

**Bant, Banterweg 17**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Vigerende planologisch-juridische regeling	8
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2 Bodemkwaliteit	22
4.3 Ecologie	22
4.4 Externe veiligheid	25
4.5 Geluid	26
4.6 Kabels en leidingen	26
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Milieueffectrapportage	28
4.9 Milieuzonering	28
4.10 Verkeer en parkeren	29
4.11 Water	29
<b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</b>	<b>33</b>
5.1 Algemeen	33
5.2 Inleiding planregels	34
5.3 Beschrijving van het plan	35
5.4 Handhaving	35
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 1 Ecologische quickscan</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 2 Inrichtingstekening</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 3 Stikstofberekening</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 4 Vormvrije m.e.r. beoordeling</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 5 Watertoets</b>	<b>51</b>

<b>Regels</b>		<b>53</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>55</b>
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	58
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3	Gemengd	59
Artikel 4	Groen	63
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7	64
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>67</b>
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 8	Strijdig gebruik	69
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	70
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>71</b>
Artikel 10	Overgangsrecht bouwwerken	71
Artikel 11	Overgangsrecht gebruik	72
Artikel 12	Slotregel	73
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>75</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inrichtingstekening</b>	<b>77</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten</b>	<b>79</b>

# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Banterweg 17 te Bant is een koelbedrijf gevestigd. Ten zuiden van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen bevindt zich op dit moment een stuk grasland. Daarnaast is het perceel omringd door bebossing en struikgewas.

De initiatiefnemers en bewoners van het perceel zijn voornemens om op het stuk grasland een kampeerterrein en mountainbikeroute te realiseren met bijhorende gemeenschappelijke ruimte, sanitair gebouw en parkeerplaatsen.

De gemeente Noordoostpolder is positief over de geplande ontwikkeling. Echter is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk binnen de vigerende planologisch-juridische regeling. Om de plannen te kunnen realiseren is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen plannen mogelijk.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Banterweg 17 te Bant. De locatie ligt ten zuidwesten van de kern Bant in de gemeente Noordoostpolder. Op de volgende afbeelding is de globale ligging van deze locatie in beeld gebracht.



Afbeelding: Globale ligging Banterweg 17 te bant

### 1.3

#### Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het perceel Banterweg 17 te Bant is het bestemmingsplan 'Bant' van kracht. Deze is vastgesteld op 20 september 2012, met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00502-VS01. Binnen het plangebied is sprake van een agrarische bestemming, met een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-agrarisch aanverwant bedrijf".



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan Bant

### 1.4

#### Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het overheidsbeleid voor zover van toepassing beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op milieu- en omgevingsthema's. In hoofdstuk 5 komt de juridische aspecten/planverantwoording aan de orde. In de hoofdstukken 6 en 7 komen de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel Banterweg 17 te Bant een koelbedrijf Haartsen. Op het perceel bevindt zich naast de bedrijfsgebouwen ook een bedrijfswoning. Het perceel wordt verder omringd door bossen en struikgewassen. Ten zuiden van het perceel bevinden zich volkstuinen. Op de navolgende afbeeldingen is het aanzicht van boven op het perceel Banterweg 17 te Bant weergegeven.



*Afbeelding: Bovenaanzicht Banterweg 17 te Bant*

## 2.2

### Toekomstige situatie

De initiatiefnemers en bewoners van het perceel zijn voornemens om op het stuk grasland een kampeerterrain te realiseren. Het gaat om grasland dat wordt ingericht voor mensen die verblijven in kampeermiddelen als een tent, caravan of camper. Er worden geen gebouwen gesitueerd om in te overnachten. Daarnaast wordt in de omliggende bossen een route aangelegd waar met een mountainbike gereden kan worden. De mountainbikeroute is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, omdat deze al gerealiseerd kan worden in het huidige geldende bestemmingsplan. Onderdeel van de ontwikkeling is om de bestaande hooiberg die hier staat gesitueerd te verbouwen tot gemeenschappelijke ruimte (zie navolgende afbeelding voor een foto van de huidige hooiberg). Deze ruimte kan gebruikt worden door de mensen die kamperen op het terrein en de mountainbikers die gebruik maken van de route. Verder wordt er ook een sanitaire voorziening aangelegd in het noordoosten van het plangebied. Daarvoor zal een IBA worden aangelegd waar het afvalwater afkomstig van deze sanitaire voorziening kan worden gezuiverd. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein en de parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de bestaande inrit. De verder ontsluiting vindt plaats via de provinciale weg N718. Een inrichtingstekening is opgenomen in Bijlage 2.



*Afbeelding: Bestaande hooiberg Banterweg 17*

Op de inrichtingstekening is te zien dat het plangebied ook landschappelijk wordt ingepast. Het plangebied ligt namelijk volgens het Dorps-DNA van Bant in de groene mantel.

Bant heeft een opzet van een bloemrijk brinkveld, waaraan het dorp is gesitueerd. Daardoor gaat het verkeer (dorpenring) niet door het bebouwde dorp. Het veld direct ten noorden van het bebouwd plangebied is onderdeel van deze brink.

En om het gehele dorp ligt een groene mantel; bestaande uit bloemrijke open velden/groene weide en bossen. Aan de westzijde is die mantel dikker vanwege de aanwezige wind. Deze is aan de westzijde nog geheel intact en daarmee ook het aanzicht van het dorp. Het desbetreffende veld is onderdeel van deze mantel, evenals het omliggende bos. Bij de landschappelijke inpassing welke is opgenomen in Bijlage 2 u is rekening gehouden met deze waarden.

Het plangebied wordt geheel omsloten door de dorpsingel, deze singel is geheel in eigendom en beheer van de gemeente en bestemd en ingericht als bos (ten zuiden van het perceel iets opener met losse bomen). De erfsingel op het eigendom (voorzijde) van initiatiefnemer wordt in stand gelaten en middels de regels van dit bestemmingsplan geborgd.



## 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 plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 3.1                **Rijksbeleid**

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

Voor het nationale ruimtelijke en mobiliteitsbeleid geldt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is in 2013 in werking getreden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

#### Nationale belangen

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn de volgende nationale belangen van toepassing:

- Nationaal 4 'Efficiënt gebruik van de ondergrond': In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe met dit belang rekening is gehouden.
- Nationaal 8 'Verbeteren van de milieukwaliteit': In hoofdstuk 4 is ook aandacht geschonken aan de verschillende milieuaspecten.
- Nationaal belang 13 'Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen': Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het plan betreft het realiseren van een kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er slechts één klein gebouw toegevoegd, namelijk een sanitaire voorziening. Daarnaast is het ook nog zo dat de bebouwing wordt gerealiseerd binnen een al bestaand bouwvlak. Tot slot betreft de gehele ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling en hoeft daarom niet verder aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### ***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. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

In de visie staan de belangrijkste onderwerpen en ambities voor de toekomst van Flevoland. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in kernopgaven en strategische opgaven. Deze opgaven hebben een tijdshorizon van circa tien tot vijftien jaar.

De drie kernopgaven zijn: het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving), krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving) en ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving). De strategische opgaven zijn: duurzame energie, regionale kracht, circulaire economie, landbouw: meerdere smaken.

Voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken zijn de opgaven: het verhaal van Flevoland, ruimte voor initiatief, duurzame energie, circulaire economie en landbouw: meerdere smaken de opgaven waaraan bijdragen wordt. Met dit plan is namelijk sprake van een particulier initiatief waarmee de kans wordt aangegrepen om nieuwe ontwikkelingen in de recreatieve sector op een agrarisch perceel te ontwikkelen. Hierna worden de relevante opgaven benoemd en beschreven.

#### Kernopgave: Het verhaal van Flevoland.

In deze opgave wil de provincie laten zien waar ze vandaan komen. In 2030 en verder wil Flevoland de kroon op de eeuwenlange Hollandse inpolderingstraditie zijn. Dan staat Flevoland wereldwijd bekend als een 20e-eeuws wederopbouwlandschap met herinneringen uit een verder verleden.

#### Kernopgave: Ruimte voor Initiatief

De provincie wil er zijn voor zijn inwoners en wil de krachten vanuit de samenleving dan ook benutten. Hiervoor bieden ze ruimte voor ondernemers en mensen die hun droom willen realiseren. Iedereen die wil bijdragen aan een duurzame toekomst van Flevoland is van harte uitgenodigd.

#### Strategische opgave: Duurzame Energie

Nationaal en internationaal zijn afspraken gemaakt voor een CO<sub>2</sub>-arme energievoorziening en dat betekent dat we ons energiegebruik moeten veranderen. Het opwekken van duurzame energie is een deel van de geschiedenis van Flevoland geweest. De provincie wil dan ook een provincie worden die draait op duurzame energie en wil dan ook ruimte scheppen voor het opwekken van duurzame energie. Dit gaat zowel om kleinschalige als grootschalige opwekking.

### Strategische opgave: Circulaire Economie

Voor Flevoland ligt in de omschakeling naar een circulaire economie een kans. In een circulaire economie worden materialen eendeloos hergebruikt en zijn producten zoveel mogelijk gemaakt van hernieuwbaar materiaal. In 2030 en verder staat Flevoland bekend als de grondstoffenleverancier voor de circulaire economie. (Rest)stromen uit de landbouw, bedrijven en huishoudens worden geschikt gemaakt voor duurzaam (her)gebruik. Groene grondstoffen en gebruikte materialen worden zodanig bewerkt dat ze snel en gemakkelijk hun weg vinden naar bestaande en nieuwe afzetmarkten, in Flevoland, in Nederland en wereldwijd.

### Strategische opgave: Landbouw: Meerdere Smaken

Flevoland is van oorsprong een landbouwprovincie. Ontwikkelingen in deze sector vragen een groot aanpassingsvermogen. In 2030 en verder staat Flevoland bekend om haar meerdere smaken in de agrosector, die door haar aanpassingsvermogen vernieuwingen en innovaties voortvarend en snel in praktijk brengt.

De ontstaansgeschiedenis van de polder zie je terug in de kwaliteiten. Flevoland is sterk in techniek, technologie en primaire productie, zoals pootaardappelen en biologische landbouw. Vanuit de lucht lijkt onze landbouw op elkaar, maar op het erf heeft elk bedrijf zijn eigen specialisatie, schaal en bedrijfsmodel. Er is veel variatie en deze neemt toe, van verwerking, energie, technologie tot stadslandbouw.

### *Conclusie*

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze visie.

### **Omgevingsprogramma Provincie Flevoland**

Op 27 februari 2019 is het omgevingsprogramma Provincie Flevoland vastgesteld. 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. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich in de eerste plaats richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economisch draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. In de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de voorwaarden en maatvoering concreter uitgewerkt. Verder moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een landschappelijke inpassing en een goede verkeersafwikkeling.

De landbouw verandert in hoog tempo van een beschermde en ondersteunde sector naar een sector die moet concurreren op de wereldmarkt. Bedrijven reageren hierop met schaalvergroting, specialisatie, intensivering en een verschuiving van akkerbouw naar veehouderij. Ook zijn er bedrijven die oplossingen zoeken in verbreding van de bedrijfsvoering, zoals verwerking van agrarische producten, het telen van energie- of andere gewassen, mestvergisting, recreatie en toerisme. De provincie wil de agrarische sector in de verdere ontwikkeling faciliteren en ondersteunen. In een duurzame, vitale landbouwsector ontstaan er meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere economische functies in het landelijk gebied.

Het belangrijkste productiegebied voor biologische landbouw bevindt zich ten noorden van Lelystad. In de nabije omgeving zijn toonaangevende instellingen gevestigd. Het is van belang om de combinatie van bedrijfsleven, onderzoek, voorlichting en onderwijs bij de verdere ontwikkeling van de biologische landbouw in Flevoland en daarbuiten te versterken. Als de verstedelijking van Lelystad op de lange termijn verhuizing noodzakelijk maakt, lijken er in de overige delen van Flevoland nog goede kansen te liggen.

In het Omgevingsplan 2006 staat dat elke kern binnen de gemeente Noordoostpolder een recreatief uitloopegebied van circa 1 km rondom een kern kent. De provincie Flevoland heeft aangegeven dat dit abusievelijk niet is overgenomen in het Omgevingsprogramma, maar nog wel degelijk van toepassing is. Gezien dit bestemmingsplan binnen 1 km rondom de kern ligt is deze opmerking van belang en kan een positieve grondhouding ten opzichte van dit plan worden ingenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen op een agrarisch perceel. Daarmee wordt ingespeeld op ontwikkelingen binnen de agrarische sector, door ook recreatieve functies in te passen op het perceel kan er meer bedrijfszekerheid worden gegarandeerd. Middels deze ontwikkeling kunnen de initiatiefnemers op het perceel Banterweg 17 te Bant zich naast agrarische afzetmarkt ook op de recreatieve afzetmarkt richten. Deze actie van de initiatiefnemers is een ontwikkeling die passend is binnen de kernopgave 'Ruimte voor initiatief'.

Het betreft hier een (nu nog) agrarisch bedrijf (koelbedrijf) aangevuld met een nieuwe recreatieve functie. Daarnaast wordt in het omgevingsprogramma Provincie Flevoland verwezen naar het Beleidsplan voor Recreatie & Toerisme Flevoland. Dit document betreft de vanuit economisch en financieel perspectief opgezette invulling van dit beleid. Deze passage maakt de ontwikkeling mogelijk. De locatie is gelegen binnen een straal van 1 km van de kern Bant. Dit maakt dat een positieve grondhouding ten opzichte van dit plan kan worden ingenomen. Daarmee is het initiatief passend binnen het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland.

#### *Conclusie*

Het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ontwikkeling biedt tevens kansen voor verder economische ontwikkelingen voor dit gebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

#### ***Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)***

Deze beleidsregel is inhoudelijk een voortzetting van de beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied 2007" maar is procedureel aangepast aan de Wro, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Deze beleidsregel geeft aan op welke wijze de provincie omgaat met de uitgangspunten zoals die in het Omgevingsplan Flevoland 2006 zijn geformuleerd met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De provincie wil verdere ontwikkeling van de landbouw stimuleren, zodat het landelijk gebied vitaal en duurzaam blijft. Zij vindt het daarom van belang meer ruimte te bieden aan nieuwe agrarisch aanverwante (maar ook niet- agrarische functies) en de mogelijkheid te bieden om (voormalige) agrarische bouwpercelen te vergroten. Dit mag er dan uiteraard niet toe leiden dat de reeds in het landelijk gebied aanwezige functies gehinderd worden, noch dat het landelijk gebied verstedelijkt.



De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zijn hierna weergegeven:

- Niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij belemmeringen en hinder ontstaan voor het functioneren van de naastgelegen (agrarische) bedrijven en/of activiteiten, zoals wonen en recreëren. Indien nodig en mogelijk zal dit nader worden geregeld in een (milieu)vergunning.
- Voorkomen van verstedelijking landelijk gebied.
- Per (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt uitgegaan van één woning. Vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning.
- Landschappelijke inpassing.
- Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen dan wel de ontwikkeling van niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten op (voormalige) agrarische bouwpercelen zijn mogelijk, tenzij dit leidt tot knelpunten of onveilige situaties in de verkeersafwikkeling.
- Er wordt naar gestreefd, dat recreatieve en/of toeristische activiteiten en andere publiek aantrekkende activiteiten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor belemmeringen van het functioneren van naastgelegen bedrijven. Hierop wordt nader ingegaan in 4.9. Daarnaast worden er bijna geen extra gebouwen bijgebouwd. Er is de mogelijkheid om ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' tot 200 m<sup>2</sup> (inclusief bestaande hooiberg) aan gebouwen ten dienste van verblijfsrecreatie te bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan receptie, sanitair en berging. Extra verstedelijking van het landelijk gebied is niet aan de orde. Het perceel wordt ook landschappelijk ingepast (zie Bijlage 2). Daarmee voldoet het plan aan 'Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)'.

### **3.3**

## **Gemeentelijk beleid**

### ***Structuurvisie Noordoostpolder 2025***

De structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in 2013 vastgesteld. 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 zij 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. Deze structuurvisie is hoofdzakelijk gericht op het landelijk gebied, op de relatie tussen het landelijk gebied en de kernen en op de relatie tussen Emmeloord en de dorpen.

Het plangebied ligt op de grens van het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder en de kern Bant. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in het plangebied en de omgeving daarvan. Er wordt namelijk een nieuwe recreatieve functie toegevoegd aan een bestaand agrarisch perceel, dit zorgt voor een meer divers en efficiënt gebruik van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling is van ondergeschikte aard en is op geen enkele manier strijdig met de Structuurvisie Noordoostpolder 2025.

#### *Conclusie*

Er wordt voldaan aan alle gestelde voorwaarden in de structuurvisie Noordoostpolder 2025.

#### **Welstandsnota gemeente Noordoostpolder**

De welstandsnota 2016 van de gemeente Noordoostpolder is vastgesteld op 29 november 2016. Uit deze welstandsnota blijkt dat een groot deel van het grondgebied van de gemeente welstandsvrij is. In deze gebieden hoeven bouwplannen niet meer of slechts beperkt getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. De selectie van niet-welstandsvrije gebieden heeft plaatsgevonden 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 voor de dorpskern van Bant welstandstoezicht blijft gelden. Het plangebied ligt echter buiten de dorpskern van Bant en ligt dus in het welstandsvrije gebied. Hier geldt geen welstandsbeleid.

#### *Conclusie*

De welstandsnota staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

#### **De Noordoostpolder-dorpen**

'De Noordoostpolder-dorpen, DNA van een dorp als bouwsteen voor de toekomst', beschrijft de ontwerputgangspunten van de Noordoostpolder als geheel en van de 8 dorpen afzonderlijk. Wat maakt Espel tot Espel en Luttelgeest tot Luttelgeest. Daarnaast bevat het rapport in deel 2 opgaven en oplossingsrichtingen met het oog op toekomstige ontwikkelingen.

De Noordoostpolder-dorpen zijn opgebouwd volgens een vast stramien, waarbij per dorp accenten zijn aangebracht. Er kunnen 11 'familiekenmerken' worden onderscheiden, respectievelijk:

##### 1. Ligging aan de dorpenring

De ontsluiting van de polder en de dorpen is een structurerend element, de dorpen zijn onderling verbonden door een rondweg door de polder; de dorpenring. De dorpenring gaat door of langs de dorpskern. Dit resulteert in kruiswegdorpen en langswegdorpen.

##### 2. Ligging aan het water

Elk dorp ligt aan een poldervaart. Goederen werden vervoerd over het water. Overslag van de goederen vond plaats op de loswal. Nu is de ligging aan de vaart karakteristiek. Meerdere dorpen hebben een waterfront.

### 3. Bedrijven aan de rand en aan het water

In alle dorpen ligt een bedrijventerrein aan de rand van het dorp in verbinding met het water (aan een loswal).

### 4. Vizier op het landschap

De dorpen moesten in de oorspronkelijke plannen uitzicht hebben op het open polderlandschap. Meerdere dorpen in de Noordoostpolder hebben vanaf de brink of vanuit de openbare ruimte zicht op het omringende landschap. Dit maakt elk dorp een polderdorp, maar ook elk dorp uniek.

### 5. Elk dorp heeft een groene mantel

De mantel biedt ruimte aan wandelpaden, begraafplaatsen, sportvelden en andere recreatieve functies voor het dorp. Het typeert de polderdorpen.

### 6. De groene polderstraat

In de oorspronkelijke ontwerpen hebben bijna alle dorpen groene straatprofielen en lanen in het dorp. We noemen deze 'de groene polderstraten'. Kenmerkend zijn de ruime symmetrische straatprofielen met groene bermen. Het geeft de dorpen een parkachtig karakter. De groene straten en groene mantels samen maken de polderdorpen tot groene oases in de open polder.

### 7. De Brink: een groen dorpsplein met voorzieningen

Het hart van de dorpen wordt, met uitzondering van Nagele, gevormd door een groen dorpsplein. Hier bevinden zich de voorzieningen, zoals winkels en kleine bedrijfjes, en de kerken. Bij de aanleg van de dorpen werd zoveel mogelijk begonnen met de aanleg van het dorpscentrum. De benodigde voorzieningen waren hierdoor vanaf het begin aanwezig. Bovendien vertoonde het dorp op deze manier vanaf het begin een duidelijke samenhang.

### 8. Drie kerken rond de brink

De meeste dorpen hebben drie kerken, de kerken bevinden zich meestal op of op de hoekpunten van de brink. Veel dorpen hebben een groene zijbrink, die in verbinding staat met de brink, ook hier staat soms een kerk. Uitgangspunt was dat geen van de drie kerken het dorpsbeeld domineerde. Alle kerken moesten even belangrijk zijn. In de praktijk is dit niet altijd het geval. Sommige kerken kunnen door hun architectuur of ligging prominenter zijn dan andere.

### 9. Drie scholen in de buurt

De meeste dorpen hebben drie scholen die meestal verspreid staan in de buurten van het dorp, zodat kinderen op veilige en korte afstand van de school woonden.

### 10. Delfts Rood

Met uitzondering van Nagele bestaan alle dorpen voornamelijk uit Delfts Rode architectuur: veelal zo goedkoop mogelijk gebouwde woonblokken met de bekende rode baksteen en orangerode pannen. Sober uitgevoerd, soms met bijzondere details. In alle dorpen bepalen deze Delfts rode woonblokken het beeld van de dorpskern, in veel dorpen ook het dorpsaanzicht.

### 11. Elk dorp ontworpen onder supervisie van de Directie van de Wieringermeer

Er waren meerdere ontwerpers betrokken bij de polderdorpen. De eerste plannen werden door de Bouwkundige afdeling van de directie van de Wieringermeer zelf ontworpen. Eerst met de architect Verhagen, later in samenwerking met de

stedenbouwkundige Pouderoyen en weer later met architect Th. G. Verlaan. Een aantal dorpen werd ontworpen door externe architecten. Het ontwerpproces vond dan plaats onder supervisie van de stedenbouwkundige adviseurs van de Dienst, Granpré Molière en Verhagen, later namen Van Embden en Komter deze taak over.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het DNA van de Noordoostpolder dorpen. Het plangebied is momenteel als 'Agrarisch' bestemd, maar deze locatie is niet opgenomen in het 'DNA' van Bant en is daarmee niet structuurbepalend. Daarnaast doet de voorgenomen ontwikkeling in ieder geval geen afbreuk aan de bestaande structuur. De voorgenomen ontwikkeling doet daarmee dan ook geen afbreuk aan deze structuur en het 'DNA' van Bant.

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Erfgoedwet, welke in 2017 van kracht is geworden. De wet vervangt onder meer de Monumentenwet en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder.

Op de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordoostpolder is te zien dat op de locatie van het plangebied een lage archeologische verwachtingskans geldt. Daarom is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7' in dit bestemmingsplan voor het plangebied opgenomen. Hierbij is het zo dat voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek nodig is. In dit geval is dat niet aan de orde. Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende archeologische resten zullen worden geschaad. Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dan dient het bevoegd gezag op de hoogte gebracht te worden.

#### Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Binnen het plangebied zijn wel karakteristieke structuren en kenmerken in de omgeving aanwezig, zoals de laanbeplantingen en verkavelingspatronen. In dit geval worden de verkavelingspatronen en erfsingels gerespecteerd. Middels een beplantingsplan en bijhorende inrichtingstekening wordt in dit bestemmingsplan in een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de erfsingels behouden moeten blijven of hersteld dienen te worden. Zo worden de aanwezige karakteristieke gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

#### Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## 4.2 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Ter plaatse is geen bodemvervuiling bekend. Daarnaast zal in de grond in principe niet geroerd worden. In overleg met de omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstroken is bepaald dat onderzoek niet nodig is. De omgevingsdienst onderbouwt dat als volgt. In de wijziging worden een aantal kampeerplaatsen toegestaan buiten het erf (buiten het bestaande bouwvlak). Op het erf zijn er gegevens over een mogelijke verontreinigingsbron (voormalige opslag bestrijdingsmiddelen). Buiten het erf zijn geen aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van een sterke verontreiniging in de bodem. Op de oude luchtfoto's is te zien dat buiten het erf geen (bodembedreigende) activiteiten hebben plaatsgevonden en dat er buiten het erf geen bebouwing aanwezig was. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is in deze casus geen bodemonderzoek noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect bodem levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## 4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Wet natuurbescherming vormt het juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in deze wet. Deze wet kan worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Uitgangspunt van de wetgeving is een integrale bescherming van de aangewezen natuurwaarden en -gebieden. Het is verboden om, zonder vergunning, projecten of andere handelingen te realiseren / verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een verstrend effect kunnen hebben op aangewezen waarden. Er kan een tweedeling worden gemaakt in gebieds- en soortbescherming.

Door Eco Reest BV een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van de Banterweg 17 te Bant. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 1. Aanleiding tot het onderzoek zijn de voorgenomen plannen om 25 kampeerplaatsen te realiseren ter plaatse van de onderzoekslocatie. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde diersoorten en plantensoorten ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 8.000 m<sup>2</sup> en bestaat uit een schapenweide en moestuin.

## **Soortenbescherming**

Binnen de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten of potentiële nest – of verblijfplaatsen voor beschermde, ontheffingsplichtige soorten aangetroffen.

De onderzoekslocatie en directe omgeving kunnen onderdeel uitmaken van het foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen. Door de aanleg van het campingterrein wordt er een extra lichtbelasting verwacht. Om lichtverstoring voor vleermuizen tot een minimum te beperken dienen aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

- De bosranden dienen onbelicht te blijven.
- Opgaand (strooi-)licht moet worden vermeden door bijvoorbeeld het plaatsen van een kap aan de bovenzijde en achterzijde van de armaturen.
- Weinig tot geen verlichting tussen 00:30 en 05:30 uur wanneer vleermuizen veelal actief zijn op de vliegroute.

Wanneer de lichtbelasting binnen de onderzoekslocatie tot een minimum wordt beperkt, wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht.

De overige te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

In de tuin en in de bomen aan de rand van de onderzoekslocatie kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

## **Gebiedsbescherming**

De onderzoekslocatie is gelegen ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het IJsselmeer. De afstand tussen de onderzoekslocatie en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa negen en halve kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep is er geen onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming uitgevoerd.

Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een ander beschermd gebied, zoals Natura-2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Het enige Natura2000-gebied binnen een straal van 10 km is op 9 km IJsselmeer. Deze is niet aangewezen als stikstofgevoelig. Voor de overige gebieden die wel stikstofgevoelig zijn, geldt dat deze dus op een zeer ruime afstand liggen.

Het is op voorhand uit te sluiten dat het project een significantie bijdrage zal leveren op het gebied van stikstofdepositie. Bij een camping van deze omvang is er in de gebruiksfase nauwelijks sprake van een verhoogde emissie. Er is namelijk nauwelijks sprake van uitstoot van stikstof. Uitsluitend in de aanlegfase, bij het gebruik van materieel voor de bouw en installatie, vindt in beperkte mate stikstofdioxide uitstoot plaats. Dit is in zeer beperkte mate en voor een kort tijdsbestek.

Middels een AERIUS-stikstofberekening waar hieronder op wordt ingegaan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/hectare/jaar.

Er kan worden geconcludeerd dat de gebiedsbescherming geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

### **Stikstof**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 3. Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr). De AERIUS-berekeningen voor de aanleg- en de gebruiksfase zijn respectievelijk als bijlage 2 en 3 van de berekening toegevoegd. Ook een worst case berekening waarbij zowel de aanleg- als gebruiksfase gezamenlijk voor het rekenjaar 2021 zijn doorgerekend, laat géén stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden zien.

### **Aanbevelingen en advies**

#### Nader onderzoek

Het kan worden uitgesloten dat er nestplaatsen en / of verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn binnen de onderzoekslocatie. Nader onderzoek naar mogelijke nest- en / of verblijfplaatsen is daarom niet nodig.

#### Lichtbelasting vleermuizen

Om lichtverstoring voor vleermuizen tot een minimum te beperken dienen aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

- De bosranden dienen onbelicht te blijven.
- Opgaand (strooi-)licht moet worden vermeden door bijvoorbeeld het plaatsen van een kap aan de bovenzijde en achterzijde van de armaturen.
- Weinig tot geen verlichting tussen 00:30 en 05:30 uur wanneer vleermuizen veelal actief zijn op de vliegroete.

#### Broedvogels

Opgemerkt wordt dat de directe omgeving in het broedseizoen geschikt is als broedlocatie voor diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Indien er geen nesten worden verstoord of verwijderd, wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

#### Zorgplicht

Opgemerkt wordt dat ten allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt



in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

### **Conclusie**

Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Wat betreft de verlichting met betrekking tot de vleermuizen wordt er bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met bovenstaande aandachtspunten. Daarnaast vindt de aanleg zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats en zal bij het eventueel aantreffen van nesten verwijdering of verstoring worden voorkomen. Het aspect ecologie levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## **4.4 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ('Indeling Leidraad maatrampe') zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient te worden onderzocht:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

### **Inrichting**

Er worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor**

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## **4.5 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. In deze wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt indien in dat bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

De nieuwe functie die gerealiseerd wordt is geen geluidgevoelig object. Nieuwe geluidgevoelige objecten in het kader van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï worden hiermee niet mogelijk gemaakt.

### **Conclusie**

Het aspect geluid levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## **4.6 Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied bevinden zich geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn op bestemmingsplanniveau.

### **Conclusie**

Het aspect kabels en leidingen levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of

- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen

Het voorliggende draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit zal hierdoor niet in betekende mate verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## 4.8 Milieueffectrapportage

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd voor de voorgenomen activiteit. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 4. Beoordeeld is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen met zich meebrengt.

Uit het onderzoek blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is om deze reden niet noodzakelijk. Verder zijn er geen andere projecten te verwachten die mede-effect veroorzaken op de criteria zoals behandeld in deze m.e.r.-beoordeling. Cumulatieve effecten worden daarom uitgesloten. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat voor de voorgenomen activiteit geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig is, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen.

## 4.9 Milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (uit 2009)' bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

### Van omgeving naar plangebied

Ten eerste is een kampeerterrein of vakantiecentra geen milieugevoelig object. Het kampeerterrein dat gerealiseerd zal worden is immers niet bestemd voor permanente bewoning. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende objecten waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet zou kunnen worden gerealiseerd.

### Van plangebied naar omgeving

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, 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.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde milieugevoelig object op een afstand van meer dan 150 meter van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden van de VNG bedrijvenlijst die gelden voor een vergelijkbare recreatieve voorziening als welke in de geval gerealiseerd zal worden. De grootste afstand voor bijvoorbeeld een kampeerterrein of vakantiecentra is namelijk 50 meter. Daar wordt dus ruimschoots aan voldaan.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het projectgebied is goed bereikbaar via zowel de N718 als de N715. Het plangebied ligt nagenoeg op de kruising van deze wegen. Het plangebied wordt momenteel ontsloten via een in-/uitrit op de N718 iets ten zuiden van de rotonde.

Er worden maximaal 25 kampeerplaatsen in het plangebied toegestaan. De toename van de verkeersgeneratie is daarmee als volgt:

#### Jaargemiddelde weekdag:

- 25 kampeerplaatsen
- 0,4 mvt/etmaal/standplaats (cijfers CROW)

Verkeersgeneratie:  $25 \times 0,4 = 10$  mvt/etmaal

#### Piekdag:

Maximale bezetting tijdens wisseldag, dus 25 standplaatsen wisselen gelijktijdig. Elke standplaats genereert 2 verkeersbewegingen (vertrek en aankomst).

Verkeersgeneratie:  $25 \times 2 = 50$  mvt/etmaal (verder geen gegevens bekend over extra verkeersbewegingen).

- 25 kampeerplaatsen
- 2,4 mvt/etmaal/standplaats (cijfers CROW)

Verkeersgeneratie  $25 \times 2,4 = 70$

Met de voorgenomen ontwikkeling worden op een gemiddelde weekdag maximaal 10 extra verkeersbewegingen verwacht en op een piekdag 70. Deze toename kan de bestaande in-/uitrit goed aan en betreft geen verkeersstoename welke het wegennet niet aan zou kunnen. Er zijn geen (extra) verkeersmaatregelen noodzakelijk.

### Parkeren

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Op het terrein is daarvoor voldoende ruimte.

### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren leidt niet tot een belemmering van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.11 Water

### 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.

### **Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)**

De Noordoostpolder is gelegen binnen het plangebied van de stroomgebiedsvisie Flevoland. In de watervisie voor 2015 wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een vitaal watersysteem. Voor de gemeente Noordoostpolder zijn de wateropgaven onderverdeeld in een aantal generieke maatregelen en in de resterende wateropgave. De generieke maatregelen houden onder andere in:

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

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

### **Beleid gemeente Noordoostpolder en waterschap Zuiderzeeland**

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

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

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

### **Watertoets**

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld

waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. De watertoets is opgenomen in Bijlage 5. Daarnaast heeft het waterschap in het kader van het vooroverleg een advies afgegeven. De opmerkingen met betrekking op de waterparagraaf zijn opgenomen in de tekst. Daarnaast heeft het waterschap voorwaarden voor de initiatiefnemer opgesteld.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Deze uitgangspuntennotitie dient als goede basis voor het overleg.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

#### Veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks en het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

#### Voldoende Water

Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 1.000 m<sup>2</sup> toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2500 m<sup>2</sup> dan is compensatie noodzakelijk. Dat is in dit geval niet aan de orde.

In de nabijheid van het plangebied liggen diverse watergangen, waaronder de erfsloot waar het effluent van de IBA voor de bedrijfswoning in loost. Aan of rondom de watergangen worden geen aanpassingen gedaan en daar hoeft daarom ook geen aandacht te worden besteed in dit bestemmingsplan.

#### Schoon Water

In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van de wateren vormt hier geen belemmering voor. Aan lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlopende materialen verwerkt in bouwwerken (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) gelden mogelijk aanvullende voorwaarden. Voor zover bekend wordt er verder geen gebruik gemaakt van

uitlogende materialen. Het hemelwater afkomstig van de hooiberg die wordt ingericht als gemeenschappelijk gebouw wordt geïnfiltreerd in de omliggende gronden.

#### Goed omgaan met afvalwater

Voor de nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale waterzuivering wordt afgevoerd. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Dit wordt voor dit plan dan ook gedaan. Oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is (wegen, parkeerplaatsen e.d.) worden bij voorkeur afgevoerd via een lokale zuivering bijvoorbeeld een (in)filtratievoorziening naar het oppervlaktewater. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voor de sanitaire voorzieningen een extra IBA aangelegd. Aansluiten op het plaatselijk riool is op deze locatie niet mogelijk, vandaar dat voor deze optie wordt gekozen. Hoe de precieze lozingsroute wordt van deze IBA is momenteel nog niet geheel duidelijk. Het waterschap zal contact opnemen met de initiatiefnemer om deze route te bepalen. Mogelijk is het nodig om een melding of aanvraag in te dienen voor het aspect waterstaatswerken (Keur). Dit zal in dat geval worden gedaan.

#### **Conclusie**

Het aspect water levert geen beperkingen op voor het voorliggende plan.



## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

#### Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

- een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
- een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
- Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Bant, Banterweg 17", waarbij sprake is van een ontwikkeling, is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

#### Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifiekere te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

## 5.2 Inleiding planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Bant, Banterweg 17". In Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 Wijze van meten geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkke Bestemmingsplannen 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
- d. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- e. strijdig gebruik (gebruik dat in ieder geval in strijd is met de geldende regels);
- f. geoorloofd gebruik (gebruik dat in ieder geval geoorloofd is volgens de geldende regels);
- g. afwijken van de regels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de algemene gebruiksregels, anti-dubbeltelregel, strijdig gebruik en algemene afwijkingsregels.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

## 5.3

### Beschrijving van het plan

#### **Gemengd (artikel 3)**

De bestemmingsomschrijving voorziet in maatwerk. Bij de formulering is aansluiting gezocht op het door de gemeente aanvaardbaar geachte plan. Voor het plangebied is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. In het plan is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koelhuis' uitsluitend een koelhuis is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan. Voor de recreatieve functies in het gebied zijn ook twee specifieke aanduidingen opgenomen. Voor de bouwregels (afstanden, hoogtes en dergelijke) is grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan.

#### **Groen (artikel 4)**

De groenvoorzieningen die structuurbepalend zijn voor het plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemmingen zijn onder meer voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water toegestaan. De regels laten ruimte voor de realisering van een (bovenwijkse) speelvoorziening. Er zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming Groen geen gebouwen toegestaan.

#### **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7 (artikel 5)**

Ten behoeve van mogelijk voorkomende archeologische waarden in het plangebied is de bestemmingsplan 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7', conform het archeologisch beleid van de gemeente Noordoostpolder, opgenomen. Bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek nodig.

## 5.4

### Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

In het kader van de bedrijven- en milieu inventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden. Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.



## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bant, Banterweg 17' betreft een zelfstandig bestemmingsplan ter vervanging van het geldende bestemmingsplan voor het betreffende perceel. Er wordt hiertoe een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten en er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, opgesteld te worden. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor alle financiële kaders waaronder de exploitatiebijdrage, kosten voor de realisatie van de nieuwe bebouwing, het landschappelijk inpassen van de gehele locatie en mogelijke planschade die kan voortvloeien uit de voorgenomen ontwikkeling. Tevens worden in de overeenkomst de taken en verplichtingen van de partijen, alsmede de fasering opgenomen.



## Hoofdstuk 7      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland.

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen en naar aanleiding hiervan is nader overleg geweest en zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd. De aard van de aanpassingen zijn als volgt:

- Stikstof berekening is uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- Het aantal kampeerplaatsen is teruggebracht naar een maximum van 25;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7' is toegevoegd;
- Er is nader omschreven op welke wijze het de plannen landschappelijk worden ingepast binnen het dorps-DNA van Bant.

### Inspraak

Het bestemmingsplan "Bant, Banterweg 17" is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat er gelegenheid is gegeven voor het indienen van zienswijzen. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend..

19 oktober 2020.





## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1 Ecologische quickscan**



## **Bijlage 2 Inrichtingstekening**



## **Bijlage 3 Stikstofberekening**





## **Bijlage 4 Vormvrije m.e.r. beoordeling**



## **Bijlage 5 Watertoets**



# Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Bant, Banterweg 17 met identificatienummer: NL.IMRO.0171.BP00659-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

#### 1.2 verbeelding

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Bant, Banterweg 17;

#### 1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen;

#### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 aan huis verbonden bedrijf

de in Bijlage 2 "Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten" genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

#### 1.7 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die een woning doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder de woning opnieuw te doorkruisen of in het erf achter de woning te komen;

#### 1.9 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

#### 1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 1.11 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder de woning, uitgezonderd de grond onder de oorspronkelijke woning;

- 1.12 bebouwingspercentage**  
de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;
- 1.13 bedrijfsgebouw**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.14 bedrijfswoning**  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.15 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.16 bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.17 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.18 bevoegd gezag**  
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.19 bijbehorend bouwwerk**  
een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;
- 1.20 bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.21 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.22 bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.23 dak**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;
- 1.24 erf**  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van die woning.



- 1.25 horeca**  
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf), waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, theehuizen, broodjeszaken en dergelijke);
- 1.26 kampeermiddel**  
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan of enig ander onderkomen dat geen bouwwerk is en niet langer dan 1 maand mag blijven staan;
- 1.27 kampeerterrein**  
een plek met voorzieningen om te kamperen. Hier kan een eigen kampeermiddel worden neergezet;
- 1.28 koelhuis**  
Een koelhuis of koelpakhuis is een gebouw (een pakhuis) waarin goederen gekoeld worden bewaard;
- 1.29 openbaar toegankelijk gebied**  
Wabo: een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- 1.30 verblijfsrecreatieve voorzieningen**  
recreatieve voorzieningen gericht op recreatief dag- en nachtverblijf, hieronder begrepen in ieder geval ook buitensportactiviteiten;
- 1.31 voorkant**  
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, aangegeven met een lijn op de verbeelding;
- 1.32 woning**  
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      Bebouwingspercentage**

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### **2.2      De bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3      De dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      De goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5      De hoogte van een dakopbouw**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### **2.6      De hoogte van een kap**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### **2.7      De inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.8      De oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.9      Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.10      Peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien de onder a en b genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een koelhuis ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van gemengd - koelhuis**';
- b. verblijfsrecreatieve voorzieningen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van gemengd - verblijfsrecreatie**';
- c. een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van gemengd - kampeerterrein**' bedoelt voor kampeermiddelen met een maximum van 25 kampeermiddelen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en paden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

met daarbij behorende:

gebouwen en bijbehorende bouwwerken;  
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;  
andere werken;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Toegestane bouwwerken*

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend gebouwd worden:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

##### 3.2.2 *Bedrijfsgebouwen ten behoeve van een koelhuis*

Voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van een koelhuis gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 8,5 m;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m.

##### 3.2.3 *Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie*

Voor gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend gebouwd worden binnen de aanduiding '**specifieke vorm van gemengd - verblijfsrecreatie**';
- b. de totale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;

met dien verstande dat;

- d. de gebouwen ten dienste van de verblijfsrecreatie moeten zijn en er in deze gebouwen niet overnacht mag worden.

### 3.2.4

#### *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend gebouwd worden binnen de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- b. per aanduiding '**bedrijfswoning**' mag niet meer dan één bedrijfswoning gebouwd worden
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;

### 3.2.5

#### *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- b. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a., b., c. en d. gelden voor de herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande maten, afmetingen, situering en omvang van de bebouwde oppervlakte van een gebouw als maximum.

### 3.2.6

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 m;
- b. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

## 3.3

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 3.3.1

##### *Voorwaardelijke verplichting*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van een ersingel conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingstekening met bijbehorend beplantingsplan.

### 3.3.2

#### *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als staanplaats voor onderkomens en als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, tenzij dit noodzakelijk is in verband met de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van bedrijfswoningen) als zelfstandige woonruimte;
- c. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting.
- d. het gebruik van een kampeermiddel of verblijfsrecreatieve voorziening ten behoeve van permanente bewoning.

### 3.3.3

#### *Geoorloofd gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfsactiviteit, mits:

- a. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep;
- b. de uitstraling van de woning intact blijft;
- c. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het parkeren ten behoeve van het gebruik binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaatsvindt;
- f. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- g. de activiteit in ieder geval door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- h. in geval van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 2 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

## 3.4

### **Afwijken van de regels**

#### 3.4.1

##### *Afwijken specifieke gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.3.1, indien de aanplant en instandhouding van een erf singel op een andere gelijkwaardige wijze wordt aangeplant en in stand wordt gehouden dan is bepaald in de inrichtingstekening met bijbehorend beplantingsplan, zoals opgenomen in de betreffende bijlage(n) van de regels, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

#### 3.4.2

##### *Afwijken ander gebruik*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1, ten behoeve van het gebruik van gebouwen uitsluitend als ondergeschikte nevenfunctie, voor:

- a. het bieden van overnachtingsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. horeca ten dienste van extensieve openluchtrecreatie, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. opslag en stalling van caravans, campers, boten en dergelijke;
- d. kunstnijverheid, ateliers, musea en dergelijke;

- e. (kinder)dagopvang, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- f. educatief centrum gericht op de landbouw en/of natuur;
- g. detailhandel gerelateerd aan het onder b. en d. genoemde ander gebruik tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

Bij het afwijken op grond van artikel 3.4.2 dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. indien hierboven geen maximale oppervlakte genoemd is mag de nevenfunctie op ten hoogste de oppervlakte van de al bestaande bijbehorende bouwwerken plaatsvinden;
2. het gebruik mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor nabijgelegen percelen;
3. het gebruik mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
4. het parkeren ten behoeve van de nevenfunctie dient binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaats te vinden;
5. er mag geen opslag van goederen ten behoeve van de nevenfunctie in de open lucht plaatsvinden.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. kunstwerken;
  - c. nutsvoorzieningen;
  - d. evenementen;
  - e. speelvoorzieningen, tot een oppervlakte van niet meer dan 500 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak;
- met daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, landhoofden daar onder begrepen;
  - g. andere-werken;
  - h. parkeerplaatsen;
  - i. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en wadi's;
  - j. voet- en fietspaden;
  - k. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen.

### **4.2 Bouwregels**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels.

#### *4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen en speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een muziektent mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### *5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen*

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *5.2.3 Advies*

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 5.2.2, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1 Verbod*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
- b. het graven van watergangen;



- c. het graven van sleuven breder dan 50 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- d. het permanent verlagen van het waterpeil.

### 5.3.2

#### *Uitzondering*

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### 5.3.3

#### *Afwegingskader*

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 5.3.4

#### *Advies*

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

## 5.4

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Algemene gebruiksregels

#### 6.1 Parkeerregels

##### 6.1.1 *Voldoende parkeergelegenheid*

- a. De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid bij, op of onder het gebouw dan wel bij, op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort worden gerealiseerd.
- b. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a, dienen na realisering in stand te worden gehouden voor het gebruik waar de betreffende voorzieningen voor nodig zijn.

##### 6.1.2 *Voldoende laad- en losruimte*

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die ruimte. Deze bepaling geldt niet:

- a. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

##### 6.1.3 *Beleidsregels*

Bij verlenen omgevingsvergunning voor de in 6.1.1 sub a genoemde gronden, past het bevoegd gezag de beleidsregels van de 'Nota Parkeernormen' toe met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

##### 6.1.4 *Afwijken*

#### **a Afwijken parkeergelegenheid**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1 sub a overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in lid 6.1.3.

#### **b Afwijken laad- en losruimte**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.1.2 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

## **Artikel 7     Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8      Strijdig gebruik**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken:

- a. als seksinrichting;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
- c. van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse van voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit);
- d. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

alsmede:

- e. de omzetting dan wel verkamering van zelfstandige woonruimte in kleinschaliger wonen dan wel onzelfstandige woonruimte.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1              Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. een afwijking van de grens of richting van paden en waterlopen en ligging van bouwgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingen, mits wordt aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is voor de aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein; voorts geldt dat de afwijking niet meer mag bedragen dan 5 m ten opzichte van hetgeen is aangegeven;
- c. een afwijking van de bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages; een en ander geldt niet met betrekking tot de inhoud van de bedrijfswoning en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht bouwwerken

#### 10.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

#### 10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 10.3 Uitzondering

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 11 Overgangsrecht gebruik**

### **11.1 Gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

### **11.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### **11.3 Verbod**

Indien het gebruik, bedoeld in eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **11.4 Uitzondering**

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Bant, Banterweg 17**.

19 oktober 2020.



## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1 Inrichtingstekening**



## **Bijlage 2 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten**

