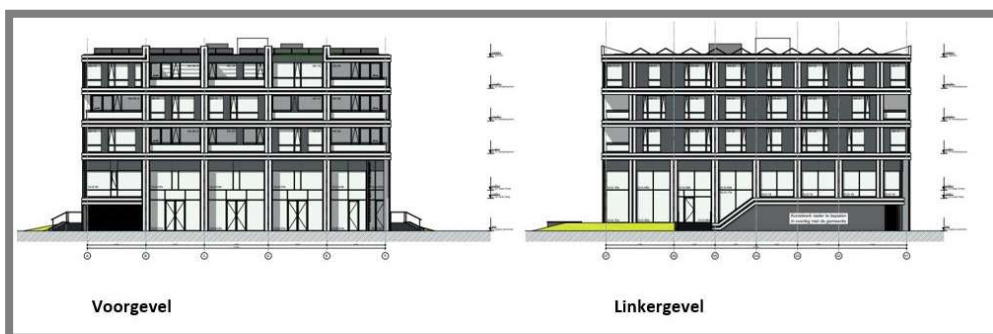
2. 2. Beschrijving initiatief

Aan de Deel wordt het pand 'AanDeel' gerealiseerd. In dit gebouw kan worden gewoond en gewerkt. Het voornemen is om een gebouw te realiseren waar in de kelder geparkeerd kan worden. In de plint van het gebouw komen commerciële ruimtes. Op de drie lagen daarboven komen appartementen (figuur 5 en figuur 6). Het gebouw wordt 16,5 meter hoog. Bovenop, in het midden van het gebouw komt een liftschacht van 1 meter. De maximale bouwhoogte van het gebouw wordt dus 17,5 meter.



Figuur 5. Impressie Aandeel (bron: OVT Ontwikkeling)

In de plint komen verschillende functies zoals horeca, een winkel en kantoren. De woonlagen daarboven worden ieder voorzien van 5 appartementen met verschillende oppervlakte. In totaal komen er dus 15 appartementen verdeelt over drie bouwlagen. In de kelder onder het gebouw worden bergingen en parkeerplaatsen gerealiseerd. In het kader van duurzame energie wordt het dak voorzien van zonnepanelen.



Figuur 6. Aanzichten AanDeel

2. 3. Stedenbouwkundigplan

2.3.1. Ruimtelijke inpassing

Een belangrijk uitgangspunt voor de invulling van het projectgebied is het realiseren van een goede beeldkwaliteit die past in de omgeving. Voor het centrumgebied is in 2017 een stedenbouwkundig- en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het projectgebied valt onder 'Kop West - Bebouwing in het groen'. De Deel wordt naast het busstation en de parkeerplaatsen ook een plein voor horeca met terrassen. Het plein moet een levendige rand van het centrum worden. In dit gebied worden in de groene ruimte, gebouwd voor werken, wonen en horeca toegevoegd. Een belangrijke voorwaarde voor de bouwblokken is dat ze alzijdig zijn, achterkanten bestaan niet. Een ander aspect is de wijze waarop het landschap geplooid wordt om direct zicht op de half verdiepte parkeergarage zoveel mogelijk te voorkomen. Voor de architectuur wordt gerefereerd aan de oorspronkelijke bebouwing. Deze bebouwing is voorzien van staal, glas en stucwerk of baksteen.

Het gebouw sluit goed aan bij de voorwaarde uit het beeldkwaliteitplan. Het gebouw is voorzien van glas in combinatie met staal en baksteen. Hierdoor ontstaat de gewenste verbinding met de bestaande bebouwing in de omgeving. Om alle functies op de begane grond te bereiken, worden de gronden rondom geplooid aangelegd en zijn alle zijden voorzien van toegangsdeuren voor de verschillende functies. Hierdoor wordt het mogelijke het gebouw alzijdig te bebouwen. In de woonlagen is dit door rondom verschillende balkons te realiseren ook doorgevoerd. Hierdoor is een gebouw ontstaan, in het groen, zonder achterkant. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing die overeenkomt met het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan en daarmee passend is in de omgeving.

2.3.2. functionele inpassing

Het projectgebied is in het stedenbouwkundig plan opgenomen als een woon/werk en horecalocatie. In de plint van het gebouw komen mogelijkheden voor horeca, beperkte detailhandel en ruimte voor kantoren, met daarboven appartementen. De beoogde functies komen dan ook overeen met de beoogde functies uit het stedenbouwkundigplan en passen daarmee in de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden daar te leggen waar ze het beste passen, draagt het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Dit project raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking veranderd. De afzonderlijke treden zijn komen te vervallen, maar de intentie van de ladder blijft hetzelfde: zorgvuldig ruimtegebruik. Lid 2 van de nieuwe Ladder ziet er als volgt uit:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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.”

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 15 appartementen, detailhandel, horeca en kantoorruimte. Deze functies zijn passend binnen het geldende bestemmingsplan en worden dan ook niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Wel zal de nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond moeten worden.

Behoeftte appartementen

De beoogde ontwikkeling maakt 15 appartementen mogelijk. Uit de structuurvisie en woonvisie van de gemeente Noordoostpolder blijkt dat de gemeente voornamelijk inzet op inbreidings- en functieveranderingslocaties. In de woonvisie uit 2013 wordt geconcludeerd dat er nog programmaruimte is voor circa 190 woningen in de centrumschil van Emmeloord bovenop de reeds bekende plannen. Ook in het Centrumplan Emmeloord dat in 2017 is

opgesteld blijkt dat destijds de totale behoefte aan extra woningen in en nabij het centrum tot 2025 wordt geraamd op 10 tot 15 woningen per jaar. In het Centrumplan komt ook naar voren dat in de gemeente Noordoostpolder behoefte is aan hoogwaardigere woningen en aan een gevarieerd aanbod woningtypen en woonmilieus. Door het vernieuwen, verbeteren en transformeren van bestaande woningen en ander vastgoed kan die kwaliteit gerealiseerd worden.

Met de beoogde ontwikkeling van 15 appartementen wordt voorzien in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Met het plan in het centrum van Emmeloord wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid waarin ingezet wordt op inbreidingslocaties. De beoogde ontwikkeling vindt namelijk plaats in het bestaand stedelijk gebied, waarbij een nu braakliggend terrein wordt vernieuwd tot woningen met verschillende functies. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het verlevendigen van het centrumgebied.

Behoefte commerciële ruimte en kantoor

Met de beoogde ontwikkeling wordt een beperkte hoeveelheid aan detailhandel (circa 30 m²) en horeca (circa 250 m²) mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt er ook circa 640 m² aan kantoorruimte gerealiseerd. De projectlocatie is opgenomen in het Centrumplan Emmeloord. Met het Centrumplan, waar de beoogde ontwikkeling deel van uitmaakt wordt een bijdrage geleverd aan de aantrekkelijkheid van het centrumgebied. Door verschillende functies te combineren ontstaat een levendige omgeving.

Ten aanzien van de commerciële ruimtes in het Centrumplan heeft Seinpost in 2013 (geactualiseerd in 2016) een marktruimteberekening uitgevoerd (DPO Centrumplan Emmeloord). Uit dit rapport blijkt dat er tot 2026 uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse goederensector is van circa 1.600 m² wvo. Voor horeca in de fast-servicesector is er marktruimte voor circa 300 tot 400 m² wvo. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan deze kwantitatieve behoefte.

Geconcludeerd kan worden dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Europese dienstenrichtlijn

Het Europese Hof van Justitie heeft op 30 januari 2018 een arrest gewezen waarin het Hof – kort gezegd – heeft bepaald dat detailhandel een ‘dienst’ is in de zin van de Dienstenrichtlijn en dat deze Dienstenrichtlijn van toepassing is op bestemmingsplannen. De Dienstenrichtlijn verbindt voorwaarden aan het opnemen van vestigingsbeperkingen ten aanzien van dienstverrichters in een bestemmingsplan of een ruimtelijk vergunningstelsel. De reden daarvoor is dat de Dienstenrichtlijn gebaseerd is op het Europese uitgangspunt van een vrije interne markt en vrijheid van vestiging van dienstverrichters. De Dienstenrichtlijn beoogt daarvoor zoveel mogelijk nationale belemmeringen weg te nemen. Nationale overheden mogen deze vrijheden alleen onder voorwaarden aan banden leggen. Daarom mag een vestigingsbeperking in een bestemmingsplan of vergunningstelsel alleen worden opgenomen indien deze non-discriminatoir, noodzakelijk en evenredig is. Het besluit moet op deze punten een kenbare motivering bevatten.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen beperkingen gesteld aan de detailhandelsfunctie. Detailhandel is bovendien al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De Dienstenrichtlijn is daarom niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

In 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Flevoland Straks vastgesteld (zie volgende paragraaf). Hierin is in hoofdlijnen de strategische visie op de toekomst van Flevoland weergegeven. Deze eerste versie van het Omgevingsprogramma Flevoland is vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland op 27 februari 2019. In deze versie 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. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

Stedelijk gebied

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.

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.

Werklocaties

Het locatiebeleid voor het stedelijk gebied is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland, zodat er voor ieder bedrijf en instelling een geschikte locatie gevonden kan worden. Daarbij moeten zowel kwantiteit als kwaliteit zodanig zijn dat het aansluit bij de regionale vraag en een optimale bijdrage levert aan de vitaliteit van steden en dorpen. Het locatiebeleid is verder uitgewerkt in een Ruimtelijke Visie Werklocaties Flevoland (vastgesteld 2016). Deze RO visie werklocaties wordt in de volgende paragraaf beschreven.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het omgevingsprogramma. De ontwikkeling is onderdeel van de herstructurering van het centrum van Emmeloord. Door deze herstructurering wordt het centrumgebied van Emmeloord versterkt. Op het gebied van wonen wor-

den met dit plan 15 appartement gerealiseerd. Dit past binnen het programma om woningen te realiseren voor ouderen of alleenstaanden. De commerciële ruimtes die in de plint van het gebouw worden gerealiseerd past binnen het locatie-beleid van de provincie (zie volgende paragrafen).

Omgevingsvisie Flevoland - FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 september 2017) geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities we hebben voor de toekomst.

Vanuit de omgevingsvisie worden er drie kernopgaven beschreven:

- 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. 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.

Flevoland biedt in 2030 en verder ruimte voor duurzame ontwikkelingen met oog voor fysieke, sociale en economische aspecten. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een fysieke ontwikkeling die een duurzaam toekomstperspectief biedt voor het centrumgebied. Dat heeft ook weer een positief effect voor de regionale kracht van Emmeloord. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de ambities omtrent duurzame energie. Zo wordt er gasloos gebouwd en wordt het gebouw voorzien van zonnepanelen. Het project sluit aan op de omgevingsvisie.

RO-Visie Werklocaties

Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben op 28 juni 2016 de RO-visie Werklocaties Flevoland vastgesteld. Het doel van de visie is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties zodat het aanbod passend is bij de behoefte en regionaal is afgestemd. Het maatschappelijk effect dat de provincie daarmee wil bereiken is slim en zuinig ruimtegebruik.

In de RO-visie werklocaties worden twee verschillende concepten van werklocaties voor het stedelijk gebied onderscheiden; formele en informele werklocaties. Een formele werklocatie heeft een omvang van minimaal 1 ha bruto en is een scherp afgebakend gebied. Een informele werklocatie is een locatie waar bedrijven en werkvormen zich kunnen vestigen die vallen volgens de VNG-brochure onder de milieucategorie 1, 2 en 3.1, waarbij sprake is van een zekere en ruimtelijk herkenbare menging met andere functies. Het projectgebied valt in informele werklocaties.

Per gemeente verschilt de veranderopgave: de tabel hieronder geeft een overzicht van de belangrijkste opgaven per gemeente waarbij rood staat voor een forse, oranje voor een redelijke en geel voor een beperkte opgave. Bij sommige segmenten zijn geen cijfers bekend en is dus geen kleur opgenomen.

	Bedrijventereinen	Kantoren	Winkels	Maatschappelijk vastgoed en zorg	VABs
Almere					
Dronten					
Lelystad					
N'polder					
Urk					
Zeewolde					

Tabel 1: Veranderopgave per gemeente (bron: RO-Visie werklocaties)

Visie op de veranderopgaven

Provincie Flevoland wil met deze visie geen toekomstige blauwdruk geven. De provincie wil wel richting geven aan de ontwikkeling van werklocaties in een nieuwe realiteit. Doelstelling van deze visie is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties zodat het aanbod passend is bij de behoefte en regionaal is afgestemd. De ladder voor duurzame verstedelijking staat hierin centraal.

Kantoorlocaties

Bij de aanpak van de kantorenmarkt legt de provincie de focus op de concentratiegebieden. De concentratiegebieden liggen veelal centraal in het stedelijk gebied met hoogwaardige OV-ontsluiting (centrumgebieden en stationsomgevingen).

De beoogde ontwikkeling past in de RO-Visie Werklocaties. In paragraaf 3.1 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Uit deze paragraaf blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de drie trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast ligt de projectlocatie in het centrumgebied van Emmeloord nabij de OV-ontsluiting. Waarmee het project past binnen de Focus van de provincie.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordoostpolder 2025

In de Structuurvisie 2025, die is vastgesteld op 9 december 2013, wordt de visie van de gemeente Noordoostpolder op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de Noordoostpolder geschetst.

In de structuurvisie streeft de gemeente naar een aantrekkelijke en uitnodigende fysieke woonomgeving. Er wordt ingezet op afwisselend woningaanbod en bijzondere woonmilieus. Inbreiding in de kernen gaat voor uitbreiding van de kernen in het landelijk gebied (vernieuwing van binnenuit). De gemeente kiest voor effectrijke maatregelen voor de bestaande bebouwde omgeving waarop invloed valt uit te oefenen.

In dit project wordt in het centrumgebied van Emmeloord 15 appartementen met op de begane grond commerciële ruimte gerealiseerd. Hiermee wordt een braakliggend gebied in het centrum van Emmeloord herontwikkeld. Daarnaast is sprake van een inbreidingslocatie

nabij het centrum van Emmeloord. Hiermee past de ontwikkeling binnen het beleid van de Structuurvisie.

Woonvisie Noordoostpolder 2.0 'Vernieuwing van binnenuit'

Met deze woonvisie heeft de gemeente Noordoostpolder een actueel beleidskader, waarmee zij antwoord geven op snelle (maatschappelijke) veranderingen, zoals minder groei, schaalvergroting, andere wetgeving en individualisering. Het geeft ook invulling aan nieuwe woningmarktinzichten, zoals de behoefte aan meer variatie, andere woonproducten, minder uitbreiding en meer nadruk op de bestaande woningvoorraad en omgeving.

De gemeente Noordoostpolder zet in op vernieuwing van binnenuit. Dit betekent dat deze herontwikkelingsprojecten prioriteit hebben. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld transformatie van de schil rondom het centrum van Emmeloord. Emmeloord is het onbetwiste centrum voor Noordoostpolder. De kracht van Emmeloord ligt in zijn karakter als 'dorpse' stad. De gemeente wil onder andere het centrum en de schil speciale aandacht geven.

Het projectgebied maakt deel uit van het centrum van Emmeloord en wordt in de woonvisie benoemd als hotspot waar het imago van Emmeloord versterkt moet worden. Binnen de centrumschil van Emmeloord is programmaruimte voor circa 190 woningen, bovenop de reeds bekende plannen. Het gaat dan om vervangende nieuwbouw voor locaties waar woningen gesloopt worden en functieveranderingslocaties.

Deze ontwikkeling past binnen het beleid van de Woonvisie Noordoostpolder 2.0 doordat het om de herontwikkeling gaat van een hotspot zoals beschreven in de woonvisie met de realisatie van 15 appartementen.

Centrumplan Emmeloord

De gemeente Noordoostpolder heeft in 2017 voor het centrumgebied van Emmeloord een centrumplan opgesteld. In dit plan voor het centrum van Emmeloord zijn 8 ruimtelijke principes sturend. Zij vormen het fundament van het stedenbouwkundig plan en krijgen verdieping in de richtlijnen voor beeldkwaliteit.

Belangrijk hierbij is dat de gaten in het stadshart worden opgevuld, dat er winkelstraten ontstaan met aan twee zijden winkels, dat er sfeervolle straten komen met veel groen en dat er naast de winkelfunctie ook horeca en wonen worden toegevoegd in het stadshart om de diversiteit en de levendigheid te bevorderen. Het projectgebied ligt aan de westkant van het centrum. Aan de westkant van het centrum ligt het accent op horeca en cultuur.



Figuur 7. Uitsnede plankaart centrumplan (bron: centrumplan Emmeloord)

Zoals goed is te zien in figuur 7, is het projectgebied opgenomen als een wonen/werk en horeca locatie. Deze ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, past dus binnen het centrumplan van de gemeente Noordoostpolder.

3. 4. Parkeren en ontsluiting

3.4.1. Parkeerbalans

Een belangrijk aspect voor ruimtelijke ontwikkelingen in bestaande stedelijk gebied is de verwerking en afhandeling van de parkeerbehoefte. Het betreft een parkeerbehoefte voor meerdere doelgroepen, namelijk bewoners van de appartementen en werknemers en bezoekers van de horeca, winkel en kantoorlocatie. De gemeente Noordoostpolder gaat uit van de parkeernormen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016. Hieronder wordt aangetoond dat de parkeerbalans in orde is.

Voor het middensegment koop geldt in het centrum van Emmeloord volgens de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 een parkeernorm van 1,4 per woning waarvan 0,3 is gereserveerd voor bezoekers. Dus bij 15 appartementen dienen minimaal 23 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden ($16 \times 1,4 = 22,4$). Onder het gebouw komt een parkeergarage waar 15 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze 15 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners van de 15 appartementen. Voor de woningen zijn in de openbare ruimte nog 8 parkeerplaatsen nodig.

In de commerciële plint worden meerdere functies gerealiseerd. In de plint komt 640m² aan kantoorruimte. Volgens de Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016 hebben kantoren (zonder balie functie) een parkeernorm van 1,6 per 100m² bvo. Dus voor de kantoren in het gebouw zijn minimaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden ($6,4 \times 1,6 = 10,25$). Daar-

naast wordt er 250m² voor horeca gerealiseerd. Hiervoor geldt een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Voor de horeca zijn dus 12,5 parkeerplaatsen nodig. Tot slot komt er 30 m2 voor een winkel. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,7 per 100m² bvo. Voor de 30m2 aan winkelruimte zijn dus 0,8 parkeerplaatsen nodig.

Totaal aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte:

Wonen:	7,4	8	
Kantoren:	10,25	11	
Horeca:	12,5	13	
Winkel:	0,8	1	+
Totaal	31	33	

Dubbelgebruik parkeerplaatsen

Om te voorkomen dat er een groot parkeerterrein naast het gebouw gerealiseerd moet worden wat voor de helft van de tijd leegstaat. Wordt bij de berekening van de parkeerplaatsbehoefte bij de ontwikkelingen van meerdere (verschillende) functies gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages.

Bij meerdere functies kan er namelijk sprake zijn van een verschillend patroon van tijden waarop gebruikers (bewoners, bezoekers, werknemers) aanwezig zijn. Zo is de parkeerdruk bij woningen vooral 's avonds / nachts groot. Overdag ligt de aanwezigheid lager omdat een deel van de bewoners met de auto naar het werk gaat. Dit biedt mogelijkheden om andere functies (bijvoorbeeld een kantoor) deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden.

Aanwezighedspercentages (dubbelgebruik parkeervoorzieningen)

Functies	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/ consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeg- of verzorgingstehuis/aanleun- woning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuispatiënten	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
inclusief bezoekers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Tabel 1: Aanwezighedspercentage parkeernorm Noordoostpolder

Horeca is in tabel 1 niet opgenomen. Om horeca te vergelijken met andere functies is een combinatie nodig van detailhandel en bioscoop/ theater. Dan ligt de piek in parkeerplaatsen voor horeca (13 stuks) voornamelijk in het weekend, overdag en in de avond. Voor kantoren (11 stuks) is dit op doordeweekse dagen overdag. Deze twee functies kunnen voor de parkeerbehoefte dus gebruik maken van elkaars parkeerplaatsen. De piek in parkeerbehoefte voor de woningen (8 stuk) liggen doordeweeks in de avond/ nacht. Doordat geen van de andere functies dan een hoog aanwezigheidspercentage heeft is dit voor de parkeerbehoefte geen probleem. Kortom door het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen neemt het

aantal parkeerplaatsen van dit project af. Door rekening te houden met het hoogste aantal 13 parkeerplaatsen en het dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen ontstaat geen parkeeroverlast. Binnen het projectgebied is geen ruimte voor deze 13 parkeerplaatsen, zonder de groene omgeving aan te tasten.

Voor het projectgebied ligt de grote parkeerplaats De Deel. Voor dit parkeerterrein heeft in 2017 een parkeeronderzoek plaats gevonden. In de onderzoek is onderzocht hoe de parkeerdruk is voor het centrumgebied. In dit onderzoek is de parkeerdruk van de huidige situatie onderzocht. Daarnaast is in dit onderzoek de parkeerdruk onderzocht die ontstaat wanneer het centrumplan Emmeloord, zoals beschreven in paragraaf 3.3, word gerealiseerd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in de huidige situatie op elk moment van de week ruim voldoende parkeercapaciteit in het centrum van Emmeloord is. Uitgaande van de in deze rapportage gehanteerde uitgangspunten, is ook na realisatie toevoeging van het centrumprogramma eveneens op elk moment van de week voldoende parkeercapaciteit in het centrum van Emmeloord aanwezig.

Dit parkeerterrein heeft voldoende capaciteit om de extra parkeerbehoefte, de 13 extra parkeerplaatsen die voor dit project nodig zijn, op te vangen.

3.4.2. Ontsluiting

De Deel, is de ontsluitingsweg naar het projectgebied. Deze weg is de toegangsweg richting het centrumgebied van Emmeloord en het naastgelegen parkeerterrein. De in- en uitrit van de parkeerkelder, wordt ontsloten op de Deel. De Deel wordt ten zuiden van het projectgebied ontsloten op de korte- en lange Dreef. Ten westen van het projectgebied gaat de Deel over op de Onder de Toren weg. Deze wegen zijn berekend op de capaciteit van het parkeerterrein op de Deel. Zoals hiervoor in paragraaf 3.4.1 beschreven, past dit plan binnen de capaciteit van dit parkeerterrein. Deze wegen hebben dus voldoende capaciteit voor de ontwikkeling.

De Deel is een weg bedoeld voor bestemmingsverkeer richting het naast gelegen parkeerterrein. Het is geen doorgaande hoofdroute. Voor de Deel geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Welstand

De welstandsnota geeft een helder en actueel beeld van de bestaande architectonische en stedenbouwkundig-landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Noordoostpolder. De Welstandsnota gaat uit van een gebiedsbenadering. Het projectgebied valt in de Emmeloord - Centrum. In dit gebied is het van belang de oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken te behouden en waar mogelijk te versterken.

In 2017 is voor het centrumgebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het projectgebied valt onder 'Kop West - Bebouwing in het groen'. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is met het ontwerp van het gebouw zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten die worden voorgeschreven voor Kop West - Bebouwing in het groen'.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij de berekening van deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten

De voorgenomen woningen betreffen gevoelige functies. Het projectgebied kan omschreven worden als 'gemengd gebied'. Het projectgebied ligt namelijk in het centrum waar bedrijfsfuncties en woonfuncties zijn toegestaan. De meest bedrijfsmatige functies liggen ten oosten van het projectgebied. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het gebied ten oosten van het projectgebied de bestemming 'Horeca' en 'Cultuur en ontspanning'. Binnen deze twee bestemming en binnen het projectgebied zijn horecabedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn eveneens activiteiten gericht op vermaak en ontspanning (theater, bioscoop en amusementscentrum). Daarnaast zijn evenementen en beurzen toegestaan. Voor deze functies geldt een richtafstand van 10 meter. Omdat sprake is van gemengd gebied kan één stap terug worden gedaan in de richtafstanden conform de VNG-brochure. De richtafstanden van de toegestane functies komen dan uit op 0 meter, waardoor menging van de functies met woningen goed inpasbaar is.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximale ontheffingswaarde niet te boven gaan. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone (Wet geluidhinder) van de Korte Dreef. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Het doel van het onderzoek is om na te gaan in hoeverre de nieuwe

woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. Naast de gezoneerde wegen is de geluidbelasting berekend vanwege niet gezoneerde 30 km-wegen in de omgeving van het plangebied.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek (bijlage 3) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege de Korte Dreef wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde van $L_{den} = 63$ dB niet.

Uit de berekeningen blijkt verder dat niet gezoneerde 30 km-wegen een hogere geluidbelasting veroorzaken dan de in het kader van de Wgh gezoneerde Korte Dreef. Bij het vaststellen van de benodigde geluidwering in de gevels van de woningen dient rekening te worden gehouden met de totale geluidbelasting, inclusief de 30 km-wegen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor het plan hogere waarden te worden vastgesteld in het kader van de Wgh.

4. 3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Voor het projectgebied heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (bijlage 1). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in het grondwater een overschrijding van de streefwaarde aan barium uit de Wet bodembescherming is aangetoond. Het gemeten verhoogde gehalte wordt beschouwd als een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij 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.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit project.

4. 4. Water

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. De watertoets bijlage 2 opgenomen. Voor de ontwikkelingen dient de normale watertoets-procedure 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. Omdat het plangebied niet gelegen is binnen een waterkering, is het thema veiligheid niet relevant.

Voor projecten geldt het principe 'waterneutraal bouwen' als uitgangspunt. Dit wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie toe.

Met dit project wordt een gebouw van circa 780 m² mogelijk gemaakt. Rondom het gebouw wordt geen volledige verharding toegepast. De paden rondom het gebouw worden aangelegd met half verharding. De oppervlakteverharding neemt dus toe met 780 m². Vanuit het waterschap wordt de berging norm van 5.5% gehanteerd. Dit komt neer op een compensatie opgaven van 43 m².

Doordat de Deel en omgeving opnieuw worden ingericht is november 2018, op verzoek van de gemeente Noordoostpolder, een hemelwaterafvoer-stelsel onderzoek opgesteld (bijlage 4). In dit onderzoek is ook de projectlocatie meegenomen. De projectlocatie heeft in dit onderzoek 812m² aan oppervlakteverharding.

In dit rapport wordt de benodigde waterberging voor extra verharding opgevangen door infiltratiekratten onder het plein. Met de beoogde ontwikkeling worden minder m² aan oppervlakteverharding gerealiseerd dan waarmee in het rapport is gerekend. Hierdoor is extra compensatie niet nodig.

Rioolstelsel

Aangezien in het HWA- stelsel rapport de beoogde ontwikkeling is meegenomen. Ligt het voor de hand om het hemelwater aan te sluiten op het voorstel uit het dit rapport. Dit houdt in dat het hemelwater en afvalwater gescheiden wordt afgevoerd. Het hemelwater wordt via de infiltratiekratten onder het plein afgevoerd richting de gracht langs de Lange Dreef.

Voor de afvoer van afvalwater 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. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (IJsselmeer) ligt op circa 10 kilometer. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en kleine omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Het projectgebied betreft een goed onderhouden grasveld in het centrum van Emmeloord. Hierdoor is het ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Daarnaast worden geen werkzaamheden uitgevoerd in het water of aan de walkant, waardoor ter plaatse van deze gronden niets te verwachten is. Ook worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Er worden dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad.

Een (verkenkend) veldonderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten is dan ook niet nodig. Effecten op beschermde planten- en diersoorten worden niet verwacht. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet Natuurbescherming. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Hiermee zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden.

4. 6. Archeologie

De gemeente Noordoostpolder heeft een archeologische beleidskaart(2019). Op basis van deze beleidskaart wordt voor wat betreft archeologische terreinen en reële archeologische verwachtingen onderscheid gemaakt in verschillende categorieën.

Het projectgebied ligt in een gebied waar geen archeologische verwacht is en valt daarmee buiten de archeologische waardevolle gebieden. Onderzoek naar de archeologische waarden is niet noodzakelijk.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het projectgebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In of nabij het plangebied liggen evenmin (hogedruk)aardgastransportleidingen. Met dit project worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor de uitvoering van dit project

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- projecten die minderen dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bedragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

In dit project wordt de bouw van 15 appartementen en een commerciële plint van 920m² mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte omvang van het project, valt het voornemen onder de regeling 'niet in betekenende mate'. Het voornemen draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

4. 9. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit project maakt deel uit van het centrumplan Emmeloord. Rondom dit overkoepelende project zijn meerdere informatieavonden georganiseerd. Ook heeft de projectontwikkelaar een informatieavond voor belangstellenden georganiseerd. Deze informatieavond was voor een ieder vrij toegankelijk. Tot op heden zijn er geen signalen ontvangen dat er bezwaren zijn tegen de nieuwbouw.

Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voor-gelegd aan de betrokken overlegpartners. De resultaten hieruit worden te zijner tijd in deze paragraaf verwoord. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

Eventuele zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft een kosten/baten-analyse gedaan. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Dit project maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk waarop de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

6. 1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder 3° van de Wabo. Doormiddel van dit artikel kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Waarmee een gebouw, in afwijking van de bouwhoogte uit het bestemmingsplan wordt vergund.

6. 2. Afweging

Het project betreft de ontwikkeling van een hoofdgebouw met een bouwhoogte van 16,5 meter waarbij de liftschacht nog 1 meter hoger is (onderschikt bouwonderdeel). In de plint van het gebouw komen commerciële functies zoals horeca, beperkte detailhandel en kantoren en daarboven 15 appartement. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 past de beoogde ontwikkeling bij de beeldkwaliteit en het stedenbouwkundigplan.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving

6. 3. Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.