gemeente
NOORDOOSTPOLDER

BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED, UITERDIJKENWEG 45 te MARKNESSE

BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED, UITERDIJKEWEG 45 te MARKNESSE

www.sgf-advies.nl

06-22 31 99 55

Oktober 2016

BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED, UITERDIJKENWEG 45 te MARKNESSE

TOELICHTING

Inhoud

1. Inleiding 5

1. 1 Aanleiding 5

1. 2 Doelstelling 5

1.3 Leeswijzer 5

2. Planbeschrijving 6

2.1 Ligging plangebied 6

2.2 Huidige planologische situatie 7

2.3 Toekomstige situatie 9

3. Beleidskader 12

3.1 Rijksbeleid 12

3.2 Provinciaal beleid 13

3.3 Gemeentelijk beleid 14

4. Omgevingsaspecten 17

4. 1 Milieuzonering 17

4.2 Geluid 18

4.3 Luchtkwaliteit 18

4.4 Ecologie 19

4.5 Archeologie 20

4.6 Cultuurhistorie 21

4.7 Water 22

4.8 Externe veiligheid 23

4.9 Bodem 24

4.10 Verkeer 25

4. 11 Kabels en leidingen 26

5. Juridische toelichting 27

5.1 Algemeen 27

5.2 Toelichting op de regels.....27

6. Uitvoerbaarheid 28

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28

6.2 Economische uitvoerbaarheid.....29

Bijlagen
Wateradvies
Beplantingsplan

1. Inleiding

1. 1 Aanleiding

Het perceel Uiterdijkenweg 45 te Marknesse ligt aan de oostkant van de Noordoostpolder nabij het 'oude land'. Op dit perceel was sinds 2007 het lavendelbelevingscentrum 'Viva Lavandula' gevestigd. Het college heeft voor de vestiging van het lavendelbelevingscentrum met horeca ten dienste van extensieve recreatie als nevenfunctie van het agrarisch bedrijf een vrijstelling verleend. De maximale oppervlakte van deze nevenfunctie was maximaal 100m².

Sinds 29 oktober 2014 is de heer Van Heugten eigenaar van het perceel. De heer Van Heugten heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Noordoostpolder om de bestemming van het perceel te wijzigen. De wijziging van de bestemming is noodzakelijk om de voorgenomen activiteiten mogelijk te maken. De familie Van Heugten woont in de bedrijfswoning op het perceel. De familie Van Heugten is voornemens om het perceel Uiterdijkenweg 45 te gebruiken voor recreatieve evenementen, activiteiten met betrekking tot kunst en cultuur, zoals exposities en kleinschalige concerten. In de toekomst biedt het perceel mogelijk ook gelegenheid voor trouw- en uitvaartceremonies of voor opleidingen of trainingen. De naam van de nieuwe locatie wordt 'Boerderijherberg Lavandula'. De gemeente Noordoostpolder heeft op 21 april 2015 besloten in principe mee te werken aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar de bestemming 'Recreatie'. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling ten behoeve van het perceel Uiterdijkenweg 45 te Marknesse waarmee het perceel de bestemming 'Recreatie' wordt toegekend.

1. 2 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan kan worden samengevat als het treffen van een juridisch planologische regeling om de voorgenomen recreatieve activiteiten met ondergeschikte horeca mogelijk te maken op het perceel Uiterdijkenweg 45 te Marknesse.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het plangebied gegeven, waarbij is ingegaan op huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en is een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geschetst. Hierbij is ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De resultaten van ter inzage en overleg zullen later als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het perceel Uiterdijkenweg 45 te Marknesse ligt aan de oostrand van de Noordoostpolder. Het perceel wordt ontsloten via de Uiterdijkenweg die bij de rotonde aansluit op de N333, de Steenwijkerweg.

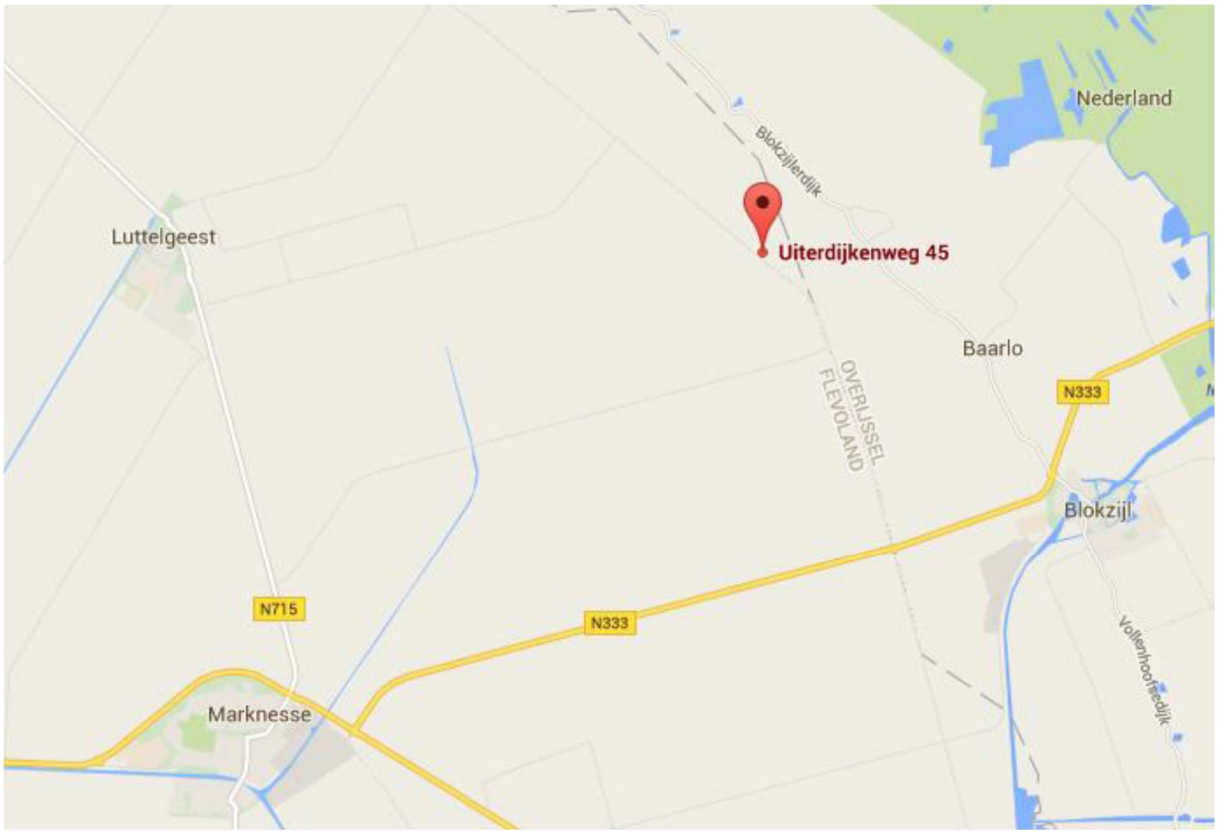

Fig. 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing maps)

Op het perceel Uiterdijkenweg 45 was voorheen het lavendelbelevingscentrum 'Viva Lavandula' in combinatie met een grandcafé gevestigd. Ten behoeve van het belevingscentrum is de bestaande boerderij verbouwd tot een accommodatie.

Onderhavig bestemmingsplan is alleen gericht op het perceel Uiterdijkenweg 45 en de direct buiten het bebouwingsvlak gelegen gronden die in de feitelijke situatie al deel uit maken van het perceel, maar die nog niet als zodanig bestemd zijn. Het productiegebied dat onderdeel was van het lavendelbelevingscentrum is geen onderdeel van de nieuwe activiteiten op het perceel. Het productiegebied is afzonderlijk verkocht en wordt overeenkomstig de agrarische bestemming gebruikt.

Fig. 2. De ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende percelen (bron: Google maps)

2.2 Huidige planologische situatie

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in de beheersverordening 'Landelijk Gebied'. De beheersverordening continueert de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004'. Op grond van het beheersverordening 'Landelijk Gebied' heeft het perceel Uiterdijkenweg 45 de bestemming 'agrarisch gebied'. De gronden voor deze bestemming aangewezen zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid.
In deze bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor ander gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bebouwingsvlak. Deze vrijstelling geldt uitsluitend voor nevenactiviteiten zoals onder andere het bieden van overnachtingsmogelijkheid, horeca, kunstnijverheid en/of een educatief centrum gericht op landbouw en/of natuur. Voorwaarde is dat de oppervlakte van een dergelijk gebruik niet meer mag bedragen dan 100m².

In figuur 3 is een uitsnede van de plankaart van het perceel met de geldende bestemming 'agrarisch gebied' weergegeven.

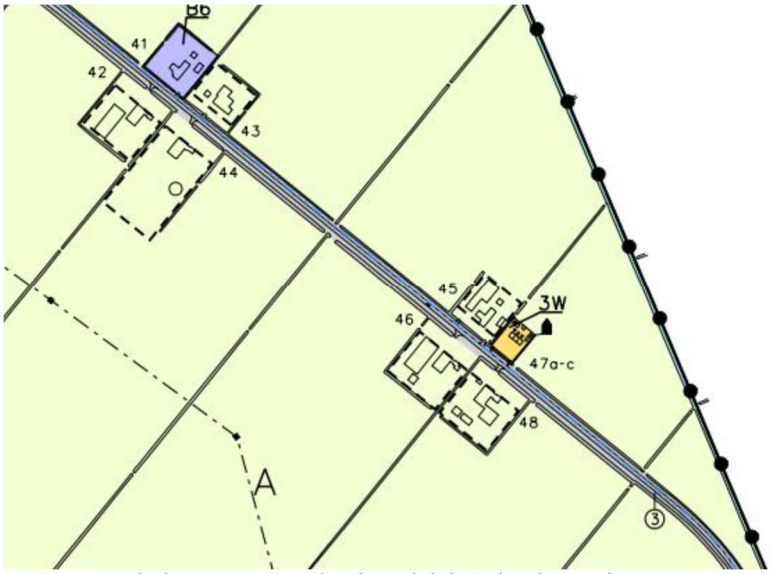

Fig. 3: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004'

Het college heeft ten behoeve van de nevenactiviteiten vrijstelling verleend voor het gedeeltelijk veranderen van de veestal in een Lavendel centrum in de vorm van een theehuis/winkel. Met het verlenen van deze vrijstelling is tevens toestemming gegeven voor de vestiging van een horecafunctie ten behoeve van extensieve recreatie voor de bezoekers van het lavendel belevingscentrum. Voor de bereikbaarheid van het Lavendelcentrum is aan de noordwestzijde van perceel een ontsluitingspad aangelegd met parkeerplaatsen.

Fig. 4: lucht foto van lavendelbelevingscentrum Viva Lavandula (Bing-maps)

Op de luchtfoto in figuur 4 is te zien hoe het perceel en omliggende gronden in gebruik was als lavendelcentrum. Met de rode omlijning is het bestaande bebouwingsvlak, conform het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied, aangegeven. Met de blauwe omlijning is het nieuwe erf aangegeven.

2.3 Toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om het recreatieve gebruik van alle bij het bedrijf betrokken gronden planologische te regelen. Het perceel zal worden gebruikt voor besloten, georganiseerde evenementen voor particulieren en bedrijven. Ook zullen op het perceel activiteiten op het vlak van kunst en cultuur plaatsvinden. In de toekomst kan het karakter van het perceel uitgroeien naar een retraitecentrum waarbij de mogelijkheid wordt geboden om enkele dagen te verblijven op het perceel.
Daarnaast wordt het perceel ook gebruikt kunnen worden als trouw- en uitvaartceremonies. Het perceel ligt aan de oostrand van de Noordoostpolder. De tot accommodatie verbouwde boerderij is zeer geschikt voor een gebruik als rouw- en trouwlocatie inclusief de ceremonies. De activiteiten op het gebied van kunst en cultuur bestaan uit exposities en besloten kleinschalige en/of themagerichte concerten.

Ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het perceel is geen grootschalige verbouwing of nieuwbouw nodig. Ten behoeve van het lavendelbelevingscentrum 'Viva Lavandula' is het erf al uitgebreid. De uitbreiding is destijds gerealiseerd ten behoeve van de agrarische activiteiten, zoals het ontsluitingspad van het erf en een lavendelproefveldentuin. Het parkeerterrein en het ontsluitingspad wordt nu onderdeel van 'Boerderijherberg Lavandula'. In feite is er nu sprake van een erfvergroting ten behoeve van de recreatieve functie. Conform artikel 5.10.2 van de Structuurvisie Noordoostpolder is een erfuitbreiding van een voormalig agrarisch perceel mogelijk. De bestaande inrichting van het erf en de bebouwing biedt voldoende mogelijkheden en wordt verdere uitbreiding van het erf niet voorzien. De oorspronkelijke erfbeplanting is nog voor een groot deel aanwezig. Een deel van de eerdere uitbreiding ligt buiten de oorspronkelijke erfbeplanting, voor een goede landschappelijke inpassing zal een nieuwe beplanting langs het ontsluitingspad worden aangeplant. Ook aan de achterzijde van het erf zal nieuwe beplanting aan de bestaande erfbeplanting worden toegevoegd om een volwaardige erfsingel te realiseren. Voor de trekkershutten wordt de eis van 6m tussen beplanting en bouwwerken losgelaten. De bebouwing op het perceel moet binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. De oppervlakte aan bebouwing, exclusief de trekkershutten, mag niet meer bedragen dan 1.300m². De voorgenomen activiteiten op het perceel hebben voor het overige geen ongewenste landschappelijke effecten. Wellicht dat in de toekomst de bestaande ligboxenstal vervangen moet worden. Op het perceel zijn nu 100 haakse parkeerplaatsen aangelegd waarbij aan weerszijden van het toegangspad geparkeerd kan worden. Na de aanleg van de erfsingel kan aan de noordzijde van het toegangspad langs geparkeerd worden. Dan biedt het perceel ruimte voor 76 auto's. Bij grote evenementen of ceremonies kan op het naastgelegen perceel geparkeerd worden. Hier wordt een groenstrook gehuurd waar 84 auto's geparkeerd kunnen worden. Het perceel biedt daarmee voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers en ontstaan er geen ongewenste

verkeerskundige effecten. De accommodatie is zodanig ingericht dat er geen twee evenementen gelijktijdig kunnen plaatsvinden.

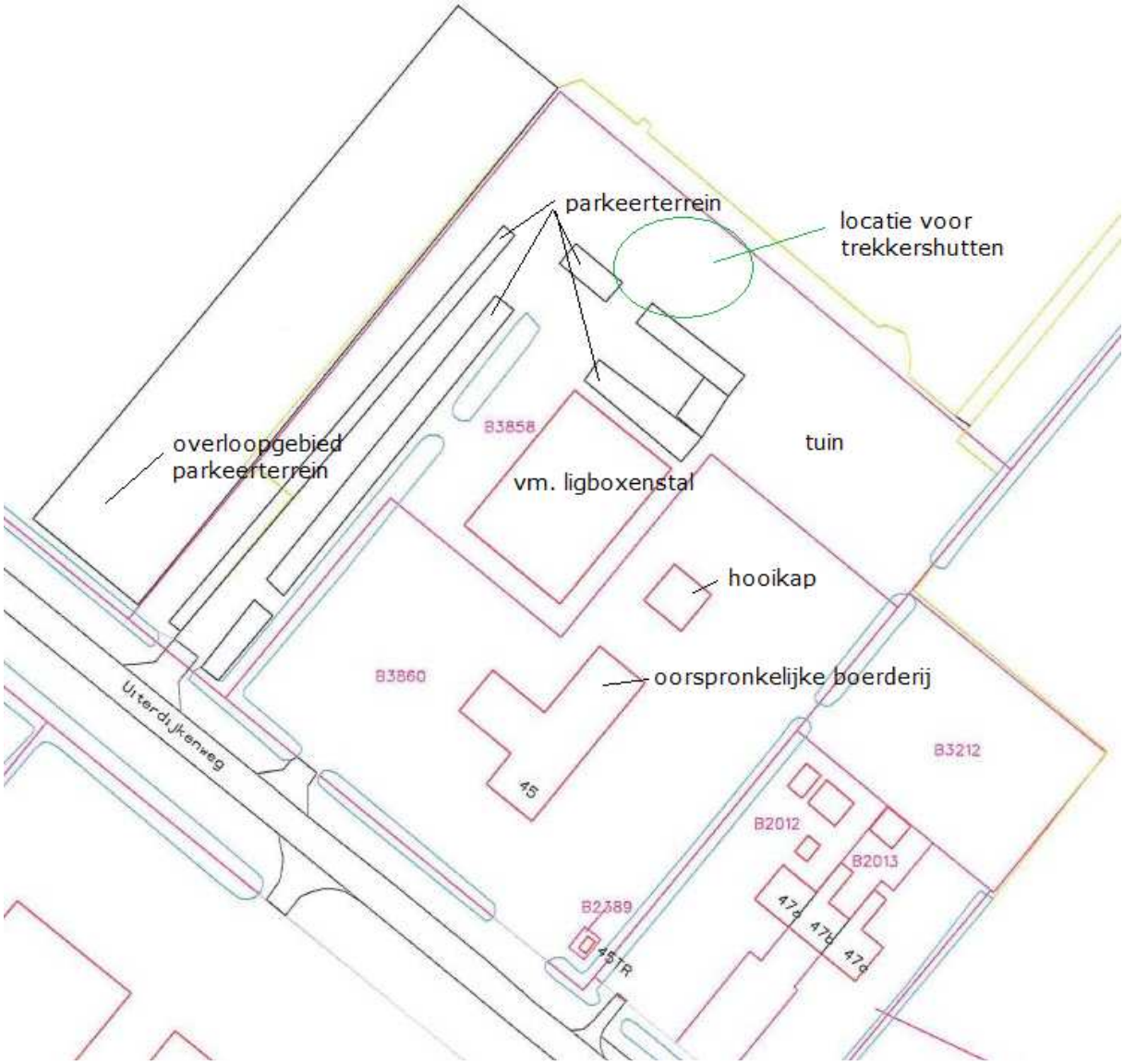

Fig. 5: schets van de erfsituatie

In figuur 5 is de erfsituatie weergegeven. Het perceel is kadastraal gesplitst, maar onderhavige bestemmingsplan is voor het gehele perceel van toepassing.

In de toekomst wordt de bestaande ligboxenstal mogelijk vervangen door een kleinere loods en een groepsaccommodatie voor maximaal 50 personen. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen zal daardoor niet toenemen. Het bestemmingsplan maakt tevens een Bed & Breakfast mogelijk, waarvoor een afwijking is opgenomen in de regels. Het achterste deel van het perceel, grenzend aan het agrarisch productiegebied is, en wordt ook in de toekomstige situatie, ingericht als tuin.

Op dit gedeelte van het perceel worden in de toekomst een aantal trekkershutten geplaatst, die onder andere door de bezoekers van het retraitecentrum gebruikt kunnen worden.

In het verlengde van de boerderij staat een hooikap die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt.

Fig. 7: bestaande hooikap

In de meest noordelijke hoek van het perceel zal een uitkijktoren worden opgericht. Vanuit deze toren heeft men een mooi zicht op het 'oude land' en in de zuidelijke hoek wordt een paal geplaatst voor een ooievaarsnest.

'Boerderijherberg Lavandula' wordt gerealiseerd op het bestaande erf en in de bestaande bebouwing. De bestaande erfsingels als afscherming van het erf worden niet aangetast. Aan de noordwestkant langs het toegangspad en het parkeerterrein wordt een nieuwe natuurlijke erfafscheiding gerealiseerd ter afscherming van het perceel.

3. Beleidskader

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de Minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectieve 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 faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functieverandering van een voormalig agrarisch perceel. Met uitzondering van het realiseren van een aantal trekkershutten is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling in de vorm van bouwen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden die doorlopen moeten worden.

Trede 1: is er een regionale behoefte?
Het perceel Uiterdijkenweg 45 ligt aan de oostzijde van de Noordoostpolder en grenst aan het 'oude land'. De oostzijde van de Noordoostpolder is in de Structuurvisie aangewezen voor recreatie. Het realiseren van de boerderijherberg Lavandula voorziet in een behoefte.

Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
Het bestaand stedelijk gebied ligt op grote afstand, daarnaast is er met uitzondering van het realiseren van trekkershutten geen sprake van stedelijke ontwikkeling omdat in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.
De ontsluiting van het perceel is goed en leidt niet tot overlast of overbelasting van de bestaande infrastructuur.

Het betreft hier een ontwikkeling in het landelijk gebied waarbij, met uitzondering van het realiseren van een aantal trekkershutten, gebruikt wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een wijziging van het gebruik van de bestaande bebouwing mogelijk en voorziet in de bouw van een aantal trekkershutten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Op basis van de in de Handreiking Ladder voor stedelijke vernieuwing opgenomen begripsbepaling voor stedelijke vernieuwing, kan gesteld worden dat de ladder voor stedelijke vernieuwing niet van toepassing is. Een stedelijke vernieuwing is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Geen van deze ontwikkelingen wordt met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2006
In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. De provincie wil naast de landbouw ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak.

Als vrijkomende agrarische bouwpercelen of gedeelten daarvan een ander gebruik krijgen, dan mogen deze nieuwe (niet-agrarische of agrarisch aanverwante) functies de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. Ook moet rekening worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten. Vestiging van activiteiten die bij uitstek thuishoren op een bedrijventerrein of in of aansluitend aan het bebouwde gebied wordt in principe niet toegestaan. De activiteiten moeten in principe kleinschalig van karakter zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenste effecten moeten worden voorkomen.

Het voorgenomen plan past binnen het omgevingsplan Flevoland 2006. De ontwikkeling is kleinschalig van aard. In paragraaf 2.3 is al beschreven dat door de ontwikkeling geen ongewenste landschappelijke en verkeerskundige effecten ontstaan. Paragraaf 4.1 beschrijft dat het plan geen milieu hygiënische belemmeringen veroorzaakt.

Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied
De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om een recreatieve functie te realiseren op bestaande (voormalige) agrarische bouwpercelen. De recreatieve functie mag de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. De ontwikkeling vindt in hoofdzaak plaats in de bestaande bebouwing van het oorspronkelijke erf. De toekomstige trekkershutten worden buiten het oorspronkelijke erf opgericht, echter op gronden die feitelijk ten behoeve van het lavendelbelevingscentrum al in gebruik was als erf. Aan de achterzijde van het erf zal een erfsingel worden aangeplant waardoor er geen aantasting van de genoemde kernkwaliteiten plaatsvindt.

Het vergroten van een bouwperceel ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling is mogelijk, mits de ruimtelijke mogelijkheden van het bebouwingspercentage zijn verkend en te beperkt bevonden zijn. Daarnaast dient de noodzaak van de gevraagde vergroting voor de ontwikkeling aangegeven te worden. Voor niet agrarische activiteiten mag in totaal maximaal 30% van het (voormalig) agrarisch bouwperceel bebouwd worden. De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwing.
Ten behoeve van het lavendelbelevingscentrum Viva Lavandula is een kavelpad aangelegd op het naastgelegen productiegebied. Tevens is een lavendelproeftuin aangelegd aan de achterzijde van het erf. Zowel de gronden van de lavendelproeftuin als het kavelpad zijn nu onderdeel van het perceel Uiterdijkenweg 45. Hierdoor is het oorspronkelijk erf uitgebreid. Ten behoeve van een goede landschappelijke van het perceel zal aan de noordzijde – en aan de achterzijde van het perceel een erfsingel worden ingeplant.
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling om een andere functie op het perceel mogelijk te maken. De voorgenomen activiteiten zijn kleinschalig van aard. Binnen de bestaande bebouwing zullen verschillende activiteiten plaatsvinden. Op grond van de beleidsregel is een café of restaurant toegestaan tot een maximum van 500m² per voormalig agrarisch bouwperceel. Recreatieve en/of toeristische activiteiten als de voorgenomen activiteiten moeten goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets. Het perceel ligt tegen de oude Zuiderzeedijk en het oude land. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de beleidsregel `Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied`.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordoostpolder 2025
In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025, die is vastgesteld op 9 december 2013, wordt de visie van de gemeente Noordoostpolder op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de Noordoostpolder geschetst. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 geeft de ruimtelijke vertaling van de koers die de gemeente de komende jaren inzet om de drie pijlers, leefbaarheid, landschap/ecologie en economie, te versterken.

Het plangebied ligt in de 'Rand langs het oude land', dit gebied is op grond van de Structuurvisie aangewezen als recreatief ontwikkelingsgebied.
De Noordoostpolder heeft geen randmeer, de polder grenst hier direct aan de voormalige zeedijk. De polder loopt hierdoor over in het oude land van Overijssel.

Gezien de aanwezigheid van bossen en recreatieve voorzieningen en gezien de nabijheid van recreatieve trekkers in Overijssel, zoals Giethoorn, De Wieden en De Weerribben, heeft deze rand van de Noordoostpolder veel potentie om door te groeien tot een belangrijke recreatieve zone.

Fig. 8: recreatiekaart structuurvisie

De toeristisch-recreatieve markt is dynamisch en sterk in ontwikkeling. In de dagrecreatie is een trend zichtbaar naar themarecreatie en arrangementen. In de verblijfsrecreatie is een trend naar uitersten zichtbaar. Men kiest voor 'basic' en authenticiteit of juist voor luxe, kwaliteit en innovatie.
De rand langs het oude land wordt verder ontwikkeld als toeristisch-recreatief overloopgebied van de toeristische regio's Zuidwest-Fryslân en De Wieden/Weerribben in Overijssel. Kleinschalige gebiedsontwikkeling staat hier voorop.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de recreatieve ontwikkeling en sluit goed aan op het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025.

Recreatievisie 2012 -2016

De gemeente Noordoostpolder ziet recreatie en toerisme als een belangrijk middel voor economische groei. Recreatie en toerisme dragen bij aan de gewenste vestigings-, woon- en verblijfskwaliteit van het gebied. Ook stimuleert een bloeiende recreatie en toerismesector de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland en creëert het een verbetering van het imago.
Ook verbetering van de kwaliteit van leven voor de inwoners van de Noordoostpolder en gasten en versterking van de sociale cohesie (doordat mensen samen vrijetijdsactiviteiten gaan ondernemen of elkaar ontmoeten) zijn belangrijke effecten van recreatie en toerisme.
Het beleid van de gemeente richt zich op versterking van het bestaande aanbod en ontwikkeling van nieuw aanbod. Het nieuw aanbod is (waar mogelijk) duurzaam, innovatief en onderscheidend. Het versterkt het bestaande aanbod en vergroot de belevingswaarde van het product.

Op het perceel Uiterdijkenweg 46 is Glass@home – en op het perceel Uiterdijkenweg 48 is Klein Afrika gevestigd. Op deze percelen worden onder andere workshops gegeven en vinden ook exposities plaats. De vestiging van boerderijherberg Lavandula versterkt deze dagrecreatieve activiteiten.

Onthaasten en lichamelijk welzijn (stilte is luxe) zijn en blijven belangrijke trends. De behoefte aan ontspanning neemt toe. Rust, eenvoud en het gevoel van ruimte zijn sleutelwoorden. Particuliere initiatieven (zoals welnessfaciliteiten) worden gefaciliteerd. Boerderijherberg Lavandula wordt, naast rouw- en trouwceremonies en voor besloten feesten of bedrijfsactiviteiten, ook een retraitecentrum. Bezoekers van het retraitecentrum kunnen overnachten in de trekkershutten achter op het perceel.

Deze activiteiten passen binnen de visie de gemeente heeft voor de oostrand van de Noordoostpolder. De nadruk voor dit gebied ligt op ontwikkeling van verblijfstoerisme en dagrecreatie.

4. Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 1 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is om onacceptabele hinder ter plaatse van woningen te voorkomen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

In de directe nabijheid van de Boerderijherberg Lavandula vinden, met uitzondering van het gebruik van het productiegebied, geen (agrarische) bedrijfsactiviteiten die van invloed zijn voor de vestiging van Boerderijherberg Lavandula. Tegenover het perceel Uiterdijkenweg 45 liggen twee voormalige agrarische percelen. Op deze percelen vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 hebben deze percelen echter nog wel een agrarische bestemming en moet rekening worden gehouden met de agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De afstand tussen een agrarisch bedrijf en een woning van derden moet minimaal 50m bedragen. De afstand tussen de bebouwing op het perceel Uiterdijkenweg 46 tot aan de bedrijfswoning op het perceel Uiterdijkenweg 45 bedraagt 65m. Tussen de aan de weg gekeerde erfgrens en de voorgevel mogen geen gebouwen worden gebouwd. Dit houdt in dat de afstand tussen agrarische bedrijfsgebouwen en het perceel Uiterdijkenweg 45 niet kan worden verkleind. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale afstand van 50m. Het gebruik van deze tegenoverliggende percelen geeft geen beperking voor Boerderijherberg Lavandula. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf dat ook agrarisch in gebruik is, ligt op een afstand van ruim 500m.

De bedrijfsactiviteiten van Boerderijherberg Lavandula zijn vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten die op grond van de VNG-lijst zijn ingedeeld onder categorie A in een gemengd gebied. Dit houdt in dat deze activiteiten in een woonomgeving kunnen worden uitgeoefend en geen nadelige gevolgen hebben voor de directe (woon)omgeving.

De voorgenomen activiteiten vinden in hoofdzaak plaats in de bestaande bebouwing. Ter plaatse van het plangebied is een goed leef- en verblijfsklimaat te garanderen, omdat milieuhinder van de omliggende bedrijven, door de ligging op grote afstand, uit te sluiten is.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect milieuzonering uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet de geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden voorgesteld in de geluidszone van een weg, moet de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op die weg op dat gebouw worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Als hieraan niet wordt voldaan kan een hogere waarde worden vastgesteld.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Uiterdijkenweg, met een maximumsnelheid van 60km/uur. De huidige bedrijfswoning betreft een bestaand geluidsgevoelig object en hoeft zodoende op grond van artikel 76, lid 3 Wgh niet te worden getoetst aan de geluidszone. De eventuele B&B kan met toepassing van een binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt en vindt plaats in de bestaande bebouwing. Ten behoeve van de voorgenomen activiteiten worden een aantal trekkershutten achter op het perceel gebouwd. Een B&B en een trekkershut zijn geen geluidsgevoelige objecten. Ook een eventueel nog te realiseren groepsaccommodatie is geen geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. In de Wet Milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Voor veel initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate (nibm)' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden van luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het realiseren van een project. De vestiging van 'Boerderijherberg Lavandula' heeft slechts een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze geringe toename heeft niet tot gevolg dat er

sprake is van een toename van de concentratie van fijnstof of stikstofdioxide van meer dan 3%.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Flora- en Faunawet.

Soortenbescherming
Dit bestemmingsplan stelt de functiewijziging van bestaande gebouwen voor. Hiervoor zijn geen grote fysieke ingrepen nodig. Het is mogelijk dat in de gebouwen en/of in de omliggende beplantingen verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Het wijzigen van de functie van de gebouwen doet geen afbreuk aan potentiële verblijfplaatsen. Daarnaast is er geen sprake van sloop en is de huidige (woon)functie nu al niet geschikt voor eventueel aanwezige diersoorten. Daar waar in de toekomst de trekkershutten gebouwd zullen worden, is in de huidige situatie sprake van een strook gras of verharding. In deze strook bevinden zich geen voor de flora- en fauna waardevolle waarden. Er zijn dus geen conflicten met de Flora- en faunawet aan de orde.

Voor alle soorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat bij het uitvoeren van de plannen eventueel aanwezige dieren in de gelegenheid gesteld moeten worden om zich te verplaatsen naar een ander leefgebied.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt aan de Uiterdijkenweg. De directe omgeving van het plangebied is niet aangewezen als EHS-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is de Weerribben. Dit gebied ligt op ca. 2km afstand van het plangebied. De vestiging van Boerderijherberg Lavandula heeft geen negatieve effecten op dit gebied. Ook is er geen sprake van een grote toename van verkeer.

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Fig. 9: Uitsnede overzichtskaart EHS-gebieden gemeenten Noordoostpolder en Urk (bron: A&W-rapport 1360)

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Archeologie

In de Monumentenwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De archeologische basis- en beleidsadvieskaart voor het grondgebied van Noordoostpolder, vastgesteld door B&W/gemeenteraad in 2007 en de Erfgoedverordening, vastgesteld in 2012 geven inzicht in de te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied is op basis van de archeologische basis- en beleidsadvieskaart valt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Op basis van de landschappelijke, geologische en bodemkundige situatie en de verspreiding van bekende archeologische vondsten is de trefkans op archeologische resten in dit gebied hoog. Het aanwezige bodemarchief is behoudenswaardig en vrijwel zeker intact. Bij bodemroerende activiteiten zullen in dit gebied vrijwel altijd archeologische resten voor de dag komen.

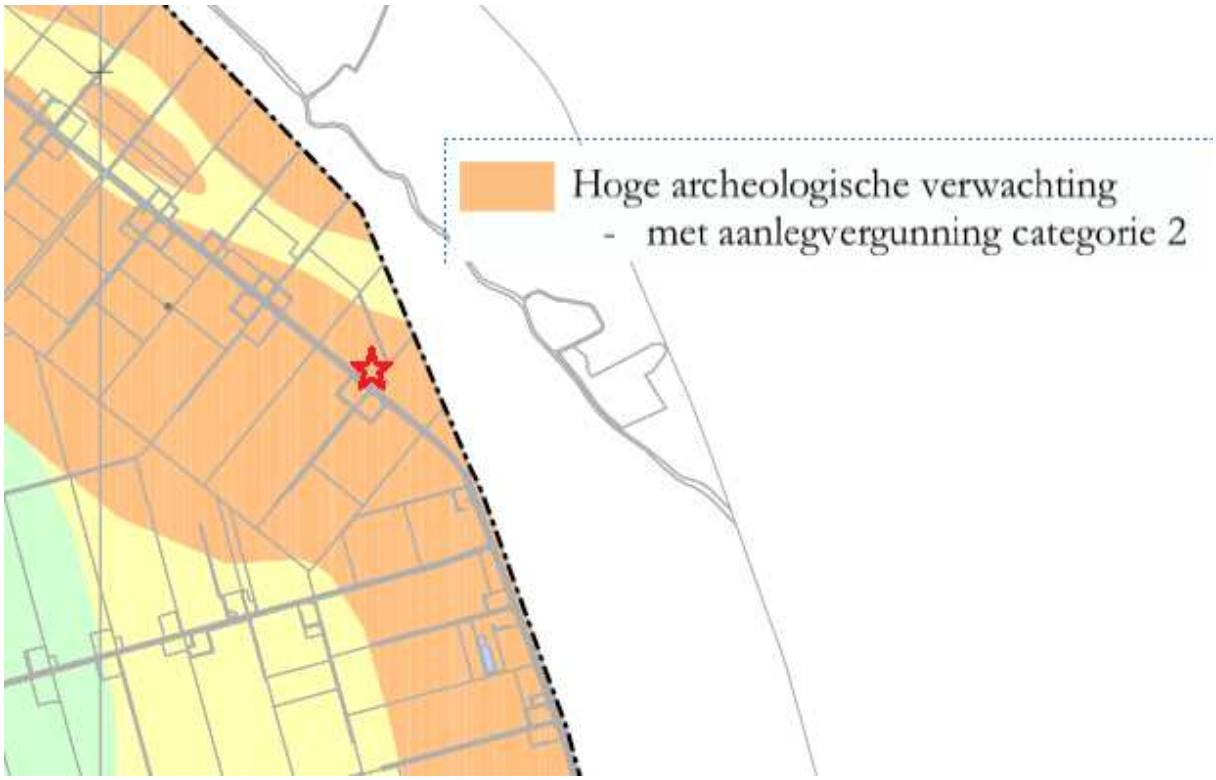

Fig. 10: uitsnede van de archeologische basis- en beleidsadvieskaart van het plangebied.

Het realiseren van 'Boerderijherberg Lavandula' vindt plaats in de bestaande bebouwing. Hiervoor zijn geen bodemroerende activiteiten noodzakelijk. Ten behoeve van de toekomstige trekkershutten zijn geen grote ingrepen in de bodem noodzakelijk. De trekkershutten worden op de grond geplaatst en met palen aan de grond bevestigd. De gaten waarin de palen worden geplaatst zullen worden voorgeboord. In deze zelfde strook grond zullen ook bomen en boompalen worden geplaatst, ook daarvoor is geen specifiek bodem en/of archeologisch onderzoek vereist. Bij een eventuele archeologische vondsten zal direct contact worden opgenomen met de gemeente. Ten behoeve van de archeologische verwachting zal het perceel een dubbelbestemming worden toegekend.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.6 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel zijn karakteristieke structuren en kenmerken in de omgeving aanwezig, zoals laanbeplanting, erfsingels en verkavelingspatronen. De erfsingel en de verkavelingspatronen worden door de vestiging van 'Boerderijherberg Lavandula' niet aangetast. Zo worden de aanwezige karakteristieken van het plangebied en directe omgeving gerespecteerd.

Het is daarom niet noodzakelijk om nadere eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.7 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In de waterparagraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Zo wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterschap Zuiderzeeland streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelde afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijk plan toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden moet worden voorkomen. Het verhard oppervlak neemt niet toe de vestiging van 'Boerderijherberg Lavandula'.

Via website www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets voor de voorgenomen ontwikkeling doorlopen. Op basis van deze toets is vastgesteld dat er geen waterschapsbelangen spelen en is de standaard waterparagraaf van Waterschap Zuiderzeeland van toepassing (bijlage 1).

Positief wateradvies en geen vooroverleg
Waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies af met daarbij de algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Waterschap Zuiderzeeland vraagt de waterbelangen die eventueel in het plangebied liggen op een juiste manier te bestemmen of te reguleren.

Gelet op het beperkte waterschapsbelang acht Waterschap Zuiderzeeland ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet nodig. Eventuele relevante wateraspecten binnen het plangebied moeten goed in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Schoon water
Afvalwater
Volgens de gegevens van het waterschap is op het perceel een zuiveringstechnische voorziening aanwezig, bestaande uit drie septic tanks die zijn aangesloten op een helofytenfilter.

Aan de lozing van het gezuiverde huishoudelijke afvalwater op het oppervlaktewater is artikel 3.5 van het Activiteitenbesluit van toepassing (zie bijlage bij het wateradvies). Hierin is o.a. gesteld dat het afvalwater alvorens het wordt geloosd moet voldoen aan bepaalde lozingseisen.
Het waterschap acht de capaciteit van het huidige systeem vooralsnog voldoende om ook de toename van het huishoudelijk afvalwater als gevolg van de toename van het aantal bezoekers te kunnen verwerken en zodoende kan worden voldaan aan de lozingseisen.

Aandachtspunt
Mocht blijken dat niet aan deze lozingseisen kan worden voldaan, dan zullen aanvullende zuiveringstechnische voorzieningen noodzakelijk zijn. Dit kan te zijner tijd tijdens een reguliere controle door het waterschap worden aangegeven.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

4.8 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. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland bekeken. Hieruit blijkt dat de dichtstbijzijnde opslag van gevaarlijke stoffen op een afstand van 2km ligt. Deze afstand vormt geen bedreiging voor de voorgenomen activiteit. Ook liggen in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen.

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

In figuur 11 is een uitsnede van de professionele risicokaart weergegeven.

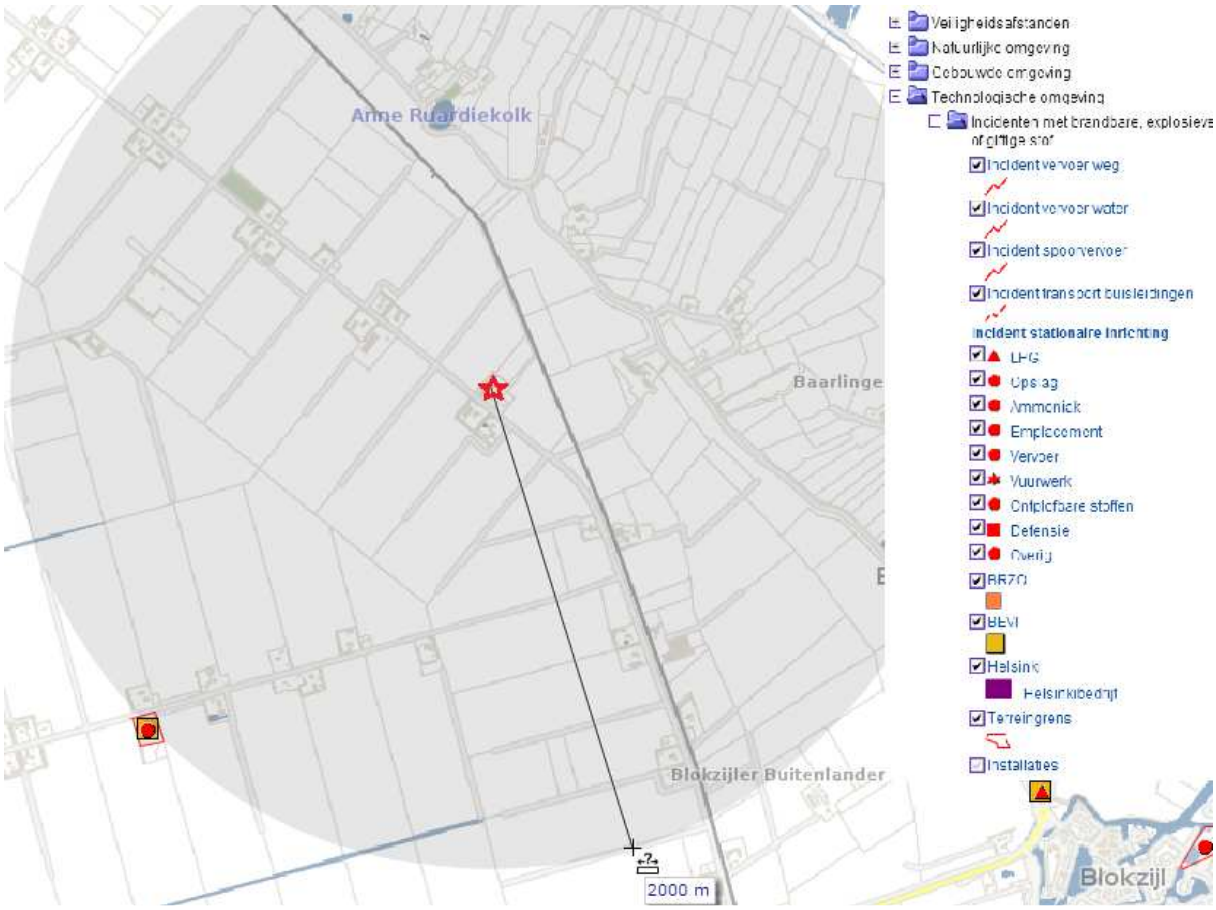

Fig. 11: ligging plangebied (bron: professionele risicokaart)

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedures is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

De voorgenomen activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing. Op grond van de bodemkaart van het Bodemloket kan geconcludeerd worden dat het plangebied in het verleden is onderzocht op bodemverontreinigingen. Hieruit blijkt dat er geen noodzaak is tot verder onderzoek of sanering.

Fig. 12: fragment bodemkaart (bron bodemloket)

Op grond van de bodemkaart van het Bodemloket kan geconcludeerd worden dat delen van het perceel Uiterdijkenweg 45 in het verleden zijn onderzocht. Het betreft een sloot die in het verleden is gedempt. Zoals uit de bodemkaart blijkt is dit deel van het perceel onderzocht en is geen verder onderzoek nodig. Dit deel maakt overigens geen deel uit van het plangebied waar de minicamping gerealiseerd zal worden.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect bodem uitvoerbaar worden geacht.

4.10 Verkeer

De Uiterdijkenweg is een rustige weg en wordt veel gebruikt door landbouwverkeer. De nieuwe functie zal, ten opzichte van de vorige functie als lavendelbelevingscentrum Viva Lavandula geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Wanneer een trouw- of rouwceremonie op het perceel van Boerderijherberg Lavandula plaatsvindt zal er sprake kunnen zijn van een piek in het aantal verkeersbewegingen. Het parkeerterrein aan de noordwestkant van het perceel biedt ruimte voor minimaal 76 auto's. Deze parkeerplaatsen liggen aan weerszijden van het toegangspad. Aan de noordzijde van het pad is sprake van 'langsparkeren'. Daarnaast wordt een strook grond van 15 x 120m van het naastgelegen productiegebied gehuurd. Hierdoor kunnen bij grotere evenementen of ceremonies waar meer parkeerruimte nodig is 84 extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. Er ontstaan derhalve met het realiseren van 'Boerderijherberg Lavandula' geen nadelige consequenties voor de aanwezige infrastructuur of parkeeroverlast.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect verkeer uitvoerbaar worden geacht.

4. 11 Kabels en leidingen

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

In het plangebied zijn geen hoofdkabels aanwezig en liggen er ook geen relevante zones over het plangebied.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die in het plan is opgenomen.

Bos – erfsingel
Om de instandhouding van een erfsingelbeplanting rondom het perceel is in het bestemmingsplan een bestemming 'bos' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Recreatie
Het plangebied is bestemd als 'recreatie. Hierin is het gebruik ten behoeve van kunst en cultuur waaronder congres- en expositieruimte, rouw- en trouwcentrum en retraitecentrum en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Hierdoor wordt de gewenste nieuwe functie mogelijk gemaakt.

Op de verbeelding is de bestemming weergegeven. Het gehele perceel is bestemd als ''recreatie'. In de regels is opgenomen dat de oppervlakte van ondergeschikte horeca, ten dienste van de recreatieve activiteiten, maximaal 100m² mag bedragen. Binnen deze bestemming kunnen verschillende activiteiten, zoals rouw- en trouwceremonies, een retraitecentrum en exposities worden gehouden. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan, het betreft de bestaande bedrijfswoning.

Waarde – archeologische verwachtingswaarde hoog
Om eventuele archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen. Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig worden gesteld die niet of onvoldoende met de basisbestemmingen kunnen worden gewaarborgd. De met de dubbelbestemming samenhangende belangen hebben in beginsel voorrang op de belangen van de onderliggende bestemmingen. In het gebied met een hoge archeologische waarde geldt dat voor ingrepen groter dan 500m² een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden nodig is.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de inspraakverordening wordt inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt in deze periode ook het overleg plaats met de overlegpartners. De resultaten hiervan worden in dit bestemmingsplan verwerkt.

Voorontwerp
Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse' heeft van 29 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Overleg
In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners.

De provincie Flevoland heeft in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro per mail een reactie gegeven. De provincie heeft per mail aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De mail is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting.

TenneT TSO B.V. heeft in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro per mail een reactie gegeven. TenneT TSO B.V. heeft per mail aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen op- en/of aanmerkingen heeft op genoemd plan. De mail is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting.

Van het waterschap Zuiderzeeland hebben per brief van 29 juli 2016 laten weten dat er geen waterschapsbelang in het geding is. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel heeft het waterschap Zuiderzeeland een aanvulling op de toelichting gegeven. Op het perceel Uiterdijkenweg 45 is een zuiveringstechnische voorziening aanwezig in de vorm van drie septic tanks die zijn aangesloten op een helofytenfilter. De brief is opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting.

Ambtshalve aanpassingen
De toelichting van het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast. Tevens zijn enkele tekstuele aanpassingen in de regels doorgevoerd. Een overzicht van de ambtshalve aanpassingen is te vinden in de Nota ambtshalve aanpassingen, die als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 september 2016 tot en met 12 oktober 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door een financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
De kosten voor de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie
Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn hoe de kosten worden verhaald.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de aanpak van het perceel en planschade. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het stellen van nadere eisen en regels is daarnaast niet noodzakelijk. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van dit bestemmingsplan dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

datum 26-12-2015
dossiercode 20151226-37-12168

Geachte heer/mevrouw Siemon G. Faber,

U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website www.dewatertoets.nl. De samenvatting in de email bevat de gegeven antwoorden op de vragen. Op basis van deze toets volgt u de procedure **geen waterschapsbelang**.

Waterparagraaf geen waterschapbelang
Hierbij ontvangt u de waterparagraaf voor de procedure geen waterschapsbelang. Deze is automatisch gegenereerd op basis van de antwoorden op vragen en het ingetekende plangebied. Deze waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van uw ruimtelijk plan.

Positief wateradvies en geen vooroverleg
Waterschap Zuiderzeeland geeft op basis van de door u gegeven antwoorden een positief wateradvies met daarbij een algemene opmerking die betrekking heeft op het bestemmen van waterbelangen. Wij willen u verzoeken de waterbelangen (o.a. waterlichamen, waterkeringen en rioolwaterzuiveringen) die eventueel aanwezig zijn binnen het plangebied op een juiste manier te bestemmen of te reguleren. Het team Waterprocedures van het waterschap kan op uw verzoek daarover adviseren.

In verband met het beperkte waterschapsbelang achten wij het niet nodig om, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening met Waterschap Zuiderzeeland vooroverleg te voeren over het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op deze ontwikkeling cq dit plangebied. Indien de relevante wateraspecten in het ruimtelijk plan goed bestemd of gereguleerd worden dan zien wij het ontwerp ruimtelijk plan met vertrouwen tegemoet. Deze kunt u zenden naar watertoets@zuiderzeeland.nl

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure geen waterschapsbelang van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. De relevante waterbelangen, zoals waterkeringen, rioolwaterzuiveringen en waterlichamen zijn opgenomen in de verbeelding en/of gereguleerd in de regels van het ruimtelijk plan.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Indien er wijzigingen in de planontwikkeling optreden die consequenties hebben voor het watersysteem dan verzoeken wij u contact op te nemen met het Waterschap Zuiderzeeland onder telefoonnummer 0320 274911 of via de email watertoets@zuiderzeeland.nl. Ook is het mogelijk de digitale watertoets opnieuw te doorlopen.

De WaterToets 2014

Geachte heer De Jong, beste Klaas,

Op 4 juli 2016 hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´ ontvangen.

Het plan biedt voor ons in deze vorm geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

drs. T.S. (Tanya) van Huissteden - De Abreu

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Afdeling Ruimte en Economie

Provincie Flevoland

T 0320 – 265708

E HYPERLINK "mailto:tanya.vanhuissteden@flevoland.nl"tanya.vanhuissteden@flevoland.nl

HYPERLINK "http://www.flevoland.nl/"www.flevoland.nl

Van: Jong, Klaas Haije de [mailto:khdejong@noordoostpolder.nl]
Verzonden: maandag 4 juli 2016 14:34
Aan: 'servicecentrum@tennet.org'; INFOPUNT INFOPUNT; Wro-adviseurs; 'watertoets@zuiderzeeland.nl'
Onderwerp: het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro informeer ik u graag over de start van de procedure van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´.

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse’ voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het aanpassen van de bestemming van ‘Agrarisch gebied’ naar de bestemming ‘Recreatie’ op het perceel Uiterdijkenweg 45 te Marknesse. Binnen deze bestemming is er ruimte voor het verzorgen van evenementen voor particulieren en bedrijven, activiteiten met betrekking tot kunst en cultuur, trouw- en uitvaartceremonies, opleidingsdagen, vergaderingen, bedrijfsmeetings en –presentaties, exposities, kleinschalige concerten en een retraitecentrum met kort verblijf. Ook worden er zeven trekkershutten mogelijk gemaakt.

Vanaf donderdag 30 juni 2016 ligt het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´ in het kader van de inspraak voor 6 weken ter inzage. Ik wil u in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro graag vragen om uiterlijk 10 augustus 2016 een reactie te geven op het voorontwerp.

Het voorontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar op HYPERLINK "http://www.ruimtelijkeplannen.nl"www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het voorontwerpbestemmingsplan is: NL.IMRO.0171.BP00571-VO01.

Voor nadere informatie over deze publicatie kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Klaas Haije de Jong

Juridisch planologisch medewerker

Gemeente Noordoostpolder

Postbus 155, 8300 AD Emmeloord

t: +31 (0)527 63 3506

e: HYPERLINK "mailto:khdejong@noordoostpolder.nl"khdejong@noordoostpolder.nl

w: HYPERLINK "http://www.noordoostpolder.nl/"www.noordoostpolder.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

disclaimer
http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail

Geachte heer De Jong,

Binnen de grenzen van het genoemde voorontwerpbestemmingsplan heeft TenneT noch bovengrondse, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen.

Wij hebben dan ook geen op- en/of aanmerkingen op genoemd plan.

Met vriendelijke groet,

Marja ter Maat

Afwezig op woensdagen

M.J. ter Maat | Specialist Ondersteuning Grondzaken-Noord | TenneT TSO B.V.

Postbus 718, 6800 AS Arnhem | De Stroom 2, 7901 TE Hoogeveen
T (026) 373 1179 | M (06) 2012 1013 | E marja.ter.maat@tennet.eu | I HYPERLINK "http://www./"www.tennet.eu

Van: Grondzaken
Verzonden: dinsdag 5 juli 2016 11:22
Aan: Grondzaken-Noord
Onderwerp: GEEN BELANG FW: [Ticket#10027203] het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´

Van: TenneT Servicecenter [mailto:servicecenter@tennet.eu]
Verzonden: dinsdag 5 juli 2016 11:19
Aan: Grondzaken
Onderwerp: Fwd: [Ticket#10027203] het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´

Met vriendelijke groet,

Rachella Focke

TenneT Servicecenter

---- Doorgestuurd bericht van "Jong, Klaas Haije de" <HYPERLINK "mailto:khdejong@noordoostpolder.nl"khdejong@noordoostpolder.nl> ---

Van: "Jong, Klaas Haije de" <HYPERLINK "mailto:khdejong@noordoostpolder.nl"khdejong@noordoostpolder.nl>
Aan: "'servicecentrum@tennet.org'" <HYPERLINK "mailto:servicecentrum@tennet.org"servicecentrum@tennet.org>, "'infopunt@flevoland.nl'" <HYPERLINK "mailto:infopunt@flevoland.nl"infopunt@flevoland.nl>, "'Wro-adviseurs@flevoland.nl'" <HYPERLINK "mailto:Wro-adviseurs@flevoland.nl"Wro-adviseurs@flevoland.nl>, "'watertoets@zuiderzeeland.nl'" <HYPERLINK "mailto:watertoets@zuiderzeeland.nl"watertoets@zuiderzeeland.nl>
Onderwerp: het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´
Datum: 2016-07-04 14:40:03

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro informeer ik u graag over de start van de procedure van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´.

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse’ voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het aanpassen van de bestemming van ‘Agrarisch gebied’ naar de bestemming ‘Recreatie’ op het perceel Uiterdijkenweg 45 te Marknesse. Binnen deze bestemming is er ruimte voor het verzorgen van evenementen voor particulieren en bedrijven, activiteiten met betrekking tot kunst en cultuur, trouw- en uitvaartceremonies, opleidingsdagen, vergaderingen, bedrijfsmeetings en –presentaties, exposities, kleinschalige concerten en een retraitecentrum met kort verblijf. Ook worden er zeven trekkershutten mogelijk gemaakt.

Vanaf donderdag 30 juni 2016 ligt het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse´ in het kader van de inspraak voor 6 weken ter inzage. Ik wil u in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro graag vragen om uiterlijk 10 augustus 2016 een reactie te geven op het voorontwerp.

Het voorontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar op HYPERLINK "http://www.ruimtelijkeplannen.nl"www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het voorontwerpbestemmingsplan is: NL.IMRO.0171.BP00571-VO01.

Voor nadere informatie over deze publicatie kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Klaas Haije de Jong

Juridisch planologisch medewerker

Gemeente Noordoostpolder

Postbus 155, 8300 AD Emmeloord

t: +31 (0)527 63 3506

e: HYPERLINK "mailto:khdejong@noordoostpolder.nl"khdejong@noordoostpolder.nl

w: HYPERLINK "http://www.noordoostpolder.nl/"www.noordoostpolder.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

DATUM
29 juli 2016

BEHANDELD DOOR
C. van der Heijden

DIRECT NUMMER
06-46 91 98 81

GEM. NOORDOOSTPOLDER
INGEK. 02 AUG. 2016

WATERSCHAP ZUIDERZEELAND
UW WATERSCHAP

Gemeente Noordoostpolder
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
De heer K.H. de Jong
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

ONDERWERP
Voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse'

ONS KENMERK
PPAWP-T/2016/480700

ONS ZAAKNUMMER
478395

BIJLAGEN
1

UW CORRESPONDENTIE VAN
4 juli 2016

UW KENMERK

VERZONDEN
29 JUL 2016

Geachte heer De Jong,

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse' ontvangen.

Via deze brief geven wij een reactie op het plan.

Algemeen

Het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om een functiewijziging van het perceel aan de Uiterdijkenweg 45 te Marknesse van 'Agrarisch gebied' naar 'Recreatie' mogelijk te maken.

Digitale watertoets
Door middel van de digitale watertoets heeft u van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied op 26 december 2015 een standaardwaterparagraaf/ uitgangspuntennotitie ontvangen (dossiercode 20151226-37-12168).

> *Geen waterschapsbelang*
> Uit de betreffende watertoets is de procedure "geen waterschapsbelang" Naar voren gekomen. Dit betekent dat het waterschap, in verband met het beperkte waterschapsbelang, het niet noodzakelijk acht om, aanvullend op de digitale watertoets, in vooroverleg te treden omtrent voorliggend plan.

Hoewel voor voorliggend plan geen grootschalige verbouwing of nieuwbouw nodig is, en daarmee het waterschapsbelang beperkt wordt geacht, hebben wij ten aanzien van het gewijzigd gebruik van de bestaande bebouwing en in het kader van het beleidsthema 'Schoon water' nog een aandachtspunt.

Inhoudelijk

Schoon water

Afvalwater
Volgens de gegevens van het waterschap is op het perceel een zuiveringstechnische voorziening aanwezig, bestaande uit drie septic tanks die zijn aangesloten op een helofytenfilter.

ADRES WATERSCHAPSHUIS
Postbus 229 - 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 - 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

Aan de lozing van het gezuiverde huishoudelijke afvalwater op het oppervlaktewater is artikel 3.5 van het Activiteitenbesluit van toepassing (zie bijlage). Hierin is o.a. gesteld dat het afvalwater alvorens het wordt geloosd moet voldoen aan bepaalde lozingseisen (zie tabel 3.5 van de bijlage).

Het waterschap acht de capaciteit van het huidige systeem vooralsnog voldoende om ook de toename van het huishoudelijk afvalwater als gevolg van de toename van het aantal bezoekers te kunnen verwerken en zodoende kan worden voldaan aan de lozingseisen.

> *Aandachtspunt*
> Mocht blijken dat niet aan deze lozingseisen kan worden voldaan, dan zullen aanvullende zuiveringstechnische voorzieningen noodzakelijk zijn. Dit kan te zijner tijd tijdens een reguliere controle door het waterschap worden aangegeven.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met heer C. van der Heijden via de e-mail: c.vanderheijden@zuiderzeeland.nl of telefoonnummer: 06-4691 98 81.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures,

mevrouw ing. J.P. Borneman.

Bijlage I

Artikel 3.5 van het Activiteitenbesluit milieubeheer

Artikel 3.5

1. Bij het lozen van huishoudelijk afvalwater op of in de bodem of in een oppervlaktewaterlichaam worden de volgende grenswaarden niet overschreden:

Tabel 3.5

	Lozen in een niet aangewezen oppervlaktewaterlichaam	
Parameter	Representatief etmaalmonster	Steekmonster
Biochemisch zuurstof verbruik	20 milligram per liter	40 milligram per liter
Chemisch zuurstof verbruik	100 milligram per liter	200 milligram per liter
Totaal stikstof	30 milligram per liter	60 milligram per liter
Ammoniumstikstof	2 milligram per liter	4 milligram per liter
Onopgeloste stoffen	30 milligram per liter	60 milligram per liter
Fosfor totaal	3 milligram per liter	6 milligram per liter

2. Bij lozen op of in de bodem wordt het huishoudelijk afvalwater op een zodanige wijze geloosd, dat de nadelige gevolgen voor het milieu zo veel mogelijk worden beperkt.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op een lozing van huishoudelijk afvalwater van minder dan 6 inwonerequivalenten indien het afvalwater is geleid door een zuiveringsvoorziening die voldoet aan bij ministeriële regeling bepaalde eisen.

4. Het bevoegd gezag kan, bij lozen in een niet aangewezen oppervlaktewaterlichaam, indien het belang van de bescherming van het milieu daartoe noodzaakt bij maatwerkvoorschrift de eisen bedoeld in het derde lid niet van toepassing verklaren en daarbij bepalen dat het huishoudelijk afvalwater door een aangegeven zuiveringsvoorziening dient te worden geleid.

5. In afwijking van het eerste lid, kan het bevoegd gezag, indien het belang van de bescherming van het milieu zich daartegen niet verzet, op een daartoe strekkende aanvraag voor een door hem vast te stellen termijn bij maatwerkvoorschrift bepalen dat bij het lozen niet aan de in dat lid genoemde waarden behoeft te worden voldaan. Het bevoegd gezag kan daarbij:

a. andere waarden vaststellen;
b. bepalen dat het huishoudelijk afvalwater door een aangegeven zuiveringsvoorziening dient te worden geleid.

6. Het te lozen huishoudelijk afvalwater kan op een doelmatige wijze worden bemonsterd.

Nota van ambtshalve wijzigingen tussen voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse'

Algemeen:
Enkele ondergeschikte schrijf- en taalfouten.

Toelichting:
4.7 Paragraaf 'Water' aangevuld met tekstvoorstel waterschap over 'schoon water'.
6.1 Mails/brieven vooroverlegpartners opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Bijlage bij toelichting
Opgenomen mails/brieven vooroverlegpartners opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Regels:
4.2 lid e. tekst aangepast: *de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200m³ bedragen;*
4.2 lid i. tekst aangepast: *de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd 1m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;*

Bijlage bij regels
- Naam veranderd van 'beplantingsadvies' in 'beplantingsplan'.
- Titelblad 'Bijlage 1 – Beplantingsplan' ingevoegd.
- Afstand tussen gebouwen en erfsingel aangepast van 4 meter naar 6 meter.

Inhoud

Regels ... 2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels ... 3
Artikel 1 Begrippen ... 3
Artikel 2 Wijze van meten ... 6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ... 7
Artikel 3 Bos ... 7
Artikel 4 Recreatie ... 8
Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog ... 11
Hoofdstuk 3 Algemene regels ... 13
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling ... 13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels ... 14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels ... 15
Artikel 9 Overige regels ... 16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ... 17
Artikel 10 Overgangsrecht ... 17
Artikel 11 Slotregel ... 18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00571-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

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 bed en breakfast:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot kortdurend recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:
een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijfswoning:
Een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werk gerelateerd is met dat bedrijf;

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens:
een grens van een bouwvlak;

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

1.15 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

1.16 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;

1.17 dak:
iedere boven beëindiging van een gebouw;

1.18 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 erfsingel
een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen aan drie zijden van het erf ter begrenzing van het erf, van tenminste 6m breed;

1.20 erfsloot
sloot welke vanuit de oorspronkelijke inrichting van het erf altijd direct ligt of heeft gelegen langs de zij- en achterkant van het erf;

1.21 recreatief evenement:
een gebeurtenis die verplaatsbaar is en waarbij muziek, kunst, cultuur, sport, religie, wetenschap of een combinatie van deze centraal staat;

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

1.23 groepsaccommodatie:
een (deel van) gebouw dat blijvend bestemd is voor kortdurend recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, waarbij een afzonderlijke ruimte voor dagactiviteiten alsmede keuken- en sanitaire voorzieningen aanwezig zijn die gemeenschappelijk door de groep gebruikt worden;

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.25 inpandige bedrijfswoning:
een bedrijfswoning welke is geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing;

1.26 kap:
een dak met een zekere helling;

1.27 kortdurend recreatief nachtverblijf:
het gedurende een periode van maximaal twee weken overnachten met als hoofddoel recreëren;

1.28 nutsvoorzieningen:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.29 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.30 retraite
afzondering voor spiritueel zelfonderzoek en geestelijke oefening;

1.31 sexinrichting
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht;

1.32 trekkershutten
Gebouwen ten behoeve van kortdurend recreatief nachtverblijf;

1.33 woning
een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 de breedte van een erf:
vanaf de kavelgrens tot het hart van de erfsloot;

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;
bij lessenaarsdaken wordt de bouwhoogte niet als goothoogte aangemerkt;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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.

2.7 peil
a. voor bebouwing, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang,

b. voor bebouwing, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter bouwhoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw,

c. indien in of op het water wordt gebouwd:
- de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos - erfsingel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (hoog)opgaande afschermende beplanting;
b. bos;

met daaraan ondergeschikt:

c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming gebouwd.

3.3 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4m mag bedragen.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatieve evenementen;
b. activiteiten met betrekking tot kunst en cultuur hieronder begrepen in elk geval exposities en kleinschalige concerten;
c. trouw- en uitvaartceremonies;
d. opleidingsdagen;
e. retraite;
f. ter plaatse van het 'bouwvlak' tevens een groepsaccommodatie ten behoeve van kortdurend recreatief nachtverblijf van maximaal 50 personen;
g. ter plaatse van het 'bouwvlak' tevens ondergeschikte horeca ten dienste van de recreatieve activiteiten met gezamenlijk oppervlakte van maximaal 500m²;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – trekkershutten' tevens maximaal 7 trekkershutten ten behoeve van kortdurend recreatief nachtverblijf;
i. ter plaatse van het 'bouwvlak' voorzieningen ten behoeve van de recreatieve bestemming hieronder begrepen in elk geval sanitaire ruimten; kampwinkel; ontmoetingsruimten; administratieve ruimten;

met daaraan ondergeschikt:

j. maximaal 1 bedrijfswoning;
k. parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. tuinen;
o. waterpartijen;
p. speelvoorzieningen;
q. ontsluitingswegen;
r. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

s. gebouwen;
t. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
u. andere werken.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bouwen

a. gebouwen anders dan trekkershutten mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen anders dan trekkershutten mag niet meer bedragen dan 1.300m²;
c. de bedrijfswoning mag uitsluitend gebouwd worden in een strook van 40m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak;

d. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200m³ bedragen;
f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
g. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10m bedragen;
h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 120m² bedragen;
i. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd 1m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
j. trekkershutten mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – trekkershutten';
k. het maximale aantal trekkershutten is 7;
l. de maximale oppervlakte van een trekkershut, inclusief eventuele inpandige berging, is maximaal 20m²;
m. voor zover niet anders in dit lid is bepaald mogen de goothoogte en bouwhoogte, van bouwwerken niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bebouwing	**Min. Goothoogte**	**Max. Goothoogte**	**Max. Bouwhoogte**
Bedrijfsgebouwen		6m	11m
Trekkershutten		3,5m	6m
Bedrijfswoning, niet inpandig	4,5m	6m*	10m
Bijbehorende bouwwerken		3,5m	6m
Licht- en vlaggenmast			12m
Erf- en terreinafscheiding voor de voorgevel van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw			1m
Overige erf- en terreinafscheiding			2m
Overige andere bouwwerken			4m

***** dan wel de bestaande goothoogte.

4.3 Voorwaardelijke bepaling erfsingel

Het gebruiken van de bebouwing die kan worden gebouwd op grond van onderliggend bestemmingsplan is uitsluitend toegestaan, indien de afschermende erfbeplanting n de vorm van een erfsingel van tenminste 6m breed is aangeplant en vervolgens in stand wordt gehouden. De erfsingel moet aangelegd worden overeenkomstig het in bijlage 1 bij deze planregels opgenomen beplantingsplan.

4.4. Voorwaardelijke verplichting parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen voldoende ruimte zijn aangebracht en in stand gehouden worden van parkeervoorzieningen

in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en de externe veiligheid worden afgeweken van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het bieden van overnachtingsmogelijkheden in de vorm van Bed & Breakfast, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100m².

Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog

De voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, 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 500m² en dieper dan 0,50m, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd 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 500 m² 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:
a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

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 professioneel archeoloog om advies gevraagd.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog' 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 Anti-dubbeltelbepaling

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

Gebruiksverbod

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken respectievelijk te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde. In ieder geval wordt als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt:
   a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
   b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning en het huisvesten van arbeidsmigranten;
   c. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden- als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden, en
   d. de uitoefening van detailhandel, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit).

Vormen van verboden gebruik

2. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:
   a. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
   b. 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;
   c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
   d. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

Voorzieningen ten behoeve van de riolering

3. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval niet het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de riolering, zoals voorzieningen voor Individuele Behandeling van Afvalwater en helofytenfilters.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning 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, worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 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 aansluitingen 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 bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wort vergroot tot niet meer dan 10m;
e. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvangen/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40m;
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 bedraagt dan 10m²;
    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 Overige regels

9.1 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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan 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 is tenietgegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 8.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1 lid a met maximaal 10%.
c. Lid 8.1 sub a 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2 sub a, 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.
c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
d. lid 8.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Uiterdijkenweg 45 te Marknesse van de gemeente Noordoostpolder'

Behorend bij het besluit van . . . .

Beplantingsplan voor een erfsingel.				
Schematische doorsnede van een erfsingel.				
Sloot	Rij 1 Rij 2 Rij 3 Rij 4 Rij 5 Bebouwing			
Verplichtingen (aantal en afstanden)				
De onderlinge afstand van de rijen is maximaal 150 centimeter.				
De onderlinge afstand in de rijen is maximaal 150 centimeter.				
Per **2,25 m2** wordt minimaal één boom/struik geplant.				
De erfsingel dient minimaal 6 meter breed te zijn, dit is gemeten van hart boom/struik 1e rij				
tot hart boom/struik laatste rij. Een bredere singel verdient de voorkeur.				
Aanbevelingen (soortkeuze van de beplanting)				
hoeveelh.	*naam*	*latijnse naam*	*Maat (hoogte in cm.)*	
Soortkeuze voor bomen is:				
5%	haagbeuk	Carpinus betulus	60-100	
10%	winterlinde	Tilia cordata	80-100	
10%	eik	Quercus robur	80-120	
5%	veldesdoorn	Acer campestre	60-100	
10%	els	Alnus glutinosa	80-100	
10%	gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	80-100	
Soortkeuze voor struiken is:				
5%	rode kornoelje	Cornus sanguinea	50-80	
5%	gele kornoelje	Cornus mas	50-80	
5%	gewone liguster	Ligustrum vulgare	60-100	
10%	hazelaar	Corylus avellana	50-80	
5%	vogelkers	Prunus padus	50-80	
5%	kardinaalmuts	Euonymus europaea	60-100	
5%	hondsroos	Rosa canina	50-80	
5%	gelderse roos	Viburnum opulus	50-80	
5%	wegedoorn	Rhamnus cartharticus (voor kalkrijke gr	60-100	
Bovengenoemde struiken kunt u het beste in groepen planten van de zelfde soort.				
Een afstand van 6 **meter** tussen gebouwen en de stam van de eerste rij beplanting is verplicht.				

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

BO-E — Bos - Erfsingel

R — Recreatie

Dubbelbestemmingen

WR-AVH — Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

Functieaanduidingen

(sr-th) — specifieke vorm van recreatie - trekkershutten

Bouwvlak

bouwvlak

	NL.IMRO.0171.BP00571-VS01	GET:	S. Faber
PROJEKT: Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Uiterdijkenweg 45 Marknesse		STATUS	
		VASTGESTELD	12 december 2016
ONDERDEEL: VERBEELDING		ONTWERP	15 augustus 2016
		VOORONTWERP	14 april 2016
		CONCEPT	--------
gemeente NOORDOOSTPOLDER		SCHAAL:	1:1000
		TEK.NR:	1/1