

Ens, Drietoerensweg 26

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Situering van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
1.5 Opbouw toelichting	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie past binnen ambitieniveau en kwaliteitskader	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Nationaal beleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Bodem	14
4.3 Archeologie	14
4.4 Water	15
4.5 Ecologie	16
4.6 Geluid	16
4.7 Luchtqualiteit	16
4.8 Milieuzonering	17
4.9 Verkeer en parkeren	17
4.10 Externe veiligheid	18
4.11 Kabels en leidingen	18
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	22
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	27
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	28
Artikel 3 Bos	28
Artikel 4 Tuin	29
Artikel 5 Wonen	30
Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
Artikel 6 Anti-dubbelregel	32
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 9 Algemene procedureregels	35
Artikel 10 Overige regels	36
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken	37

bestemmingsplan Ens, Drietoersweg 26

Artikel 12	Overgangsrecht gebruik	38
Artikel 13	Slotregel	39
Bijlagen bij regels		41
Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan	42
Bijlage 2	Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten	44
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan	46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

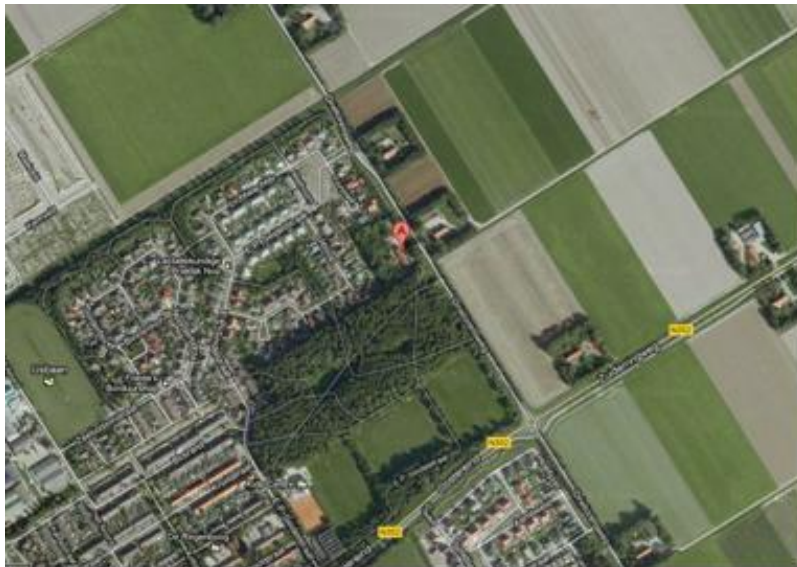
1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Drietoersweg 26 te Ens, een voormalig agrarisch erf, de bestaande bebouwing te slopen ten behoeve van de realisering van nieuwbouw. In de toekomstige situatie zal het perceel worden opgesplitst in twee delen. Op beide delen wordt een woning gerealiseerd.

De gemeente heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling, die de wijziging van het bouwvlak op het betreffende perceel mogelijk maakt.

1.2 Situering van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie Drietoersweg 26 te Ens en is gelegen aan de rand van de kern Ens. Op de afbeelding "Situering plangebied" is de ligging van het plangebied weergegeven.



afbeelding: situering plangebied (bron: google earth, 2012)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan "Ens" dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat binnen de bestaande bebouwing (een voormalige Zeeuwse boerderij) maximaal 2 wooneenheden mogen worden gevestigd.

Op de afbeelding "Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan" is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Het plangebied heeft een aantal bestemmingen te weten "Wonen" met een bouwvlak, "Tuin" en "Bos".

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk: 2 vrijstaande woningen in plaats van 2 woonheden binnen de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden).

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Ens, Drietoersweg 26" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (kaart nummer NL.IMRO.0171.BP00525-ON01);
- planregels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden aangegeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.5 Opbouw toelichting

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 besteed aandacht aan het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de aspecten, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 5 zijn de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling weergegeven. Hoofdstuk 6 sluit deze toelichting af door middel van een beschouwing over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel Drietorensweg 26 was van oorsprong een erf in het buitengebied, maar is door de groei van het dorp een karakteristieke schakel geworden tussen de woonkern van Ens en het landelijk gebied van de Noordoostpolder. Het rechthoekige erf is omgeven door een windsingel van 3-7 meter breed die zich opent naar de weg.

De inritten van de agrarische erven in Noordoostpolder waren oorspronkelijk gemarkeerd door witte dampalen. Het ritme van groene clusters, ook wel "groene eilanden" genoemd, is essentieel voor het landschap van de polder. Er werden bij de inrichting van de polder verschillende boerderijtypen toegepast. Het woonhuis werd meestal tegen de schuur/stal aangebouwd, behalve bij de montageboerderijen. Daar staan de woningen los van de schuur of zijn er met een tussenlid mee verbonden. De bezonning van het woongedeelte moest optimaal zijn en was bepalend voor de oriëntatie van de bebouwing.

De bebouwing in het buitengebied bestaat uit boerderijen, landarbeiderswoningen en tuinderswoningen. Er zijn zoals gezegd verschillende typen boerderijen te onderscheiden. Drietorensweg 26 is een voorbeeld van het oorspronkelijke type "langgevelboerderij" (in de volksmond "Zeeuwse boerderij"). Deze boerderijen werden veelal gebouwd bij kleinere agrarische bedrijven met een kavelgrootte van 12 hectare.

Ze kenmerken zich doordat de schuur en de boerderijwoning onder één kap zijn samengebracht. De boerderijen zijn met traditionele materialen gebouwd. De gevels zijn oorspronkelijk van rode baksteen, de dakpannen rood gebakken. Soms zijn er houten topgevels.



Karakteristieken

Drietorensweg 26 is een bijzondere locatie door haar:

- Identiteit

Identiteit als karakteristieke schakel tussen de woonkern van Ens en het landelijk gebied van de Noordoostpolder, identiteit als een groen eiland, de structuur van het erf, de windsingel oftewel "de groene mantel", kenmerkende bebouwing en karakteristiek materiaalgebruik. Dit alles heeft een sterke referentie aan de historie en zorgt voor eenheid en herkenbaarheid.

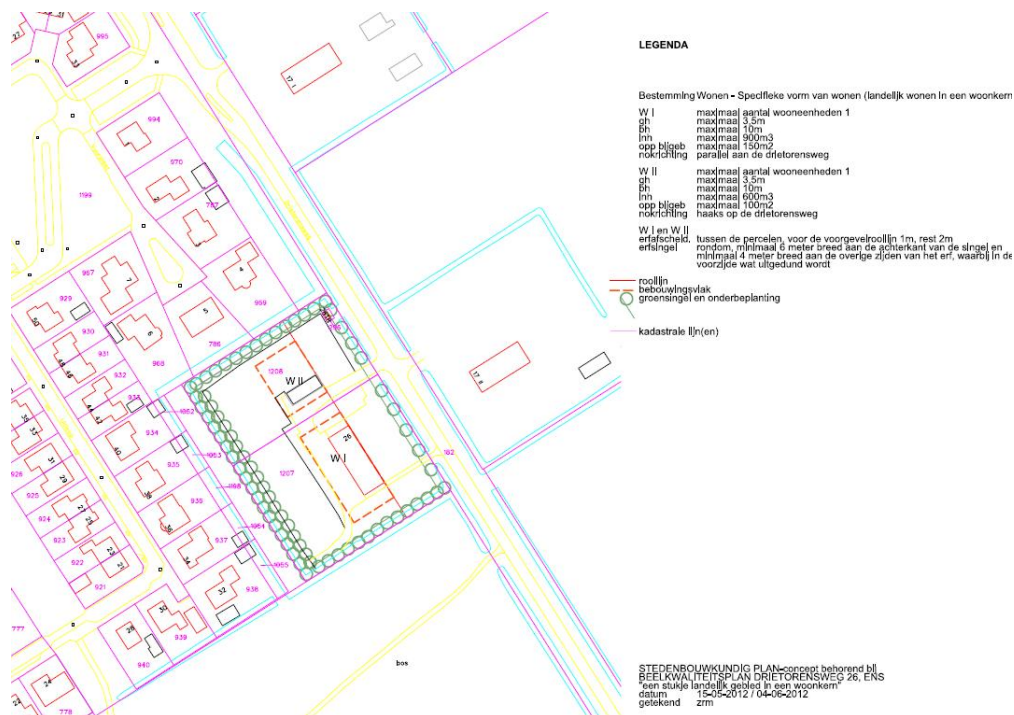
- Belevingswaarde

De aanwezigheid als ook de schaal en vormgeving van het groene erf zorgt voor een unieke beleving vanaf de openbare ruimte en maakt de plek afleesbaar. De groene erven zijn een onmisbaar element in de beeldkwaliteit die kenmerkend is voor de

Noordoostpolder.

2.2 Toekomstige situatie past binnen ambitieniveau en kwaliteitskader

Op deze plek is de wens ontstaan om de bestaande bebouwing te slopen en twee nieuwe afzonderlijke woningen terug te bouwen. Op bijgaande afbeelding staan de bouwvlakken van de toekomstige bebouwing weergegeven.



Ambitie en beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan (die als bijlage is opgenomen) wordt aangegeven dat het belangrijk is om de schakel tussen de kern en het landelijk gebied, een afleesbare opstap vanaf de kleinschalige kernelementen naar het grootschalige landelijk gebied, te behouden. Het opsplitsen in twee kadastrale percelen is stedenbouwkundig verantwoord. Dit versterkt de afleesbaarheid van de opstap vanaf de kleinschalige kernelementen naar het grootschalige landelijk gebied. Het is daarbij belangrijk om de bestaande situering/oriëntatie van de bebouwing handhaven. Ook dient de nieuwe bebouwing in herkenbare verhoudingen, vormen en materialen te worden opgezet.

De verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing dient ingetogen te zijn en straalt eenvoud, rust maar ook kracht uit. Nieuwbouw of delen ervan zijn geen kopie van het bestaande; ze zijn van deze tijd maar wel in harmonie met het bestaande en zijn directe omgeving. In de vormgeving is het gewenst de aanwezigheid van de dominante kapvorm te versterken. De dakgoot en gevelopeningen worden geaccentueerd. Verder dienen er gedekte kleuren te worden toegepast, alsmede gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen, baksteen, dakpannen, hout en glas.

De erfinrichting dient zodanig te zijn dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte plaatsvindt. Inritten accentueren, in verband met de historie, de herkenbaarheid en de verkeersveiligheid.

De nieuwe bestemming van het erf Drietorensweg 26 is een gevolg van doorontwikkeling, een voorloper op de toekomst en een belangrijk voorbeeld voor 'behoud door ontwikkeling'.

Vertaling in het bestemmingsplan

De karakteristieke en de waardevolle elementen van de locatie vragen om een zorgvuldige herinrichting van het erf. Qua bebouwing wordt in het bestemmingsplan een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd, die vertaald zijn in de regels en op de verbeelding:

- Het gaat om het creëren van 2 percelen waarbij het mogelijk moet zijn om op elk perceel 1 woning te creëren.
- De voorgevelrooilijn blijft gehandhaafd (gelijk aan de huidige bebouwing).
- De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter.
- De inhoud van de grootste (linker) woning is maximaal 900 m³, en van de kleinste (rechter) woning maximaal 600 m³.
- De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.
- De goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen.
- De dakhelling mag niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden bedragen.
- Eventuele bijgebouwen moeten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd.
- De oppervlakte van bijgebouwen voor de grootste woning bedraagt 150 m² en voor de kleinste woning 100 m².
- Erfafscheidingen tussen beide erven voor de voorgevelrooilijn mogen maximaal 1 m hoog worden gebouwd, achter voorgevelrooilijn 2 m hoogte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid moet de gemeente rekening houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het rijk en de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) door de Tweede Kamer aangenomen. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden. De SVIR vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken uit de SVIR. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het Rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven.

De gehele Noordoostpolder, exclusief Urk en Schokland, is aangewezen als wederopbouwgebied, op grond van het nationaal belang 'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'. In de Visie Erfgoed en Ruimte (paragraaf 2.3.3) worden de kernkwaliteiten van deze gebieden toegelicht. Het Rijk zet in op bestuurlijke afspraken met gemeenten over een ontwikkelingsgerichte bescherming in bestemmingsplannen van deze wederopbouwgebieden.

Conclusie

Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid op ontwikkelingsgerichte bescherming.

Visie Erfgoed en Ruimte

In 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en Ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De modernisering van de monumentenzorg wordt hiermee voortgezet. Voor de komende vijf jaren heeft het Rijk vijf prioritaire belangen benoemd:

1. werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp
4. leven landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Voor de Noordoostpolder en daarmee voor het plangebied is het vijfde belang relevant. Met uitzondering van Schokland en Urk is de gehele polder aangewezen als wederopbouwgebied (zie afbeelding 2.3). Doelstelling van het Rijk is dat de periode 1940-1965 in de toekomstige inrichting van Nederland herkenbaar aanwezig blijft op gebiedsniveau. Ondanks - of misschien ook dankzij - de massale en soms nietsontziende ontwikkelingen, zijn er in deze periode veel ideeënrijke, innovatieve en ongekennde ontwerpen gerealiseerd, zowel bij stedelijk herstel en uitbreiding als bij de herinrichting van het landelijk gebied en de aanwinst van nieuw land. De bijzondere eigenschappen van deze gebieden verdienen meer publieke aandacht en de meest bijzondere gebieden een publieke bescherming. De Noordoostpolder is op grond van de volgende karakteristieke aangemerkt als te beschermen wederopbouwgebied. In dit plan is op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de ruimtelijke karakteristieken.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland (2006)

In november 2006 hebben Provinciale Staten van Flevoland een Omgevingsplan vastgesteld. Hierin zijn voor het Flevolandse grondgebied vier strategische plannen opgenomen:

1. het streekplan;
2. het milieubeleidsplan;
3. het waterhuishoudingsplan;
4. het verkeer- en vervoerplan

Daarnaast bevat het Omgevingsplan de hoofdlijnen van het economische en het sociaal-culturele beleid. Door alles in één integraal plan samen te voegen, zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

Conclusie

Het voorliggende plan past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

In het "Structuurplan" (1992) wordt handhaving van het specifieke landschap van de Noordoostpolder en versterking van de ruimtelijke structuur beschouwd als de basis voor het ruimtelijk beleid. Het agrarische karakter van de gemeente dient ook in de toekomst in het landschapsbeeld tot uitdrukking te komen. Daarnaast is vergroting van de ontsluiting van de gemeente een beleidsuitgangspunt.

Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030

De gemeenteraad van Noordoostpolder heeft de "Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030" vastgesteld in zijn vergadering van 24 oktober 2002. Achterliggend idee was dat het goed gaat met de gemeente Noordoostpolder in die zin dat de polder een gebied is geworden waar het prettig wonen is en waar met name de agrarische sector een belangrijke rol speelt.

Na een periode van opbouwen moeten er plannen komen voor de toekomst en om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen moeten keuzes worden gemaakt.

Woonvisie Noordoostpolder

Op 12 november 2009 is de Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleiding voor deze woonvisie is dat de vorige beleidsnota over wonen uit 2001 stamt en alle acties uit deze nota uitgevoerd zijn. Het is tijd voor een herijking van deze notitie.

In 2008 heeft het college besloten dat de focus van de gemeente op 'wonen' naast 'werken' komt te liggen. Dat wil zeggen dat Noordoostpolder zich ook gaat presenteren en profileren als woongemeente.

Duurzaamheidsbeleid

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad het 'Duurzaamheidsplan 2012-2015' vastgesteld. Het duurzaamheidsplan herzielt het milieubeleidsplan 2005-2008. Er is gekozen voor een duurzaamheidsplan tegen de achtergrond van de klimaatproblematiek.

Groenbeleidsplan

In het Groenbeleidsplan 2010-2014 staan de ambities van de gemeente Noordoostpolder voor het (openbaar) groen. Groenvoorzieningen hebben vele functies. Ze zorgen voor leefbaarheid, bepalen het straatbeeld en bieden ruimte voor maatschappelijke doeleinden zoals sport, spel en recreatie. En ze hebben betekenis voor landschap, cultuurhistorie en natuurontwikkeling.

Groen mag geen afbreuk doen aan de (sociale en verkeers)veiligheid, maar moet dezewaar mogelijk juist versterken; Behoud van de erfsingels, de dorpsbossen, de wegbepantingen en de centrale brinkachtige groene ruimtes in de dorpen; Behoud van bijzondere bomen (nadere gedefinieerd in de Beleidsregel gemeentelijke bomen, vastgesteld op 21 december 2010);

Het Groenbeleidsplan 2010-2014 is op 7 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordoostpolder.

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. 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.

Welstandsnota: Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid

Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de welstandsnota "Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid" vastgesteld. De welstandsnota geeft richting aan het welstandstoezicht in de Noordoostpolder en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. Zoals de titel van de nota al aangeeft wordt onderscheid gemaakt tussen welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. De selectie van niet-welstandsvrije gebieden heeft 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 in de volgende gebieden welstandstoezicht blijft gelden:

1. De kernen en beeldbepalende gebieden van Emmeloord;
2. De dorpskernen en beeldbepalende gebieden van Marknesse, Ens, Luttelgeest, Bant, Creil, Espel, Tollebeek, Kraggenburg en Rutten;
3. Nagele en Schokland in zijn geheel;
4. Het Landelijk Gebied.

In de gebieden 1 en 2 gelden slechts welstandscriteria voor de voor- en zijkant van hoofdgebouwen. Achterkantsituaties zijn hier welstandsvrij. De overige gebieden in de gemeente zijn volledig welstandsvrij. Deze gebieden bestaan voor het merendeel uit woonwijken van na de 50-er jaren van de vorige eeuw en bedrijventerreinen. De bebouwing in deze gebieden heeft een meer neutrale kwaliteit en draagt in veel mindere mate bij aan het karakteristieke beeld en de ruimtelijke identiteit van de gemeente. Soms is een beeldkwaliteitsplan van kracht. Dan gelden uiteraard wel eisen van welstand. Bij nieuwe ontwikkelingen kan een afweging worden gemaakt of een dergelijk plan wordt opgesteld. Voor het voorliggende plan is een beeldkwaliteitsplan, Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan, opgesteld dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de feitelijke onderzoeken.

4.2 Bodem

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

Met betrekking tot eventuele bodem- en grondwatervervuiling kan worden opgemerkt dat in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning om een bodemonderzoek wordt gevraagd.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan leidt het aspect bodem niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie

De door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart geeft aan in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Uit de kaart blijkt dat voor het overgrote deel van het plangebied op basis van geologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten, een lage archeologische verwachting geldt. Het opnemen van een aanlegvergunningplicht in de bestemmingsplanvoorschriften kan daarom achterwege blijven. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Alleen indien er bij het bouwrijp maken van het plangebied iets archeologisch waardevols wordt gevonden, moet dit worden gemeld bij het bevoegd gezag.



Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Water

In de Nota Ruimte (2006) zijn de drietrapsstrategieën vastgelegd voor:

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

De waterparagraaf maakt inzichtelijk hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen binnen het plangebied voor de voorliggende bestemmingsplanwijziging. Hoe wordt in dit plangebied omgegaan met water en op welke wijze draagt de inrichting bij aan veiligheid, voldoende water en schoon water.

Proces van de Watertoets

Aan de hand van de beslisboom (figuur 1 blz. 14) uit het Waterkader van het Waterschap Zuiderzeeland (januari 2007) volgt voor het voorliggende plan de reguliere procedure.

Beschrijving van het watersysteem:

1. Veiligheid/Waterkeringen

Het plan ligt niet binnen de kern-, vrijwarings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering. Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

2. Voldoende Water

Wateroverlast

Na sloop van de Zeeuwse boerderij ten behoeve van de bouw van de twee vrijstaande woningen blijft de toename van het verhard oppervlak onder de ondergrens van 750 m². Door het niet overschrijden van deze ondergrens is ten aanzien van de wateropgave geen compensatie vereist.

Goed functionerend watersysteem

Het bestemmingsplan Ens, Drietorensweg 26 ligt in het beheergebied van de Hoge Afdeling. Het streefpeil voor zowel de zomer- als de winterperiode is -4.50 m NAP. De bestaande maaiveldhoogte wijzigt niet, waardoor de bestaande drooglegging intact blijft.

3. Schoon water

Goede structuur diversiteit

Bij de inrichting van het bestaande watersysteem wordt gestreefd naar het behouden van een ecologisch gezond watersysteem.

Goed omgaan met afvalwater

Het perceel Drietorensweg 26 valt binnen de bebouwde komgrens van Ens. Voor alle percelen binnen de bebouwde komgrens geldt een gemeentelijke verplichting voor aansluiting op de riolering. Door middel van een aan te leggen drukriolering wordt het vrijkomend stedelijk afvalwater uit het plangebied afgevoerd.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het af te voeren regenwater blijft na sloop van de boerderij voor de twee nieuw te bouwen woningen plaatsvinden naar de bestaande kavelsloot. De bestemmingsplanwijziging is niet van invloed op de bestaande oppervlaktewaterkwaliteit.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het aspect ecologie. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, 20 april 2012).

Indien het verwijderen van de beplanting (ten behoeve van het uitdunnen) en het slopen van de schuur buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

Aanbevolen wordt om minimaal 50% van de groeiplaats van daslook in de toekomstige situatie te handhaven. Hierdoor blijft de gunstige staat van instandhouding van de soort ter plaatse gewaarborgd.

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde. Nader onderzoek wordt eventueel geadviseerd tijdens het broedseizoen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande leidt het aspect ecologie niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

De nieuwbouw van de woningen vindt plaats op dezelfde plek, respectievelijk dezelfde rooilijn van de weg. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder kan dit onderzoek achterwege blijven voor deze locatie.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

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.

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 langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden,

ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. 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 NO₂ en PM₁₀. 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.

Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In de omgeving directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Aangezien de invloed op het aantal verkeersbewegingen dermate gering is, vormt dit geen probleem. Het plangebied is goed bereikbaar. De ontsluiting van het plangebied is geregeld door middel van een tweetal bestaande dammen.

Het parkeren vindt plaats op eigen erf. Hier is meer dan voldoende ruimte voor parkeren bij de woningen.

Conclusie

De verkeerskundige aspecten leveren geen problemen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, welke onder de werking van het Bevi vallen. Dit betekent dat geen beperkingen worden opgelegd aan het bestemmingsplan door risicovolle inrichtingen. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Uit het ontwerp van het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen alsook de in het bestemmingsplan gelegen wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. heeft. Ens vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico. Voorts blijkt uit het ontwerp van het Basisnet Water dat er geen wateren in de directe omgeving van Ens zijn die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Conclusie

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

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

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen leidt niet tot een belemmering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast waarbij de drempelwaarden indicatief zijn geworden en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn uitgebreid. Het indicatief worden van de drempelwaarden betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of de activiteiten ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Een m.e.r. is verplicht bij bestemmingsplannen indien de activiteiten in het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden, zodat een passende beoordeling nodig is en/of het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een besluit m.e.r.(-beoordeling) verplicht is. Dit is niet het geval.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben en dat wordt voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving. Gezien de afwezigheid van de noodzaak tot nader onderzoek van de verschillende milieuaspecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Algemeen

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Deze wet voegt diverse stelsels samen, opdat een samenhangende beoordeling van activiteiten mogelijk is in één procedure die leidt tot één besluit: de omgevingsvergunning.

Ingevolge die wet is ook een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) uitgevaardigd waar ten aanzien van daarbij aan te wijzen activiteiten geen verbod geldt. Die AMvB (Besluit omgevingsrecht) kan worden gezien als een opvolger van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken.

Dit bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van bovengenoemde regelgeving met begripsbepalingen (onder andere achtererfgebied) en regels met betrekking tot vergunningvrij bouwen en gebruik.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe worden dan afwijkingsbepalingen (voorheen: ontheffingsbepalingen) opgenomen.

De bevoegdheid om af te wijken van bepaalde normen is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient het betreffende bevoegd gezag bij afwijkingen de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen zorgvuldig te vergaren.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In Hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In Hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

In Hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel (titel van het plan) aan de orde.

Nadere toelichting op de regels

Tuin

De gronden die zijn gelegen voor de woningen hebben de bestemming Tuin gekregen. Uitgangspunt is dat daar geen gebouwen worden opgericht, doch met afwijking kan worden toegestaan dat bouwwerken als erkers en entreepartijen worden gebouwd. Tevens is het middels afwijking van de gebruiksregels mogelijk dat de gronden ten dienste van wonen worden gebruikt.

Bos

De bestemming bos regelt de erfbepanting rondom het erf en vormt een omarming van de woonbebouwing. Binnen de bestemming mogen alleen andere-bouwwerken worden opgericht.

Wonen

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. Gelet op de definitie van woonhuizen is sprake van gebouwen die slechts één woning omvatten. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' is tevens geregeld dat groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn bestemd.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Onder bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwen, aan- en uitbouwen, alsmede bouwwerken met een dak begrepen.

Een bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als slaapkamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd. Voor vrijstaande objecten geldt dat zelfstandige bewoning wordt aangemerkt als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Voor mantelzorg geldt een speciale regeling (algemene gebruiksregel).

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, per bouwvlak één woning. Om stedenbouwkundige redenen zijn bouwaanduidingen zijn aangegeven (zie ook hoofdstuk 2). Voorts zijn regels gesteld voor onder andere de maximale hoogtes, de breedte van woningen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Voor de hoofdgebouwen is een maximaal volume meegegeven per woongebouw. Tevens is de nokrichting vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. In deze situatie is sprake van een particulier initiatief. De kosten die verbonden zijn aan de planherziening en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de particulier.

Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt derhalve achterwege gelaten. De initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het hier gaat om een economisch uitvoerbaar plan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt beschreven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 augustus 2012 voor een periode van 6 weken, voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Op 19 september 2012 heeft er een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Bij deze bijeenkomst zijn geen belangstellenden verschenen.

Het plan is daarnaast op 23 augustus 2012 voor vooroverleg aangeboden aan Provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en de VROM-Inspectie. Alleen van Waterschap Zuiderzeeland is op 28 september 2012 een vooroverlegreactie ontvangen, waarin het Waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ens, Drietoersweg 26 van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00525-ON01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlage(n);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

de in Bijlage 2 Lijst van 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;

1.6 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;

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 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;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.23 eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.24 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 hoofdgebouw:

het gebouw, of gedeelte daarvan, op een perceel dat gelet op de bestemming en uiterlijke verschijningsvorm het belangrijkste is;

1.27 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, dan wel de lengte van een bouwperceel, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;

1.28 onderkomens:

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.29 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.30 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.32 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.33 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

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 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. (hoog)opgaande afscherpende beplanting;
- c. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere-werken;
- f. voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van het verwijderen van houtopstanden in de erfsingel, zoals aangegeven in Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan, zonder een omgevingsvergunning.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbijbehorende:
- b. andere-werken;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daarbijbehorende:

b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

d. andere-werken;

e. tuinen, erven en paden;

f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

g. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer dan één woonhuis mag worden gebouwd;

b. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding '**maximum volume (m3)**' mag de inhoud niet meer bedragen dan de aangegeven inhoud;

c. een hoofdgebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;

d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;

e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

f. de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;

g. de nokrichting is haaks op de weg, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**nokrichting**' een nokrichting evenwijdig aan de weg geldt.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende bepalingen:

a. een bijbehorend bouwwerk dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;

c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;

d. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 150 m² voor het grootste bijbehorende bouwwerk en een maximum van 100 m² voor het kleinste bijbehorende bouwwerk;

e. voor bijbehorende bouwwerken die onderdeel vormen van het hoofdgebouw gelden de voor het hoofdgebouw geldende goot- en bouwhoogte;

f. de goothoogte van andere bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen;

g. de bouwhoogte van andere bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 20%.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggemasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte.

5.3.2 Geoorloofd gebruik

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

- a. een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, mits:
 - 1. 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, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
 - 2. de uitstraling van de woning intact blijft;
 - 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - 5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 - 6. de activiteit uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - 7. in geval van een bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 2 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruik

1. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
2. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning.

7.2 Strijdig gebruik

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

1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
3. omzetting of verkamering van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
4. gronden als staanplaats voor onderkomens;
5. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eis

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken

11.1 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.

11.2 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%.

11.3 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 12 Overgangsrecht gebruik

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 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 13 Slotregel

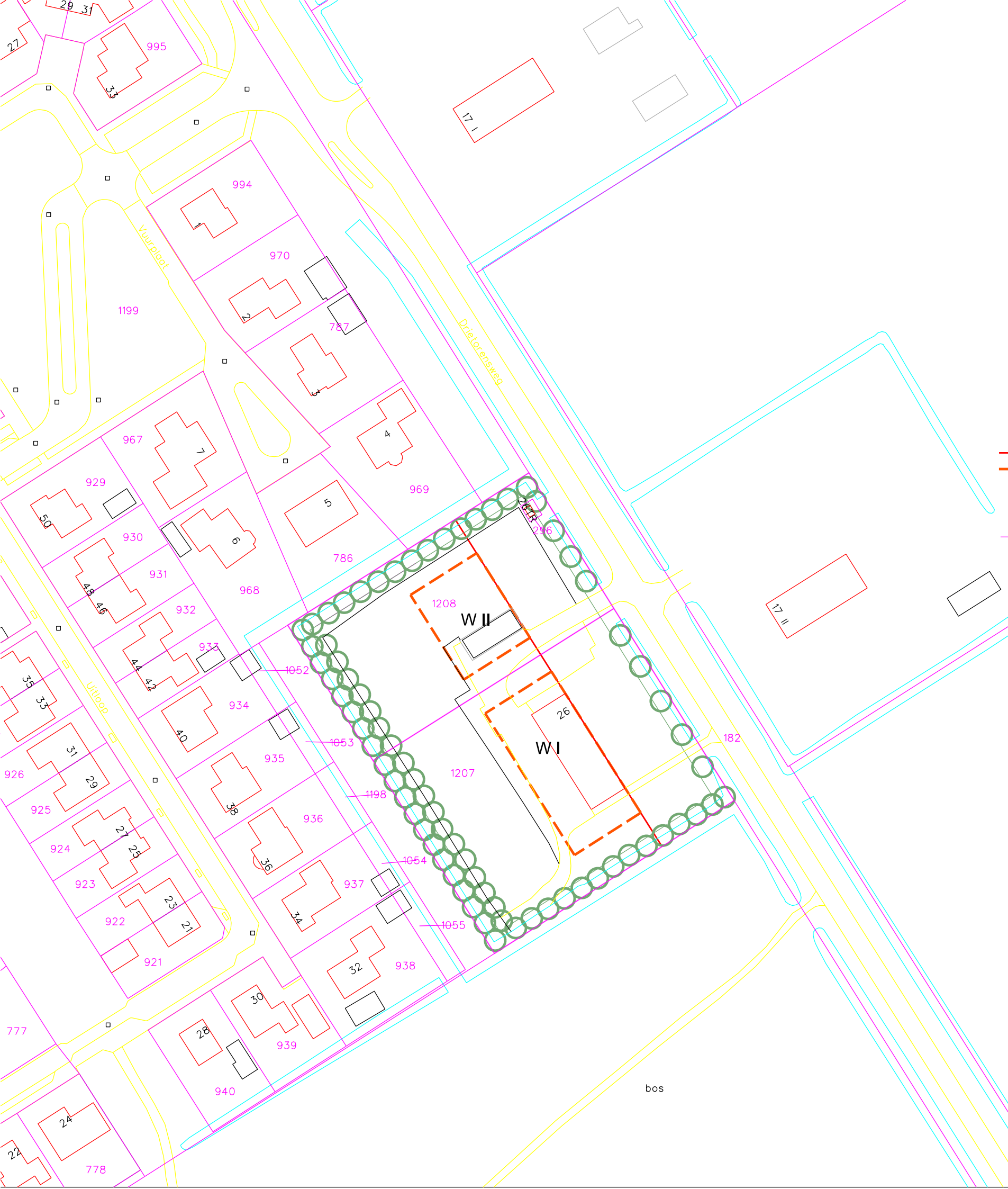
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Ens, Drietoersweg 26**.

juli 2013.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan



LEGENDA

Bestemming Wonen - Specifieke vorm van wonen (landelijk wonen in een woonkern)

W I maximaal aantal wooneenheden 1
 gh maximaal 3,5m
 bh maximaal 10m
 inh maximaal 900m³
 opp bijgeb maximaal 150m²
 nokrichting parallel aan de drietoerensweg

W II maximaal aantal wooneenheden 1
 gh maximaal 3,5m
 bh maximaal 10m
 inh maximaal 600m³
 opp bijgeb maximaal 100m²
 nokrichting haaks op de drietoerensweg

W I en W II
 erfafscheid. tussen de percelen, voor de voorgevelrooilijn 1m, rest 2m
 erf singel rondom, minimaal 6 meter breed aan de achterkant van de singel en
 minimaal 4 meter breed aan de overige zijden van het erf, waarbij in de
 voorzijde wat uitgedund wordt

- rooilijn
- - - bebouwingsvlak
- groensingel en onderbeplanting
- kadastrale lijn(en)

STEDENBOUWKUNDIG PLAN-concept behorend bij
 BEELKWALITEITSPLAN DRIETOERENSWEG 26, ENS
 "een stukje landelijk gebied in een woonkern"
 datum 15-05-2012 / 04-06-2012
 getekend zrm

Bijlage 2 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

DRIETORENSWEG 26

een stukje landelijk gebied in een woonkern



BEELDKWALITEITSPAN DRIETORENSWEG 26, ENS
Ontwerp 05-02-2013

Inleiding

Drietorensweg 26 is een locatie aan de rand van het dorp Ens grenzend aan het landelijk gebied van de Noordoostpolder. Op deze plek is de wens ontstaan om de bestaande bebouwing te slopen en twee nieuwe afzonderlijke woningen terug te bouwen. De karakteristieke en de waardevolle elementen van de locatie vragen om een zorgvuldige herinrichting van het erf. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de aanwezige karakteristieken en is het instrument om het gestelde ambitieniveau te kunnen realiseren. Daarnaast biedt een beeldkwaliteitsplan bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen en/of investeringen.



Uitgangspunten

Algemeen:

Drietorensweg 26 was van oorsprong een erf in het buitengebied maar is door de groei van het dorp een karakteristieke schakel geworden tussen de woonkern van Ens en het landelijk gebied van de Noordoostpolder.

Kenmerken Noordoostpolder

De Noordoostpolder heeft een lange voorgeschiedenis. Eeuwen lang heeft de Zuiderzee Nederland veel goeds gebracht maar kon tegelijkertijd ook heel hard toeslaan met grote schade op zowel zee als op land als gevolg. In de 17^e eeuw ontwikkelde Hendric Stevin, waterbouwkundig ingenieur, een plan om de Zuiderzee te temmen. Dit plan is echter nooit uitgevoerd maar heeft wel anderen geïnspireerd om tot het definitieve, technisch en financieel uitvoerbare, inpolderingsplan van Dr. Ir. C. Lely te komen.

Het doel van Lely was een grotere veiligheid tegen overstromingen, een betere waterhuishouding en de vergroting van de werkgelegenheid en de voedselvoorziening.

Met het aannemen van de Zuiderzeewet begin 20^e eeuw kwam de Dienst der Zuiderzeewerken tot stand. Er werd begonnen met de inpoldering van de Wieringermeerpolder en vervolgens met de aanleg van de afsluitdijk waardoor de Zuiderzee ophield met bestaan en het IJsselmeer werd geboren. Dit was het begin van de totstandkoming van alle polders waaronder ook die van de Noordoostpolder. De inpoldering werd tussendoor verstoord door economische problemen in die tijd alsook door de oorlog maar werd uiteindelijk doorgezet en kon men beginnen met het sluiten van de dijk aan de Overijsselse kant en het droogmalen.

1942 viel de Noordoostpolder droog, het nieuwe land werd in een snel tempo ontgonnen, ingericht en tot ontwikkeling gebracht volgens het op de tekentafel ontworpen plan. Dit plan, het polderconcept, is opgebouwd volgens Delfts traditionalistische stijl waar Delfts hoogleraar ir. Marinus Jan Granpré Molière voorman van was. Het polderconcept bestaat uit vier, nog steeds, herkenbare ontwerpprincipes; inrichting is hiërarchisch (nederzettingen, de wegen en de waterlopen), inrichting is concentrisch op alle schaalniveaus (Emmeloord, dorpen en boerderijerven), verkaveling volgt modulair systeem op basis van een standaardkavel (300mx800m), de inrichting reageert op de ondergrond (bodem) en de omgeving (plek-/functiebepalend).

Belvédère

De Noordoostpolder is aangewezen als Belvédère gebied. Belvédère oftewel 'behoud door ontwikkeling' staat voor een ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie. Daarbij wordt gekeken hoe de cultuurhistorie en de ruimtelijke ontwikkelingen gecombineerd kunnen worden waardoor de cultuurhistorie de ruimtelijke ontwikkeling kan versterken en tegelijkertijd een ruimtelijke ontwikkeling bijdrage kan leveren aan het behoud van het erfgoed.

Structuur

De ontwerpprincipes en de karakteristieke elementen zijn herkenbaar op verschillende schaalniveaus zo ook op de schaal van een individueel erf.

Bij de situering van de boerderijerven werden enkele vaste principes gehanteerd. De erven liggen aan de weg in een hoek van de kavel en zijn 80 of 100 meter bij 100 meter groot. Ze liggen solitair of in clusters van maximaal 4 bijeen.



Het rechthoekige erf is omgeven door een windsingel van 3-7 meter breed die zich opent naar de weg en soms naar het land. De inritten waren oorspronkelijk gemarkeerd door witte dampalen. Het ritme van groene clusters ook wel "groene eilanden" genoemd is essentieel voor het landschap van de polder.

Er werden verschillende boerderijtypen toegepast. Het woonhuis werd meestal tegen het schuur/stal aangebouwd behalve bij de montageboerderijen. Daar staan de woningen los van de schuur of zijn er met een tussenlid mee verbonden. De bezonning van het woongedeelte moest optimaal zijn en was bepalend voor de oriëntatie van de bebouwing.

Bebouwing

De bebouwing in het buitengebied bestaat uit boerderijen, landarbeiderswoningen en tuinderswoningen. Er zijn verschillende typen boerderijen te onderscheiden. Drietorensweg 26 is een voorbeeld van een oorspronkelijke boerderijbebouwing genaamd "langgevelboerderij". Deze boerderijen werden gebouwd bij bedrijven die kleiner waren dan de standaardkavel van 24 hectare. Ze kenmerken zich doordat de schuur en de boerderijwoning onder één kap zijn samengebracht. De boerderijen kunnen in drie typen worden onderverdeeld:

1. Akkerbouwbedrijven, de gebouwen zijn 10 meter breed en voorzien van een zadeldak. Sommige boerderijen hebben rechte topgevels, anderen wolfseinden. Ze vertonen verwantschap met de Brabantse langgevelboerderijen.
2. Boerderijen met een schuur die bestaat uit een hoofdgebouw met een aangebouwde vleugel. Het gaat om (melk)veehouderijen. De woning bevindt zich voor in het hoofdgedeelte, hierachter bevindt zich een dwarsdeel. Dit type heeft vaak een kapberg bij de boerderij.
3. De derde groep is gebaseerd op de Friese kop-romp boerderij met een centrale as, een langsdeel en aan één zijde de stallen. Er zijn kleine bijgebouwen zoals een varkensstal of een wagenberging.

De boerderijen zijn met traditionele materialen gebouwd. De gevels zijn oorspronkelijk van rode baksteen, de dakpannen rood gebakken. Soms zijn er houten topgevels.

Karakteristieken

Drietorensweg 26 is een bijzondere locatie door haar:

- Identiteit

Identiteit als karakteristieke schakel tussen de woonkern van Ens en het landelijk gebied van de Noordoostpolder, identiteit als een groen eiland, de structuur van het erf, de windsingel oftewel "de groene mantel", kenmerkende bebouwing, karakteristiek materiaal gebruik. Dit alles heeft een sterke referentie aan historie en zorgt voor eenheid en herkenbaarheid.





- Belevingswaarde

De aanwezigheid alsook de schaal en vormgeving van groene erven zorgt voor unieke beleving vanaf de openbare ruimte en maakt de plek afleesbaar. De "groene" erven zijn een onmisbaar element in de beeldkwaliteit die kenmerkend is voor de Noordoostpolder.

Beeldkwaliteit en criteria

Behouden

-De schakel tussen de kern en het landelijk gebied, afleesbare opstap vanaf de kleinschalige kernelementen naar het grootschalige landelijk gebied.

Versterken

-Ruimtelijke kwaliteit middels een ruimtelijke ontwikkeling van deze tijd gecombineerd met ingrediënten van het erfgoed.

Ontwikkelen

-Drietorensweg 26 is een gevolg van doorontwikkeling, een voorloper op de toekomst en een belangrijk voorbeeld voor 'behoud door ontwikkeling'.

-Opsplitsing perceel: opsplitsing in twee kadastrale percelen is stedenbouwkundig verantwoord. Dit versterkt de afleesbaarheid van de opstap vanaf de kleinschalige kernelementen naar het grootschalige landelijk gebied.

-Nieuw initiatief: het nieuw initiatief middels restauratie, renovatie en/of in combinatie met verantwoorde nieuwbouw tot stand brengen.

-Nieuwbouw: bij nieuwbouw moet men de bijzondere elementen in acht nemen, zoals in beeldkwaliteitsplan beschreven. Nieuwbouw dient een meerwaarde en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan de locatie.

-Groene singel: door de opsplitsing in twee kadastrale percelen wordt de gebruiksschaal per perceel kleiner waardoor het verantwoord is om de "groene mantel" alsook de bouwmassa naar verhouding terug te brengen. Voor de juiste maten wordt verwezen naar het bestemmingsplan en de bestemmingsplankaart.

Situatie

-Perceel is en blijft in de lijn van het oorspronkelijke en omringende landschap en kent een rechthoekige opzet.

-Oorspronkelijke/bestaande situering/oriëntatie van de bebouwing wordt gehandhaafd.

-Karakteristieke groene singel wordt behouden.

-Erfinrichting: parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte en/of achter de groene mantel. Inritten accentueren, in verband met historie, herkenbaarheid en verkeersveiligheid.

Vormgeving

-Rechthoekig plattegrond.

-Het hoofdgebouw inclusief de bijbehorende bouwwerken die onderdeel vormen van het hoofdgebouw vormen één volume.

-Handhaven royale dakoverstekken aan alle zijden.

-Zadeldak, dakhelling zoals in de bestemmingsplanregels en/of -kaart aangegeven.

-Eenheid in structuur en vormgeving: herkenbare verhoudingen en vormen in stand houden/toepassen.

-Bebouwing is ingetogen, straalt eenvoud, rust maar ook kracht uit. Nieuwbouw of delen ervan zijn geen kopie van het bestaande ze zijn van deze tijd maar wel in harmonie met het bestaande en haar directe omgeving.

DRIETORENSWEG 26

een stukje landelijk gebied in een woonkern

-Bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak en achter de voorgevel te worden gebouwd, zoals in de bestemmingsplanregels en/of –kaart aangegeven.

Detailering, kleuren en materialen

- Materiaalgebruik: baksteen, dakpannen, hout en glas.
- Accentueren van dakgoot en gevelopeningen.
- Gedekt natuurlijke kleuren.

Beeldmateriaal ter inspiratie



Gemeente Noordoostpolder
Z. Rexha Marošlić, Stedenbouwkundige

